

## Informations précontractuelles – Annexe SFDR

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif social</b> : %	<input checked="" type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) mais ne réalisera pas d'investissements durables</b>



## Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le Fonds est composé d'une poche immobilière, à hauteur de 60% à 70% de lots de Résidences Services Séniors, et d'une poche financière et de liquidités à hauteur de 30% à 40% du Fonds, dont 5% en liquidités. Notre approche consiste à :

- Pour la poche immobilière : prendre en compte les critères environnementaux (E) et sociaux (S) suivants :
  - **Promouvoir le lien social (S)** :
    - Encourager les interactions sociales au sein des RSS,
    - proposer des projets en commun pour les résidents,
  - **Suivre le bien-être des usagers sur site (S)** :
    - Par le biais de consultations médicales au sein des résidences
    - Distribution de questionnaires liés au bien-être
    - Prise en compte des remarques des résidents
  - **Intégrer les gestionnaires des sites dans une démarche d'achats responsables (E)** :
    - Collaboration avec les fournisseurs pour établir une démarche d'achats responsables
- Pour la poche financière : sélection de Fonds labélisés ISR ou classés SFDR 8

## ❖ Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales sont les suivants :

- Pour la poche immobilière :
  - Le pourcentage des actifs proposant un certain nombre d'activités favorisant le lien social sur site
  - Le pourcentage des actifs dans lesquels des processus de suivi du bien-être des usagers sont mis en place
  - Le pourcentage d'exploitants mettant en place un questionnaire lié au bien-être des résidents
  - Le pourcentage des actifs dont les gestionnaires ont signé une charte d'achats responsables
- Pour la poche financière : Le pourcentage des actifs labélisés ISR ou classés SFDR 8

❖ **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions

d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

**Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

**Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

**Description détaillée :**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE. Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Oui  Non

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité à travers les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues par le Fonds :

- **Inefficacité énergétique (PAI obligatoire)** : il s'agit d'un ratio mesurant l'inefficacité énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (Diagnostic de Performance Energétique ou Certificat de Performance Energétique) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
- **Exposition aux énergies fossiles (PAI obligatoire)** : le but est de vérifier que la part des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés est égale à 0%.
- **Déchets (PAI supplémentaire)** : Cet indicateur consiste à répertorier la part des actifs qui mettent en place un système visant à valoriser leurs déchets via un système de tri des déchets (collecte des déchets dans différents bacs à recyclage en fonction de leur nature) ou via un contrat de recyclage (prestation où une partie externe agréée vient collecter les déchets à recycler). Une publication de la part des actifs non équipés de systèmes de tri ni couverts par un contrat de valorisation ou recyclage des déchets sera réalisée.



### Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

Le Fonds est composé d'une poche immobilière, à hauteur de 60% à 70% de lots de Résidences Services Séniors; et d'une poche financière et de liquidités à hauteur de 30% à 40% du Fonds, dont 5% en liquidités. Le FPI a pour objectif de proposer à ses souscripteurs une revalorisation de la valeur des Parts souscrites ainsi qu'une distribution régulière de revenus. L'OPCI a pour objectif de réaliser une performance annuelle moyenne de 4,16%, calculé sur la durée de placement recommandée de 8 ans.

Avant présentation du dossier au comité d'investissement de la société de gestion, l'équipe d'investissement du Fonds a pour mission de présenter les conclusions de l'audit préliminaire des critères extra-financiers avec notamment une première estimation de la note ESG sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du Fonds. Le fonds est labelisé ISR. L'analyse ESG des actifs un à un permet d'évaluer le potentiel d'amélioration au regard des objectifs recherchés et ainsi d'établir un plan d'amélioration sur 3 ans (approche best in progress). Une analyse est également réalisée en phase d'acquisition pour positionner tous les actifs le plus tôt possible dans la démarche.

### Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La grille ESG « exploitation » est constituée de 34 critères de résultats et de moyens répartis au sein de 15 thématiques spécifiques aux trois domaines Environnemental, Social et de Gouvernance. La grille ESG « VEFA » est constituée de 27 critères de résultats et de moyens répartis au sein de 14 thématiques spécifiques aux trois domaines E, S et G.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur les thématiques de Développement Durable. La grille intègre les indicateurs de durabilité promus par le Fonds. Le produit financier intègre de façon systématique cette évaluation ESG des actifs. Les éléments contraignants renvoient à collecter et fiabiliser les données pour chaque caractéristiques promues par le fonds.

### Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'existe pas d'engagement à réduire la portée des investissements selon un taux minimal.

### Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Non applicable



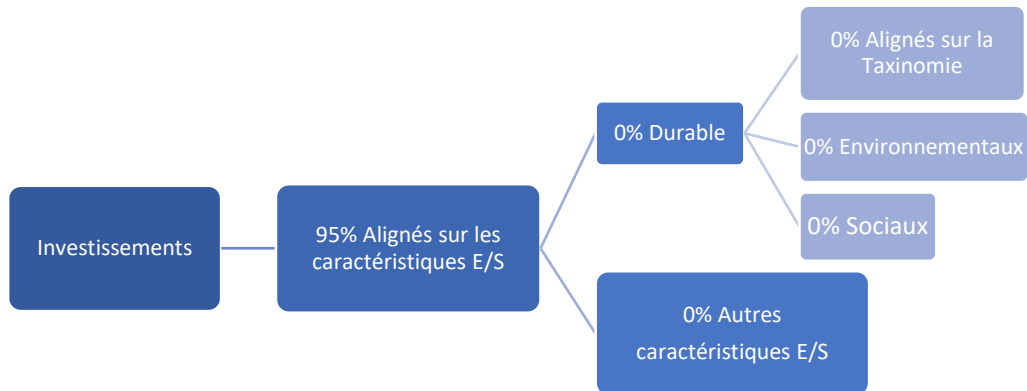
### Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Le Fonds est composé d'une poche immobilière, à hauteur de 60% à 70% de lots de Résidences Services Séniors; et d'une poche financière et de liquidités à hauteur de 30% à 40% du Fonds, dont 5% en liquidités.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:  
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements;  
 - **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;  
 - **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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

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

**Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.



**Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

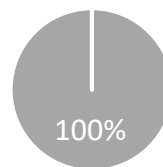
Le produit financier s'engage à un alignement minimal de 0% avec la Taxinomie européenne.

**Ce produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou aux énergies nucléaires alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Oui  Non

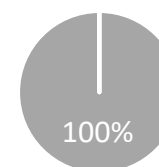
Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

**Investissements alignés à la Taxinomie**  
Obligations souveraines incluses\*



■ Non alignés à la Taxinomie  
■ Alignés à la Taxinomie

**Investissements alignés à la Taxinomie**  
Obligations souveraines exclues\*



■ Non alignés à la Taxinomie  
■ Alignés à la Taxinomie

\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

**Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La part minimale des investissements du Fonds dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à 0%.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

**Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Le Fonds contient une proportion minimale de 0% d'investissements durables.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

**Quels investissements sont inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0%) puisque 95% des investissements du Fonds sont alignés avec les caractéristiques E et/ou S. Les 5% restant correspondent à la trésorerie minimale réglementaire applicable aux Fonds d'investissements immobilier. Ces derniers ne sont donc pas à inclure dans la prise en compte des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E et/ou S qu'il promet.

**Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E et/ou S qu'il promet.

**Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E et/ou S qu'il promet.

**En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E et/ou S qu'il promet.

**Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E et/ou S qu'il promet.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet de la société de gestion ([www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com)) ou sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille ; par mail à [middleoffice@aplusfinance.com](mailto:middleoffice@aplusfinance.com)