

## Nom du produit

### IMMOBILIER IMPACT INVESTING

Identifiant de l'entité juridique : 969500JB4UY7XTZNWQ31

Code ISIN Actions S : FR0013371564 - Code ISIN Actions I : FR0013356276

## Résumé

La SPPPICAV poursuit un objectif d'investissement durable, au sens de l'article 9 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Sustainable Finance Disclosure » (SFDR).

Les objectifs d'investissement durable de cette SPPPICAV sont de nature environnementaux et Sociaux

- environnementaux c'est-à-dire contribuer significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques »,
- sociaux, c'est-à-dire contribuer significativement à l'ODD °1 « pas de pauvreté », l'ODD °11, « Villes et communautés durables » et ODD 10 « Inégalités réduites »

Les investissements de la SPPPICAV qui ne seront pas réalisés dans une activité économique qui contribue à la réalisation d'un objectif durable sur le plan environnemental, seront réalisés dans une activité économique qui contribue à la réalisation d'un objectif durable sur le plan social.

L'objectif environnemental auquel les investissements sous-jacents de la SPPPICAV contribuent est l'atténuation du changement climatique par la détention d'actifs qui respectent les critères suivants :

- Dans le cas de bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020, un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A a été délivré. À défaut, le bâtiment fait partie des 15 % du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle, ce qui est démontré par des éléments de preuve appropriés, comparant au moins la performance du bien concerné à la performance du parc immobilier national ou régional bâti avant le 31 décembre 2020 et opérant au minimum une distinction entre bâtiments résidentiels et bâtiments non résidentiels.
- Les bâtiments dont le permis de construire a été déposé après le 31 décembre 2020 satisfont la RT2012-10%, RT2012-20%, RT2012-30% et RE2020 qui sont pertinents au moment de l'acquisition.

Comme indiqué ci-dessus, la SPPPICAV 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.

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).

Pour les actifs existants, 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 :

- o 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.
- o 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.

Pour les actifs acquis en l'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-class », c'est-à-dire :

- o Un objectif que 80% au moins de ces actifs aient une note supérieure à la note seuil de la SPPPICAV,
- o Le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note seuil de la SPPPICAV.

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité environnementale sont prises en compte. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles grâce à l'investissement dans l'immobilier
- Exposition à des propriétés à faible efficacité énergétique
- Intensité de la consommation d'énergie de l'immobilier
- Émissions de gaz à effet de serre

Sur la base de la stratégie d'investissement de la SPPPICAV, la proportion minimale d'investissements pour atteindre les objectifs de durabilité est de 60 %. La SPPPICAV s'est engagée à réaliser un minimum de 60 % d'investissements durables et, conformément à cela, un minimum de 50% d'alignement sur la taxonomie (en valeur de marché). 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.

La SPPPICAV n'investit pas dans des activités liées aux gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE :

### Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable

La Société de Gestion s'assure qu'un investissement ayant un objectif d'investissement durable ne porte pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable défini par la taxonomie, en réalisant :

- 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 lorsque 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

La SPPPICAV tient compte de ces principales incidences négatives à travers principalement deux volets différents.

L'inefficacité énergétique, l'intensité énergétique et l'intensité CO<sub>2</sub>eq sont suivies par notre outil interne de décarbonisation pendant la phase d'exploitation. Pour l'exposition aux combustibles fossiles, cet indicateur est suivi par l'évaluation ESG qui est en place avant la transaction pour tous les actifs et qui y sera recueillie. La SPPPICAV confirme donc qu'aucun préjudice significatif n'a été causé par les activités de cette dernière.

Par ailleurs, la SPPPICAV s'engage à prendre les actions suivantes :

- Exposition aux énergies fossiles par le biais d'actifs immobiliers : exclusion des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : sélection d'actifs pour leur haute performance énergétique supérieure à la réglementation thermique nationale (France) de plus de 10% ;
- Émissions de gaz à effet de serre : suivi et reporting pour les actifs en phase d'exploitation.

