

# Rapport Annuel

## Article 29 de la Loi Energie Climat et Article 4 SFDR



# TwentyTwo

INVESTMENT MANAGEMENT

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-1700011 en date du 15/05/2017

SAS au capital de 250 000 € - RCS Paris 829233907

Siège Social : 4 rue Dumont d'Urville, 75116 Paris

### Exercice 2024

Emis en juin 2025

---

*Ce rapport répond aux exigences de l'Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 et de son décret d'application n° 2021-996 publié le 27 mai 2021, ainsi qu'aux dispositions de l'Article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019*

---



## Sommaire

Introduction .....	3
1 Démarche générale d'intégration des critères ESG .....	4
1.1 Présentation de la démarche générale de TwentyTwo IM.....	4
1.2 Présentation de la démarche spécifique aux fonds Article 8 au sens SFDR .....	6
1.3 Information des souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG .....	7
1.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décisions dans l'attribution de nouveaux mandats de gestion .....	8
1.5 Adhésion et initiatives de TwentyTwo IM.....	8
2 Moyens internes déployés par TwentyTwo IM.....	10
2.1 Ressources et budget dédiés.....	10
2.2 Données ESG utilisées .....	11
3 Prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de TwentyTwo IM .....	12
4 Stratégie d'engagement de TwentyTwo IM.....	13
5 Informations relatives à la Taxonomie Européenne.....	14
5.1 Part des encours alignées à la Taxonomie Européenne.....	14
5.2 Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles.....	14
6 Alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris.....	15
6.1 Objectif et méthodologie d'alignement avec l'Accord de Paris .....	15
6.2 Stratégie et résultats d'alignement avec l'Accord de Paris .....	16
7 Alignement avec les objectifs internationaux de la Convention pour la Diversité Biologique .....	17
8 Intégration de la démarche ESG dans la gestion des risques .....	18
8.1 Les principaux risques en matière de durabilité.....	18
8.2 Indicateurs de risques en matière de durabilité retenus.....	19
8.3 Intégration dans le dispositif de contrôle des risques .....	20
8.4 Résultat de mesure des indicateurs de risques en matière de durabilité .....	20
8.5 Plan d'action visant à réduire l'exposition aux risques en matière de durabilité.....	21
9 Liste des produits Article 8 et Article 9 au sens du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.....	22
10 Politique de gestion des incidences négatives (Annexe I RTS SFDR).....	23
10.1 Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité .....	23
10.2 Description des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité .....	23
10.3 Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité .....	24
10.4 Politique d'engagement.....	25
10.5 Références aux normes internationales .....	26



# Introduction

## Objet de ce document

En application des dispositions de l'article 29 de la Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (LEC), les sociétés de gestion de portefeuille doivent mettre à la disposition de leurs souscripteurs et du public un document retraçant leur politique sur la prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (**ESG**) et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre de cette politique. Elles y précisent les critères et les méthodologies utilisés ainsi que la façon dont ils sont appliqués.

Dans le respect des obligations visées au paragraphe ci-dessus, ce document présente la **démarche générale ESG** de la société de gestion TwentyTwo Investment Management (ci-après « TwentyTwo IM »), et notamment :

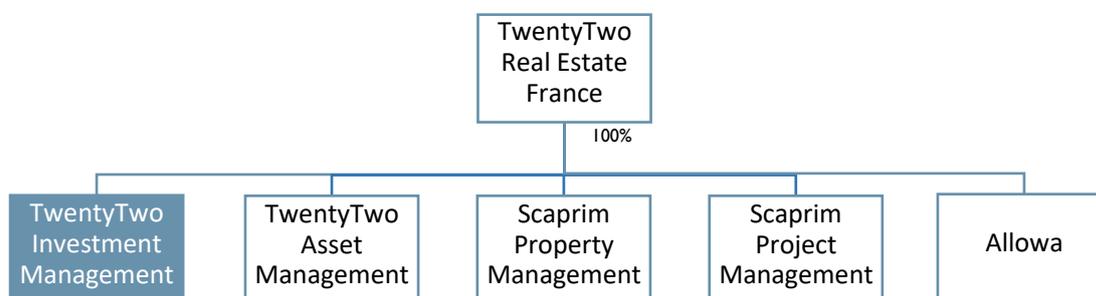
- La politique d'investissement responsable, qui s'appuie sur une politique de gestion des risques en matière de durabilité et une politique de gestion des incidences négatives en matière de durabilité
- La manière dont les risques associés au changement climatique et à la biodiversité sont intégrés dans les décisions d'investissement
- Les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi que la stratégie de mise en œuvre de cette politique

La démarche générale ESG de TwentyTwo IM, décrite dans la section 1.1, s'applique à l'ensemble des fonds gérés par la société de gestion. Une déclinaison plus précise en section 1.2 conditionne les règles de gestion des fonds Article 8 au sens du règlement SFDR<sup>1</sup> gérés par la société de gestion.

## Présentation de TwentyTwo IM

Société de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), agréée par l'AMF sous le numéro GP-1700011 en date du 15 mai 2017, TwentyTwo IM exerce les activités de gestion collective et de conseil en investissement pour des clients professionnels et assimilés, et structure des véhicules d'investissement à prépondérance immobilière pour des investisseurs institutionnels (<https://twentytwo-im.com/>).

TwentyTwo IM est une société du groupe TwentyTwo Real Estate France (dénommé précédemment Scaprim), filiale française du groupe TwentyTwo Real Estate. Son siège social est situé au 4 rue Dumont d'Urville, 75116 Paris.



<sup>1</sup> Les fonds dits « Article 8 » au sens du Règlement SFDR UE 2019/2088 sont les fonds qui font la « promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales »



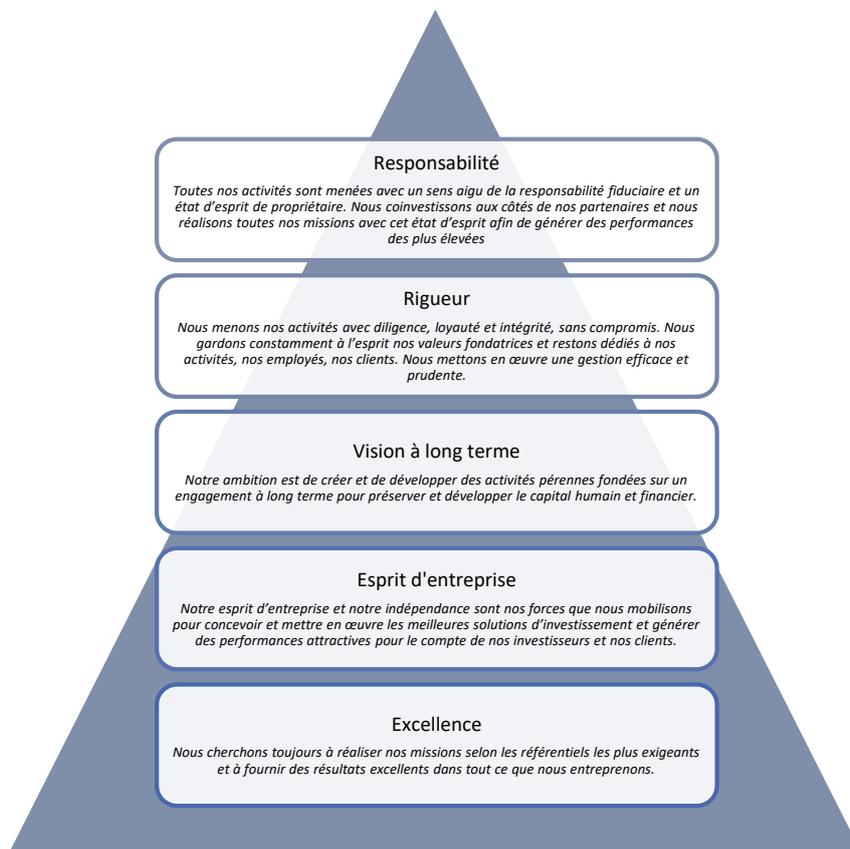
# I Démarche générale d'intégration des critères ESG

## I.1 Présentation de la démarche générale de TwentyTwo IM

### Un groupe engagé

Depuis sa création en 2017, TwentyTwo IM inscrit son développement dans l'**objectif de création de valeur durable** du groupe TwentyTwo Real Estate (<https://fr.twentytwo.com/>) dont elle fait partie : « Notre ambition est de créer de la valeur durable pour nos investisseurs, nos clients et nos employés en mobilisant l'expertise complémentaire d'une équipe de professionnels expérimentés qui adhèrent à une approche d'investissement rigoureuse, guidée par nos cinq valeurs fondatrices : responsabilité, rigueur, vision à long terme, esprit d'entreprise, excellence ».

