

## Nom du produit

CLUB HOTELS PROPERTY FUND

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500TF2OSLIY1C9O55

Code ISIN CLUB HOTELS PROPERTY FUND : FR001400OAP8

## Résumé

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

La sélection des investissements et la gestion des actifs sont le résultat d'une analyse visant à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier. 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.

Sa stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

A travers ses objectifs extra-financiers et les indicateurs évalués en phase d'acquisition et d'exploitation, le produit financier 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 à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sur le plan environnemental, le produit financier prend notamment en considération le suivi des consommations d'énergie, la réduction de l'intensité carbone, le suivi et la maîtrise des consommations d'eau, la résilience climatique. Il prend également en compte des caractéristiques sociales en favorisant la satisfaction des occupants.

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs de manière annuelle afin de vérifier la réalisation des objectifs définis pour le produit financier, 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 du produit financier ;
- 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. Pour être considéré 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 du fonds.

Le produit financier prend en compte les principales incidence négatives (PAI) dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition des actifs immobiliers aux combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité énergétique des actifs ;
- Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en CO<sub>2</sub>eq des actifs immobiliers (subdivisées en émissions de GES de scopes 1, 2 et 3).

Les seuils pour les indicateurs relatifs aux incidences négatives (PAI) sont les suivants :

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 95% de l'encours sous gestion à horizon 2030.
- L'exposition aux actifs immobiliers utilisés pour les combustibles fossiles ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

Aucun indice de référence n'a été désigné par le produit financier pour atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. 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.

### **Sans objectif d'investissement durable**

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

### **Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier**

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé CLUB HOTELS PROPERTY FUND sont le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier. 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.

**Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont :**

#### **Environnemental**

- Suivi des consommations d'énergie ;
- Suivi et réduction de l'intensité carbone des actifs ;
- Résilience climatique des actifs sous gestion ;
- Suivi et maîtrise des consommations d'eau ;
- Evaluation de la biodiversité locale ;

#### **Social**

- Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion ;
- Services rendus aux occupants ;

- Mesure de la satisfaction des locataires.

En plus, des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, des objectifs sur la Gouvernance sont présents. Ces derniers sont plus amplement décrits dans la partie « Stratégie d'investissement » de ce document.

### 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.

### Objectifs poursuivis par la stratégie extra-financière :

Le produit financier adopte une approche d'amélioration continue appelée « Best-In-Progress » pour ses actifs. Cette stratégie est appliquée tout au long du cycle de vie des investissements, de la sélection des actifs en phase d'investissement, jusqu'à leur cession.

Concrètement, le produit financier s'est fixé les objectifs ESG suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 100% des actifs afin de suivre l'intensité énergétique du portefeuille
	Suivre les émissions de gaz à effet de serre	Collecter et suivre les émissions de gaz à effet de serre liés aux consommations énergétiques sur 100% des actifs
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone du portefeuille afin d'atteindre progressivement le seuil CREEM 2031 à l'échelle du portefeuille, c'est-à-dire que l'intensité carbone du portefeuille ne devra pas excéder 9 KgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an en 2030.

	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 100% des immeubles sous gestion
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques sur les 100% des actifs de la poche immobilière
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 100% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	80% des actifs devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	60% des actifs devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Mesurer la satisfaction des locataires	75% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus
Gouvernance	Gérer la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats de prestataires de rang 1 <sup>1</sup> disposent de clauses ESG en plus du code de bonne conduite des fournisseurs
	Engager les locataires	100% des actifs sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintenir le label ISR

#### Méthodologie de la stratégie extra-financière :

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.

Le produit financier établit une note ESG minimale pour définir un actif performant selon son référentiel, qui varie selon la typologie d'actifs.

Dès l'acquisition, tous les actifs sont systématiquement évalués sous l'angle ESG. La due diligence comprend notamment une analyse de la résilience, une analyse de la trajectoire carbone, ainsi qu'une évaluation ESG. De plus, le produit financier simule l'impact ESG de chaque actif sur le portefeuille lors de son acquisition. Un plan d'amélioration est ensuite formalisé, avec une évaluation ESG cible pour chaque actif dont l'évaluation initiale est inférieure à la note minimale. Si l'évaluation cible ne répond pas aux obligations de résultat, l'acquisition peut être remise en question.

En phase de gestion, la Société de Gestion évalue annuellement les actifs pour vérifier l'atteinte des objectifs du produit financier, 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 du produit financier;
- 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. Pour être considéré 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 du fonds.

