

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SLP DOORFEED HABITAT - Compartiment France 2028 - Parts R Fonds Professionnel Spécialisé géré par Acer Finance

**Nom de l'initiateur :** Acer Finance

**Code Isin :** FR001400F3Q8

**Site internet :** [www.lb-af.com](http://www.lb-af.com)

**Contact :** Appelez le +33 1 44 55 02 10 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L' Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle de Acer Finance en ce qui concerne ce document d'informations clés. Acer Finance est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-95009.

**Date de production du document d'information clés :** 27/02/2023

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Le Compartiment France 2028 est un compartiment de la société de libre partenariat DOORFEED HABITAT. La société de libre partenariat constitue un type de fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société en commandite simple régie par les articles L. 214-162-1 et suivants du CMF et celles des autres dispositions du code de commerce applicables aux sociétés en commandite simple qui ne sont pas exclues par le CMF. Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts. Par dérogation à l'article 2285 du Code civil, les actifs d'un Compartiment déterminé ne répondent que des dettes, engagements et obligations et ne bénéficient que des créances qui concernent ce Compartiment.

Le Compartiment FRANCE 2028 est un Compartiment de Remploi.

**Durée :** La Durée du Compartiment FRANCE 2028 est de six (6) ans, prorogable une (1) fois pour une durée d'une (1) année supplémentaire, par décision du Gérant.

**Objectifs :** L'objectif d'investissement du Compartiment est d'acquérir et de détenir directement des participations dans des sociétés non-cotées de marchands de biens situées en France. Ces sociétés cibles chercheront généralement à acquérir des actifs immobiliers principalement à usage résidentiel à stabiliser (réhabilitation, restructuration, rénovation notamment en vue de parvenir à une optimisation des performances énergétiques, et à une optimisation locative).

Il a pour objet la constitution et la gestion d'un portefeuille de biens conformément aux articles L.214-154 et L.214-162-7 du CMF. La Société a plus particulièrement vocation à constituer et gérer un portefeuille de sociétés ayant pour objet l'acquisition en pleine propriété, le développement, la location puis la revente d'immeubles principalement à destination d'habitation en France et plus généralement, à mener toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Les actifs immobiliers seront tous situés en France et principalement en Ile-de-France, dans les grandes agglomérations régionales ou dans les villes moyennes de région.

Le Compartiment pourra avoir recours à l'emprunt dans les conditions précisées par la réglementation applicable à la Société, telle que figurant notamment dans le CMF et le RGAMF, ou tout autre recommandation, instruction, position ou guide de bonne pratique publié par l'AMF, ainsi que toute demande écrite ou exigence spécifique de l'AMF concernant la Société.

Le niveau de levier propre du Compartiment, sans tenir compte du levier au niveau des Investissements, ne peut excéder quarante (40) % de l'Actif Net du Compartiment.

Le Compartiment vise, sans qu'il ne s'agisse d'un engagement ou d'une garantie, à générer un taux de rendement interne cible de neuf (9) %.

La SLP répondra aux critères de l'article 8 du Règlement Européen SFDR et fera la promotion des caractéristiques environnementales et sociales identifiées tout au long du processus d'investissement

**Investisseurs de détail visés :** Les Parts de Catégorie R (les « Parts R ») peuvent être souscrites par des personnes physiques ou morales ou autres entités, françaises ou étrangères remplissant les conditions pour être des Investisseurs Eligibles. Les Parts R sont des Parts Classiques du Compartiment. Le montant minimum de souscription des Parts R pour une même Personne est de cent mille (100.000) Euros.

**Dépositaire :** Société Générale

Les statuts, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles par email ([immobilier@lb-af.com](mailto:immobilier@lb-af.com)) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Acer Finance - Service Clients – 8 rue Danielle Casanova, 75002 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 6 années.

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**Risque de perte en capital :** Les Compartiments n'offrent aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans un ou plusieurs Compartiments s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque de liquidité :** Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir un Compartiment à céder certains actifs cibles, notamment immobiliers, dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance global d'un Compartiment.

**Risque lié à l'effet de levier :** Le levier permet d'accroître les espoirs de gain mais accentue également les risques de perte. En cas d'évolution défavorable des segments de marché concernés par les investissements, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence une éventuelle baisse de la valeur liquidative et conduire à un actif net négatif susceptible d'entraîner la liquidation de tout Compartiment.