#### Les 5 valeurs de TwentyTwo Real Estate



La mise en œuvre de cet objectif de création de valeur durable s'effectue selon les **4 axes de développement de la politique de responsabilité sociétale** du groupe TwentyTwo Real Estate : *Engagement dans les logements abordables, Soutien de la biodiversité, Proximité territoriale et emploi local, Soutien au développement des jeunes sociétés.*



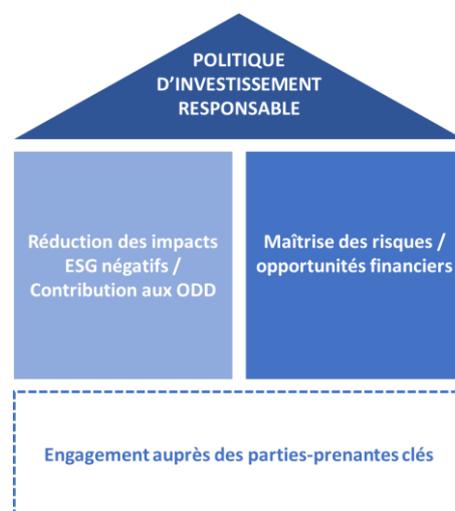
## Principes directeurs de la démarche ESG de TwentyTwo IM

En cohérence avec les objectifs et axes stratégiques de responsabilité sociétale de son groupe d'appartenance, TwentyTwo IM mène une **démarche générale ESG** dont les piliers directeurs sont :

- L'intégration des informations ESG dans l'analyse des risques financiers et la performance financière
- La réduction des impacts ESG négatifs générés sur les parties-prenantes et la contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD) adoptés par les Nations Unies en 2015

Cette démarche se décline autour de trois axes développés au sein de ce rapport :

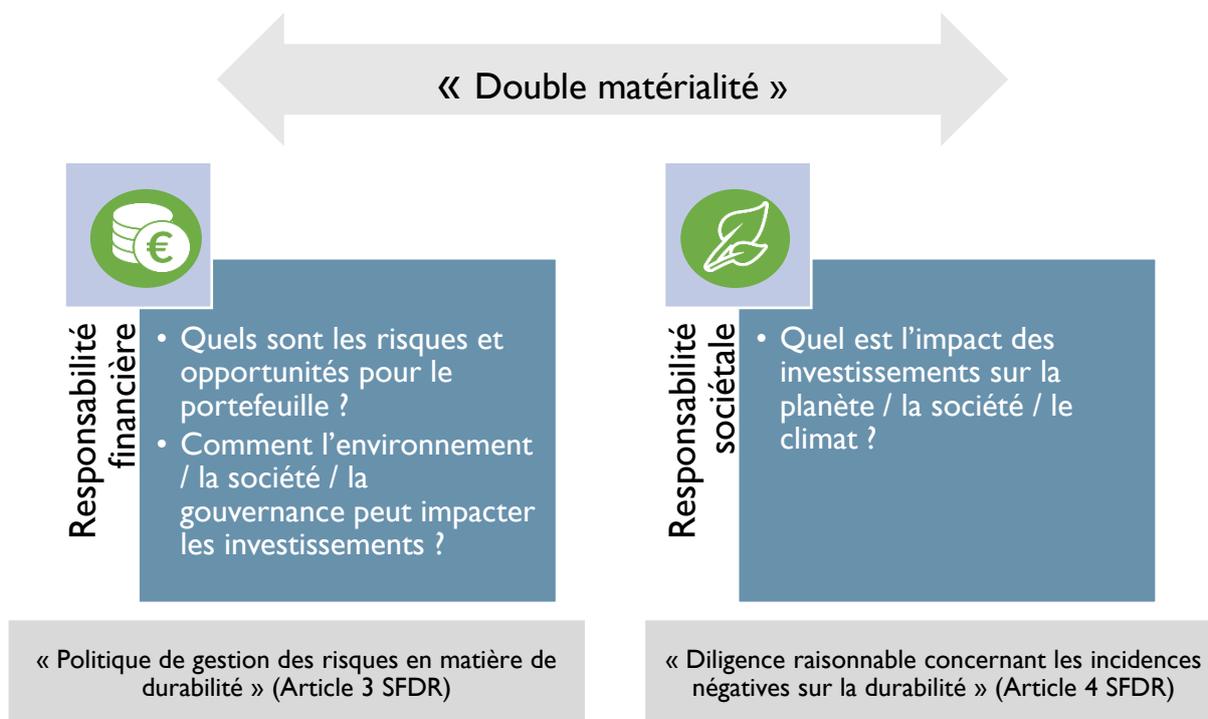
- Gestion des risques en matière de durabilité
- Gestion des incidences négatives
- Engagement vis-à-vis des parties prenantes



## Intégration de la double matérialité dans la démarche générale de TwentyTwo IM

La démarche de TwentyTwo IM s'appuie sur les principes de la double matérialité appliqué à l'ensemble des fonds gérés : intégrer la gestion des risques financiers liés aux événements ESG et limiter les incidences négatives des décisions d'investissement sur la durabilité.

Ces notions sont décrites et définies dans le règlement SFDR (UE 2019/2088) comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».





## Déclinaison des politiques de gestion des risques et des incidences négatives sur l'ensemble des fonds de TwentyTwo IM

TwentyTwo IM est consciente des conséquences négatives que peuvent engendrer des risques ESG non maîtrisés sur la valeur des investissements financiers. Dans ce contexte, une politique de gestion des risques en matière de durabilité (cf. Chapitre 9) et une politique de gestion des incidences négatives (cf. Chapitre 10) ont été formalisées et s'appliquent à l'ensemble des fonds gérés.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques en matière de durabilité, TTIM met particulièrement l'accent sur les risques climatiques, physiques et de transition. L'enjeu de la lutte contre le changement climatique fait partie intégrante de sa politique d'investissement. Les « risques physiques » et les « risques de transition » sont identifiés et suivis dans les différents processus d'analyse et de gestion internes, notamment via le suivi d'indicateurs spécifiques. Pour chaque indicateur des seuils d'alertes sont définis (trois niveaux de vigilance), associés à des prises de décisions.

De la même manière, dans le cadre de sa gestion des incidences négatives, des indicateurs de suivi ont également été définis ainsi que des seuils d'alertes associés à des prises de décisions.