Au regard des garanties sociales minimales et conformément aux principes et aux droits énoncés dans les conventions internationales du travail et reconnus dans la Charte internationale des droits de l'homme, la SPPPICAV 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. Elle est spécifiquement mise en œuvre dans le cadre d'une "Charte" (disponible sur le site du groupe Swiss Life) qui souligne que la Société de Gestion reconnaît les droits énoncés dans les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (UNGP).

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, la SPPPICAV 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. Cette vérification sera facilitée par l'évaluation par un fournisseur d'analyse tiers spécialisé dans la chaîne d'approvisionnement et la durabilité.

### Objectif d'investissement durable du produit financier

Les objectifs d'investissement durable de cette SPPPICAV sont de nature environnementaux et Sociaux

- environnementaux c'est-à-dire contribuer significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques »,

- sociaux, c'est-à-dire contribuer significativement à l'ODD °1 « pas de pauvreté », l'ODD °11, « Villes et communautés durables » et ODD 10 « Inégalités réduites »

Les investissements de la SPPPICAV qui ne seront pas réalisés dans une activité économique qui contribue à la réalisation d'un objectif durable sur le plan environnemental, seront réalisés dans une activité économique qui contribue à la réalisation d'un objectif durable sur le plan social.

L'objectif environnemental auquel les investissements sous-jacents de la SPPPICAV contribuent est l'atténuation du changement climatique par la détention d'actifs qui respectent les critères suivants :

- Dans le cas de bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020, un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A a été délivré. À défaut, le bâtiment fait partie des 15 % du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle, ce qui est démontré par des éléments de preuve appropriés, comparant au moins la performance du bien concerné à la performance du parc immobilier national ou régional bâti avant le 31 décembre 2020 et opérant au minimum une distinction entre bâtiments résidentiels et bâtiments non résidentiels.
- Les bâtiments dont le permis de construire a été déposé après le 31 décembre 2020 satisfont la RT2012-10%, RT2012-20%, RT2012-30% et RE2020 qui sont pertinents au moment de l'acquisition.

Comme indiqué ci-dessus, la SPPPICAV 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.

Des informations complémentaires sur les objectifs extrafinanciers et les méthodologies d'évaluation sont disponibles dans le code de transparence, accessible depuis votre espace réservé sur le site investisseur.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SPPPICAV pour atteindre l'objectif d'investissement durable de la SPPPICAV.

## 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.

- o La poche immobilière comprendra des actifs immobiliers détenus directement et indirectement. A l'issue des trois (3) premières années à compter de la constitution de la SPPPICAV, la poche immobilière représentera au minimum 60% et au maximum 99.99% de la valeur des actifs de la SPPPICAV.
- o La poche de liquidité servira à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien de la SPPPICAV. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 0,01% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPPICAV. La SPPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme ;

La SPPPICAV 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 inclus (en qualité de crédit-preneur), de 40 % maximum, dont l'assiette est la valeur des actifs immobiliers de la SPPPICAV déterminée par transparence (valeur directe et indirecte).

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité environnementale sont prises en compte. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- o Exposition aux combustibles fossiles grâce à l'investissement dans l'immobilier
- o Exposition à des propriétés à faible efficacité énergétique
- o Intensité de la consommation d'énergie de l'immobilier
- o Émissions de gaz à effet de serre

Les objectifs d'investissement durable poursuivis par la SPPPICAV sont contraignants et pleinement intégrés dans sa stratégie d'investissement. Afin de poursuivre ses objectifs d'investissement durable, la SPPPICAV a entrepris de mettre en œuvre une stratégie axée sur les objectifs suivants :

### Environnemental

- o Sélection des actifs à haute performance énergétique
- o Réduction de l'intensité carbone
- o Résilience des actifs

- Suivi et maîtrise des consommations d'eau
- Gestion des déchets
- Evaluation de la biodiversité locale

