

# Politique de gestion des risques ESG

## SCPI LF AVENIR SANTÉ

DECEMBRE 2021

---



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

## I. Table des matières

|    |  |    |
|----|--|----|
| A. | Contexte .....   | 3  |
| 1. | Qu'est ce que le Label ISR .....   | 3  |
| 2. | Mécanisme d'attribution .....  | 3  |
| a) | Les certificateurs.....  | 3  |
| b) | Analyse du dossier .....   | 3  |
| c) | Attribution du Label.....  | 4  |
| B. | Objectifs.....   | 4  |
| C. | Procédure d'obtention et de conservation du Label ISR.....                                 | 4  |
| 1. | Définir les objectifs recherchés .....   | 4  |
| 2. | Mettre en place une méthodologie d'analyse .....   | 4  |
| 3. | Construire et gérer le portefeuille.....   | 5  |
| 4. | Engager les parties prenantes .....  | 7  |
| 5. | Informers les investisseurs.....   | 7  |
| 6. | Evaluer les impacts positifs de la démarche.....   | 7  |
| D. | Procédure d'évaluation et d'amélioration ISR des actifs immobiliers du fonds labelisé..... | 7  |
| 1. | Note provisoire du fonds.....  | 7  |
| 2. | Note initiale (due diligence) – année 0.....   | 8  |
| 3. | Année 1 & 2.....   | 9  |
| 4. | Année 3.....   | 9  |
| E. | Procédure de sélection des investissements indirects.....                                  | 10 |
| F. | Controverse.....   | 10 |
| G. | Contrôles .....  | 11 |
| 1. | Contrôles de premier niveau .....  | 11 |
| 2. | Contrôles de second niveau.....  | 11 |
|    | ANNEXE 1 – LOGIGRAMME DU PROCESSUS ISR DANS LE CADRE DU LABEL ISR .....                    | 13 |

## A. Contexte

Cette politique a été créée dans le cadre de la démarche de demande de certification des fonds gérés par la Française Real Estate Managers (LF REM).

### 1. Qu'est ce que le Label ISR

Le label ISR est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, le label a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

L'ISR est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises qui contribuent au développement durable dans tous les secteurs d'activité. Le label ISR, attribué au terme d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants, constitue un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable.

### 2. Mécanisme d'attribution

#### a) Les certificateurs

Le fonds adresse sa demande à un des organismes de certification et lui fournit des informations sur la nature et la composition du portefeuille. L'audit de labellisation des fonds est assuré par plusieurs organismes accrédités par le COFRAC (organisme parapublic qui s'assure de la qualité des labelisateurs).

Pour la V1 du Label, 3 certificateurs ont été retenus :

- Afnor Certification,
- Deloitte,
- EY France.

#### b) Analyse du dossier

Sur cette base, une première analyse est faite. Elle permet de vérifier si les [critères d'éligibilité](#) au label ISR sont remplis. Si c'est le cas, la candidature est recevable et le fonds peut passer à la seconde étape.

Pour obtenir le label ISR, le fonds doit respecter une série de critères répartie en six thèmes définis par arrêté.

Pour s'assurer que c'est le cas, l'organisme de certification audite le fonds candidat en utilisant différents moyens :

- analyse des documents réglementaires, du relevé de portefeuille et du rapport de gestion du fonds.
- entretiens avec les dirigeants du fonds pour approfondir certaines questions, demander des précisions.

L'objectif de cet audit est de déterminer si le fonds candidat respecte les critères de labellisation tels qu'ils sont détaillés dans le référentiel du label.

### c) Attribution du Label

La décision d'attribution du label ISR est prise en toute indépendance par l'organisme de certification, sur la base du rapport d'audit.

Le label ISR est alors accordé pour une durée de trois ans, renouvelable. Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label.

C'est l'organisme de certification qui informe le ministère en charge des finances de la labellisation.