## I.2 Présentation de la démarche spécifique aux fonds Article 8 au sens SFDR

### Méthode d'analyse et indicateurs

Chaque fonds Article 8 SFDR (règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019), est évalué avec des indicateurs propres à sa stratégie et sa typologie d'actifs. En pratique, la prise en compte des critères ESG dans les décisions d'investissement de ces fonds repose sur l'utilisation :

- D'**indicateurs ESG**, pour lesquels les objectifs d'impact sont fixés, et la mesure des impacts suivie
- D'une **méthode d'analyse et d'évaluation ESG** permettant d'apprécier, de suivre et de piloter la performance sociétale des actifs et des portefeuilles d'actifs
- De règles de **prise en compte de l'analyse ESG** des actifs dans la construction des portefeuilles

En conformité avec les principes directeurs de la démarche générale ESG de TwentyTwo IM, trois objectifs sont recherchés par la prise en compte des critères ESG dans les décisions d'investissement des fonds concernés :



Une grille d'indicateurs ESG est élaborée en s'appuyant sur les référentiels proposés par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et le label ISR (Investissement Socialement Responsable) Immobilier.

Dans le cas du fonds PWH, seul fonds Article 8 géré à date, voici quelques exemples d'indicateurs suivis :

- Consommation énergétique et émissions de GES
- Actions en faveur de la biodiversité et la maîtrise des consommations d'eau
- Confort thermique et qualité de vie



- Proximité de l'actif aux transports en commun
- Résilience de l'actif aux risques climatiques
- Engagement des parties prenantes
- Formation des acteurs qui gèrent les actifs

L'échelle de notation s'étend de 0 à 3 par indicateur et la **note seuil** a été fixée à 1.

- Niveau « 0 » : Insuffisant, ou non mesuré
- Niveau « 1 » : Passable
- Niveau « 2 » : Bon
- Niveau « 3 » : Très bon<sup>2</sup>

Toutes les acquisitions d'actifs avec une note ESG inférieure à la note seuil, doivent s'accompagner d'un plan d'amélioration engageant sur 3 ans.

## Règles de prise en compte de l'analyse ESG dans les décisions

Les règles de prise en compte de l'**analyse ESG dans les décisions d'investissement** sont les suivantes :

- Pour chaque actif, et dans chaque phase du processus ESG, des **décisions de gestion** doivent être prises (exclusions à l'acquisition, cessions, mises en œuvre d'un plan de CAPEX approprié) afin de **respecter les seuils minimums**
- Le niveau des indicateurs d'impact et la note ESG portefeuille doit s'améliorer continuellement dans le temps (**amélioration continue**) dans les proportions précisées pour chaque fonds (*best in progress*), tout en maintenant la performance ESG des meilleurs actifs (*best in class*)
- Les **parties-prenantes clés** sont incitées à progresser, afin de participer à l'effort d'amélioration continue (**engagement**)

### I.3 Information des souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG

TwentyTwo IM communique avec ses clients grâce aux moyens suivants :

- Site internet en accès libre
  - Présentation de la société de gestion et de ses activités
  - Informations réglementaires relatives à la société de gestion
- Reporting dédié aux investisseurs
- Sur simple demande

Les informations relatives à démarche générale ESG de TwentyTwo IM, incluant la « Politique de gestion des risques en matière de durabilité », la « Politique de gestion incidences négatives », la « Politique d'engagement vis-à-vis des parties-prenantes » sont adressés directement à chaque investisseur (fonds ouverts uniquement aux investisseurs professionnels).

De plus, les investisseurs des fonds Article 8 bénéficient d'un reporting annuel complet permettant notamment d'apprécier la performance sociétale de actifs sous gestion (par indicateur et par domaine), le classement des 5 actifs les plus performants / 5 actifs les moins performants / 5 actifs les plus importants (en valeur) et les plans d'amélioration mis en œuvre.

---

<sup>2</sup> Pour exemple, la performance de l'actif immobilier au regard de l'indicateur « Emissions de GES relatives » est appréciée comme étant « insuffisante » lorsque le DPE de l'actif est non connu ou de niveau F ou G, l'indicateur est « très bon » lorsque le DPE de l'actif est de niveau A ou B



## I.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décisions dans l'attribution de nouveaux mandats de gestion

TwentyTwo IM ne délègue pas sa gestion à un délégataire et n'est donc pas concernée.

## I.5 Adhésion et initiatives de TwentyTwo IM

### Respect des grandes Conventions internationales

La démarche de gestion des impacts ESG de TwentyTwo IM se traduit par la volonté de **respecter et faire respecter** les grands standards fondamentaux en matière de responsabilité sociétale portés par **l'ONU, l'OIT et l'OCDE**.<sup>3</sup> Elle veille ainsi à ce que ses investissements ne présentent pas d'atteintes graves et avérées aux socles de ces standards.

TwentyTwo IM soutient les principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail, à l'environnement, et à la lutte contre la corruption.

### Adéquation avec la Stratégie Nationale Bas Carbone

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), constitue la Feuille de Route de la France pour la lutte contre le changement climatique. Elle met en œuvre l'ambition du Gouvernement d'accélérer la mise en œuvre de l'Accord de Paris, en établissant une trajectoire de réduction de gaz à effet de serre pour la France et ses acteurs économiques afin de favoriser la « *transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable* »<sup>4</sup>.

Dans sa version adoptée par décret le 21 avril 2020 fixant les objectifs et les budgets d'émission carbone associés pour les périodes 2019-2023, 2024-2028 et 2029-2033, la SNBC vise la neutralité carbone d'ici à 2050.

La démarche générale ESG de TwentyTwo IM s'inscrit dans la dynamique de la SNBC afin d'atteindre les objectifs qui y sont fixés. Cet engagement se traduit notamment par l'utilisation de la Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD)<sup>5</sup> comme cadre de référence pour piloter et communiquer sur les émissions de GES des portefeuilles gérés.

### Initiatives soutenues

En tant qu'adhérent de l'**Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)**, TwentyTwo IM a adopté la « *Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) en immobilier* ». Cette Charte comporte notamment :

<sup>3</sup> « Déclaration tripartite de l'OIT sur les entreprises multinationale et la politique sociale » (2017) : [https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed\\_emp/---emp\\_ent/documents/publication/wcms\\_124923.pdf](https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_emp/---emp_ent/documents/publication/wcms_124923.pdf),

« Principes directeurs des Nations-Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme » (2011) : [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR\\_FR.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR_FR.pdf)

et « Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales » (2011) : <https://www.oecd.org/fr/daff/inv/mne/20111102-fr.pdf>

<sup>4</sup> Décret n° 2020-457 du 21 avril 2020 relatif aux budgets carbone nationaux et à la stratégie nationale bas-carbone <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000041814459>

<sup>5</sup> La TCFD a pour objectif d'établir des standards internationaux de publication d'informations financières relatives à la lutte contre le changement climatique ; elle appuie sa démarche sur l'argument qu'une information insuffisante ou trompeuse sur les risques financiers liés aux changements climatiques risque de conduire à une mauvaise estimation du prix des actifs et à une allocation inappropriée des investissements ; ses recommandations définitives ont été présentées en juillet 2017 au G20 (<https://www.fsb-tcfd.org/>)



- Un exposé des grands principes à la source de l'ISR et applicables au secteur de l'immobilier
- Un catalogue de bonnes pratiques déjà mises en œuvre par les professionnels de la gestion des fonds immobiliers

En tant que membre de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)**, TwentyTwo IM contribue aux travaux menés par ce dernier pour construire le « *Baromètre annuel de l'OID* ».

