

# CODE DE TRANSPARENCE LF AVENIR SANTE

5 DECEMBRE 2021

---



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

## CODE DE TRANSPARENCE

### 1. LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent code de transparence s'applique aux fonds suivants :

LF AVENIR SANTE

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
Best in Progress	Actifs médico-sociaux, principalement immobilier de santé	Europe	Label ISR	DIC Note d'information

### 2. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

#### 2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge des fonds auxquels s'applique le présent code est La Française Real Estate Managers (La Française REM). Au sein du Groupe La Française (La Française), La Française REM représente l'entité principale du pôle Immobilier.

##### La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail, 75006 Paris, FRANCE

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384,00 EUROS

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP 07000038 du 26/02/2007

Enregistrée sous le n° 399 922 699 R.C.S. Paris

Site Internet : <https://www.la-francaise.com/>

#### 2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Les **convictions** du groupe La Française en matière ESG (Environnement, Social et Gouvernance) sont **fortes et ancrées depuis longue date**. Elles sont portées par l'ensemble des entités du Groupe au niveau du directoire et des directions générales. Le Groupe La Française a développé une **approche propriétaire de l'Investissement Durable** qui irrigue l'ensemble des classes d'actifs avec des adaptations propres à chacune : les actions, les obligations d'entreprise, le crédit souverain et l'immobilier.

Le Groupe La Française est conscient que les facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) affectent significativement les performances financières des actifs d'investissement, aussi bien en termes de rentabilité que de risque et que cette influence ne cesse de se renforcer. **Plutôt que d'exclure les actifs les moins responsables, la philosophie du groupe est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable**, ce qui n'exclut pas des positions plus tranchées vis-à-vis de certaines activités notamment lorsqu'elles ont des conséquences fortes et connues sur le climat. En tant que gérant d'épargne sur le long terme pour le compte de ses clients, le groupe La Française porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société et donc sur les conditions dans lesquelles cette épargne pourra être valorisée. Sa responsabilité est non seulement de faire fructifier cette épargne mais également de créer les conditions du vivre ensemble de demain, notamment au regard des défis sociaux que la transition associée au changement climatique implique.

L'application de ces principes s'est traduite par **l'élaboration et l'amélioration continue des processus d'investissement et de moyens dédiés à la gestion ISR du groupe**. Depuis juillet 2018, La Française a formalisé sa démarche d'investisseur responsable en publiant, sa **Charte sur l'Investissement Responsable**, document de référence des pratiques du groupe en termes d'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son activité de gestion pour compte de tiers et disponible à l'adresse suivante :

[XX3551 - Article 173-juillet 2021 V2.pdf \(la-francaise.com\)](#)

La démarche du groupe La Française s'inscrit dans le cadre de la politique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprises (**RSE**) du groupe La Française et de celle de son actionnaire, la banque mutualiste Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE).

Le rapport RSE du groupe CMNE est disponible à cette adresse

[Sans titre-5 \(creditmutuel.fr\)](#)

Le groupe La Française est partie prenante d'un certain nombre d'organismes et d'initiatives internationales de premier plan dans le domaine de l'investissement responsable dont les **Principles for Responsible Investment (PRI)**, le bureau du Comité Investissement de **United Nations Environmental Programme Finance Initiative (UNEP FI)**, le **CDP** (anciennement Carbon Disclosure Project) et **Climate Action 100+**.

En France, le groupe est partie prenante du **Forum pour l'Investissement Responsable (FIR)**, du **Comité Investissement Responsable de l'Association Française de Gestion (AFG)**, de **l'Observatoire de l'immobilier durable (OID)** et de la **Commission ISR de l'ASPIM**.

En lien avec son engagement en faveur du climat, le groupe soutient l'Accord de Paris pour le climat signé lors de la COP21. A cet égard, et afin d'aller plus loin dans la définition de ses objectifs, le Groupe La Française a décidé de s'engager dans deux nouvelles initiatives exigeantes que sont : **La Science Based Target initiative (SBTi)**, et **La Net Zero Asset Management initiative (NZAMi)**.

## 2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Le fonds LF Avenir Santé a formalisé sa démarche d'investisseur responsable qui repose sur son engagement à faire progresser ses actifs pour renforcer leurs caractéristiques durables.