## **B. Objectifs**

La présente politique vise à :

- Décrire et encadrer le processus de labélisation ISR des fonds en s'assurant qu'ils respectent bien les règles imposées par le « référentiel du Label »,
- S'assurer qu'il existe bien une procédure interne mise en place par l'équipe ISR visant à encadrer le dispositif d'évaluation ESG des actifs immobiliers concernés.

## **C. Procédure d'obtention et de conservation du Label ISR**

Pour obtenir le Label ISR, le fonds doit respecter une série de critères répartie en six thématiques, détaillée ci-dessous :

### 1. Définir les objectifs recherchés

Au travers de la documentation réglementaire, comme la Note d'information, le prospectus, le règlement, le DIC ou le DICI, ou les statuts, le fonds présente ses objectifs généraux en terme financiers et spécifiques ESG.

#### *Contrôle :*

*Une revue de la documentation réglementaire propre au fonds est réalisée pour vérifier que des objectifs précis ont été présentés en terme Environnementaux, Sociaux et Gouvernance. Cette revue peut être complétée par la revue des Documents Commerciaux du fonds.*

### 2. Mettre en place une méthodologie d'analyse

Une méthodologie d'analyse d'évaluation ESG, des scores et de sélection des actifs est décrite dans une note claire et documentée, pour la phase d'acquisition des immeubles ainsi que pour toute leur période de détention.

Celle-ci est mise à la disposition des investisseurs.

Celle-ci est complétée par une présentation des outils et/ou grille nécessaires à cette analyse.

#### *Contrôle :*

*Une revue de cette présentation documentée est réalisée, à une fréquence annuelle. Il sera également vérifié que cette méthodologie est portée à la connaissance des investisseurs de ce fond.*

*Pour les fonds Retail un audit ESG initial est réalisé par un auditeur externe puis suivi par l'équipe ISR.*

*Pour les fonds institutionnels un auditeur externe pourra être missionné pour vérifier la méthode d'évaluation ESG.*

Les évaluations des actifs pour l'année « n » sont validées chaque année par le COMITE du Label ISR (sur proposition de l'Asset Manager et du directeur ISR de la SGP).

### 3. Construire et gérer le portefeuille

Les résultats des analyses menées selon la méthodologie décrite ci-dessus sont prises en compte dans les décisions d'investissement et dans la politique de gestion du fonds.

Des communications des analyses des critères extra-financiers sont réalisées au sein des équipes de gérants.

Un inventaire complet de son portefeuille d'actifs avec les scores ESG est disponible annuellement avec pour chaque actif :

- L'évaluation ESG
- Origine de cette évaluation (interne ou externe)
- Évaluation minimale requise pour l'inclusion dans le fonds et sa justification
- Explication sur les pondérations E, S et G retenues pour l'évaluation ESG
- Pour les actifs en deçà de l'évaluation ESG minimale, l'évaluation ESG initiale, plan d'amélioration si nécessaire et sa durée, et évaluation ESG cible
- Suivi du déploiement du plan d'amélioration et de l'atteinte de la note cible
- 

#### *Contrôle :*

*Une revue des moyens mis en place est réalisée ainsi que de l'inventaire du portefeuille.*

Revue de la justification de l'évaluation ESG minimale.

Vérification que les normes chiffrées figurent bien dans la documentation réglementaire, et que celles-ci sont bien respectées à tout moment.

Revue du caractère mesurable des résultats de la mise en œuvre de la stratégie ESG :

Poche des BIC : Maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne

Poche des BIP : amélioration significative, soit supérieur à 20%, à MT (3 ans) de l'évaluation moyenne par rapport à l'évaluation initiale ou atteinte de l'évaluation ESG minimale du fonds.