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : mobilité, services rendus aux occupants) et de gouvernance (exemple : gestion de la chaîne d'approvisionnement). La pondération suivante est utilisée pour les actifs tertiaires: Environnement 50%, Social 20%, Gouvernance 30%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque actif pour déterminer la performance extra-financière.

Lorsque plusieurs référentiels sont utilisés pour le produit financier, en fonction des actifs présents en portefeuille, la note ESG seuil correspond à une moyenne pondérée des notes seuils des référentiels utilisés et du poids que représentent chaque typologie dans le portefeuille.

À la suite de cette évaluation annuelle, les plans d'action sont mis à jour et adaptés afin d'assurer l'atteinte des objectifs.

Au minimum 90% du patrimoine immobilier en valeur bénéficie d'une notation ESG.

### **Principales incidences négatives**

Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") sont prises en compte par le produit financier tout au long du cycle de vie des investissements.

Pendant la phase d'acquisition, les PAI sont pris en compte dans l'évaluation ESG interne afin de garantir que tous les sujets ESG pertinents sont pris en compte dans le processus décisionnel.

Pendant la phase de détention, les PAI définis sont suivis et contrôlés selon la méthodologie interne définie dans le cadre du Responsible Property Investment Framework (« RPIF »). Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

Le produit financier prend en compte les PAI obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que deux des incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) 2022/1288.

Le produit financier considère spécifiquement les PAI suivants sur une base continue :

#	Type	Indicateur PAI
17	Obligatoire	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)
18	Obligatoire	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)
18	Optionnelle	Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 (périmètres 1, 2, 3 et totales)
19	Optionnelle	Intensité de consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

En plus de suivre et d'intégrer ces indicateurs, le produit financier s'engage à respecter des seuils sur les deux PAI obligatoires :

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 95% de l'encours sous gestion à horizon 2030.

Le règlement délégué définit les actifs inefficaces sur le plan énergétique comme suit :

- Pour les actifs construits avant le 31/12/2020, ceux ayant un Certificat de Performance Energétique inférieur ou égale à C<sup>12</sup> ;
- Pour les actifs construits après le 31/12/2020, un PED inférieur à la NZEB (Net Zero Emission Building).<sup>3</sup>

- L'exposition aux actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

Le produit financier reportera, chaque année, la part des actifs exposés aux deux PAI obligatoires ainsi qu'au deux PAI optionnelles exposées ci-dessus. Des données estimatives pourront être utilisées, en cas d'indisponibilité des données réelles. Les taux de couverture de ces différents indicateurs seront également reportés.

Des informations sur la prise en compte des PAI sont disponibles dans le rapport annuel du produit financier dans son annexe sur les caractéristiques environnementales et sociales.

### **Evaluation des pratiques de bonnes gouvernances**

Compte tenu de l'investissement du produit financier dans des actifs immobiliers, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements n'est pas applicable.

Toutefois, le produit financier recherche à impliquer l'ensemble de ses parties prenantes dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale.

Ainsi, la vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles le produit financier investit est réalisée notamment au travers des critères spécifiques lors de la phase d'acquisition et intégrés à la grille de notation ESG.

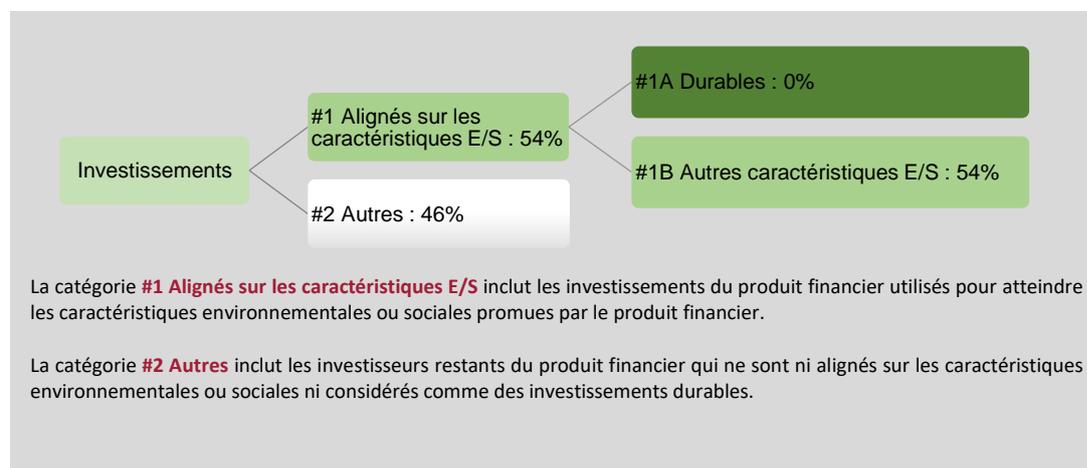
### **Proportion d'investissements**

Le produit financier doit investir au moins 54% de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ». Le produit financier peut investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier (dans le cadre prévu par le cahier des charges du Label ISR, c'est-à-dire lors d'acquisition récente et de cession en cours), des liquidités qui ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales, de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres).

