



# Rapport Article 29

LOI ENERGIE - CLIMAT

30/06/2025

LIFENTO | 38 rue Etienne Marcel, 75002 Paris

Lifento - 38 rue Etienne Marcel, 75002 Paris | AMF - French Financial Markets Authority authorized GP - 19000018

# Rapport Article 29 - LEC

- Table des matières**..... 1
- 1) Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat**
  - A. Démarche générale de l'entité..... 2
  - B. Moyens internes déployés par l'entité pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte..... 3
  - C. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité..... 3
  - D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants..... 4
  - E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles..... 4
  - F. Stratégie d'alignement sur les Accords de Paris..... 5
  - G. Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité..... 5
  - H. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques..... 5
  - I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)..... 6
- 2) Informations issues des dispositions de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019**
  - J. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité..... 6
  - K. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique ..... 7
  - L. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales négatives sur les facteurs de durabilité ..... 7
  - M. Politique d'engagement ..... 7
  - N. Références aux normes internationales ..... 8



## Rapport Article 29 - LEC

### **1) Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat**

#### A. Démarche générale de l'entité

Les objectifs de la société de gestion LIFENTO, dans la mise en œuvre de sa politique ESG, se traduisent à travers l'intégration des critères extra financiers dans l'analyse et la sélection des actifs immobiliers dans le but de promouvoir une démarche plus durable.

Nos fonds, par une stratégie d'investissement dans un parc immobilier spécialisé dans la santé, répondent au contexte général de vieillissement global de la population et aux besoins grandissant d'infrastructures.

LIFENTO a la conviction que les objectifs ESG contribuent à la performance financière. L'intégration de critères ESG assure le maintien de la valeur des actifs en répondant à la réglementation.

La société de gestion échange avec les opérateurs de ses actifs et s'appuie sur de nombreux prestataires pour la collecte et le pilotage des données énergétiques. Ces prestataires sont spécialisés dans la conduite d'audits techniques du bâtiment. LIFENTO bénéficie également de l'intervention de bureaux d'études et d'experts 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 :
  - Energie : amélioration de la performance énergétique
  - Émission de gaz à effet de serre (GES) : réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Objectif social :
  - Assurer le bien-être des occupants
- Objectif gouvernance :
  - Gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation locataire, transparence des parties prenantes

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.

Les actifs sont analysés et évalués à l'acquisition par les équipes concernées. La grille d'évaluation ESG, permet de délivrer à chaque actif immobilier un score extra-financier compris entre [0 et 100]. Ce score est le résultat des scoring pondérés des trois piliers E, S et G. 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.

## Rapport Article 29 - LEC

Les actifs sont évalués selon une grille composée de questions couvrant une dizaine de thématiques ESG. Ces thématiques incluent 47 critères et permettent d'obtenir une note d'évaluation sur 100. Les grilles de tous les actifs sont revues à minima annuellement afin de suivre les évolutions de performance des actifs.

Etant donné la nature du fonds, les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une pondération où l'Environnement compte pour 36%, le Social pour 40% et la Gouvernance pour 24%. Cette pondération respecte les exigences du Label ISR et est en articulation avec le modèle des fonds labellisés. En effet, la stratégie du fonds, dédiée à l'immobilier de santé valorise davantage la dimension sociale (S). La dimension environnementale (E), centrale dans le secteur de l'immobilier, reste prise en compte dans la lutte contre le changement climatique. Enfin, la dernière dimension, la gouvernance (G), est principalement liée aux opérateurs dans un objectif de transparence.

Les équipes internes impliquées dans la stratégie ESG se réunissent au cours d'un comité de suivi et comité de pilotage afin d'effectuer la revue des objectifs à savoir :

- Suivi et évolution de la performance ESG des actifs suivant la démarche Best in Progress ou Best In Class
- Suivi des actions réalisées au titre du plan d'amélioration ESG

Plus particulièrement, la société de gestion poursuit son engagement par des formations spécifiques sur les enjeux ESG à destination des équipes impliquées. De plus, en fin d'exercice 2024 six salariés étaient titulaires de la certification finance durable de l'AMF.

### B. Moyens internes déployés par l'entité

Lifento met en place divers moyens de communication pour informer les souscripteurs sur la stratégie ESG/ISR des fonds via le site internet: <https://lifento.com/>

Sur une fréquence annuelle, la société de gestion met à disposition les éléments suivants :

- Rapport annuel sur la mise en œuvre de la politique ESG délivrée au moment de l'Assemblée Générale
- Rapport Article 29 LEC
- Annexe IV SFDR - Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852
- La politique d'engagement
- Le Code de transparence
- Politique d'encadrement des risques en matière de durabilité
- La Charte Éthique
- Procédure de réclamation(s)

### C. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

En tant qu'adhérent de l'ASPIM depuis 2019, Lifento est pleinement conscient de l'émergence de l'ISR et des attentes des citoyens, des investisseurs, des professionnels du secteur immobilier ainsi que du législateur. Ces engagements se sont notamment traduits par l'adoption d'une charte éthique intégrant les critères ESG dans le processus d'investissement.