La démarche d'investisseur responsable du fonds est synthétisée dans le rapport ESG qui sera publié annuellement. Ce rapport est accessible sur le site internet du groupe, dans la page « Nos produits » :

[LF Avenir Santé - Groupe La Française \(la-francaise.com\)](https://www.la-francaise.com)

## 2.4 Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Le changement climatique et la nécessaire prise en compte des externalités environnementales générées par l'activité économique influenceront l'évolution de la mondialisation de l'économie, le développement des grandes métropoles et accéléreront le progrès technologique. Il s'agit donc d'un facteur de premier ordre dans l'évaluation des marchés, même si une partie des dommages associés à une hausse excessive des températures ne se matérialisera pleinement que dans plusieurs dizaines d'années.

La crise sanitaire que le monde traverse a entraîné une réponse d'une ampleur sans précédent et déterminée des pouvoirs publics un peu partout dans le monde pour endiguer les conséquences économiques du confinement général imposé aux populations, seule réponse disponible au début de la pandémie. C'est un exemple frappant de ce qui pourrait constituer une inévitable policy response<sup>1</sup> en cas de crise climatique. Les économies en sortent fragilisées, en particulier par la hausse spectaculaire de l'endettement public qui prendra des décennies à être résorbé, alors que les besoins d'investissement dans la transition vers une économie décarbonée sont immenses.

Gérant un large panel d'actifs financiers et immobiliers, le Groupe La Française a une sensibilité particulièrement forte aux effets du changement climatique sur les marchés financiers et immobiliers et participe activement au développement de la finance climatique. Une partie des actifs gérés par le groupe porte en effet sur des compartiments de marché peu liquides avec des risques physiques et de transition particulièrement délicats à gérer car s'inscrivant dans des détentions de long terme. C'est pourquoi le Groupe a massivement investi dans des groupes de travail, des publications, des réflexions avec ses clients et des produits d'épargne autour de ce thème central. Cette forte sensibilité au climat s'est traduite par des recherches approfondies sur le sujet, le développement d'approches ad hoc et de gammes de produits d'investissement dédiés. Elle s'exprime également par des travaux de recherche sur l'allocation d'actifs de long-terme adaptée à différents scénarios socio-économiques possibles. Ces travaux ont nécessité le développement d'un modèle intégré économie-climat couplé à la sphère financière particulièrement bien adapté pour anticiper les performances des actifs et d'un algorithme de construction de portefeuille robuste sur des échéances lointaines

## 2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Les équipes de La Française impliquées dans l'activité d'investissement responsable sont :

- ◆ Le Secrétaire Général du groupe La Française, sponsor formel de la politique du groupe en matière de finance Responsable et de RSE ;
- ◆ Le Global Head of Sustainable Investing fait vivre la stratégie durable dans les différents piliers du groupe et en transversal. Il est en charge de la coordination des actions, de la communication et de la pédagogie sur la finance durable et à impact ;

- ◆ La Directrice de la Recherche et de l'ISR Immobilier et son équipe en charge du développement de la politique ISR en immobilier de la société de gestion et du suivi de sa mise en œuvre.
- ◆ Les chargé(e)s d'investissement en charge de l'inclusion des critères ESG dans les processus d'acquisition des actifs pour les fonds gérés par la société de gestion.
- ◆ Les équipes de gestion en charge de la progression des caractéristiques durables des actifs
- ◆ Les équipes de risques et reporting en charge de la gestion des risques, contrôle de second niveau, reporting mensuel
- ◆ Les équipes du juridique produits, responsable de la documentation légale des fonds
- ◆ Le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) : contrôle de 2ème niveau ;
- ◆ Le Responsable Analyses Données Immo en charge de la collecte et de la fiabilisation des données ESG dans notre base de données interne ;
- ◆ Les équipes marketing et commerciales en charge de la promotion des produits d'investissement responsable

Le Comité Investissement Responsable : rassemble tous les départements et toutes les classes d'actifs du groupe trimestriellement pour échanger sur les bonnes pratiques et l'actualité afférentes à l'Investissement Responsable dans le groupe

## 2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

L'analyse ESG est l'affaire de tous au sein de la Française REM. La politique de prise en compte des critères ESG est initiée par le Département Recherche et ISR immobiliers, validée par le comité ISR immobilier et a vocation à être déployée par chacun des départements opérationnels.

