

Nom du produit

Mistral Sélection

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500P74XSC9BGBBX12

Résumé

La SCPI Mistral Sélection promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

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 la SCPI. 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 ou d'exploitation, la SCPI 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 cette SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Parmi les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SCPI se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Biodiversité
- Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants

La SCPI n'investira pas dans des actifs exploités directement dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

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.

La SCPI 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 aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité énergétique des actifs
- Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en CO2eq des actifs immobiliers (subdivisées en émissions de GES de périmètre 1, 2 et 3)

Sans objectif d'investissement durable

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

Ce produit financier ne s'engage pas à faire des investissements durables.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Parmi les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SCPI se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Biodiversité,
- Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants

Stratégie d'investissement

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra-financiers. 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.

Typologie sectorielle des actifs immobiliers :

La SCPI a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, coliving, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisés, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.

Localisation des actifs immobiliers :

La SCPI a vocation à investir uniquement dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Espagne, Italie, Portugal. Cette exposition géographique vise à bénéficier d'une ouverture sur différents marchés et opportunités d'investissement tout en évitant l'exposition de la SCPI à des risques de change.

La SCPI privilégiera les investissements dits de « rendement », sans exclure une possibilité de revalorisation d'actif, et dont la rentabilité potentielle est avant tout liée aux conditions de location du marché de l'immobilier d'entreprise (niveau et évolution des loyers – taux de vacance).

Son périmètre d'investissement géographique et sectoriel lui permet de viser la constitution d'un patrimoine selon les opportunités du marché à une période donnée, donc moins corrélé à un cycle de marché local ou d'un secteur d'activité.

Stratégie de financement :

Les investissements pourront être financés en fonds propres ou par recours à l'emprunt dans la limite d'un montant maximum égal à 40% de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dette précédemment assumées dans les conditions définies par l'Assemblée Générale. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'effet de levier auquel peut recourir Mistral Sélection a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques.

La SCPI 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 :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité énergétique des actifs
- Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en CO2eq des actifs immobiliers (subdivisées en émissions de GES de périmètre 1, 2 et 3)

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

Environnemental

- Suivre les consommations d'énergie
- Sélection d'actifs à haute performance énergétique
- Réduire l'intensité carbone des actifs
- Résilience des actifs sous gestion
- Suivre et maîtriser les consommations d'eau
- Evaluer la biodiversité locale
- Suivre la gestion des déchets

Social

- Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion
- Favoriser la santé et le bien être des occupants
- Services rendus aux occupants
- Insertion sociale
- Promotion de la diversité et de l'inclusion au travers de nos activités
- Mesurer la satisfaction des locataires

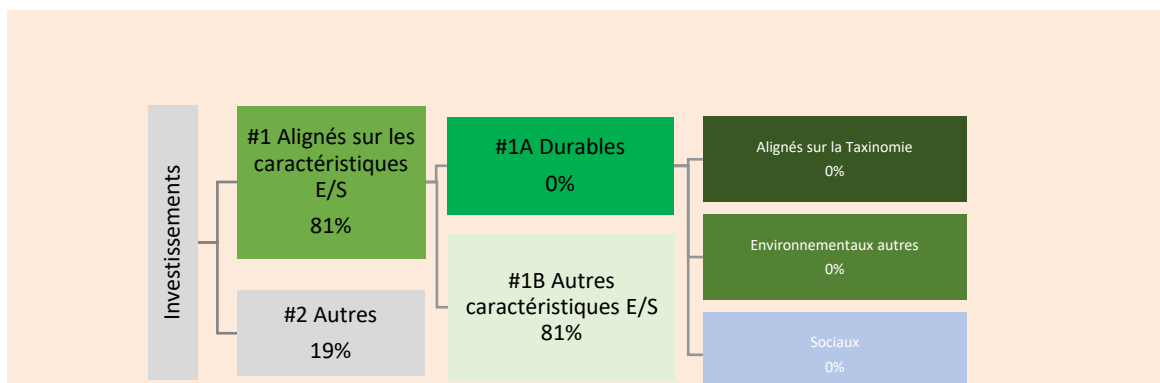
Étant donné que la SCPI investira dans des actifs immobiliers, l'évaluation des bonnes pratiques de gouvernance des sociétés détenues n'est pas pertinente. Cependant, les bonnes pratiques de gouvernance seront intégrées tout au long de la chaîne d'approvisionnement :

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Mise en place de baux verts

La SCPI n'investira pas dans des actifs exploités directement dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Proportion d'investissements

La SCPI doit investir au moins 81 % de son total bilan dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). La SCPI est autorisée à investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).