### Pour tous les actifs

- Prise en compte des 4 indicateurs de reporting obligatoires :
  - Énergie
  - Emissions de GES
  - Mobilité et/ou confort des occupants
  - Gestion de la chaîne des approvisionnements
  
- Respect des pondérations affectées aux 3 domaines E, S et G (annexe 3 du Label ISR) :
  - Domaine environnement : entre 30 et 60% de la notation ESG, avec 2 critères obligatoires "énergie" et "GES"
  - Domaine social/sociétal : entre 20 et 50% de la notation ESG, avec 1 critère obligatoire « mobilité » ou « santé/confort des occupants »
  - Domaine gouvernance : entre 20 et 30% de la notation ESG, avec 1 critère obligatoire « gestion de la chaîne des approvisionnements »

### Si + de 80% de BIC (Best in Class):

La valeur des indicateurs « Energie » et « Emissions de GES » doit être supérieure à la valeur moyenne d'un benchmark récent pour chaque actif.

### Si BIP (Best in Progress):

- Vérifier existence d'un plan d'amélioration formalisé
- Justification de l'évaluation cible associée
- Le fonds s'est fixé un objectif d'amélioration significatif à horizon 3 ans de la performance moyenne de la poche BIP
- Bonne mise en œuvre des plans d'amélioration définis

- Démontrer l'atteinte à horizon 3 ans de l'objectif d'amélioration

#### 4. Engager les parties prenantes

Les différents acteurs du fonds immobilier, à savoir les Administrateurs de Biens, les Locataires ou autres prestataires (travaux, ...) sont sensibilisés et engagés à la démarche de gestion ISR des immeubles du patrimoine du fonds.

#### **Contrôle :**

Une revue est réalisée de la mise à contribution des différents prestataires ou locataires des immeubles du fonds, via la rédaction de clauses ESG ou l'ajout d'annexe ESG aux mandats, etc...

#### 5. Informer les investisseurs

La communication sur les fonds labélisés est effectuée sur le site Internet de la SGP ou via des reportings auprès des investisseurs.

De surcroît dans le cadre du règlement Disclosure, la politique des risques de durabilité immobilier est présente sur le site internet de la société.

#### 6. Evaluer les impacts positifs de la démarche

Un suivi de la performance de la gestion ESG est mis en place et celui-ci est communiquée aux investisseurs via des reportings ou réunion ad hoc.

#### **Contrôle :**

*Une revue des indicateurs présentant un suivi de la gestion ESG des fonds est réalisé.*

### **D. Procédure d'évaluation et d'amélioration ISR des actifs immobiliers du fonds labélisé**

L'équipe ISR de LF REM a mis en place une procédure d'évaluation et d'amélioration des actifs des fonds dans le but d'obtenir la labellisation ISR.

Ce processus a été synthétisé au sein d'un logigramme (cf **Annexe 1**).

La procédure est la suivante :

#### 1. Note provisoire du fonds

Dans un premier temps, avant l'acquisition de l'actif, le département Investissement de LF REM collecte des informations sur l'actif et lui attribue une note provisoire en remplissant une grille de notation provisoire sur Yaris. Si cette note est suffisamment élevée, alors elle est directement intégrée au comité d'investissement d'information. Sinon, un budget « Amélioration ESG » provisoire et des CAPEX « travaux » est mis en place pour ensuite être intégré avec l'actif au comité d'investissement et d'information.

## 2. Note initiale (due diligence) – année 0

Une fois cette note intégrée à la fiche d'investissement, le département technique commande un audit environnemental à un bureau d'études environnement externe. Les auditeurs s'occupent alors de répondre à la matrice d'évaluation ISR dans Yaris créée par la direction ISR LF REM après échanges avec le comité label ISR et les auditeurs. Celle-ci, constituée de questions issues d'une bibliothèque couvrant les thématiques E, S et G, est annualisée et différente selon le type d'actif et la qualité de l'actif (bureaux, commerce, activité, résidences gérées, actifs de santé, ... neufs ou existants).

La réalisation de cette matrice est assez libre, même si une pondération par pilier est imposée, le questionnaire à l'année 0 prenant également en compte les thèmes, critères et questions associés :

|                            | <b>pilier<br/>Environnemental</b> | <b>pilier<br/>Social/Sociétal</b> | <b>pilier<br/>Gouvernance</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Pondération imposée</b> | 30 – 60 %                         | 20 – 50 %                         | 20 – 30 %                     |

**Contrôle :** Un mécanisme de contrôle de la pondération par pilier a été mis en place sur Yaris. Lorsque la pondération n'est pas respectée, le poids du pilier apparaît en orange.