## Rapport Article 29 - LEC

LIFENTO est convaincu que l'analyse extra-financière est un facteur de création de valeur et de pérennité. Nos fonds, dont l'objet est l'investissement dans la santé et le médico-social, revêtent de par leur stratégie une forte dimension sociale :

- 2019 : Signataire de la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier (ASPIM)
- 2021 : 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.
- 2021 : Objectif de la certification Breeam In-Use des actifs en portefeuille
- 2021 : Obtention du label LuxFLAG ESG pour le fonds Lifento Care Pan-European
- 2022 : Obtention du label ISR pour les fonds Lifento Care et Lifento Care Pan-European
- 2023 : Obtention du label ISR pour le fonds Lifento Care 2.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sa mise en œuvre

Les équipes impliquées dans la démarche ISR des trois fonds sont :

- L'équipe d'investissement, en charge d'identifier les principaux risques et opportunités ESG à l'acquisition (via la collecte d'informations)
- L'équipe de Gestion en charge de revoir et valider les plans d'amélioration des actifs définis à l'investissement
- L'équipe Property/Asset Manager, en charge du suivi des immeubles, de leurs plans d'améliorations et du déploiement de la politique d'engagement
- Le département Conformité et Contrôle Interne, qui est garant du respect des procédures

Lors de chaque investissement, si l'actif relève de la poche « Best in Progress », un plan d'action détaillé, axé sur l'amélioration des performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) de cet actif est validé par le comité ESG. Dans le cadre du déploiement de son dispositif ESG pour ses fonds, de nombreux outils internes ont ainsi été mis en place et pourront être adaptés et réutilisés pour d'autres fonds.

E. Taxonomie européenne et combustibles

Lifento, qui depuis sa création investit dans la santé et contribue au mieux-vivre des résidents a choisi de valoriser des critères ESG dans ses politiques d'investissement et de gestion. Les objectifs sociaux et de bonne gouvernance, de satisfaction des parties prenantes, de qualité de service, font partie intégrante de l'ADN de la société de gestion.

Son exposition aux combustibles fossiles est de 0% au sens des principales incidences négatives du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (dit « règlement SFDR »).

## Rapport Article 29 - LEC

### F. Stratégie d'alignement sur les Accords de Paris

Afin de contribuer à l'objectif de 1,5°C des Accords de Paris, Lifento analyse les émissions carbone de chaque nouvelle opportunité d'investissement grâce à l'outil CRREM. L'ensemble de ces résultats seront désormais pris en compte et feront l'objet d'un suivi systématique via notre nouvelle grille méthodologique ESG. Cela nous permettra de surveiller attentivement si un actif dévie de la trajectoire de 1,5°C avant 2030, afin de déclencher les actions correctives.

### G. Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Lifento met en œuvre plusieurs stratégies pour intégrer la protection de la biodiversité dans ses investissements. Conformément aux objectifs de la Convention sur la Diversité Biologique, l'entreprise s'engage à minimiser son impact sur les écosystèmes en :

- **Réalisant un diagnostic de biodiversité via BIODI-Bat (OID)** : Cette démarche proactive permet d'évaluer l'état actuel de la biodiversité sur les actifs. L'outil BIODI-Bat, développé par l'OID, offre une méthode standardisée pour identifier les enjeux écologiques spécifiques à chaque actif. Il sert de base à l'élaboration d'actions ciblées et mesurables.
- **Établissant un plan d'action de biodiversité dédié** : À partir des résultats du diagnostic, un plan d'action sur mesure est élaboré pour chaque actif concerné. Ce plan inclura des mesures concrètes visant à préserver, restaurer ou améliorer la biodiversité locale.
- **Déployant une politique de gestion visant à limiter la pollution lumineuse (éclairage extérieur)** : La pollution lumineuse est une problématique croissante qui perturbe les écosystèmes nocturnes et affecte la faune. Lifento s'engage à minimiser cet impact en adoptant des pratiques d'éclairage extérieur plus responsables.

Ces mesures concrétisent notre engagement à favoriser un développement immobilier plus respectueux des écosystèmes.

### H. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Lifento s'appuie sur les critères ESG comme une grille d'analyse fondamentale pour anticiper les risques potentiels et saisir les opportunités lors de ses investissements. La société de gestion aborde les risques liés au changement climatique selon une double perspective : les risques physiques et les risques de transition.

D'une part, elle évalue les risques physiques auxquels les actifs de son portefeuille sont directement exposés. Cela inclut l'analyse des menaces comme les séismes, les inondations ou les incendies, dont la fréquence et l'intensité peuvent s'accroître avec le dérèglement climatique.