#### Social

- Favoriser la réinsertion de personnes en difficultés et leur accès au logement
- Promotion de la diversité et de l'inclusion au travers de nos activités
- Mesurer la satisfaction des locataires
- Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion

Étant donné que la SPPPICAV 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 :

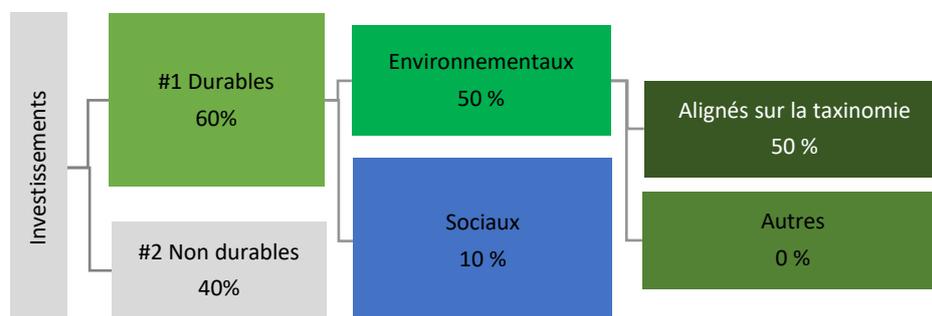
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Mise en place de baux verts
- Reconnaissance externe de la démarche ESG

### Proportion d'investissements

Au moins 60% de l'actif brut consolidé de la SPPPICAV correspondra à des investissements durables, soit 100% des actifs immobiliers détenus par la SPPPICAV. La SPPPICAV est autorisée à investir le reste de son actif dans des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).

La catégorie #1 Durables couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie #2 Non durables inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme investissements durables.



Sur la base de la stratégie d'investissement de la SPPPICAV, la proportion minimale d'investissements pour atteindre les objectifs de durabilité est de 60%. La SPPPICAV s'est engagée à réaliser un minimum de 60% d'investissements durables et, conformément à cela, un minimum de 50% d'alignement sur la taxinomie (en valeur de marché). 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 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 SPPPICAV n'investit pas dans des activités liées aux gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE.

La SPPPICAV 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 de l'objectif d'investissement durable

Au sein de Swiss Life Asset Managers France, l'ensemble des équipes d'Asset Management est impliqué 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 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 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. 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.

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 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-dessus sont effectuées correctement.

Pour ce faire, le service conformité et contrôle interne procède à des tests sur des échantillons sélectionnés 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.

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**

La SPPPICAV 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 SPPPICAV.

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	% des actifs acquis en VEFA dont la performance énergétique est supérieure aux exigences déterminées par la RT 2012 -10%	(Valeur des actifs acquis en VEFA dont la performance énergétique est supérieure aux exigences déterminées par la RT 2012/Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Réduire l'intensité carbone	% d'intensité carbone annuelle comparée à l'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné ou, à défaut de cible annuelle définie	(Intensité carbone annuelle / intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné) (option 1) *100



<b>Environnement</b>	Résilience des actifs	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100
<b>Environnement</b>	Suivre et maîtriser les consommations totales d'eau	% des actifs couverts par la collecte de données de consommation d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / Valeur totale des actifs)*100
<b>Environnement</b>	Gestion des déchets	% des actifs faisant l'objet d'une sensibilisation des occupants au tri sélectif	(Valeur des actifs faisant l'objet d'une sensibilisation des occupants au tri sélectif / Valeur totale des actifs)*100
<b>Environnement</b>	Analyse de la biodiversité	% des actifs couverts par un prédiagnostic écologie	(Valeur des actifs couverts par un prédiagnostic écologie / Valeur totale des actifs)*100
<b>Social</b>	Favoriser la réinsertion de personnes en difficultés et leur accès au logement	% des actifs à fonction sociale	(Valeur des actifs à fonction sociale / Valeur totale des actifs)*100
<b>Social</b>	Promouvoir la diversité et l'inclusion	% des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité	= surface de plancher (m <sup>2</sup> ) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité / surface de plancher totale des immeubles
<b>Social</b>	Mesurer la satisfaction des locataires	% des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction entre T1 2022 et la fin de période de reporting) / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100
<b>Social</b>	Mobilité et accessibilité	% des actifs se trouvant à moins de 1 kilomètre d'un réseau de transport en commun	(Valeur des actifs se trouvant à moins de 1 kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100
<b>Social</b>	Mobilité et accessibilité	% des actifs se trouvant à moins de 1 kilomètre de services (restauration, loisirs, santé, bien-être)	(Valeur des actifs se trouvant à moins de 1 kilomètre de services (restauration, loisirs, santé, bien-être) / Valeur totale des actifs)*100
<b>Gouvernance</b>	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	% des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)	Nombre de contrats avec des fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation) / nombre total de nouveaux contrats avec des fournisseurs directs) *100
<b>Gouvernance</b>	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu.	(Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total)*100