**Autres risques :** La Société sera également exposée à des risques liés à l'activité, au marché immobilier, à la gestion discrétionnaire, etc... tels que décrits à l'article 49 des statuts de la SLP.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 6 ans	
Exemple d'Investissement : 10 000 €	
Scénarios	Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 6 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> <b>9 050 €</b> Rendement annuel moyen -1.65%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> <b>16 100 €</b> Rendement annuel moyen 8.26%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> <b>17 010 €</b> Rendement annuel moyen 9.26%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> <b>17 990 €</b> Rendement annuel moyen 10.29%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

## Que se passe-t-il si Acer Finance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, Société Générale. Les fonds de l'investisseur ou les revenus du FPS sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du FPS dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut de Acer Finance n'aurait pas d'impact sur les actifs du FPS. Le FPS ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>6 430 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	6.00% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 15.26% avant déduction des coûts et de 9.26% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3.41% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	324 EUR
Coûts de transaction	0.68% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	65 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	20% des sommes distribuées, sous réserve d'une performance à maturité d'au moins 7%.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 6 ans

Les Associés Commanditaires ne peuvent demander le rachat de leurs Parts avant le terme de la Durée du Compartiment.

Par exception, la Société de Gestion transmettra au Dépositaire toute demande de rachat portant sur des Parts émises depuis plus de cinq (5) ans (un « Rachat Anticipé ») pour centralisation lorsqu'il existe des Montants Disponibles.

Les « Montants Disponibles » désignent la somme de (i) tous produits de souscription devant être reçus par le Compartiment FRANCE 2028 sur la date de rachat envisagée que la Société de Gestion souhaite affecter aux Rachats Anticipés et (ii) toutes sommes disponibles du Compartiment FRANCE 2028 que la Société de Gestion souhaite affecter aux Rachats Anticipés.

Dans cette hypothèse, les Rachats Anticipés transmis par la Société de Gestion au Dépositaire seront traités dans l'ordre chronologique dans lequel les demandes de rachat ont été reçues par la Société de Gestion. Les Montants Disponibles étant affectés selon cet ordre chronologique, si les Montants Disponibles ne sont pas suffisants pour honorer l'intégralité d'un Rachat Anticipé, alors ce Rachat Anticipé sera exécuté au prorata de son montant par rapport aux Montants Disponibles.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant DOORFEED HABITAT - Compartiment FRANCE 2028 ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette Société ou qui la vend, peut-être adressée au siège social (6 rue du Docteur Maunoury, 28000 Chartres) et au siège d'Acer Finance (8 rue Danielle Casanova, 75002 Paris).

Tél. : +33 1 44 55 02 10

E-Mail : contact@lb-af.com

### Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.lb-af.com/informations-reglementaires/>

# Modèle d'informations précontractuelles 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

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 **taxonomie 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 taxonomie.

**Dénomination du produit :**  
DOORFEED HABITAT France 2028  
Compartment Horizon 2029

**Identifiant d'entité juridique :**  
969500YOJWBXQ5V23N13

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : %

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 90% d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

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

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

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

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: %

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas



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

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

Notre approche consiste à prendre en compte des critères environnementaux et sociaux. Ces critères influencent de façon non significative la sélection des instruments dans lequel investit le produit financier.

Ces critères incluent notamment :

- La promotion de la sobriété énergétique et la réduction de l'impact carbone au travers des rénovations.
- La promotion de l'économie de consommation d'eau, au travers notamment de la sensibilisation des locataires.
- La promotion de l'économie circulaire.
- L'amélioration de la santé des locataires et le confort moyen des logements.
- La promotion de l'impact social positif.

- *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 de durabilité utilisés pour mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier sont les suivants :

#### **Environnement :**

- **Sobriété énergétique et réduction de l'impact carbone au travers des rénovations** : la consommation d'énergie et les émissions carbone obtenue grâce au DPE des actifs, avant et après rénovations.
- **Économie de consommation d'eau** : l'utilisation d'équipements hydro économes.
- **Économie de consommation d'électricité** : L'indicateur sera la Consommation énergétique exprimée en kWh/m<sup>2</sup>.an.
- **Économie circulaire** : Le pourcentage de prestataires ayant recours à une politique de recyclage de matériaux et/ou des équipements lors de leurs interventions pendant la phase de rénovation.