Plus précisément, la société de gestion s'appuie sur :

- ◆ Le Global Head of Sustainable Investing, membre du Comité exécutif du Groupe, rattaché hiérarchiquement et directement au Secrétaire Général du Groupe et membre du Directoire. Il pilote un COMEX Investissement Durable une fois par mois et anime une Agora Investissement Durable qui se réunit tous les deux mois afin de partager plus largement les informations, les bonnes pratiques et les questionnements des divers métiers du groupe mais aussi de toutes les fonctions supports : conformité, ressources humaines, marketing, juridique, etc...
- ◆ Une équipe ISR immobilier composée de trois personnes, directement rattachée à Philippe Depoux, président de La Française REM.
- ◆ Une base de données interne permettant la collecte, la fiabilisation et le suivi des données ESG consultable par l'ensemble des collaborateurs de La Française REM. Ces données ESG sont disponibles au niveau de chaque actif, des fonds, par typologie d'actifs ou par localisation géographique.
- ◆ Un vaste programme de formations des employés sous format e-learning a été mise en place pour emmener l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise dans cette dynamique stratégique. Il était pour l'année 2020, composé de 12 modules experts.
- ◆ Des bureaux d'étude environnementaux externe pour procéder aux audits ESG des actifs préalables à l'ensembles des acquisitions du fonds
- ◆ Ses Property Managers auxquels sont confiés des missions de progression des caractéristiques durables des actifs en cohérence avec les objectifs du fonds

## 2.7 Dans quelles initiatives concernant l'IR la société de gestion est-elle partie prenante ?

Initiatives Généralistes	Initiatives environnement/climat	Initiatives sociales	Initiatives Gouvernance
PRI	CDP	Workforce Disclosure Initiative	Support to TCFD recommendations
ASPIM	OID	Statement of Investor Commitment to support a just transition on Climate Change	Integrated Reporting (IIRC)
UNEP FI	Net Zero Asset Management initiative (NZAMi) Reforest Action		

## 2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 30 juin 2021, l'encours total des fonds immobiliers de La Française REM gérés selon une démarche ISR s'élevait à 6,6 Mds€.

## 2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapportée aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Les encours immobiliers de La Française REM gérés selon une démarche ISR représentaient 23,6% de ses encours totaux sous gestion au 30/06/2021.

## 2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

La Française Grand Paris Patrimoine est le seul fonds ISR ouvert au public géré par La Française REM au 30/06/2021.

## 3. DONNEES GENERALES SUR LES FONDS ISR PRESENTES

### 3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/des fonds ?

LF Avenir Santé est une SCPI qui vise à proposer aux investisseurs la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié en investissant dans de des actifs médico-sociaux et plus particulièrement dans l'immobilier de santé. LF Avenir Santé cible notamment :

- ◆ les centres médicaux indépendants (maisons de santé, centres médicaux en ville...)
- ◆ l'immobilier de santé traditionnel (cliniques, MCO, SSR...)

- ◆ le résidentiel géré de santé (RSS, coliving senior, EHPAD...)
- ◆ les locaux commerciaux de santé (centres d'imagerie, laboratoires...)

Des nourrissons jusqu'aux seniors, l'Europe et la France manquent d'infrastructures pour accueillir des populations aux besoins spécifiques. Au sein d'un secteur en pleine mutation, LF Avenir Santé sélectionnera les actifs médico-sociaux en adéquation avec les nouveaux besoins, de la médecine de ville aux logements alternatifs.

L'externalisation des actifs immobiliers médico-sociaux permet :

- ◆ aux praticiens de dégager des liquidités à investir dans le développement de leur cœur de métier,
- ◆ aux actifs immobiliers de répondre aux normes et de s'adapter aux évolutions du secteur
- ◆ aux patients d'accéder à des soins de meilleure qualité, proches de chez eux.

L'objectif extra-financier de ce fonds est de lutter contre le manque d'infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des patients.

Cet objectif principal se décline autour de plusieurs objectifs définis selon le domaine concerné :

Pour le pilier environnemental :

- ◆ La réduction de l'intensité carbone moyenne du fonds
- ◆ La progression de la résilience du patrimoine du fonds face aux risques climatiques physiques

Pour le pilier social

- ◆ La lutte contre le manque d'équipements médico-sociaux
- ◆ La prise en charge qualitative des patients

Pour le pilier de gouvernance

- ◆ L'engagement et la formation des parties prenantes clés à cette démarche ISR

### **3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du/des fonds ?**

Pour mener à bien les évaluations ESG des actifs immobiliers de LF Avenir Santé, La Française REM a retenu plusieurs bureaux d'études environnementaux (Sintéo, Capterre, Manexi et Nerco au 30 juin 2021) pour procéder à des audits ESG initiaux. Ces auditeurs externes utilisent une matrice, applicable à toutes les classes d'actifs selon leurs spécificités. Cette matrice développée en interne par les équipes de La Française REM est revue chaque année pour s'adapter aux nouvelles réglementations et aux évolutions des pratiques de marché.

