

Nom du produit

CLUB HOTELS PROPERTY FUND

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : en cours d'attribution - Code ISIN : FR001400OAP8

Résumé

CLUB HOTELS PROPERTY FUND promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

La sélection des investissements et la gestion des actifs de la SPPPICAV est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SPPPICAV. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs de manière annuelle afin de vérifier la réalisation des objectifs définis pour la SPPPICAV, à savoir :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPPICAV ;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

A travers ses objectifs et les indicateurs évalués en phase d'acquisition ou d'exploitation, la SPPPICAV prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité. Les investissements sous-jacents de cette SPPPICAV ne tiennent toutefois pas compte de la Taxonomie européenne en matière d'activités économiques écologiquement durables.

Des informations complémentaires sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales sont disponibles dans le code de transparence, accessible depuis votre espace réservé sur le site investisseur.

La SPPPICAV prend en compte les PAI dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation énergétique des actifs
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) en tonnes d'équivalents CO₂eq des actifs immobiliers

Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SPPPICAV. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion.

Parmi les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPPICAV sur la poche immobilière sont les suivants, se trouvent :

- Environnement : Énergie, Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Biodiversité et Climat
- Social : Mobilité, Services rendus aux occupants et Santé et Confort des occupants

Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué, directement ou par l'intermédiaire de filiales :

- d'immeubles construits ou en construction, en pleine propriété, y compris en l'état futur d'achèvement, en copropriété ou en volume, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction, dans lesquels la SPPPICAV aura la qualité de preneur, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers,
- principalement dans des immeubles à usage d'hôtel, des immeubles de commerces, des espaces de vente et de bureaux, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.
- situés dans les Etats membres de l'Union Européenne et essentiellement en France.

L'approche extra-financière sur la poche immobilière est la suivante :

- Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion et selon la méthodologie présentée ci-après. Pour les actifs non acquis en état futur d'achèvement, l'approche menée par la Société de Gestion en matière d'E, S, G, est une approche de type « best-in-progress », c'est à dire : pour la poche d'actifs composée d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note ESG minimale de la SPPPICAV : amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs. Pour être considérée comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre l'évaluation ESG minimale de la SPPPICAV.
- Pour la poche d'actifs composée d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note ESG minimale de la SPPPICAV : maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de ladite poche.

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement et en phase d'exploitation, chacun des actifs est de manière systématique évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. La Société de Gestion applique une approche d'amélioration de la note ESG, ainsi elle formalise un plan d'amélioration et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon 3 ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la SPPPICAV pour ladite poche.

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs de manière annuelle afin de vérifier la réalisation des objectifs définis pour la SPPPICAV, à savoir :

- Le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPPICAV ;
- L'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

La SPPPICAV prend en compte les PAI dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation énergétique des actifs
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) en tonnes d'équivalents CO₂eq des actifs immobiliers

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPPICAV sont contraignantes et sont pleinement intégrées dans sa stratégie d'investissement. Les objectifs recherchés par l'application de critères E et S pour la SPPPICAV sont les suivants :

Environnemental

- Suivre les consommations d'énergie
- Suivre les émissions de gaz à effet de serre
- Sélectionner des actifs à haute performance carbone
- Suivre et maîtriser les consommations d'eau
- Evaluer la biodiversité locale
- Résilience des actifs sous gestion

Social

- Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion
- Services rendus aux occupants
- Mesurer la satisfaction des locataires

Étant donné que la SPPICAV investira dans des actifs immobiliers, l'évaluation des bonnes pratiques de gouvernance des sociétés détenues n'est pas pertinente. Cependant, les bonnes pratiques de gouvernance seront intégrées tout au long de la chaîne d'approvisionnement :

- Évaluation de la gouvernance au niveau de l'entreprise des parties prenantes, couvrant leur cadre d'approvisionnement interne et leur fonctionnement sur le marché du travail
- Obligations contractuelles pertinentes des principaux prestataires de services et fournisseurs (par exemple, gestionnaires immobiliers, fournisseurs, promoteurs immobiliers, etc.), y compris la signature d'un « code de conduite » pertinent couvrant notamment l'éthique des affaires et les droits de l'homme

Le fonds vise également :

- Faire signer ses prestataires de rang un une clause intégrant les droits humains
- Couvrir les baux par un bail vert
- L'obtention du label ISR

Proportion d'investissements

Sur la base de la stratégie d'investissement de CLUB HOTELS PROPERTY FUND l'alignement minimal sur les caractéristiques E/S est de 54%. Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales de la SPPICAV. Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.