Initiatives	Date d'adhésion	Principales missions
<p>ASPIM</p> 	2021	<ul style="list-style-type: none"><li>• Assurer la représentation des intérêts économiques et financiers de ses adhérents et des fonds qu'ils gèrent, notamment auprès des pouvoirs publics</li><li>• Contribuer avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds gérés par ses adhérents</li><li>• Informer, accompagner et former ses adhérents</li><li>• Prendre part aux débats et réflexions touchant à la gestion de l'épargne immobilière et de l'investissement immobilier</li></ul>
<p>OID</p> 	2021	<ul style="list-style-type: none"><li>• Participer activement à la montée en puissance des thématiques ESG par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics</li><li>• Créer un espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable</li><li>• Concevoir des baromètres, des études prospectives, des fiches de décryptage réglementaire, des vidéos et des outils d'accompagnement à la mise en place de démarches responsables par les acteurs de l'immobilier</li></ul>



## 2 Moyens internes déployés par TwentyTwo IM

### 2.1 Ressources et budget dédiés

#### Effectifs dédiés à l'investissement responsable

Toutes les équipes intervenant sur la chaîne de valeur des fonds gérés sont impliquées dans la démarche générale ESG de TwentyTwo IM, notamment :

- L'**équipe dirigeante** de la société de gestion définit les orientations de la démarche générale ESG ; elle est garante de l'ensemble du dispositif ESG de TwentyTwo IM (politiques et processus ESG)
- Les **asset et property managers** collectent les données ESG des actifs
- L'**analyste ESG**, sous la supervision du **gérant de fonds**, est en charge de la mesure et du suivi de la performance sociétale des actifs immobiliers. Son périmètre fonctionnel couvre l'analyse extra-financière, la gestion des risques en matière de durabilité, la gestion des incidences négatives, la mise en œuvre des processus, méthodologies et outils ESG, et la production des reportings ESG des portefeuilles
- Le **Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)** vérifie la bonne application des procédures internes et réglementaires en matière d'investissement responsable

Au 31 décembre 2024, en fonction du temps passé par chacun des salariés de TwentyTwo IM, la société de gestion considère que 10% du total ETP sont dédiés à la démarche générale ESG de la société de gestion et 15% au sein des effectifs preneurs de risques. Des formations et des ateliers d'échanges sur les enjeux ESG sont régulièrement organisés afin d'assurer les compétences des effectifs sur ces sujets. Notamment, plusieurs salariés de TwentyTwo IM intervenants sur les sujets ESG sont titulaires de la certification AMF Finance Durable.

Par ailleurs, la société de gestion a déjà eu recours à plusieurs prestataires externes de façon ponctuelle, afin d'être accompagnée dans sa démarche de prise en compte des critères ESG et de mise en conformité.

#### Budget alloué au processus de gestion ESG

Le principal budget alloué à la maîtrise de la démarche générale ESG de TwentyTwo IM est représenté par les ressources humaines affectées au processus de gestion ESG, une part des activités des différents métiers intervenants sur les actifs (asset et property managers) est également dédiées à la collecte et au traitement des données ESG sans que le budget annuel soit isolé.

#### Outils dédiés au processus de gestion ESG

Les informations collectées par les différents métiers (asset et property managers notamment) sont consolidées au sein de TwentyTwo IM sur un dossier sécurisé dont l'accès est restreint. De nombreuses matrices de collecte (sous tableur Excel) ont été développées, adaptées à chaque fonds et chaque besoin.



## 2.2 Données ESG utilisées

### Données alimentant la gestion des risques de durabilité et des incidences négatives de l'ensemble de TwentyTwo IM

Le risque en matière de durabilité et les incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité sont consolidés et suivis par TwentyTwo IM (voir 2.1.5). Des indicateurs sont sélectionnés pour alimenter ces processus :

Indicateurs	Risque en matière de durabilité	Incidences négatives	Source
Performance Energétique du Bâtiment (DPE)	✓	✓	Diagnostiqueurs indépendants
Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	✓	✓	Diagnostiqueurs indépendants
Indicateur de vulnérabilité de l'actif aux risques climatiques	✓		Outil R4RE de l'OID
Santé et confort des occupants	✓	✓	Données internes (property management)
Sensibilisation des occupants aux bonnes pratiques environnementales et sociales		✓	Données internes

### Données alimentant le processus de gestion ESG des fonds Article 8

TwentyTwo IM a développé un **modèle d'évaluation ESG propriétaire** destiné à la notation des actifs immobiliers détenus au sein des **fonds Article 8**. Il repose sur les principes suivants :

- Des **indicateurs ESG** sont établis et appréciés selon un barème spécifique s'appuyant sur des éléments de benchmark
- Une **note ESG est établie pour chaque actif** sur la base de la pondération de chaque indicateur. La **pondération** des piliers E, S et G respectent les priorités de la **politique de d'investissement responsable de TwentyTwo IM**, ainsi que les bornes du référentiel du label ISR (dans le cas des fonds labellisés)
- Une **note ESG portefeuille est établie**, en prenant les notes ESG par actif pondérées selon leur valeur

Les informations permettant de mesurer la performance ESG des actifs et du portefeuille proviennent de l'analyse interne (consolidation des données des asset et property managers), des données issues des processus de due diligence lors de l'acquisition des actifs et de données publiques.

Les équipes de TwentyTwo IM consolident annuellement les données brutes et établissent un reporting précis sur les variations de l'année et le pilotage de la performance sociétale des actifs et portefeuilles.



## 3 Prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de TwentyTwo IM

### Description de la gouvernance de TwentyTwo IM

La société est administrée et dirigée par son Président et son Directeur Général, sous le contrôle d'un Conseil de Surveillance composé de 2 membres, dont le fonctionnement est décrit au sein des statuts.

L'intégration des critères ESG dans le fonctionnement et la stratégie de TwentyTwo IM est une préoccupation majeure pour les instances de direction. Un plan précis de formation ciblant cette catégorie d'effectifs est en cours d'élaboration, tout comme l'intégration de critères ESG dans le règlement interne du Conseil de surveillance.

TwentyTwo IM est pleinement conscient des enjeux relatifs à l'égalité homme-femme, y compris dans les prises de décision financière. TwentyTwo IM n'a cependant pas encore formalisé un objectif précis. Au 31 décembre 2024, 50% des effectifs preneurs de risques au sein de la société sont des femmes. L'ambition de TwentyTwo IM était d'accroître la représentation des femmes au sein des instances dirigeantes afin qu'elle atteigne au moins 30% en 2025, sans viser la mise en place de quotas obligatoires, mais soutient une approche volontaire visant à réaliser un changement significatif et durable au sein de la société.

Afin de faciliter le fonctionnement transversal du dispositif ESG, TwentyTwo IM s'est doté d'un **comité ESG**. Ce dernier est le garant de la philosophie et des pratiques ESG de la société de gestion. Il s'assure du respect des grands principes ESG dans l'ensemble de la chaîne de production (gestion, risques et contrôle, reporting, communication), dont :

- La définition annuelle des orientations stratégiques de TwentyTwo IM en matière d'investissement responsable, en particulier pour celles en lien avec le processus d'acquisition
- Le suivi de l'animation transversale du dispositif ESG, dont l'application de la politique et des processus ESG par les différentes parties-prenantes concernées, notamment les asset et property managers intervenant sur les fonds gérés

Ce comité réunit l'ensemble des fonctions impliquées dans le fonctionnement des processus ESG de TwentyTwo IM (Direction / Analyse ESG / RCCI). Il se réunit au moins 1 fois par an.

### Politique de rémunération incluant les risques en matière de durabilité

Un « risque en matière de durabilité » est défini dans l'Article 2 du règlement SFDR UE 2019/2088 comme « *un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement* ».

L'intégration de la prise en compte de ce risque dans la politique de rémunération est préconisée dans l'Article 5 de ce même règlement.

