

Nom du produit

ESG IMMOBILIER INCLUSIF INVEST

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500JB4UY7XTZNWQ31

Code ISIN actions S : FR0013371564

Code ISIN actions I : FR0013356276

Résumé

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 20 % d'investissements durables, ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ou ayant un objectif social.

La sélection des investissements et la gestion des actifs est 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.

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.

Sur le plan environnemental, le produit financier prend notamment en considération le suivi de l'intensité énergétique, la sélection d'actifs à haute performance énergétique, le suivi de l'intensité carbone des actifs, l'exposition au risque climatique des actifs, le suivi des consommations d'eau, l'évaluation de la biodiversité locale et le suivi et maîtrise de la gestion des déchets. Il prend également en compte des caractéristiques sociales en favorisant l'accès aux transports en communs, la promotion de la diversité et de l'inclusion et la mesure de la satisfaction locataire. Enfin, les aspects de gouvernance sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à la gestion de la chaîne d'approvisionnement, l'engagement des locataires via la mise en place de baux verts et la reconnaissance externe de la démarche ESG.

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 :

- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) ;
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) ;
- Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 (périmètres 1, 2, 3 et totales);
- Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré ou KWh/m².

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 combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers 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.

Bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 20 % d'investissements durables, ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ou ayant un objectif social.

L'**objectif environnemental** du produit financier est d'investir dans des activités considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique, à savoir l'investissement dans des activités alignées sur la Taxonomie de l'UE.

Les investissements sont considérés comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments, vis-à-vis de l'objectif n°1, s'ils respectent les critères suivants :

- 1) Pour les actifs dont le dépôt de permis de construire a été déposé avant le 31/12/2020, un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A a été délivré. A défaut, le bâtiment fait partie des 15% du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle.
- 2) Pour les actifs dont le dépôt de permis de construire a été déposé après le 31/12/2020, la demande d'énergie primaire est inférieure d'au moins 10% au seuil défini par la directive Européenne « Net Zero Energy Building »¹.
De plus, pour les actifs dont le dépôt de permis de construire a été déposé après le 31/12/2020 et dont la superficie est supérieure à 5 000m² des tests d'intégrité thermique et d'étanchéité à l'air doivent être réalisés. Tout écart par rapport aux niveaux de performance établis à l'étape de conception ou défaut dans l'enveloppe du bâtiment est communiqué aux investisseurs et aux clients.
Enfin, ces mêmes bâtiments doivent avoir évalué le potentiel de réchauffement planétaire (aussi appelé Global Warming Potential) tout au long du cycle de vie du bâtiment.
- 3) Les actifs tertiaires (dont la puissance nominale utile des systèmes de chauffage, des systèmes combinés de chauffage et de ventilation de locaux, des systèmes de climatisation ou des systèmes combinés de climatisation et de ventilation est supérieure à 290 kW) sont exploités de manière efficace grâce à la surveillance et l'évaluation de la performance énergétique. Cela peut être démontré par l'existence d'un contrat de performance énergétique ou d'un système d'automatisation et de de contrôle des bâtiments.

Ces investissements ne doivent par ailleurs pas causer de préjudice important vis-à-vis de l'objectif d'adaptation au changement climatique. Pour cela, une analyse du risque climatique des actifs est réalisée, celle-ci comprend les étapes suivantes :

- Analyse de l'exposition : identification des risques climatiques physiques qui peuvent influencer sur le déroulement de l'activité économique ;
- Analyse de la vulnérabilité : lorsqu'il est constaté que l'activité est exposée à un ou plusieurs risques climatiques physiques, une évaluation des risques et de la vulnérabilité vient déterminer l'importance de ces risques pour l'activité économique ;
- Identification des solutions d'adaptations : permettant de réduire le ou les risques climatiques physiques recensés ;
- Etablissement du plan d'adaptation : à partir des solutions identifiées, création du plan d'adaptation à horizon 5 ans.