<sup>1</sup> Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

<sup>2</sup> C'est-à-dire de niveaux C, D, E, F et G

<sup>3</sup> « PED » signifie demande en énergie primaire



Le produit financier 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.

### 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 gérants (*Asset Managers*) et les administrateurs de biens (*Property Managers*) participent activement à la campagne de collecte annuelle des données essentielles à la réalisation de l'analyse extra-financière.

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de collecte de données ESG via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. Les informations extra-financières sont actualisées chaque année après une campagne de collecte et de contrôle des données qui s'appuie sur l'outil externe Deepki.

Deepki est un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone des actifs, mis à disposition par une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de l'empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre aux contraintes réglementaires et incitatives. De plus, la plateforme permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et notes ESG. Elle permet de les tracer, minimiser les risques d'erreur et offre la possibilité de visualiser les progrès réalisés – à différentes échelles (actifs, fonds) – en matière de démarche extra-financière.

Les procédures de contrôle interne visent 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 ESG de chaque immeuble et assure un premier check de fiabilité des données, en cas d'incohérence les anomalies sont remontées à l'équipe ESG. La collecte de données est effectuée à travers un questionnaire spécifique par typologie d'actif. Les Asset Managers et les Property Managers ont la charge de la complétude des questionnaires d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'équipe ESG. En effet, l'équipe ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose des données ESG nécessaires et d'identifier les incohérences ou les écarts présents. L'équipe ESG examine, annuellement, si les objectifs définis pour le produit financier ont été atteints.

### **Contrôle de premier niveau bis**

Le département des Risques réalise dans le cadre de leurs travaux d'analyse des risques tout au long de la vie du portefeuille un contrôle de 1er niveau bis, visant à s'assurer que les contraintes de gestion ESG sont respectées.

Si une anomalie est identifiée, les mesures de remédiation appropriées sont prises.

### **Contrôle de second niveau**

Le service Conformité et Contrôle interne s'assure que les tâches mentionnées ci-dessous sont effectuées correctement.

Pour ce faire, des tests sont effectués sur des échantillons sélectionnés de manière aléatoire, et s'assure notamment :

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

Si le contrôle interne identifie des anomalies, il émet des recommandations dans le but de les corriger et s'assure ensuite de la mise en œuvre de ces recommandations.

### **Méthodes**

Le produit financier a défini la liste d'indicateurs de durabilité suivants. Les indicateurs garantissent l'atteintes des caractéristiques environnementales et sociales promues. 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 le produit financier.

<b>Thème</b>	<b>Caractéristique</b>	<b>Indicateur de durabilité</b>	<b>Calcul</b>
<b>Environnement</b>	Suivre les consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille (en kWh/m <sup>2</sup> /an, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)	(Somme[intensité énergétique de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100
<b>Environnement</b>	Suivre l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	(Somme[intensité carbone de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100
<b>Environnement</b>	Réduire l'intensité carbone	Part des actifs alignés avec le seuil CRREM 2031	(Valeur des actifs alignés avec le seuil CRREM 2031 / valeur totale des actifs)*100
<b>Environnement</b>	Suivre les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations en eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte en eau / valeur totale des actifs)*100

<b>Environnement</b>	Evaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 <sup>4</sup> de la grille établie par Swiss Life Asset Managers France)	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic / Valeur totale des actifs)*100
<b>Environnement</b>	Résilience climatique des actifs	Part des actifs couverts par une analyse du risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse du risque climat/ Valeur totale des actifs)*100
<b>Social</b>	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part des actifs situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transport en commun	(Valeur des actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100
<b>Social</b>	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100
<b>Social</b>	Mesurer la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des trois dernières années) / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100
<b>Gouvernance</b>	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 <sup>5</sup> ayant des clauses ESG en plus du code de bonne conduite des fournisseurs.	(Nombre de contrats avec des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG / nombre total de contrats avec des prestataires de rang 1) *100
<b>Gouvernance</b>	Engager les locataires	Surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou	(Valeurs des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant

<sup>4</sup> Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

<sup>5</sup> Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

		un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	une annexe environnementale / Valeur des actifs éligibles à la couverture par un bail ou contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale)*100
<b>Gouvernance</b>	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintenir le label ISR	NA (Oui/Non)

### Sources et traitement des données

#### Sources des données :

Suivi des consommations énergétiques : les données sont collectées par un prestataire externe Deepki. Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures, ou auprès des distributeurs (exploitant de réseau), ou via la lecture de compteurs. Les collectes peuvent nécessiter la participation des locataires pour accéder aux données des parties privatives.