L'audit initial comprend la collecte d'informations relatives aux caractéristiques durables des actifs et la définition d'un plan d'amélioration si nécessaire. Il comprend également la collecte de données relatives aux consommations d'énergie, aux émissions carbone, à la résilience des actifs face aux risques climatiques physiques, à la prise en charge du patient, au confort et aux services proposés aux occupants, ainsi qu'à la gestion de la chaîne d'approvisionnement.

L'audit initial qui intervient au moment de la décision d'investissement, est modifié annuellement pour refléter l'avancement de la mise en œuvre des plans d'amélioration, donnant ainsi lieu chaque année à des notations intermédiaires. La collecte des données relatives aux consommations d'énergie et aux émissions de GES est assurée par un consultant externe. Cela permet de calculer la performance énergétique et environnementale de nos fonds.

La collecte des données relatives aux autres critères de la matrice ISR est assurée par les équipes de gestion de La Française REM, en prenant notamment en compte les travaux effectués et les initiatives déployées pour faire progresser les caractéristiques durables de nos actifs. Ce travail est effectué en collaboration avec les property managers du fonds, responsables du suivi des critères ESG en lien avec la démarche de labélisation ISR du fonds.

Le déploiement des plans d'amélioration définis lors de l'audit initial est également de la responsabilité de l'équipe d'Asset Management. L'avancée des plans d'amélioration est vérifiée par l'équipe Recherche et ISR et validée par le comité ISR.

Pour mener à bien l'évaluation et le suivi des critères ESG des actifs du fonds, La Française a développé un outil informatique interne. Cet outil est nourri par les bureaux d'études environnementaux spécialisés et accessibles à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion.

La Française REM utilise les données fournies par les organismes de place telles par exemple celles issues du Baromètre annuel de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

### 3.2 Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **La Française REM** a défini une grille d'analyse extra-financière applicable aux actifs médico-sociaux. Les thématiques, les indicateurs et le nombre de points peuvent différer en fonction des typologies d'actifs. La notation de l'actif est pondérée et rapportée sur 100.

<p><b>Critères environnementaux</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Consommations d'énergie</li> <li>◆ Gestion de l'énergie</li> <li>◆ Energie renouvelable</li> <li>◆ Emissions de Gaz à Effet de Serre</li> <li>◆ Résilience aux risques climatiques physiques</li> <li>◆ Gestion des déchets</li> <li>◆ Gestion de l'eau</li> <li>◆ Biodiversité</li> <li>◆ Certifications et labels environnementaux</li> </ul>
<p><b>Critères sociaux</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Prise en charge qualitative du patient</li> <li>◆ Services aux occupants et aux praticiens</li> <li>◆ Sécurité sanitaire</li> <li>◆ Impact socio-économique local</li> <li>◆ Mobilité douce</li> <li>◆ Connectivité</li> </ul>
<p><b>Critères de gouvernance</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Gouvernance de la stratégie ESG de la société de gestion</li> <li>◆ Relations avec les parties prenantes <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Locataires</li> <li>○ Property Managers</li> <li>○ Investisseurs</li> </ul> </li> </ul>

### 3.3 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par les fonds ?

La Société de gestion intègre les risques et les opportunités de durabilité dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement afin d'améliorer sa capacité à gérer les risques de manière plus complète et à générer des rendements durables à long terme pour les investisseurs. La gestion du portefeuille et la stratégie du fonds s'inscrivent donc dans cette démarche de prise en compte du changement climatique.

### 3.4 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

Les actifs sont évalués via une matrice d'évaluation ESG millésimée qui analyse les actifs de la SCPI selon une soixantaine de critères.

#### **Détermination des notes**

Chacun des critères est évalué selon une ou plusieurs questions. A chacune des questions correspond une note maximale calculée de la manière suivante ;

Note = Pertinence x Coefficient x Points

- ◆ La pertinence reflète la contribution du critère à la poursuite des objectifs du fonds. Elle varie de 1 à 3 : 3 indiquant que le critère contribue directement aux objectifs spécifiques du fonds ; 2 de manière indirecte; 1 indiquant que le critère contribue aux objectifs généraux mais ne contribue pas aux objectifs spécifiques du fonds.
- ◆ Les coefficients permettent une modulation de la pertinence en fonction de la typologie des actifs.
- ◆ Les points varient en fonction de l'importance accordée au critère. Ils permettent de respecter les critères quantitatifs du référentiel du label ISR, liés aux pondérations des 3 domaines E, S et G ainsi qu'à celles des critères obligatoires.