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

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

La SCPI 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 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 carbone 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 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 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 la SCPI 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 sélectionnées de manière aléatoire, et s'assure:

- de la présence de grilles d'analyses 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

La SCPI 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 SCPI.

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs en exploitation couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	(Valeur des actifs en exploitation couverts par la collecte / valeur totale des actifs)*100
Environnement	Sélection d'actifs à haute performance énergétique	% des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-20% ou conformes à la RE 2020/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100	(Valeur des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-20% ou conformes à la RE 2020/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100
Environnement	Réduction de l'intensité carbone	intensité carbone annuelle du portefeuille (en kgCO ₂ eq/m ² /an) comparée à l'intensité carbone annuelle cible de la courbe CRREM 1,5°C pour le portefeuille	(Intensité carbone annuelle du portefeuille / intensité carbone annuelle cible de la courbe CRREM 1,5°C pour le portefeuille) *100
Environnement	Résilience des actifs sous gestion	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Le suivi et la maîtrise des consommations d'eau	% 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	% des actifs couverts par un pré-diagnostic écologique (axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM Fr)	(Valeur des actifs couverts par un pré-diagnostic écologique/Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Suivi de la gestion des déchets	% des actifs respectant la réglementation relative	(Valeur des actifs respectant la réglementation relative au tri des

		<i>au tri des déchets et en valorisant une partie</i>	<i>déchets et en valorisant une partie / Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion</i>	<i>% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun</i>	<i>(Valeur des actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Favoriser la santé et le bien être des occupants</i>	<i>% d'immeubles proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants</i>	<i>(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants/ Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Services rendus aux occupants</i>	<i>% des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre</i>	<i>(Valeur des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités</i>	<i>Part des surfaces des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes</i>	<i>(surface de plancher (m²) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / surface de plancher totale des immeubles)*100</i>
Social	<i>Mesurer la satisfaction des locataires</i>	<i>% des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction</i>	<i>(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction entre 2023 et 2027) / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100</i>
Gouvernance	<i>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</i>	<i>% 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)</i>	<i>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</i>
Gouvernance	<i>Mise en place de baux verts</i>	<i>% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert</i>	<i>(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale))*100</i>

Sources et traitement des données

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

Sources des données :

Émissions de GES : les données de consommations d'énergie sont collectées par un prestataire externe. Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs.

Collecte des consommations d'énergie et d'eau : les sources de données de consommations sont collectées par Deepki, notre prestataire externe. Ces dernières sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs d'énergie. Les collectes nécessitent la participation des locataires pour accéder aux données des parties privatives. En France, chaque locataire est obligé de renseigner la consommation d'énergie au propriétaire ou directement sur un site dédié.

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

Réalisation d'un prédiagnostic biodiversité : informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires).

Actifs ayant mis en place une évaluation du volume de déchets : ces données peuvent provenir d'un prestataire de collecte ou d'une estimation de la part d'un prestataire.

Actifs ayant une haute performance énergétique : les immeubles de bureaux acquis en VEFA devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 – 20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur. Le calcul est réalisé par un bureau d'étude.

Insertion sociale : contrats signés par les prestataires.

Actifs sous gestion couverts par l'évaluation des risques climatiques : la source de données utilisée est : 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 Sinto.

Signataires d'un contrat couvrant les droits humains de manière satisfaisante : Prestataires directs (contrat de plus de 10 000 CHF) ayant signés 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 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 :
 - 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 :

- o Les données concernant la consommation d'énergie sont collectées annuellement. Cette collecte nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
- o La conception et la construction des immeubles devront intégrer les objectifs de performance recherchés.
- o La typologie et la localisation des immeubles est une limite pour l'évaluation de la biodiversité locale.
- o Les données concernant la consommation d'eau sont collectées annuellement. Cette collecte nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
- o Le suivi des déchets est très complexe en raison de la gestion organisée par les communes.
- o Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains,...)
- o L'actualisation annuelle des contrats comprenant des clauses ESG couvrant les droits humains de manière satisfaisante
- o Réalisation de l'évaluation du risque climat sur une base d'informations documentaires.

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

Diligence raisonnable

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

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

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

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

Politiques d'engagement

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

Documentation ESG – Swiss Life Asset Managers (swisslife-am.com) (Rubrique « Engagement et vote »)

Documentation et informations supplémentaires :

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