Réduction de l'intensité carbone des actifs : les données énergétiques collectées via Deepki permettent d'obtenir les émissions de GES.

Mobilité et services rendus aux occupants : ces informations sont accessibles au public et peuvent être extraites via un système d'information géographique comme google maps.

Biodiversité : les informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires) permettent de réaliser un prédiagnostic sur les axes 1,2 et 4 de la grille d'évaluation interne<sup>6</sup>.

Résilience : plusieurs sources de données externes sont utilisées et consolidées afin d'avoir une analyse interne, R4RE (Resilience for Real Estate) mis à disposition gratuitement sur le site de l'Observatoire de l'immobilier Durable, SwissRE et Deepki. La réalisation de l'évaluation des risques nécessite un certain nombre de données d'entrées liées aux caractéristiques techniques des bâtiments.

Relation avec les parties prenantes : Prestataires directs ayant signé un contrat avec des clauses ESG ainsi que le Code de bonne conduite des fournisseurs, ou le Kit de sensibilisation.

De plus, la grille d'évaluation s'appuie sur divers benchmarks, réglementations ou démarches volontaires afin d'évaluer de manière objective chacun des critères, par exemple, l'ESG Index Deepki, Benchmark OID, décret tertiaire, outil CRREM, RE2020, le règlement européen sur la performance énergétique des bâtiments, décret BACS, les certifications environnementales (HQE, BRREAM) etc.

#### 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.

<sup>6</sup> Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

#### **Proportion des données qui sont estimées :**

- Dans le cas des actifs existants :
  - o 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.
  - o 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.
- Dans le cas d'actifs en construction, acquis en VEFA : les niveaux de performance alimentant les indicateurs, sont estimés sur la base des données disponibles au niveau du projet de construction. Le poids des actifs en construction dans les indicateurs produits au niveau du fonds, est celui des CAPEX engagés à la date de fin de période de reporting.

#### **Limites aux méthodes et aux données**

Dans la gestion des limites des méthodes et des données, des éléments susceptibles d'affecter la qualité des informations ESG ont été identifiées. Parmi ces limites on retrouve notamment la disponibilité et la 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. Parmi les données pouvant être affectées on retrouve :

- les données de consommation d'énergie et d'eau qui nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives ;
- L'actualisation des contrats avec les prestataires incluent des clauses ESG couvrant de manière satisfaisante les droits humains ;
- La réalisation de l'évaluation du risque climat qui se base sur des informations documentaires et qui peut donc différer de la réalité.

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 un état des lieux extra-financier réalisé lors de la due diligence préalable à un investissement. Ces états des lieux ESG font partie intégrante de chaque acquisition et de sa documentation.

Avant la réalisation d'un investissement, en sus de la due diligence technique, la due diligence ESG est également effectuée. Cette dernière vise à connaître la performance actuelle de l'actif vis-à-vis des objectifs ESG du fonds et d'analyser les risques ESG inhérents à l'actif, par exemple sa performance énergétique, son risque climatique etc.

Le résultat de cette due diligence peut entraîner l'exclusion de certains investissements ou locataires qui ne sont pas conformes aux objectifs ESG du produit financier ou qui exposeraient son portefeuille à des niveaux élevés de risques financiers liés à la durabilité.

En phase de gestion, les informations extra-financières des actifs sont mises à jour, a minima annuellement, sur la base de grilles définies par la Société de Gestion.

Enfin, lors de la cession des actifs, l'impact ESG de la sortie de l'actif sur le portefeuille est également évalué.

## 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 \(Rubrique “Engagement et vote »\)](#)

## Indice de référence désigné

Le produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

### Documentation et informations supplémentaires :

Le prospectus (incluant l'annexe précontractuelle SFDR), les statuts, le document d'informations clés et le dernier rapport annuel (incluant l'annexe SFDR) peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion (<https://espace.investisseurs.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'Arenc – CS 50575

13236 Marseille Cedex 2

Mentions légales : Ce document réglementaire 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 réglementaire (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 réglementaire applicable à l'achat de ce produit. De plus amples informations sont disponibles sur le site de la société de gestion (<https://fr.swisslife-am.com/fr/home.html>).  
Source : Swiss Life Asset Managers / ©2022. Tous droits réservés. Service clientèle : [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).