Le produit financier poursuivra également un **objectif d'investissement durable social** au sens du Règlement SFDR, c'est-à-dire un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités et qui favorise l'intégration sociale à travers la Poche Sociale (telle que définie dans la partie principale du Prospectus). Elle vise principalement à favoriser la réinsertion de personnes en difficultés et leur accès au logement. Le produit financier mettra à disposition une partie de ses actifs immobiliers, sur une longue durée (initiale de 10 années) à des acteurs sociaux qui logeront des personnes en difficultés afin de favoriser leur réinsertion, moyennant le versement d'un loyer

¹ Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (JO L 153 du 18.6.2010, p. 13).

symbolique par lesdits acteurs sociaux. La Poche Sociale sera investie dans des logements qui seront sélectionnés en fonction des besoins des acteurs sociaux bénéficiaires. La Poche Sociale représentera au moins 16 % de la valeur des fonds souscrits (c'est-à-dire au moins 16 % des engagements totaux des investisseurs), à l'issue d'une période de 4 ans à compter de la constitution du produit financier. La taille cible de cette Poche Sociale est de 20% toutefois, les contraintes de gestion de portefeuille pourront faire varier le poids de la poche sociale de plus ou moins 4 % par rapport à l'objectif cible.

Afin de s'assurer que les investissements réalisés par le produit financier ne causent pas de préjudice important à un autre objectif d'investissement durable, le produit financier tient compte des principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") et s'est fixé des seuils à respecter sur certains tels que précisés ci-après dans la partie « *Stratégie d'investissement* ».

Chez Swiss Life Asset Managers France, les incidences négatives qu'une décision d'investissement peut potentiellement avoir sur les facteurs de durabilité sont prises en compte tout au long du processus de décision d'investissement. Les incidences négatives sont évaluées et suivies à l'aide des indicateurs de durabilité. L'objectif est d'identifier les incidences négatives attachées à ces décisions d'investissement, et le cas échéant, de définir des actions pour prévenir, réduire ou éliminer ces incidences négatives.

Le produit financier sera donc en mesure de divulguer des informations sur les indicateurs suivants :

- o Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ;
- o Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- o Intensité énergétique des actifs ;
- o Total des émissions de gaz à effet de serre (GES) en CO₂eq des actifs immobiliers (subdivisé en émissions de GES de scope1, 2 et 3).

Les indicateurs seront principalement suivis grâce à :

- o L'outil interne de décarbonisation qui peut fournir les trois scopes mentionnés, pour l'inefficacité énergétique, l'intensité énergétique et l'intensité en CO₂eq,
- o L'évaluation interne des critères extra-financiers de chaque actif immobilier, qui est réalisée annuellement.

Aussi, la société de gestion s'assure que les investissements respectent les garanties sociales minimales en matière de droits de l'Homme et de lutte contre la production lors de chaque acquisition.

En sus de la considération des PAI, le produit financier s'assure qu'un investissement durable sur le plan environnemental ne porte pas de préjudice important à l'autre objectif environnemental, définis par la Taxonomie européenne pour l'activité 7.7 Acquisition et Propriété de bâtiment, en réalisant une analyse du risque climatique suivent les étapes ci-dessous :

- Un examen préalable de l'activité afin de déterminer quels risques climatiques physiques peuvent affecter le rendement de l'activité économique ;
- Une évaluation de vulnérabilité lorsqu'un ou plusieurs risques climatiques physiques ont été identifiés, pour mesurer l'effet de ces derniers sur l'activité économique ;
- Une analyse des solutions d'adaptation à mettre en place pour atténuer le risque climatique physique identifié. Les solutions d'adaptation approuvées par l'entreprise sont basées sur le guide produit par OID qui prend en compte cinq types de risques :
 - Structure, composants et matériaux ;
 - Conditions de santé et de confort ;
 - Site et terrains ;
 - Usages et comportements ;
 - Réseaux, services et infrastructure.

Enfin, conformément aux principes et aux droits énoncés dans les conventions internationales du travail et reconnus dans la Charte internationale des droits de l'homme, le produit financier veille à ce que, dans ses investissements durables, les prestataires de services n'utilisent pas le travail des enfants/le travail forcé et s'assure que les droits de l'homme des employés sont respectés sur les sites de construction.