Les rôles et responsabilités en matière de durabilité ont été définis pour les fonctions plus particulièrement impliquées sur ce sujet au sein de TwentyTwo IM, et des objectifs spécifiques ont été assignés et déclinés pour les collaborateurs où cela est pertinent. Tous les ans, l'atteinte de ces objectifs est évaluée, comme c'est le cas pour les autres objectifs, au cours des entretiens annuels d'évaluation, qui constituent un élément clé dans la détermination de la rémunération variable attribuée aux collaborateurs. Cette attribution reste un processus discrétionnaire décidé suite à l'examen de ces évaluations.



## 4 Stratégie d'engagement de TwentyTwo IM

### Principes de la politique d'engagement TwentyTwo IM

L'engagement avec les parties-prenantes de TwentyTwo IM est un élément essentiel de sa démarche générale ESG. Il consiste à **inciter les parties-prenantes clés à améliorer leurs pratiques ESG dans la durée**, grâce à un dialogue constructif et un suivi réalisé sur le long terme. Il repose sur la conviction que les bonnes pratiques ESG menées conjointement par TwentyTwo IM et ses parties-prenantes permettent collectivement de favoriser la performance durable des actifs sous gestion.

Cette politique d'engagement est construite en cohérence avec les principes directeurs portés par TwentyTwo IM, et intègre à ce titre dans ses propres lignes directrices les enjeux ESG liés à la **maîtrise des risques financiers** (gestion des risques ESG) et au **service de l'intérêt général** (gestion des impacts ESG).

Les **parties-prenantes ciblées** sont celles qui, soit ne serviraient pas directement acteurs dans la mise en œuvre des enjeux fixés dans la démarche générale ESG de TwentyTwo IM, mais qui pourraient contribuer à améliorer la performance sociétale des actifs gérés sur l'un ou les axes de cette politique. Il s'agit notamment :

- De **parties-prenantes internes** :
  - L'ensemble des collaborateurs TwentyTwo IM
- De **parties-prenantes externes** :
  - Des locataires / occupants
  - Des prestataires / fournisseurs
  - Les asset et property managers

Cette politique d'engagement repose sur deux piliers principaux :

- La communication et le **dialogue** avec les parties-prenantes clés
- La **coopération** avec ces mêmes parties-prenantes

### Evaluation de cette politique d'engagement

Des **indicateurs ESG spécifiques** ont été développés pour les fonds Article 8, construits en faisant référence explicitement au **résultat du dialogue avec les parties-prenantes concernées**, et en **incitant ces dernières à adapter leur comportement**, comme :

- Le taux de satisfaction des occupants suite aux interventions des équipes techniques du property manager : il s'agit de mesurer la satisfaction des locataires vis-à-vis des interventions menées sur le patrimoine, dans une optique d'amélioration continue de la qualité du service
- Le taux d'engagement des prestataires : il s'agit de soumettre une charte d'engagement ESG à l'ensemble des prestataires travaux les plus importants en chiffre d'affaires, afin de les engager à respecter les standards internationaux fondamentaux (ONU, OIT, OCDE)
- Le taux d'occupants sensibilisés aux bonnes pratiques environnementales et sociales : il s'agit de communiquer un livret de sensibilisation aux locataires rappelant les bonnes pratiques durables, l'objectif étant de les sensibiliser et les amener à réduire leurs consommations d'eau / d'énergie ou de production de déchets
- La proportion des acteurs du groupe TwentyTwo Real Estate intervenant sur les actifs ayant été formés et sensibilisés aux enjeux ESG

Par son implication dans les initiatives de place relatives aux enjeux de l'immobilier durable (ASPIM, OID), TwentyTwo IM s'engage à fournir ses meilleurs efforts pour coopérer avec ses parties-prenantes clés en vue de leur transmettre les meilleures avancées en termes de pratiques ESG.



## 5 Informations relatives à la Taxonomie Européenne

Le règlement sur la Taxonomie Européenne vise à créer un langage commun pour les investisseurs et les entreprises dans des projets et activités économiques avec un impact positif sur le climat et l'environnement.

Cet objectif est servi par :

- La création d'un système de classification standardisé des activités durables
- Une incitation à gérer certaines incidences négatives (via les outils de devoir de vigilance) et à contribuer aux Objectifs de Développement Durable (ODD) adoptés par les Nations Unies en 2015

Une activité durable sur le plan environnemental doit :

- Contribuer significativement à l'un des 6 objectifs suivants :
  - Atténuation du changement climatique
  - Adaptation au changement climatique
  - Ressources hydrologiques et marines
  - Economie circulaire
  - Prévention et contrôle de la pollution
  - Biodiversité et écosystème
- Ne pas nuire significativement aux autres objectifs (DNSH : Do Not Significant Harm)
- Respecter des normes minimales (OCDE, ONU, OIT)

Aujourd'hui, seules les normes techniques réglementaires (RTS) correspondant aux deux premiers objectifs de la Taxonomie sont disponibles : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

### 5.1 Part des encours alignées à la Taxonomie Européenne

Les encours de TwentyTwo IM concernant les activités éligibles et alignées avec la Taxonomie Européenne sont décrits dans ce tableau :

		Objectif 1 : atténuation du changement climatique	Objectif 2 : adaptation au changement climatique
Activités éligibles	En % des actifs	91,5%	91,5%
	En montant	1 495 024 338 €	1 495 024 338 €
Activités alignées	En % des actifs	12,55%	0%
	En montant	205 108 800 €	0 €

### 5.2 Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

La société de gestion TwentyTwo IM ne détient aucun investissement au sein d'une entreprise active dans le secteur des combustibles fossiles.



## 6 Alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Adopté en décembre 2015 lors de la COP21, l'Accord de Paris<sup>1</sup> met en place un cadre international de coopération sur le changement climatique qui a notamment pour objectif de limiter le réchauffement « bien en deçà de 2°C, et en poursuivant l'action menée pour le limiter à 1,5°C » (Article 2), et d'atteindre un équilibre au niveau mondial entre les émissions et les absorptions de gaz à effet de serre dans la deuxième moitié du XXIème siècle (neutralité carbone) (Article 4).

En signant l'Accord de Paris en 2015, la France s'est engagée, avec le Plan Climat pour la France, à atteindre la neutralité carbone en 2050. Pour cela elle s'est engagée à réduire de 75 % ses émissions GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990 (le Facteur 4).

Plus particulièrement, le secteur du bâtiment s'est engagé à atteindre les objectifs suivants<sup>6</sup> :

- Une réduction des émissions de 49 % en 2030 par rapport à 2015
- Une décarbonation complète du secteur à l'horizon 2050. Cela implique :
  - des efforts très ambitieux en matière d'efficacité énergétique, avec une forte amélioration de la performance de l'enveloppe et des équipements, ainsi qu'un recours accru à la sobriété
  - de réduire drastiquement la consommation énergétique de ce secteur
  - de ne recourir qu'à des énergies décarbonées
  - de maximiser la production des énergies décarbonées les plus adaptées à la typologie de chaque bâtiment
  - d'avoir davantage recours aux produits de construction et équipements les moins carbonés et ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales, comme dans certains cas ceux issus de l'économie circulaire ou biosourcée, via des objectifs de performance sur l'empreinte carbone des bâtiments sur leur cycle de vie, à la fois pour la rénovation et la construction

### 6.1 Objectif et méthodologie d'alignement avec l'Accord de Paris

TwentyTwo IM s'inscrit pleinement dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone pour l'établissement de ses objectifs d'alignement avec l'Accord de Paris. Pour cela, elle s'appuie sur l'outil CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crrem.eu/>), programme de recherche financé par l'Union Européenne et fondé par :

- Ulster University
- GRESB
- TIAS
- Tilburg University
- IIO, Institute for Real Estate Economics
- Université d'Alicante

Cet outil permet de spécifier le pays d'utilisation, et de relier le « chemin de décarbonation » (*decarbonisation pathway*) à la stratégie de chaque pays, dont la Stratégie Nationale Bas Carbone Française, vers une cible de **limitation de la hausse des températures à 1,5° en 2050**. Cet objectif est mesuré en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an.