La note attribuée à chaque question dépend de plusieurs éléments :

- La pertinence de la contribution du critère à la poursuite des objectifs du fonds (de 1 à 3)
- Le coefficient qui module la pertinence de la question en fonction de la typologie et la qualité de l'actif
- Les points varient en fonction de l'importance accordée au critère

Chaque question est notée de la façon suivante : **note = pertinence x coefficient x points**. C'est l'équipe ISR LF REM qui décide de ces éléments.

La matrice d'évaluation est constituée à la fois de questions fermées (réponse OUI/NON) et de questions ouvertes (réponses quantitatives). C'est à l'équipe ISR de définir les tranches de points pour chaque question, en justifiant les sources utilisées. Le référentiel du label conseille notamment de s'appuyer sur les données de l'Office de l'Immobilier Durable (OID).

**Contrôle :** S'assurer annuellement que les données utilisées pour le questionnaire soient mises à jour et traçables (toute valeur extrême ou changement de notes d'une année sur l'autre doit être justifié dans la case commentaires).

La note par pilier (en %) représente la part de points attribués sur le total possible. 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.

Les auditeurs externes environnementaux remplissent ainsi la matrice pour au moins 90% des actifs du fonds (valorisation), ce qui leur donne une note initiale, validée ensuite par l'équipe ISR LF REM. A noter que l'auditeur doit réglementairement répondre à toutes les questions de la matrice, ou bien justifier dans la case commentaire cette absence. Après la détermination d'une note seuil par la direction ISR, les actifs sont classés en deux catégories : les Best In Class et les Best In Progress. Pour tous les actifs BIP, 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). Le comité d'investissement décide ensuite ou non d'acheter l'actif. Si la décision prise est d'acheter l'actif, alors l'asset manager LF REM crée la propriété dans Yaris avec un numéro définitif. Le déploiement du plan d'amélioration peut ainsi commencer.

### 3. Année 1 & 2

Lors des années intermédiaires, les grilles d'évaluation sont remplies par les asset managers qui sont responsables du déploiement des plans d'amélioration.

En cas de changement de réponse ou de score d'une année à l'autre, il faut obligatoirement qu'un commentaire y soit annoté, avec si possible un lien sur un document justificatif basé dans Gédéon. La note obtenue est alors transmise à l'équipe ISR qui la consulte, puis la transmet au comité label ISR pour validation.

Si la note de l'actif est toujours sous la note seuil, l'asset manager (et/ou l'auditeur) doit actualiser le plan d'amélioration. Une note simulée apparaît ainsi après intégration de ces plans d'action dans la matrice ISR.

**Contrôle :** s'assurer que ces plans d'amélioration permettent bien d'obtenir une poche BIP en augmentation moyenne de +20% sur l'horizon e 3 ans initial

Le processus est le même pour l'année 2.

### 4. Année 3

Le processus d'évaluation est légèrement différent la troisième année, puisqu'il correspond à l'année d'échéance du Label et donc de sa reconduction. La méthode de création de la matrice est semblable aux deux premières années, à la seule exception que c'est un auditeur environnemental externe qui réalise l'audit final de chaque actif. Le labellisateur se prononce ensuite sur la reconduction ou non du label ISR.

## E. Procédure de sélection des investissements indirects

Pour les investissements dans des fonds non gérés par LF REM, une fiche d'investissement synthétise et argumente la sélection des fonds présentés en comité via une analyse complète du produit :

- Gérance du produit ;
- Caractéristiques générales ;
- Indicateurs financiers et immobiliers ;
- Indicateurs ESG.