Pour tous les nouveaux contrats de fournisseurs qui sont signés, une clause relative aux droits de l'homme est introduite afin de garantir le respect des directives applicables conformément aux principes directeurs de l'OCDE et des Nations Unies. Dans un deuxième temps, le produit financier s'assure, par le biais d'un contrôle des fournisseurs, qu'aucun problème relatif aux droits de l'homme n'a été soulevé avec le fournisseur en question.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

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

Environnemental

- Suivi l'intensité énergétique du portefeuille ;
- Sélection d'actifs à haute performance énergétique ;
- Suivi de l'intensité carbone des actifs ;
- Résilience climatique des actifs ;
- Suivi des consommations d'eau ;
- Evaluation de la biodiversité locale ;
- Suivi et maîtrise de la gestion des déchets.

Social

- Accès aux transports en communs ;
- Promotion de la diversité et de l'inclusion ;
- Mesure de la satisfaction locataire.

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

1) Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers. Pour cela, l'équipe de gestion s'appuie sur une analyse financière combinée avec une analyse extra-financière basée sur des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance). Des poches immobilières et de liquidité seront constituées.

La poche immobilière comprendra des actifs immobiliers détenus directement et indirectement.

A l'issue des trois (3) premières années à compter de la constitution du produit financier, la poche immobilière représentera au minimum 60% et au maximum 99.99% de la valeur des actifs du produit financier.

La poche de liquidité servira à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien du produit financier.

A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 0,01% et au maximum 40% de la valeur des actifs du produit financier.

Le produit financier prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture dans les conditions définies au 4.3.4 du prospectus.

Par ailleurs, notamment dans l'attente des investissements immobiliers, le produit financier sera investi totalement ou partiellement dans des OPC monétaires ou tout autre instrument financier mentionné au 4.3.3 du prospectus.

Le produit financier respectera tout au long de sa durée de vie statutaire son ratio d'endettement total bancaire et non bancaire, direct et indirect, opérations de crédit-bail immobilier incluses (en qualité de crédit-preneur), de 40 % maximum, dont l'assiette est la valeur des actifs immobiliers du produit financier déterminée par transparence (valeur directe et indirecte).

Objectifs poursuivis par la stratégie extra-financière

Le produit financier adopte :

- une approche d'amélioration continue appelée « Best-In-Progress » pour ses actifs non acquis en état futur d'achèvement ;
- une approche de sélection des meilleurs actifs de la catégorie visée appelée « Best-in-Class », pour les actifs acquis en l'état futur d'achèvement.

Ces stratégies sont mises en œuvre tout au long du cycle de vie des investissements, depuis la sélection des actifs lors de la phase d'investissement jusqu'à leur cession.

Concrètement, en complément des objectifs d'investissement durable, 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
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles acquis en VEFA, 90 % devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 – 10 % ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur étant précisé que cette règle s'applique aux actifs à compter du 1er janvier 2020
	Suivi et maîtrise de l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille
	Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse du risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 70% des actifs (étant précisé que les données estimées devront représenter au maximum 30% sur une période de référence).

	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France ²) sur 80% minimum des actifs immobiliers.
	Suivre de la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun	80% des actifs devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	30% de la surface de plancher du portefeuille présente des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
	Mesurer la satisfaction des locataires	50% 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 ³ disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du 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, l'évaluation des PAI obligatoires 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 : favoriser la réinsertion sociale, 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 40 %, Social 40 %, Gouvernance 20 %. 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.

2) Principales incidences négatives

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

- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) ;
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) ;
- Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO₂ (périmètres 1, 2, 3 et totales);

² 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.

³ 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).

- Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré ou KWh/m².

En plus de suivre et d'intégrer ces indicateurs, le produit financier s'engage à respecter des seuils sur les deux incidences négatives (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 énergétique inférieur ou égale à C ;
 - Pour les actifs construits après le 31/12/2020, un PED inférieur à la NZEB (Net Zero Emission Building).⁴
- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

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.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sont disponibles dans le rapport annuel du produit financier.