La SPPICAV ayant vocation à investir dans des sous-jacents immobiliers, la distinction entre les expositions directes dans les entités bénéficiaires des investissements et tous les autres types d'expositions sur ces entités n'est pas pertinente.

Le produit financier n'investit pas dans des activités liées aux gaz fossiles et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE (Les activités liées aux gaz fossiles et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne causent pas de préjudice important à un objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.)

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Au sein de Swiss Life Asset Managers France, l'ensemble des équipes d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des critères extra-financiers. Ainsi, les property managers et les asset managers participent activement à la campagne de collecte annuelle des données essentielles à la réalisation de notre procédure d'analyse extra-financière.

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. La notation extra-financière est actualisée chaque année après une campagne de collecte et de traitement des données qui s'appuie sur des outils externes :

- Deepki : un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbonées de nos actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre à nos contraintes réglementaires et incitatives. La plateforme permet également de collecter l'ensemble des données ESG.

Par ailleurs la Société de Gestion travaille avec plusieurs cabinets conseil et bureaux d'étude dans le cadre de la gestion de nos immeubles.

Les procédures de contrôle interne visant à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du produit financier.

Le dispositif de contrôle interne s'articule autour de deux niveaux :

Contrôle de premier niveau

La plateforme Deepki permet de recueillir les informations nécessaires pour obtenir le scoring ESG de chaque immeuble. La collecte de données est effectuée à travers un questionnaire spécifique par typologie d'actif. Les gérants (Asset Managers) et les administrateurs de biens (Property Managers) ont la charge de la complétude des grilles d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'analyste ESG. En effet, l'analyste ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose d'une notation ESG et d'identifier incohérences ou écarts identifiés et le suivi des modifications. L'analyste ESG examine, annuellement, si les objectifs définis pour le produit financier ont été atteints.

Contrôle de second niveau

Le service Conformité Contrôle interne réalise annuellement un contrôle de 2nd niveau visant, notamment, à s'assurer de la bonne réalisation des contrôles de 1er niveau décrits ci-dessus. Pour cela, le service conformité procède à des tests sur des échantillons sélectionnées de manière aléatoire, et s'assure de :

- La présence de grilles d'analyses ESG pour chaque fonds ;
- Les contraintes de gestion ESG ont été correctement suivies ;
- Les services impliqués dans la réalisation des contrôles de 1er niveau ont rédigé et respecté la procédure relative à la réalisation de ces contrôles.

Méthodes

La SPPICAV a défini une liste d'indicateurs clés de performance de la stratégie extra-financière que vous pouvez voir ci-dessous. L'évaluation, la mesure et la surveillance sont rendues possibles par les outils de contrôle mentionnés ci-avant. Les outils de contrôle permettent à la Société de Gestion d'orienter ses décisions de dépenses d'investissement et d'acquisitions futures de manière à rester en ligne avec les objectifs définis pour la SPPICAV.

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs) *100
Environnement	Suivre les émissions de gaz à effet de serre	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs) *100
Environnement	Performance carbone	Intensité énergétique du portefeuille comparée à l'intensité énergétique du benchmark	Intensité énergétique annuelle / intensité énergétique du benchmark

Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	% des actifs couverts par le suivi des consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs) *100
Environnement	Evaluer la biodiversité locale	% des actifs couverts par un pré diagnostic biodiversité	(Valeur des actifs couverts par un pré diagnostiques / Valeur totale des actifs) *100
Environnement	Résilience des actifs sous gestion	% des actifs pour lesquels une analyse de l'exposition au risque climat a été réalisée	(Valeur des actifs ayant réalisé une analyse de l'exposition au risque climat / Valeur totale des actifs) *100
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	% d'actifs immobiliers acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport	(Valeur des actifs immobiliers acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport/ Valeur totale des actifs) *100
Social	Services rendus aux occupants	% d'actifs immobiliers acquis disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	(Valeur des actifs immobiliers acquis disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs) *100
Social	Mesurer la satisfaction des locataires	% d'actifs immobiliers ayant reçu une enquête de satisfaction sur les trois dernières années	(Nombre d'utilisateurs finaux ayant reçu une enquête de satisfaction / Nombre total de locataire) *100
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	% de contrats de prestataires et fournisseurs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs SLAM, ou la Convention ESG SLAM France)	(Nombre de contrat de prestataires et fournisseurs couvrant les droits humains de manière satisfaisante) / Nombre total de contrat de prestataires et fournisseurs) *100
Gouvernance	Aspects environnementaux de l'exploitation	% de la surface de plancher couverte par un bail vert annexe environnementale	(Surface de plancher couverte par un bail vert) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert) * 100

Gouvernance	<i>Reconnaissance externe de la démarche ESG</i>	<i>Label ISR obtenu et maintenu sur le fonds</i>	<i>Label ISR en place sur le fonds, oui ou non</i>
--------------------	--	--	--

Sources et traitement des données

La méthodologie de la Société de Gestion consiste dans l'intégration de chaque indicateur de durabilité dans l'évaluation ESG des actifs. Ainsi les actifs de la SPPICAV feront l'objet d'une notation annuelle sur la base des critères ESG.

Sources de données :

Collecte des consommations d'énergie et d'eau : les sources de données de consommations sont collectées sur la plateforme Deepki, notre prestataire externe. Ces derniers sont récupérés grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs d'énergie. Les collectes nécessitent la participation des locataires pour accéder aux données des parties privatives. En France, chaque locataire est obligé de renseigner la consommation d'énergie au propriétaire ou directement sur un site dédié. La consommation énergétique est convertie en gaz à effet de serre en utilisation des facteurs de conversion de place.

Performance carbone : Le benchmark utilisé est un benchmark de place (CRREM, OID, ESG Index).

Evaluation de la biodiversité : informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires). Le pré-diagnostic écologique est l'évaluation de l'axe 1, 2 et 4 de la grille biodiversité de Swiss Life Asset Managers France.

Actifs sous gestion couverts par l'évaluation des risques climatiques : Le fournisseur externe (Bat-ADAPT) utilise toutes les données fournies et calcule le risque climatique. Les données minimales sont la valeur de l'actif, l'emplacement via les coordonnées GPS et la surface totale du bâtiment concerné. Les prestataires qui nous fournissent les analyses de risque climat sont MSCI et autre outil en libre-service (OID).

Actifs sous gestion avec transport en commun et services à moins de 1 km de distance : ces informations sont accessibles au public et peuvent être extraites via un système d'information géographique comme google maps©

Gestion de la chaîne d'approvisionnement et Aspects environnementaux de l'exploitation : les données proviennent directement de l'asset manager. La signature des baux et des codes de bonnes conduites permettent d'attester la véracité des informations. Les prestataires devant signer obligatoirement les codes de bonnes conduites sont les contrats de rang 1 et de plus de 10kEUR.

Label ISR : Le label est obtenu après un audit initial et l'envoi de l'attestation de l'AFNOR.

Mesures prises pour garantir la qualité des données :

Afin de garantir la qualité des données, la Société de Gestion a notamment mis en place les procédures et contrôles décrits au paragraphe « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales ».

Modalités de traitement des données :

Les données ESG collectées par la Société de Gestion sont rassemblées au sein de la plateforme Deepki. Elles sont ensuite exportées sous MS Excel, où elles font l'objet d'une consolidation par fonds, de manière à alimenter le reporting périodique.

Proportion des données qui sont estimées :

- Les données de consommation d'énergie et relatives aux émissions de gaz à effet de serre peuvent comporter une part de données estimées. Cette part varie d'un actif à l'autre, en fonction du taux de collecte de données réelles. Pour une période de reporting donnée, la part de données estimées est connue a posteriori.
- Les autres données ESG utilisées sont des données réelles. L'indicateur produit au niveau du fonds est alimenté par les données réelles disponibles. Les points de données manquants sont pris en compte dans le calcul du taux de couverture associé à l'indicateur.