Les indicateurs de cette dernière catégorie sont analysés dans le cadre de Due Diligence par l'équipe ISR :

| Indicateurs ESG au 31/03/2021  |           |             |     |                            |     |
|--|-----------|-------------|-----|----------------------------|-----|
| Article SFDR :   | Article 6 | Label ISR : | Non | Actifs verts (taxonomie) : | N.C |
| Rencontre équipe ESG :   |           | Non         |     |                            |     |
| <b>Performance énergétique et environnementale</b>                                       |           |             |     |                            |     |
| Performance énergétique moyenne du fonds (kWhep/m <sup>2</sup> /an)                      |           |             |     | N.C                        |     |
| Performance environnementale moyenne du fonds (eqKg Co <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an) |           |             |     | N.C                        |     |
| Part des actifs exposés aux énergies fossiles  |           |             |     | N.C                        |     |
| Part des actifs ayant un DPE égale ou inférieur à C                                      |           |             |     | N.C                        |     |
| Part des espaces verts gérés de manière durable  |           |             |     | N.C                        |     |
| Analyse vulnérabilité des actifs aux risques climatiques                                 |           |             |     | N.C                        |     |
| <b>Gouvernance</b>   |           |             |     |                            |     |
| Procédure d'évaluation des tiers   |           |             |     | N.C                        |     |
| Politique d'engagement   |           |             |     | N.C                        |     |
| Politique de gestion des risques ESG   |           |             |     | N.C                        |     |
| Procédure de lutte contre le blanchiment   |           |             |     | N.C                        |     |

## F. Controverse

Les fonds ont la possibilité d'investir dans des supports externes s'ils répondent aux minima ESG requis par LF REM. La faisabilité de ces investissements est étudiée par le Fund Manager et la Direction ISR.

Dans le cadre de sa politique des risques de durabilité, LF REM attache une importance forte aux risques réputationnels. Même si la société a déployé des procédures robustes de sélection de ses partenaires, LF REM pourrait être impactée par des actions de tiers.

En cas de sanction (ou composition administrative) de l'une des sociétés de gestion des fonds dans lesquels les véhicules de LF REM ont investi, par une autorité de tutelle (pour non-conformité réglementaire, de type abus de marché, conflit d'intérêt, greenwashing...), LF REM, à savoir conjointement les Directions opérationnelles et la Direction contrôle interne, étudiera :

- la nature des griefs,
- la gravité,
- et l'impact sur sa propre activité, y compris le risque réputationnel associé.

LF REM pourra questionner la société de gestion incriminée au cas par cas sur son plan de remédiation quant aux procédures visées, qui devra être réalisé dans un délai raisonnable. Un écrit,

engagement, pourra être demandé par LF REM à la société de gestion afin de s'assurer de la complétude du plan de remédiation prévu.

Cette analyse sera présentée en Comité ISR et le maintien de la position en portefeuille sera discutée et validée par le Comité ISR, la Direction Générale REM et la Direction Générale GLF, qui décidera d'arbitrer ou non les fonds gérés par la société de gestion sanctionnée.

## **G. Contrôles**

### **1. Contrôles de premier niveau**

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 Yaris.
- 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 Yaris 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 autre que celui qui avait réalisé le score initial.
- Pour les évaluations autres que l'année initiale, tout changement de score doit être justifié dans la case commentaire, avec si possible un lien sur Gédéon.
- 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 Yaris 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 Yaris
- Le département ISR créé et alimente un fichier qui recense toutes les sources externes d'informations utilisées dans la création du questionnaire (OID, benchmark etc)
- Le département Asset Management LF REM doit s'assurer que le plan d'amélioration permet à la poche Best In Progress d'augmenter son score d'au moins +20% avant son déploiement