La note du pilier est la somme des notes obtenues pour les questions du pilier divisée par le nombre de points maximum qu'on peut obtenir pour ce même pilier.

La note E+S+G s'obtient en additionnant les notes obtenues pour les questions des trois piliers divisés par le nombre de points maximum qu'on peut obtenir sur les trois piliers cumulés.

#### **Détermination des poches Best In Class (BIC) et Best In Progress (BIP) :**

L'évaluation ESG minimale requise pour l'inclusion dans le portefeuille doit s'entendre pour le fonds LF Avenir Santé, un fonds immobilier qui poursuit une stratégie en amélioration de note, comme la note seuil qui détermine l'affectation des actifs à la poche BIC ou BIP pour la durée de vie du label.

Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, l'actif est affecté à la poche Best In Class (BIC) pour la durée de vie du label. La société de gestion prend l'engagement de maintenir a minima sa note initiale.

Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, l'actif est affecté à la poche Best in Progress (BIP) pour la durée de vie du label. La société de gestion prend l'engagement de définir un plan d'amélioration qui lui permettra d'atteindre une note cible.

#### **Détermination de la note seuil**

Dans le cadre du label ISR immobilier, une note ESG minimale (seuil) doit être définie pour chaque actif en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds et suivant le poids relatif de chacun des trois domaines ainsi que des critères retenus dans la notation.

La Française REM a établi un répertoire justifiant pour chacun des critères retenus leur degré de pertinence et une note seuil au regard des analyses et des pratiques de place.

Pour les critères bénéficiant d'un référentiel sectoriel reconnu tels par exemple que les performances énergétiques et environnementales publiées par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, La Française REM a établi une échelle de notation étalonnée sur les moyennes annuelles observées.

Pour les critères ne bénéficiant pas de référentiel, La Française REM a établi une échelle de notation en fonction de leur pertinence. Pour les critères relevant d'obligations réglementaires, La Française REM a activé une échelle de notation dès le dépassement de l'objectif seuil minimum attendu.

En fonction de toutes ces références, la note seuil a été fixée à :

- ◆ 62/100 pour les centres médicaux indépendants
- ◆ 58/100 pour les actifs d'immobilier de santé traditionnel
- ◆ 62/100 pour les actifs résidentiels gérés de santé
- ◆ 66/100 pour les locaux commerciaux de santé

### 3.5 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG est révisée annuellement.

L'audit initial qui permet d'analyser les caractéristiques ESG des actifs du fonds intervient au moment de la décision d'investissement. Cet audit génère une note initiale (année 0) modifiée annuellement pour refléter l'avancement de la mise en œuvre des plans d'amélioration.

#### **Mise à jour annuelle des notes intermédiaires (année 1 et 2)**

Les notes sont mises à jour annuellement, sous la responsabilité de l'asset manager de chaque actif, en fonction de l'état d'avancement du plan d'amélioration défini en année 0 pour les actifs de la poche BIP. Les notes intermédiaires sont vérifiées par le Département Recherche et ISR immobiliers et validées durant le comité ISR qui se tient annuellement

#### **Note finale de la campagne de labélisation (année 3)**

Un audit final, réalisé par un bureau d'étude environnemental externe, génère une note finale.

## 4. PROCESSUS DE GESTION

### 4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les résultats de la recherche ESG sont pris en compte dans la construction du portefeuille au travers d'une politique d'investissement fondant ses décisions d'acquisition sur les critères financiers et ESG (extra-financiers). Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, la philosophie d'investissement

de LF Avenir Santé est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation.

#### **Phase préalable au comité d'investissement d'information**

Le département investissement remplit, avec les informations connues, une matrice d'évaluation provisoire qui génère une note provisoire de l'actif.

L'équipe investissement prend en compte un budget « Amélioration ESG » provisoire au même titre que les CAPEX dédiés aux travaux dans le BP

La note provisoire et une ligne de Capex si nécessaire sont inclus dans le comité d'investissement d'information.

#### **Période de Due Diligence**

Le département technique commande un audit ESG (en même temps que l'audit technique) auprès d'un bureau d'études environnementales externe qui saisit l'évaluation.