<b>Gouvernance</b>	Mise en place de baux verts	% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale))*100
--------------------	-----------------------------	--	---

## 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 des données :

**Collecte des consommations d'énergie et d'eau :** les sources de données de consommations sont collectées par 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 à renseigner la consommation d'énergie au propriétaire ou directement sur un site dédié.

**Atténuation du changement climatique :** Les émissions de gaz à effet de serre proviennent des consommations énergétiques collectées par Deepki. Les scope 1 et 2 sont pris en compte. L'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille est déterminée par le module trajectoire de Deepki. L'année cible peut également être validée via des audits Carbone.

**Actifs sous gestion couverts par l'évaluation des risques climatiques :** l'analyse des risques climatiques réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Le fournisseur externe 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 Sinteo. En fonction de la gravité du risque calculé par les 2 prestataires, des solutions adaptatives seront mises en place pour atténuer l'exposition au risque climat.

**Actifs à haute performance énergétique :** le calcul thermique est réalisé par un bureau d'étude.

**Les actifs sous gestion bénéficient d'un label ou une certification énergétique :** après audit, un certificat est délivré par un certificateur externe attestant la labélisation et/ ou la certification environnementale visée.

**Réalisation du prédiagnostic biodiversité :** les informations sont collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires).

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

**Signataires d'un contrat couvrant les droits humains de manière satisfaisante :** Prestataires directs (contrat de plus de 10 000 CHF) ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation

### 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 de l'objectif d'investissement durable ».

### 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 :
  - 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, nous avons identifié des éléments susceptibles d'affecter la qualité de l'évaluation des indicateurs. Parmi ces limites on retrouve :*

- *Tous les types de transports sont pris en compte sans distinction.*
- *Les données sont collectées annuellement. Cette collecte nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.*
- *La sensibilisation au tri sélectif n'intègre pas d'évaluation de la compréhension des enjeux par les occupants.*
- *Il n'y a pas de distinction entre les moyens de transports et les services disponibles*
- *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.*
- *Intégration des exigences du label en amont de la phase de construction*
- *Réalisation de l'évaluation du risque climat sur une base d'informations documentaires.*
- *L'actualisation annuelle des contrats comprenant des clauses ESG couvrant les droits humains de manière satisfaisante*

*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 extrafinancière 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 extrafinancière attendue et les loyers cibles de l'aménagement.*

*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 SPPPICAV ou qui exposeraient son portefeuille à des niveaux élevés de risques financiers liés à la durabilité.*

*Après la réalisation d'un investissement, les actifs immobiliers 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 »)*

## Réalisation de l'objectif d'investissement durable

*Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SPPPICAV est alignée sur l'objectif d'investissement durable poursuivi.*

Date de version : 31 août 2023

Date de première publication : 10 mars 2021



#### Documentation et informations supplémentaires :

Le prospectus, les statuts de la SPPIICAV 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](http://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 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://www.swisslife-am.com/fr>. Source : Swiss Life Asset Managers / ©2022. Tous droits réservés. Service clientèle : [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)