<sup>6</sup> [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2020-03-25\\_MTES\\_SNBC2.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2020-03-25_MTES_SNBC2.pdf)



Les objectifs quantitatifs ainsi déterminés pour le secteur de l'immobilier en France, et ciblés par TwentyTwo IM, sont les suivants :

	Objectif (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)
2030	8
2050	1

## 6.2 Stratégie et résultats d'alignement avec l'Accord de Paris

La stratégie d'alignement de TwentyTwo IM avec l'Accord de Paris s'appuie sur l'amélioration constante du portefeuille d'actifs immobiliers, notamment grâce à :

- Des travaux de rénovation entrepris chaque année sur le parc vacant, permettant aux actifs les moins performants d'améliorer leur consommation et les émissions de gaz à effet de serre
- L'acquisition en portefeuille d'actifs à bonne performance énergétique

TwentyTwo IM recalcule ci-dessous le « chemin de décarbonation » parcouru depuis 2020 (ligne continue), et établit, en fonction des investissements en cours (acquisition et construction) et du programme de travaux de rénovation anticipés, le « chemin de décarbonation » prévu entre 2023 et 2028. Cette évaluation mesurée à minima chaque semestre et publiée annuellement.

La typologie d'actifs investis par TwentyTwo IM n'est pas concernée par une politique d'exclusion du charbon thermique et des hydrocarbures non conventionnels.

Pour TwentyTwo IM, la performance énergétique des bâtiments ainsi que les émissions de gaz à effet de serre sont des enjeux majeurs et sont monitorés à chaque investissement. Cette prise en compte est accélérée par l'application des réglementations françaises concernant l'immobilier, tant au niveau de la construction (RE 2020, Loi Energie Climat, Loi Climat et Résilience) qu'au niveau de l'exploitation, notamment via le décret tertiaire.



## 7 Alignement avec les objectifs internationaux de la Convention pour la Diversité Biologique

La dixième Conférence des Parties (COPI0) de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB), qui s'est déroulée à Nagoya (Japon) en 2010, a abouti à un « *plan stratégique pour la diversité biologique pour la planète* », incluant les 20 objectifs d'Aichi<sup>7</sup> pour la biodiversité, détaillés et quantifiés, pour la période 2011-2020. Ces 20 objectifs ont été approuvés par les 120 ministres et chefs de délégation présents à Nagoya. Ils constituent un cadre international général, qui a notamment été adopté par la Commission Européenne ainsi que la France pour établir sa Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020 (2nde Stratégie Nationale Bas Carbone).

Sa 15<sup>ème</sup> réunion, la COPI5 biodiversité, s'est déroulée à Montréal en décembre 2022 sous la présidence Chinoise. Cette COPI5 a permis d'aboutir à un nouveau plan stratégique mondial sur la biodiversité « Cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal » et ainsi succéder aux Objectifs d'Aichi adoptés lors de la COPI0 (Nagoya, Japon, 2010). Ce nouveau cadre contient 23 nouveaux objectifs à atteindre d'ici 2030 afin d'inverser l'érosion de la biodiversité. Parmi eux, les cibles emblématiques à 2030 : réduire la perte des zones de forte importance pour la biodiversité « proche de zéro » (cible 1), restaurer « au moins 30% » des aires dégradées (cible 2) et atteindre 30 % d'aires (marines, côtières, terrestres et d'eaux douces) protégées (cible 3).

### Stratégie d'alignement

Les enjeux de la biodiversité sont d'ores et déjà intégrés par TwentyTwo IM dans sa gestion, en particulier pour les fonds Article 8 où un indicateur d'actions en faveur de la biodiversité est établi en examinant les caractéristiques de chaque actif et les actions entreprises.

TwentyTwo IM entend se conformer, pour l'ensemble de ses investissements, à respecter les objectifs mondiaux en matière de biodiversité pour 2050. Ceux-ci visent à ce que tous les écosystèmes de la planète soient restaurés, résilients et protégés de manière adéquate. A court terme, l'utilisation d'indicateurs complémentaires sont à l'étude, tels que :

- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une analyse d'impact sur la biodiversité ;
- Taux d'artificialisation des sols sur terrain bâti ;
- Utilisation de produits phytosanitaires dans les espaces verts ;
- Coefficient de biotope (CBS-flore).

### Résultats des indicateurs biodiversité

Concernant le périmètre du fonds PWH (fonds Article 8 de TwentyTwo IM), le résultat de l'indicateur de biodiversité (score de 0 à 3) est de 0,8 sur l'exercice 2024.

---

<sup>7</sup> <https://www.cbd.int/doc/strategic-plan/2011-2020/Aichi-Targets-FR.pdf>



# 8 Intégration de la démarche ESG dans la gestion des risques

## 8.1 Les principaux risques en matière de durabilité

La hausse des températures anticipée à horizon 2100 affecte dès aujourd'hui les actifs mondiaux, qu'ils soient financiers ou matériels sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les valorisations de ces actifs sont d'ores et déjà impactées par des risques, exogènes et d'intensité variable. TwentyTwo IM est consciente des **conséquences négatives que peuvent engendrer des risques ESG** non maîtrisées **sur la valeur des investissements financiers**. L'intégration de facteurs extra-financiers permet une meilleure connaissance des actifs dans lesquelles elle investit via ses véhicules, et permet notamment de mieux cerner les **opportunités économiques**.

L'enjeu de la lutte contre le changement climatique fait partie intégrante de la politique d'investissement de TwentyTwo IM. Les « risques physiques » et les « risques de transition », définis ci-dessous, sont identifiés et suivis dans les différents processus d'analyse et de gestion des risques internes.

Catégorie de risques	Déclinaison	Nature du risque
<b>Risques physiques</b>	Changement climatique	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vague de chaleur entraînant l'inconfort des occupants</li><li>• Sécheresse et retrait gonflement des argiles entraînant l'instabilité des fondations de l'actif</li><li>• Inondations</li><li>• Submersions marines</li></ul>
<b>Risques de transition</b>	Atténuation du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nouvelles réglementations rendant un actif immobilier obsolète ou difficile à exploiter (exigences sur l'efficacité énergétique)</li><li>• Nouvelles réglementations sur la construction du bâtiment</li></ul>
	Adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nouvelles réglementations permettant aux occupants de mieux s'adapter au changement climatique et impliquant des coûts supplémentaires (exemple : isolation, système de chauffage)</li></ul>
	Transition vers une économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nouvelles réglementations renforçant les exigences sur le recyclage et le réemploi des matériaux, à prendre en compte dans les coûts de construction et rénovation</li></ul>
	Prévention et réduction de la pollution	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perte de valeur de l'actif du fait de son émission de polluants</li></ul>
	Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mesures prises pour préserver la biodiversité pouvant affecter la constructibilité d'un foncier (exemple : interdiction d'artificialisation nette des terres cultivables)</li></ul>

Certains de ces risques énoncés ci-dessus font l'objet d'un suivi étayé pour l'ensemble des fonds TwentyTwo IM (détaillés à la section suivante). Les autres risques sont pris en compte dans les décisions d'investissement sans faire l'objet d'un suivi quantitatif.

TwentyTwo IM mène également une veille active afin d'identifier les opportunités financières d'origine ESG qui pourraient apparaître sur les marchés sur lesquels elle intervient.