#### **Social :**

- **Santé des locataires** : La réalisation d'enquête de satisfaction auprès des locataires.
- **Confort moyen des logements** : Amélioration du confort des locataires au travers de travaux de rénovation sur l'intégration de VMC par exemple, l'équipement des cuisines...
- **Mobilité** : Présence de stations de transport en commun dans un rayon de 500m.
- **Impact social** : Nombre de personnes éloignées de l'emploi (étudiants, personnes âgées, salariés à mi-temps, chômeurs...) impliquées économiquement comme prestataires de service

- *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 ?*

La société a défini l'investissement responsable comme un investissement permettant de contribuer à un ou plusieurs Objectif de Développement Durable (ODD). Le produit vise ainsi à contribuer à l'amélioration du confort des occupants des logements et à promouvoir une démarche de sobriété énergétique et environnementale. Ces objectifs visent ainsi à soutenir les personnes marginalisées et désavantagées, et à contribuer à la transition vers des villes et des communautés durables.

- *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 ?*

Pour chaque actif du portefeuille, la société de gestion suit un processus d'analyse extra-financière pour évaluer les risques ESG initiaux et prévisionnels de chaque projet, en cohérence avec la stratégie ESG mise en place au niveau du fonds.

Elle s'assure également, à travers un dispositif de veille technique et réglementaire, que les risques de transition et de réputation sont maîtrisés.

Pour chaque risque jugé pertinent au regard de la localisation et des caractéristiques de l'actif, la société de gestion procède à une évaluation du risque inhérent sur la base de l'état de l'art existant (études, projections), puis assure le suivi des risques identifiés pendant toute la durée du séjour de l'actif au sein du portefeuille. Ce processus vise à s'assurer que les efforts d'atténuation du changement climatique n'ont pas d'impact négatif sur le niveau de ces risques.

**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.

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

Acer Finance prend en considération les principales incidences négatives les plus matérielles pour son activité, et reportera de manière annuelle sur les indicateurs suivants :

- Exposition du portefeuille aux combustibles fossiles
- Exposition du portefeuille à des actifs considérés comme inefficaces sur le plan énergétique

Les incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due-diligence. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion.

*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 n'entend pas réaliser d'investissement durable. Les investissements durables seront conformes aux 11 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 tout en veillant à ne pas générer d'incidences négatives.

La contribution du fonds sera notamment au niveau environnemental avec la réduction des consommations énergétiques du logement et sur le plan social au travers de la formation du capital humain par la création d'opportunités économiques.

Ce produit veillera à ne pas générer d'incidences négatives sur les principes généraux relatifs aux droits de l'Homme, à la discrimination et au respect du droit du travail. La gestion des investissements sera alignée sur le principe suivant : "Encourager, dans la mesure du possible, leurs partenaires commerciaux, y compris leurs fournisseurs et leurs sous-traitants, à appliquer des principes de conduite des affaires conformes aux principes directeurs".



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

- Oui
- Non

Acer Finance prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, au travers du suivi d'indicateurs permettant d'évaluer entre autres la consommation d'énergie des actifs, ainsi que tout indicateur permettant de suivre l'amélioration des actifs faisant l'objet de travaux de rénovation.

Les informations concernant les principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel du fonds, dans une section dédiée.



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

La stratégie d'investissement du fonds est orientée vers des opérations d'acquisition et de mise en location d'actifs avec création de valeur. Le fonds DOORFEED HABITAT compartiment France 2028 a pour objectif d'investir dans des logements diffus dont la performance énergétique des actifs sera améliorée si son DPE est inférieur à D. Dans ce cas, des travaux de rénovation permettront l'atteinte d'un DPE au départ situé entre E et G à une note de D minimum. Le fonds peut également investir dans des logements plus performants énergétiquement, à savoir avec un DPE de D à minima. Chaque logement sera meublé et standardisé dans une logique de mise en location visant le bien-être et le confort de l'occupant. Les personnes en charge des travaux de rénovation et de visites des appartements pour mise en location se feront de préférence avec des personnes éloignées de l'emploi.