Limites aux méthodes et aux données

Dans la gestion des limites des méthodes et des données, nous avons identifié des éléments susceptibles d'affecter la qualité de l'évaluation des indicateurs. Parmi ces limites on retrouve :

- La nécessité de participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives dans le cadre de la collecte annuelle des consommations.
- La conception et la construction des immeubles devront intégrer les objectifs de performance recherchés.
- La typologie et la localisation des immeubles est une limite pour l'évaluation de la biodiversité locale.
- Les loyers de marché diffèrent selon la localisation du bien et selon la nature de la gestion (directe ou via un exploitant)
- Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains, ...)
- Les capteurs d'analyse sont installés sur différents espaces de l'immeuble, le niveau de couverture dépend de la méthodologie employée par le bureau d'étude.
- L'actualisation des prestataires ayant signé la charte déontologique est réalisé une fois par an via la plateforme.
- Réalisation de l'évaluation du risque climat sur une base d'informations documentaires.

Par ailleurs, l'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. En effet, l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Diligence raisonnable

Le processus d'investissement comprend une évaluation extra-financière réalisée par l'équipe ESG de la Société de Gestion lors des due diligence réalisée préalablement à un investissement. Ces évaluations ESG font partie intégrante de chaque acquisition et de sa documentation.

Avant la réalisation d'un investissement, une due diligence technique est également effectuée, qui permet d'évaluer les risques inhérents à l'acquisition immobilière et comprend des données sur la structure du bâtiment, la conformité légale, la contamination du sol et les matières dangereuses, la documentation et la certification du bâtiment ainsi qu'une estimation des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre également la performance extra-financière attendue et les loyers cibles de l'aménagement.

Les caractéristiques de durabilité/extra-financières pertinentes pour l'utilisation et l'exploitation de l'actif immobilier et sont collectées. Le résultat de cette due diligence peut entraîner l'exclusion de certains investissements ou locataires qui ne sont pas conformes aux critères ESG de la Société ou qui exposeraient son portefeuille à des niveaux élevés de risques financiers liés à la durabilité.

Après la réalisation d'un investissement, les actifs sont évalués sur le plan extra-financier de manière a minima annuelle sur la base de grilles définies par la Société de Gestion.

Politiques d'engagement

La politique d'engagement de la Société de Gestion est présentée de manière détaillée sur le site Internet de la Société de Gestion :

[Documentation ESG – Swiss Life Asset Managers \(swisslife-am.com\)](https://www.swisslife-am.com) (Rubrique « Engagement et vote »)

Documentation et informations supplémentaires :

Le prospectus, les statuts de la SPPICAV et les derniers documents annuels et périodiques peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion www.fr.swisslife-am.com, au sein de votre espace dédié, ou sur simple demande de l'Associé auprès de :

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE,

2 bis boulevard Euroméditerranée

Quai d'Arcenc – CS 50575

13236 Marseille Cedex 2

Mentions légales : Ce document règlementaire vise à répondre aux exigences de l'article 10 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR) et ne constitue pas un document commercial. Les informations fournies dans ce document reflètent des informations de la documentation légale du produit et ne doivent pas être considérée comme un conseil ou une recommandation d'investissement, une offre, une incitation à acheter ou à vendre ce produit. Avant toute souscription, les investisseurs doivent obtenir et lire attentivement les informations détaillées sur le produit contenues dans sa documentation règlementaire (en particulier le prospectus de vente ou document d'information précontractuel, le règlement ou les statuts, les rapports périodiques, ainsi que le document d'informations clés pour l'investisseur (le cas échéant), qui constituent avec le présent document la seule source de documentation règlementaire applicable à l'achat de ce produit. De plus amples informations sont disponibles sur le site de la société de gestion <https://www.swisslife-am.com/fr>. Source : Swiss Life Asset Managers / ©2022. Tous droits réservés. Service clientèle : info@swisslife-am.com