3) 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 80 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). 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

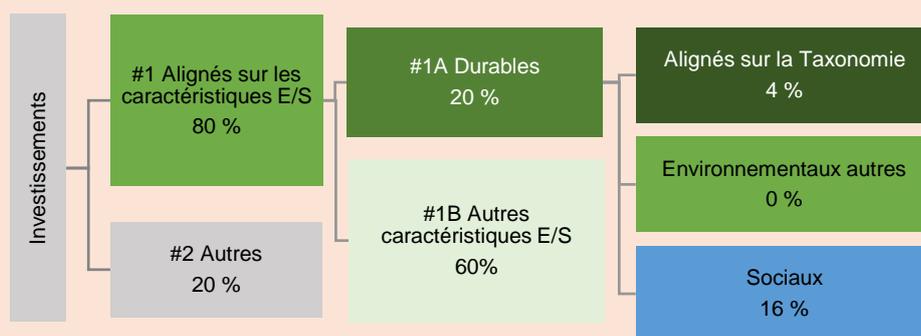
⁴ Il est entendu par « actifs inefficients sur le plan énergétique » :

- Les actifs ayant des Certificats de Performance Énergétique C, D, E, F et G, pour les actifs construits avant le 31/12/2020 ;
- Une demande en énergie primaire au-dessus du seuil donné par la NZEB, pour les actifs construits après le 31/12/2020.

sociales, de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres).

Le produit financier s'est engagé à réaliser 20 % d'investissements durables, dont 4 % sera aligné sur la taxinomie européenne. Les garanties sociales minimales qui sont prises en considération sont les droits de l'homme, la corruption, la concurrence loyale et la fiscalité. La mise en œuvre et le suivi continu des garanties sociales sont assurés par des procédures mises en place au niveau de la Société de Gestion. La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 2020/852 ne fera pas l'objet d'une garantie fournie par un ou plusieurs auditeurs ou d'un examen par un ou plusieurs tiers.

Les pourcentages ci-dessous relatifs à l'engagement ex-ante sont exprimés en valeur de marché des investissements compte tenu de la nature immobilière des actifs détenus par le produit financier.



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 investisseurs restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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 property managers et les asset 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 gérants (Asset Managers) et les administrateurs de biens (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 a la 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'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues ainsi que l'atteinte des objectifs d'investissement durable. 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.

Les indicateurs utilisés afin de suivre l'atteinte les objectifs d'investissement durable sont :

<i>Indicateur</i>	<i>Calcul</i>
Part des actifs alignés à la Taxonomie de l'UE	(Valeur des actifs alignés à la Taxonomie de l'UE / Valeur totale des actifs) * 100
Part des actifs à fonction sociale	(Valeur des actifs à fonction sociale/Valeur totale des actifs)*100

Les indicateurs pour suivre les caractéristiques promues sont :

<i>Thème</i>	<i>Caractéristique</i>	<i>Indicateur de durabilité</i>	<i>Calcul</i>
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille (en kWh/m ² /an, tous fluides, tous usages, parties	(Somme [intensité énergétique de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds) *100

		communes et privatives)	
Environnement	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Part des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10% ou à la RE 2020	(Valeur des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 - 10% ou à la RE 2020) / Valeur totale des actifs acquis en VEFA) *100
Environnement	Suivi et maîtrise de l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille (en kgCO ₂ eq/m ² /an)	(Somme [intensité carbone de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds) *100
Environnement	Résilience 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
Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs) *100
Environnement	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 ⁵ 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
Environnement	Suivre la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation	(Valeur des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets /

⁵ 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.

		relative au tri des déchets	Valeur totale des actifs) *100
Social	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
Social	Promouvoir la diversité et l'inclusion	Part de la surface des actifs présentant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	(Surface de plancher (m ²) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / surface de plancher totale des immeubles) *100
Social	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
Gouvernance	Gérer la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ⁶ 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
Gouvernance	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	Surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation	(Surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale /

⁶ 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).

		comprenant une annexe environnementale	Surface de plancher des actifs éligibles) *100
Gouvernance	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintenir le label ISR.	NA (Oui/Non)

Sources et traitement des données

Sources des données :

Suivi et maîtrise 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 interne⁷.

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.

⁷ 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.

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 :

- Dans le cas des actifs existants :
 - 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.
- 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 des due diligence préalablement 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 (swisslife-am.com) (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, 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 considérées 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.