Les auditeurs environnementaux proposent un plan d'amélioration à l'équipe ISR, qui l'analyse et envoie le plan d'amélioration définitif au département investissement LF REM afin qu'il ajoute une ligne de CAPEX à ces actifs (si nécessaire).

#### **Comité d'investissement de validation**

Le comité d'investissement pour validation doit inclure la note initiale de l'actif ainsi qu'une ligne de Capex pour faire progresser les caractéristiques durables de l'actif si nécessaire.

## **4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?**

Les critères relatifs aux changements climatiques sont pris en compte dans l'évaluation des actifs ESG. En effet, la grille de notation ESG de LF Avenir Santé intègre les enjeux suivants :

- ◆ l'intensité carbone de nos actifs, mesuré en  $kgeqCO_2/m^2/an$  sur les scopes 1 et 2
- ◆ l'évaluation des risques physiques liés au changement climatique de tous nos actifs à l'aide de l'outil Bat'Adapt qui analyse l'exposition, la sensibilité et la vulnérabilité des bâtiments face aux 5 aléas climatiques majeurs que sont les vagues de chaleur, les sécheresses, le retrait et gonflement des argiles, les inondations et les submersions marines
  - ◆ la gestion des déchets
  - ◆ la gestion de l'eau
  - ◆ le dimensionnement des équipements de CVC dans la perspective d'une multiplication des vagues de chaleur
  - ◆ la présence d'éléments permettant de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains

Par ailleurs, La Française REM identifie, en matière climatique, trois types de risques, dont elle calculera l'impact financier sur le rendement et/ou la valeur du fonds :

- ◆ Risques physiques : les risques physiques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques.  
Pour reporter l'impact financiers des risques climatiques physiques, exprimé en pourcentage de la valeur de chaque actif, La Française REM retient le scénario climatique le plus conservateur (RCP 8.5) avec plusieurs

horizons possibles de 2030 à 2090. L'impact financier est la somme actualisée des coûts de dommages, des coûts d'usure et des coûts de surconsommation calculé en fonction de la vulnérabilité climatique propre à chaque actif.

- ◆ Risques de transition liés aux effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone.

Pour reporter l'impact financier du risque de transition, exprimé en pourcentage de la valeur de chaque actif, La Française REM utilise les trajectoires de décarbonation modélisées par le CREEM en retenant deux scénarios climatiques dont l'un vise un réchauffement climatique à 1,5° et l'autre à 2°. L'impact financier dépend (i) du prix futur de la tonne de carbone, (ii) du « budget carbone » alloué à chaque actif selon la trajectoire de décarbonation retenue et (iii) du taux d'actualisation utilisés.

- ◆ Risques de responsabilité : résultant d'une éventuelle action juridique intentée contre la société de gestion

### **4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?**

**Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir**

La volonté de la société de gestion est d'analyser les caractéristiques durables de l'ensemble des actifs de LF Avenir Santé. Toutefois, conformément au référentiel du label ISR, La Française REM ne procédera pas à une analyse ESG des actifs destinés à être arbitrés à court terme.

La part des actifs ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG est limitée à 10%.

### **4.4 Le processus d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?**

**Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?**

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du label ISR.

### **4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L 3332-17-1 du code du travail)**

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du code du travail

### **4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?**

Le fonds n'avait pas investi dans des OPC au 30 juin 2021.

## **5. CONTROLES ESG**

## 5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La procédure de gestion des risques ESG détaillée est accessible sur le site internet du groupe, dans la page « Nos produits » :

[LF Avenir Santé - Groupe La Française \(la-francaise.com\)](http://la-francaise.com)

Pour s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds, un contrôle à deux niveaux a été mis en place.

### **Contrôles de premier niveau : gestion et alertes informatiques**

Les principaux contrôles de niveau 1 sont détaillés dans la méthodologie d'analyse et de notation mise en œuvre, principalement :