### **2. Contrôles de second niveau**

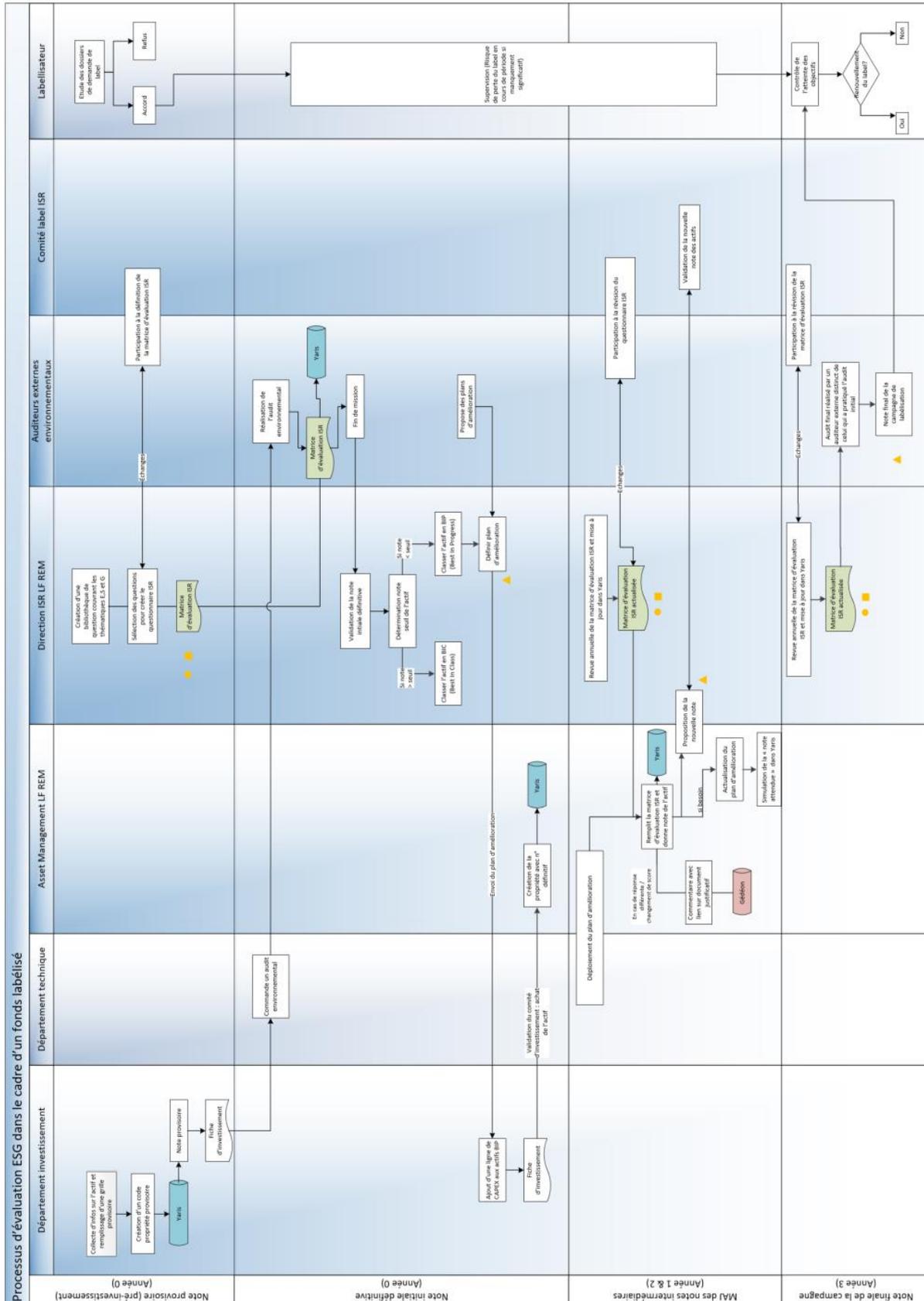
Le Contrôle Interne s'assure dans le cadre du plan de contrôle annuel que :

- 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 Interne « Label ISR » avec la direction de LFREM et le Directeur ISR.

**ANNEXE 1 – LOGIGRAMME DU PROCESSUS ISR DANS LE CADRE DU LABEL ISR**



- ▲ Contrôler que la poche Best In Progress a une score moyen en hausse d'au moins 20 %
- Contrôle du poids des piliers E, S et G dans l'évaluation globale (directement sur Yaris)
- Contrôler qu'au moins 90 % du portefeuille dispose d'une évaluation ESG (valorisation)

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)