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

Cette stratégie intègre une composante extra-financière telle que précisée précédemment, déployée dès l'acquisition des actifs, puis de manière continue tout au long de la période de détention des actifs, jusqu'à leur arbitrage. La société de gestion fera la promotion des caractéristiques environnementales et sociales identifiées tout au long du processus d'investissement :

Phase de pré-acquisition :

Chaque acquisition potentielle fait l'objet d'une due-diligence incluant en outre une évaluation ESG. Cette évaluation permet d'identifier si l'investissement potentiel permet de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la société de gestion et, le cas contraire, quels sont les problèmes et conflits identifiés en amont.

L'évaluation ESG prend notamment en compte les risques et opportunités liés à la possibilité d'améliorer la performance énergétique de l'actif et le confort des occupants. Ces risques et opportunités sont spécifiques au contexte de chaque acquisition.

En particulier, l'objectif pour chaque actif est d'atteindre à minima le niveau D sur l'échelle de Diagnostic de Performance Energétique.

Les conclusions de cette évaluation ESG permettent d'identifier les problèmes majeurs ainsi que les entreprises performantes en matière d'ESG.

Phase de détention :

Durant la période de détention, les caractéristiques environnementales et sociales énoncées précédemment font l'objet d'un suivi et d'un contrôle annuel.

La procédure de collecte, suivi et reporting impliquant l'équipe d'investissement cherchera à améliorer la qualité des informations collectées en impliquant notamment l'équipe d'asset management de la société de gestion.

La société encourage la transparence sur les caractéristiques suivies annuellement au niveau de l'actif, en particulier sur la performance énergétique de l'actif ainsi que les équipements à destination des occupants. Cette transparence permettra par ailleurs la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG.

○ *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 ?*

Acer Finance fera une évaluation préliminaire avant l'acquisition de la valeur ESG de l'actif. Cette note sera prise en compte lors de la prise de décision en comité de sélection et d'investissement.

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

Il n'y a pas de taux minimal d'engagement pour réduire la portée de investissements.

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

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement du fonds ne vise pas la prise de participation dans des sociétés dont elle n'a pas le contrôle soit par la gouvernance, soit par la détention capitalistique majoritaire.

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.



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

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 ;

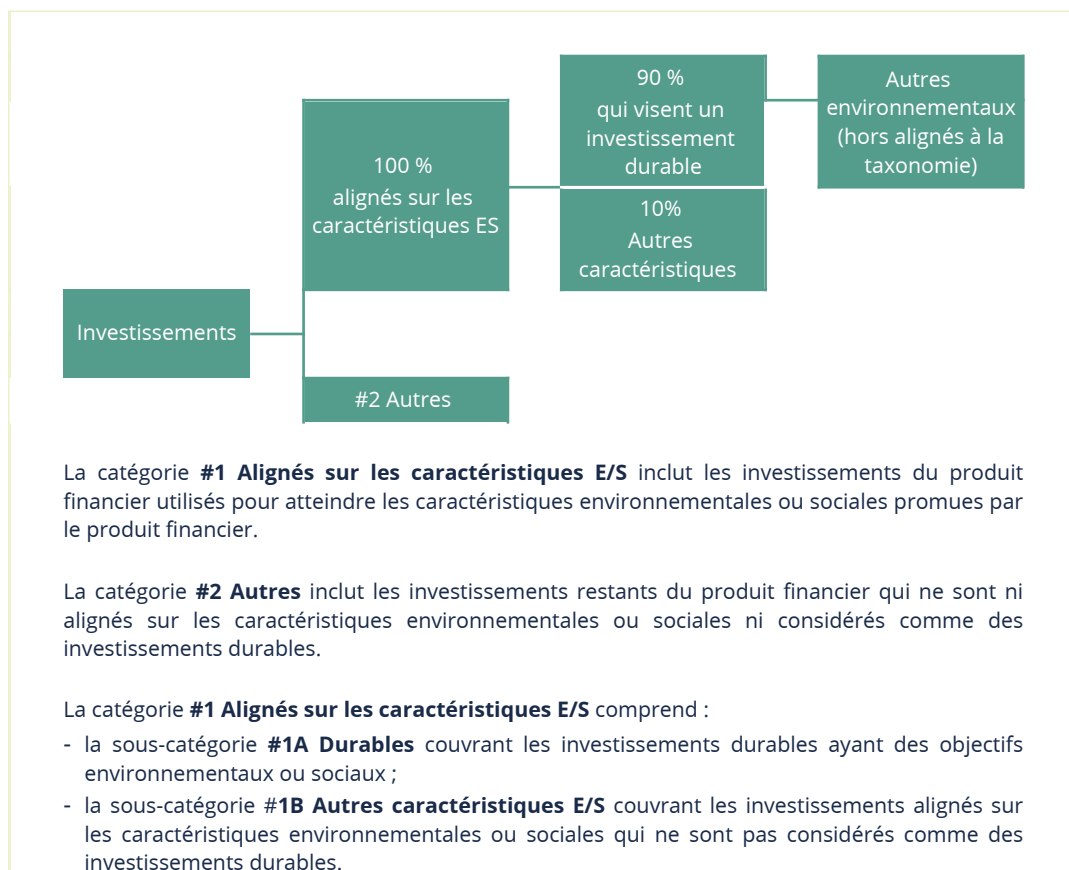
- des **dépenses d'exploitation** (pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Pour se conformer à la Taxonomie de l'UE, les critères pour le gaz fossile comprennent des limitations sur les émissions et le passage à une énergie entièrement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de l'année 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères incluent des règles complètes de sécurité et de gestion des déchets.