- ◆ Le département ISR borde en fonction de benchmarks externes, internes ou de ratios, les scores des questions ouvertes, si le score sort de la fourchette la réponse apparaît en orange dans l'outil informatique interne
- ◆ Pour contrôler le respect des normes quantitatives décrites en annexe 3 du référentiel consolidé du label ISR, le poids des piliers apparaît en orange dans l'outil informatique interne lorsqu'il dépasse les limites fixées par le référentiel du Label.
- ◆ Pour l'évaluation des actifs en année « n », celle-ci est réalisée par un auditeur externe pour le score initial puis par l'asset manager responsable de l'actif pour les années intermédiaires de détention et enfin pour le score de l'année finale par un auditeur externe
- ◆ Pour les évaluations autres que l'année initiale, tout changement de score doit être justifié dans la case commentaire de la grille de saisie, avec si possible un lien sur la base documentaire de La Française REM.
- ◆ Notation du fonds en année « n » :
  - Pour respecter la norme quantitative relative à la part d'actifs analysés (au moins 90% des actifs doivent avoir été analysés) : bandeau orange dans l'outil informatique interne si tel n'est pas le cas
  - Pour respecter la norme quantitative de Best in Class (BIC) dans le fonds : moins de 80% en valeur du fond, sinon bandeau orange dans l'outil informatique interne
- ◆ Le département ISR crée et alimente un fichier qui recense toutes les sources externes d'informations utilisées dans la création du questionnaire (OID, benchmark etc)
- ◆ Le département ISR doit s'assurer que les plans d'amélioration permettent à la poche Best In Progress d'augmenter son score d'au moins +20% avant son déploiement

### **Contrôles de deuxième niveau : contrôle interne**

Le contrôle de deuxième niveau, assuré par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, s'inscrit dans le cadre de la procédure de suivi des risques et de la conformité, appliquée à toutes les gestions du groupe La Française.

Le Contrôle Interne s'assure dans le cadre du plan de contrôle annuel que :

- ◆ La procédure d'évaluation ESG des actifs immobiliers est bien respectée,
- ◆ Les différents contrôles de premiers niveaux sont bien réalisés.

Le contrôle interne participe au Comité ISR immobilier avec la direction de LFREM et le Directeur ISR.

## 6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### 6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée par l'engagement de La Française REM à faire progresser les caractéristiques durables des actifs du fonds.

### 6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs de nos portefeuilles se fait au-travers des neuf indicateurs détaillés ci-après. Ces indicateurs ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques que le fonds poursuit (cf. question 3-1) :

Environnement	Performance énergétique	Consommations d'énergie totales (tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives) du site en kWhEP/m <sup>2</sup> /an
	Performance carbone	Emissions de Gaz à Effet de Serre, liées aux consommations énergétiques, du site en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
	Résilience au changement climatique	Part de nos actifs ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques
Social	Réponse au manque d'infrastructures médico-sociales	Nombre d'utilisateurs accueillis sur les actifs du fonds par typologie d'actifs
	Confort des occupants Prise en charge qualitative des patients par typologie d'actifs	Part des centres médicaux indépendants multi-praticiens
		Part des actifs de santé traditionnels proposant des chambres simples plutôt que des chambres doubles
		Part des actifs de résidentiel géré mettant en place des animations favorisant le lien social avec un accompagnateur présent pendant toute l'activité
Santé des occupants	Part des locaux commerciaux de santé mettant en place une procédure de suivi des clients	
Santé des occupants	Part des actifs procédant à une analyse de la qualité de l'air intérieur régulièrement	
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement (locataires)	Part des locataires sensibilisés à l'ESG
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property Managers)	Part des Property Managers sélectionnés sur des critères ESG

### 6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Le fonds publie :

- ◆ des bulletins trimestriels
- ◆ des rapports annuels
- ◆ des rapports ESG annuels

Ces documents sont des documents publics donc accessibles à tous. Ils sont :

- ◆ déposés dans l'espace Extranet des associés qui seront informés par SMS et mail de cette mise à disposition
- ◆ disponibles en accès libre dans la rubrique « documentation » du fonds sur le site internet de La Française [LF Avenir Santé - Groupe La Française \(la-francaise.com\)](http://la-francaise.com)
- ◆ Une version papier sera disponible et envoyée sur demande écrite à tout associé qui en fera la demande

### 6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

**Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.**

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds est accessible sur le site internet du groupe, dans la page « Nos produits » :

[LF Avenir Santé - Groupe La Française \(la-francaise.com\)](http://la-francaise.com)

En tant que gérant d'épargne sur le long terme pour le compte de ses investisseurs, le groupe La Française porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société de demain et donc sur les conditions dans lesquelles cette épargne pourra être utilisée. Sa responsabilité est non seulement de la **faire fructifier** mais également de **créer les conditions du vivre ensemble de demain notamment au regard des transitions nécessaires dues au changement climatique, à l'innovation technologique et aux défis sociaux.**

La société de gestion a la conviction profonde que l'atteinte des objectifs généraux et spécifiques qu'elle s'est fixée naît d'une meilleure connaissance et d'une écoute plus attentive de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur l'actif.