## 8.2 Indicateurs de risques en matière de durabilité retenus

Les indicateurs de risques en matière de durabilité retenus actuellement, pour l'ensemble des fonds TwentyTwo IM sont :

Nature du risque	Indicateurs	Description	Unité
Risque de transition / atténuation du changement climatique	<b>Performance énergétique</b>	Score à partir du DPE	Score sur 3*
Risque de transition / atténuation du changement climatique	<b>Emissions de GES</b>	Score à partir du GES	Score sur 3*
Risque physique / changement climatique	<b>Résilience de l'actif aux risques climatiques</b>	Score à partir de l'indicateur de vulnérabilité aux risques climatiques	Score sur 3*
Risque de transition / adaptation du changement climatique	<b>Santé et confort de l'occupant</b>	Score à partir de du confort au sein de l'actif ou des services proposés aux occupants	Score sur 3*

\* Score allant de 0 à 3 (3 étant la meilleure note)

Les niveaux des indicateurs d'incidences sont calculés annuellement. Des seuils d'alertes sont définis pour chaque indicateurs et donnant lieux à trois niveaux de vigilance, associées à des prises de décisions :

Niveau de vigilance	Action
Vert	Aucune action, pas d'alerte
Jaune	Génération d'une alerte Mise sous surveillance
Rouge	Génération d'une alerte Décision par le Comité ESG

Des contrôles de premier niveau (exercés par les opérationnels), de second niveau (exercés par le RCCI) et périodique (exercés par un cabinet externe) sont mis en place au sein de TwentyTwo IM afin de s'assurer de la bonne application de la démarche générale et des processus ESG.

### Scénarios utilisés pour les risques liés au changement climatique

TwentyTwo IM s'appuie sur l'outil R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, permettant l'analyse de ses risques physiques.

R4RE est une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles. Une analyse croisée des risques climatiques et de la sensibilité du bâtiment permet d'obtenir sur un indice de vulnérabilité aux différents aléas et d'orienter TwentyTwo IM vers des actions adaptatives prioritaires à mettre en place dans le bâtiment, en fonction de son profil.

Concernant le risque lié à la perte de biodiversité, TwentyTwo IM n'a pas encore engagé de réflexion aboutie sur le sujet.



## 8.3 Intégration dans le dispositif de contrôle des risques

Un **Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) du dispositif ESG**, consolidant l'ensemble de ces contrôles est établi sur les fonds Article 8 et couvre plus particulièrement :

- La vie du dispositif ESG (incluant les règles de fonctionnement du Comité ESG) ;
- L'application de la procédure de sélection et de suivi des investissements (incluant la prise en compte des critères ESG dans les décisions d'investissement) ;
- L'application de la procédure de notation et de pilotage de la performance ESG ;
- Le suivi du reporting et de la communication en lien avec la notation des critères ESG.

Les contrôles de second niveau font l'objet d'un **Rapport de contrôle interne et de conformité sur la gestion ISR** annuel.

La mise en place de l'analyse des risques en matière de durabilité sur l'ensemble des fonds TwentyTwo IM a été généralisée en 2022 (auparavant seul les fonds Article 8 étaient concernés). La conformité du dispositif ESG et niveau de risque en matière de durabilité des différents fonds sera intégré au dispositif de suivi des risques de la société de gestion.

La fréquence de revue du cadre de la gestion des risques en matière de durabilité est alignée sur le dispositif de gestion des risques de TwentyTwo IM, soit une fréquence annuelle. Cependant, ce cadre évolue également au fur et à mesure des avancées des chantiers en lien avec l'ESG.

## 8.4 Résultat de mesure des indicateurs de risques en matière de durabilité

Les principaux risques ESG pour les fonds TwentyTwo IM sont décrits dans le tableau suivant :

Nature du risque	Indicateurs	Fonds PWH	Fonds REOF	Fonds Tour Europe	Fonds TTREF III
		Résultats 2024 (score sur 3)			
Risque de transition / atténuation du changement climatique	Performance énergétique	1,6	1	2	1
Risque de transition / atténuation du changement climatique	Emissions de GES	2,4	2	2	1,7
Risque physique / changement climatique	Résilience de l'actif aux risques climatiques	1,7	3	3	1
Risque de transition / adaptation du changement climatique	Santé et confort de l'occupant	1,5	2,3 <sup>8</sup>	1,9	ND

Les méthodologies actuelles ne permettent pas encore d'estimer l'impact financier des risques en matière de durabilité de façon quantitative.

<sup>8</sup> Déterminé à partir de l'indicateur Cible 8 label HQE Exploitation « Confort hygrothermique », axes « bâtiment » et « gestion » (note sur 4)



## 8.5 Plan d'action visant à réduire l'exposition aux risques en matière de durabilité

Les plans d'action permettant de réduire l'exposition aux principaux risques sont dépendants de la complétude et de l'application du plan de contrôle sur les risques identifiés. Par ailleurs, TwentyTwo IM adopte une démarche d'amélioration continue sur l'ensemble des processus, et prévoit notamment de :

- Affiner les informations récoltées et les indicateurs retenus, par exemple :
  - Performance énergétique et émissions ;
  - Analyse du risque climatique (utilisation de l'outil R4RE de l'OID) ;
- Elargir le périmètre d'intégration des acteurs de la chaîne de valeur.

D'une façon plus générale, analyser les évolutions réglementaires, environnementales et sociétales qui pourraient renforcer ou détériorer l'attractivité des actifs et donc leur valorisation.



## 9 Liste des produits Article 8 et Article 9 au sens du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Au 31 décembre 2024, un produit géré par TwentyTwo IM est concerné : le fonds **PWH** qui a obtenu le Label ISR Immobilier en février 2022 et relève de la catégorie **Article 8** selon le règlement SFDR.

PWH est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dédiée à vingt (20) investisseurs professionnels maximum. La SPPICAV est constituée sous la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée. Son code Isin est FR0013293172. A la date de mise à jour du présent rapport, PWH n'est pas ouvert à la commercialisation. Au 31 décembre 2024, l'encours de PWH est de 1.195.209.631 €, ce qui représente 73 % des encours totaux gérés par TwentyTwo IM (1.634.551.341 €).



# 10 Politique de gestion des incidences négatives (Annexe I RTS SFDR)

## 10.1 Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

TwentyTwo IM déclare prendre en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Ces facteurs de durabilité sont définis comme les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption (article 2.24 Règlement SFDR UE 2019/1988).

Les principales incidences négatives générées par les décisions d'investissement concernent particulièrement les émissions de Gaz à Effet de Serre et les conséquences sur le changement climatique. Les fonds gérés par TwentyTwo IM étant des véhicules d'investissement à prépondérance immobilière, la déclaration ne concerne que les incidences négatives liées aux actifs immobiliers.

## 10.2 Description des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité		Elément de mesure	Taux de couverture (%)	Incidence année 2024	Actions entreprises, actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine période de référence
<b>Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement</b>					
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	92%	0%	TwentyTwo IM ne détient aucun actif exposé aux combustibles fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobilier inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	92%	74%	TwentyTwo IM entreprend un programme continu de rénovation et d'acquisition afin de diminuer cette incidence
<b>Indicateurs additionnels climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement</b>					
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m2/an	92%	0,156	Dans le cadre de sa stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris, TwentyTwo IM met en œuvre un programme de rénovation et d'acquisition d'immeubles à faibles émissions



## 10.3 Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

### Principes de la politique de gestion des incidences négatives

La politique de gestion des incidences négatives de TwentyTwo IM s'inscrit dans le cadre du programme de développement durable de l'Organisation des Nations Unies à l'horizon 2030. Ce programme représente un appel universel à agir pour « *éliminer la pauvreté, protéger la planète et améliorer le quotidien de toutes les personnes partout dans le monde, tout en leur ouvrant des perspectives d'avenir* ».