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 répartition des actifs prévue pour ce produit financier est la suivante : le portefeuille sera constitué 100% en France et le pourcentage des actifs en portefeuille alignés avec les caractéristiques E/S est d'au moins 90%.



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

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement de la société ne vise pas l'atteinte des caractéristiques environnementales ou sociales au travers de l'utilisation de produits dérivés.



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

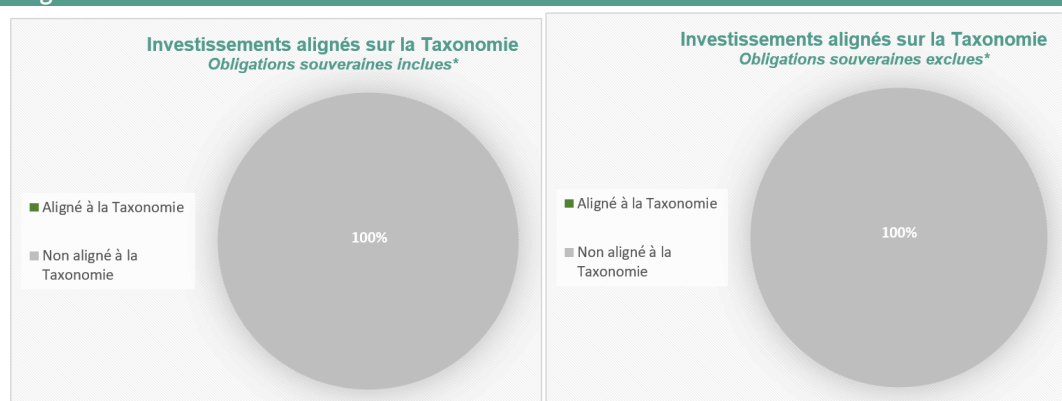
Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



○ Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

- Oui
- gaz fossile
- énergie nucléaire
- 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.



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



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 dans des activités transitoires et habilitantes ?

À ce jour la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes est de 0% de l'actif net.

Le fonds ne recherche pas à investir dans des activités de transition ou facilitatrices à ce jour.



○ 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 ne vise d'objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE. En revanche il vise 90% d'investissement durable dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables au titre de la taxinomie de l'UE, mais permettant de contribuer à l'objectif de développement durable visant ainsi à soutenir les personnes marginalisées et désavantagées, et à contribuer à la transition vers des villes et des communautés durables.



○ 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 inclus dans la catégorie « #2 Autres ».



*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 promeut ?*

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



*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/S qu'il promeut.

*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/S qu'il promeut.

*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/S qu'il promeut.

*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/S qu'il promeut.



*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 :*

Il est possible de trouver plus d'informations sur notre site internet dans la section relative au fonds.

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