D'autre part, la société de gestion se concentre sur les risques de transition. Ces risques émergent des changements induits par la transition vers une économie bas-carbone. Pour cela, elle analyse les performances énergétiques des actifs (notamment via le Diagnostic de Performance Énergétique - DPE) dès la phase d'investissement et tout au long de la gestion.

## Rapport Article 29 - LEC

### I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Le règlement européen Disclosure (SFDR) classe les fonds gérés par Lifento en tant que société de gestion de portefeuille, en trois catégories distinctes :

- Article 6 : Regroupe les produits financiers qui n'intègrent pas de promotion spécifique des caractéristiques environnementales ou sociales, ni d'objectif d'investissement durable. Ils ne remplissent pas les critères des articles 8 et 9.
- Article 8 : Concerne les produits financiers qui mettent en avant des caractéristiques environnementales et/ou sociales, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont effectués respectent de bonnes pratiques de gouvernance.
- Article 9 : Identifie les produits financiers dont l'objectif principal est un investissement durable.

Les fonds suivants relèvent de l'article 8 au vu de la classification du Règlement Disclosure :

- Lifento Care Pan-European SCS Sicav-Raif
- OPPCI Lifento Care
- Lifento Care 2

### **2) Informations issues des dispositions de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019**

#### J. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Lifento publie sur son site internet sa politique d'intégration des risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. Cette politique vise à détailler comment Lifento intègre les risques ESG significatifs dans ses activités d'investissement et de gestion d'actifs, s'appliquant à tous les fonds gérés et aux services de conseil. Elle repose sur le principe de double matérialité :

- Risque de durabilité: Un événement ou une situation ESG susceptible d'avoir un impact négatif important sur la valeur de l'investissement.
- Incidences négatives principales : L'impact des investissements sur l'environnement.

Lifento a établi une cartographie des risques ESG, qui englobe les activités de la société de gestion. Cette cartographie évalue les risques selon leur gravité et leur probabilité de survenance, permettant ainsi de hiérarchiser leur criticité. Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne met à jour cette cartographie au moins une fois par an, ou plus fréquemment si nécessaire, pour intégrer les évolutions des pratiques internes et des réglementations.

## Rapport Article 29 - LEC

### K. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La société de gestion s'appuie sur un ensemble d'indicateurs définis pour identifier ces impacts, qui sont cruciaux pour évaluer la performance ESG de ses investissements.

En identifiant ces incidences, Lifento peut mettre en place des stratégies d'atténuation ciblées et rendre compte de manière transparente de son engagement envers l'investissement responsable.

### L. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La prise en compte des principales incidences négatives est réalisée via la notation ESG. Les principales incidences négatives telles que décrites par le règlement (UE) 2019/2088 sont à mesurer de manière agrégée sur tous les portefeuilles gérés Lifento.

Des indicateurs de mesures d'impact ont été identifiés et font l'objet d'un suivi annuel. Ils portent notamment sur :

- **Indicateur PAI obligatoire (1):** Part des investissements dans les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour les actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)
- **Indicateur PAI obligatoire (2):** Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- **Indicateur PAI optionnel (3):** Total des émissions de gaz à effet de serre générée par les actifs immobiliers
- **Indicateur PAI optionnel (4):** Consommations énergétique des biens immobiliers détenus par mètre carré

### M. Politique d'engagement

Les engagements de la politique d'engagement de Lifento s'étendent à l'ensemble de ses fonds, et leurs résultats sont publiés annuellement dans le rapport ESG de chaque fonds. Pour Lifento, atteindre ses objectifs d'investissement responsable est primordial. Ce dialogue a pour but d'informer et de sensibiliser les parties prenantes à une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans leurs activités respectives.

- Le dialogue avec les locataires : Lifento formalise et renforce son engagement en intégrant systématiquement des clauses ESG dans les baux (signatures et renouvellements), et en organisant des réunions sur site avec les locataires pour les sensibiliser au suivi des consommations énergétiques, aux évolutions réglementaires et au partage d'informations.
- L'implication des prestataires de travaux: Nos prestataires de travaux contribuent également à la performance ESG de nos actifs. Pour ce faire, dans le cadre de travaux dont le montant est supérieur à 100 000 € HT, nous nous engageons à mettre en place une charte de chantier afin d'assurer qu'ils veillent au respect de l'ensemble des obligations relatives à leurs activités et de protection de l'environnement.

## Rapport Article 29 - LEC

### N. Références aux normes internationales

En tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), Lifento s'est engagé à mettre en œuvre dès lors qu'ils sont en phase avec ses responsabilités fiduciaires 6 principes 6 Déclaration de prise en compte des principales incidences négatives - Federal Finance Gestion clés internationalement reconnus en matière de diligence raisonnable et de communication d'informations.

En tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), Lifento s'est engagée, à appliquer des directives internationalement reconnues en matière de diligence raisonnable et de communication d'informations. Lifento s'efforce d'aligner ses pratiques d'investissement sur les meilleures normes en matière d'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).