La politique mise en place par LF Avenir Santé vise ainsi à **informer, entraîner et faire collaborer** l'ensemble des parties prenantes dans la prise en compte des critères extra-financiers afin de faire de l'ensemble des participants à la chaîne de valeur des éco-acteurs. Le niveau d'engagement approprié est défini en fonction des objectifs de la SCPI et les mesures mises en place diffèrent en fonction de l'ensemble des parties prenantes :

Niveau d'engagement		Supports et moyens	Parties prenantes
INFORMER		Bulletin trimestriel	Associés investisseurs
		Rapport annuel	
		Rapport annuel de gestion ESG	
		Plateforme d'échanges sur la vie des clients / associés	
		Information annuelle	Locataires / utilisateurs
		Plan de formation Investissement durable / Immobiliser Socialement Responsable	Collaborateurs La Française
ENTRAÎNER		Annexe Développement Durable	Property Managers
		Charte de gestion durable des espaces verts	
		Annexe environnementale	Locataires / occupants
		Guide d'utilisation	
		Atelier pédagogique	
		Charte ESG de construction neuve / restructuration lourde	Promoteurs
COLLABORER		Groupe de travail des associations sectorielles / industrielles	OID / ASPIM UNEF PI
		Échange de meilleures pratiques	

LF Avenir Santé a identifié cinq catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour le fonds.

## LOCATAIRES/UTILISATEURS

### ENTRAINER / INFORMER

Les Assets Managers et les Property Managers instaurent un dialogue régulier avec les locataires afin de les sensibiliser à la démarche responsable du fonds tout en contribuant à en faire des éco-acteurs, promoteurs de la politique ESG du fonds. Dans ce cadre, ils peuvent décider de mettre en place des annexes environnementales, des comités verts, des guides d'utilisation et/ou des ateliers pédagogiques.

## PROPERTY MANAGERS

### ENTRAINER

Le property manager assure la gestion locative et technique des actifs détenus en direct par le fonds. Il a en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, il est un élément clé du déploiement de la stratégie ISR du fonds. Pour relayer ses ambitions en matière ESG, le fonds a décidé d'impliquer ses Property Managers en leur confiant des missions de gestion intégrant une démarche globale et permanente qui inclut le suivi des critères ESG en lien avec la démarche de labellisation ISR du patrimoine concerné.

## ASSOCIES

### *INFORMER/COLLABORER*

Pour que les associés de la SCPI LF Avenir Santé Patrimoine soient en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG liés à sa stratégie d'investissement et de gestion, la SCPI s'engage à communiquer **des informations claires, précises et adaptés et à leurs besoins.**

## COLLABORATEURS

### *ENTRAINER / INFORMER*

La sensibilisation des collaborateurs à l'ESG est déterminante pour aider l'entreprise à atteindre les objectifs généraux et spécifiques du fonds. Les collaborateurs sont au cœur de l'entreprise. Ce sont eux qui connaissent parfaitement les modes de fonctionnement, et peuvent ainsi aider à atteindre les objectifs fixés pour le fonds. Ce sont eux qui sont le relais de l'entreprise à l'extérieur-et qui véhiculent son image et son identité- Ce sont eux qui en intégrant réellement le développement durable dans leurs pratiques peuvent aider à valoriser la démarche entreprise. Ce sont eux enfin qui souvent sont porteurs d'idées pour innover.

## ORGANISMES DE PLACE

### *COLLABORER*

Parce qu'il est essentiel de faire progresser l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les enjeux liés à l'immobilier durable et à l'innovation, le fonds s'engage à communiquer et à partager ses meilleures pratiques au sein d'organismes de place, notamment :

- ◆ **l'ASPIM** (notamment dans le groupe de travail sur l'élaboration du label ISR)
- ◆ **l'OID** (notamment pour la publication du baromètre de la performances énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire),
- ◆ **l' UNEP FI Property Working Group** (partenariat public-privé établi par le Programme des Nations Unies pour ses travaux sur l'environnement et le secteur immobilier)

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Cette publication est destinée aux investisseurs professionnels et non-professionnels au sens de la directive MIF. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.



128, bd Raspail 75006 Paris – France - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00

480 871 490 RCS PARIS

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