Pour TwentyTwo IM, il s'agit de pouvoir soutenir une croissance durable à même de relever les défis sociétaux du XXI<sup>e</sup> siècle, et de contribuer à servir l'intérêt général dans le cadre des **Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par l'ONU**, en s'appliquant à **identifier, mesurer et gérer les impacts de ses activités sur les parties-prenantes** concernées, au premier rang desquelles figurent les occupants des actifs, les prestataires intervenant sur le patrimoine, les collectivités locales, les collaborateurs, les clients et tout l'écosystème et l'environnement (sols, eau, air).

#### Objectifs de Développement Durable (ODD)



TwentyTwo IM accorde une grande importance à l'**ODD n°11** (« *Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables* »), qui est directement en rapport avec les enjeux sociétaux prioritaires de ses activités d'investissement.

Elle prête également une attention toute particulière à l'objectif de **lutte contre le changement climatique (ODD n°13** : « *Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions* »), en respect de la SNBC et de l'Accord de Paris sur le climat de 2015, qui visent à favoriser les actions en faveur de la transition énergétique et écologique, et plus généralement en faveur de la protection de l'environnement. Cette attention incorpore la volonté d'aligner son activité la « trajectoire 2 degrés » (cf. Chapitre 6).

La démarche de gestion des impacts ESG de TwentyTwo IM se traduit également par la volonté de respecter et faire respecter les grands standards fondamentaux en matière de responsabilité sociétale portés par l'ONU, l'OIT



et l'OCDE (cf. § 1.51). TwentyTwo IM veille ainsi à s'assurer que ses investissements ne présentent pas d'atteintes graves et avérées au socle de ces standards.

## Identification et hiérarchisation des principales incidences négatives

La diligence raisonnable est un processus permettant aux entreprises d'identifier, de prévenir et d'atténuer les incidences négatives, réelles ou potentielles, de leurs activités. Cette diligence raisonnable est appréhendée au sein du système de prise de décision et de gestion des risques, en « cartographiant » notamment les incidences négatives en fonction de leur gravité, de leur probabilité d'occurrence, et de leur caractère irrémédiable ou non.

TwentyTwo IM mesure et vise à limiter les incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, et une méthodologie permettant d'établir une cartographie des incidences négatives est en cours d'élaboration. Cette cartographie devrait intégrer les éléments suivants, issus du Guide de Conduite Responsable de l'OCDE<sup>9</sup> :

- Gravité attendue : moyens permettant d'identifier la gravité de l'incidence négative si elle est avérée (impact sur le climat, sur les droits de l'homme...) et de hiérarchiser les gravités respectives des différentes incidences ;
- Probabilité d'occurrence : identification de la probabilité d'occurrence en fonction de la présence dans les portefeuilles gérés ;
- Caractère irrémédiable et moyens de maîtrise à disposition des entreprises investies.

## 10.4 Politique d'engagement

L'engagement avec les parties-prenantes de TwentyTwo IM (cf. Chapitre 4) est un élément essentiel de sa démarche générale ESG. Il consiste à **inciter les parties-prenantes clés à améliorer leurs pratiques ESG** dans la durée, grâce à un dialogue constructif et un suivi réalisé sur le long terme. Il repose sur la conviction que les bonnes pratiques ESG menées conjointement par TwentyTwo IM et ses parties-prenantes permettent collectivement de favoriser la performance durable des actifs sous gestion.

Cette politique d'engagement est construite en cohérence avec les principes directeurs portés par TwentyTwo IM, et intègre à ce titre dans ses propres lignes directrices les enjeux ESG liés à la **maîtrise des risques financiers** (gestion des risques ESG) et au **service de l'intérêt général** (gestion des impacts ESG).

Les **parties-prenantes ciblées** sont celles qui, soit ne serviraient pas directement acteurs dans la mise en œuvre des enjeux fixés dans la démarche générale ESG de TwentyTwo IM, mais qui pourraient contribuer à améliorer la performance sociétale des actifs gérés sur l'un ou les axes de cette politique. Il s'agit notamment :

- De **parties-prenantes internes** :
  - L'ensemble des collaborateurs TwentyTwo IM ;
- De **parties-prenantes externes** :
  - Des locataires / occupants ;
  - Des prestataires / fournisseurs ;
  - Les asset et property managers.

Cette politique d'engagement repose sur deux piliers principaux :

- La communication et le **dialogue** avec les parties-prenantes clés ;
- La **coopération** avec ces mêmes parties-prenantes.

---

<sup>9</sup> « Guide OCDE sur le devoir de diligence pour une conduite responsable des entreprises » : <https://www.oecd.org/fr/daf/inv/mne/Guide-OCDE-sur-le-devoir-de-diligence-pour-une-conduite-responsable-des-entreprises.pdf>



## 10.5 Références aux normes internationales

### Principes directeurs de l'OIT, du Pacte Mondial de l'ONU et l'OCDE

TwentyTwo IM soutient pleinement les lignes directrices fixées par l'OIT, l'ONU et l'OCDE en matière de respect des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, de santé-sécurité au travail, d'environnement et d'éthique des affaires.<sup>10</sup>

La société de gestion adhère totalement aux PRI, Principes pour l'Investissement Responsable. Celles-ci sont synthétisées dans le Pacte Mondial de l'ONU (Global Compact) :

Les 10 principes du Pacte Mondial	
Droits de l'Homme	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promouvoir et à respecter la protection du droit international relatif aux droits de l'Homme</li><li>▪ Veiller à ne pas se rendre complices de violations des droits de l'Homme</li></ul>
Normes internationales du travail	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Respecter la liberté d'association et à reconnaître le droit de négociation collective</li><li>▪ Contribuer à l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire</li><li>▪ Contribuer à l'abolition effective du travail des enfants</li><li>▪ Contribuer à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi et de profession</li></ul>
Environnement	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant à l'environnement</li><li>▪ Prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement</li><li>▪ Favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement</li></ul>
Lutte contre la corruption	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Agir contre la corruption sous toutes ses formes</li></ul>

### Contribution à l'atteinte des objectifs de l'Accord de Paris

Adopté en décembre 2015 lors de la COP21, l'Accord de Paris<sup>1</sup> met en place un cadre international de coopération sur le changement climatique qui a notamment pour objectif de limiter le réchauffement « *bien en deçà de 2°C, et en poursuivant l'action menée pour le limiter à 1,5°C* » (Article 2), et d'atteindre un équilibre au niveau mondial entre les émissions et les absorptions de gaz à effet de serre dans la deuxième moitié du XXIème siècle (neutralité carbone) (Article 4).

Depuis la COP21 et l'Accord de Paris, l'atténuation et l'adaptation au changement climatique sont des objectifs essentiels. Pour le secteur financier, l'agenda est défini dans les principaux objectifs convenus lors de la COP21 : « *rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution vers un développement à faible émission de gaz à effet de serre et résilient aux changements climatiques* ».

Le suivi et la prise en compte de ces impératifs s'inscrivent dans la stratégie environnementale de TwentyTwo IM, et dans son engagement à contribuer à l'atteinte des objectifs de l'Accord de Paris (cf. Chapitre 6).

<sup>10</sup> « Déclaration tripartite de l'OIT sur les entreprises multinationale et la politique sociale » (2017) : [https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed\\_emp/---emp\\_ent/documents/publication/wcms\\_124923.pdf](https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_emp/---emp_ent/documents/publication/wcms_124923.pdf), « Principes directeurs des Nations-Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme » (2011) : [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR\\_FR.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR_FR.pdf) et « Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales » (2011) : <https://www.oecd.org/fr/daf/inv/mne/2011102-fr.pdf>.