



Rapport Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat Exercice 2022

Le présent rapport vise à répondre aux obligations de l'article D.5333-16-1 issues des dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier. Ce rapport concerne les informations relatives à la société de gestion de portefeuille Lifento considérant que ses encours sous gestion étaient inférieurs à 500 millions d'euros au 31 décembre 2022. Il contient les informations prévues par l'ANNEXE A des modèles mis à disposition par l'AMF.

1. Présentation de la démarche générale

Face au contexte général de vieillissement global de la population, LIFENTO souhaite apporter une réponse par l'investissement dans un parc immobilier dans le domaine de la santé et du médico-social.

La conviction de LIFENTO est que les objectifs ESG contribuent à la performance financière ; l'intégration de critères ESG génère une meilleure qualité des biens, une bonne réputation, les loyers sont supportables par l'opérateur, l'ensemble ayant un impact positif sur la valorisation des actifs.

L'ensemble des équipes de LIFENTO est sensibilisé aux enjeux ESG. De plus, en fin d'exercice 2022 trois salariés étaient titulaires de la certification finance durable de l'AMF.

LIFENTO se repose également sur l'intervention d'un cabinet externe (KPMG) afin de l'assister dans le processus de labélisation initiale et de suivi des exigences du Label ISR.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, LIFENTO tient compte de multiples critères ESG et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans les secteurs immobilier, de la santé et du médico-social. La grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Cette dimension extra financière est exprimée par les 3 objectifs suivants :

- Objectif environnemental :
 - énergie : amélioration de la performance énergétique
 - émission de gaz à effet de serre (GES) : réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Objectif social : mobilité, santé et confort des occupants, intégration territoriale :
- Objectif gouvernance : gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation locataires,

Cette grille d'analyse ESG interne permet une traduction des objectifs des fonds par la notation des actifs qui s'inscrivent ensuite selon leurs notes dans deux démarches complémentaires ; une démarche d'amélioration continue intitulée « Best in progress », majoritaire, dont l'objectif est de faire progresser les actifs dont la note est inférieure à la note seuil ; et la politique « Best in class », qui consiste à maintenir la note des actifs dont la note est supérieure à la note seuil.

En ce qui concerne les critères environnementaux, afin de s'assurer de la capacité d'amélioration des actifs immobiliers, LIFENTO privilégie des immeubles offrant une bonne performance énergétique ou dont la structure permet, après travaux couramment réalisables, une amélioration du bilan énergétique et l'obtention éventuelle d'une certification environnementale (BREEAM in Use). Ainsi, préalablement à l'acquisition d'immeubles existants ne faisant pas l'objet d'un label environnemental, LIFENTO analysera le bilan énergétique à partir duquel elle déterminera les potentiels d'amélioration.

Pour toute acquisition, un plan d'amélioration est défini afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. En particulier, pour les actifs pour lesquels l'évaluation ESG attribuée est inférieure à l'évaluation ESG minimale définie, le plan d'amélioration est formalisé pour une durée déterminée et il prévoit une évaluation ESG cible.

La « grille d'évaluation ESG », permet de délivrer à chaque actif immobilier avant son acquisition, directement ou indirectement, un score extra-financier compris entre [0 et 100] ; résultat des scoring pondérés des trois piliers E, S et G. Au moins 90% du portefeuille en valeur est soumis à cette évaluation ESG. La grille est composée d'une dizaine de thématiques et d'environ 50 critères. Les

thématiques et les indicateurs font l'objet d'une pondération où l'Environnement compte pour 36%, le Social 40% et la Gouvernance 24%.

2. Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds

LIFENTO veut faire acte de transparence, tant dans sa démarche ESG que dans ses performances extra-financières. Aussi, la société de gestion tient à disposition de ses souscripteurs :

- Sur l'espace personnel des investisseurs du site LIFENTO (<https://lifento.com/>) :
 - La politique d'engagement,
 - La note méthodologique de notation ESG des actifs,
 - La Charte Éthique,
 - Le Code de transparence,
 - Le reporting annuel de la performance extra-financière des fonds,
 - Le présent reporting de l'article 29 de la Loi Energie Climat,

- Le rapport annuel sur la mise en œuvre de la politique ESG est présenté au moment de l'Assemblée Générale.

3. Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR

Au 31 décembre 2022, LIFENTO gère trois fonds de gestion relevant tous les trois de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR).

Aussi, au 31 décembre 2022, 100% des environ 269 millions d'encours sous gestion (arrondis au million) gérés par LIFENTO sont classés article 8.

Ces informations sont consultables sur les reporting trimestriels mis à disposition sur l'espace personnel des investisseurs du site LIFENTO (<https://lifento.com/>).

4. Engagements de Place de LIFENTO et de ses FIA sous gestion

En qualité d'adhérent de l'ASPIM, LIFENTO est pleinement conscient de l'émergence progressive de l'ISR et des attentes croissantes en la matière des citoyens, des investisseurs, des professionnels du secteur immobilier ainsi que du législateur. La société de gestion a ainsi suivi avec attention les travaux menés sur le label ISR immobilier pour une intégration croissante de la démarche dans la politique d'investissement. LIFENTO est convaincu que l'analyse extra-financière est un facteur de création de valeur et de pérennité. Les trois fonds Lifento Care, Lifento care II et Lifento Care Pan-European, dont l'objet est l'investissement dans la santé et le médico-social, revêtent de par leur ADN une forte dimension sociale, aussi :

- LIFENTO est engagé dans le projet d'obtention du label ISR immobilier pour ses trois fonds : Lifento Care, Lifento Care II et Lifento Care Pan-European,
- LIFENTO est engagé dans le projet d'obtention du label Luxflag pour son fonds luxembourgeois Lifento Care Pan-European,
- Depuis le 20 octobre 2021, LIFENTO est signataire de l'initiative des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), une initiative lancée par des investisseurs en partenariat avec l'initiative financière du programme des nations unies pour l'environnement (UNEP FI) et le pacte mondial des nations unies.