

Nom du produit

ESG Tendances Pierre

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500Q2MA9VBQ8BG884

Code ISIN parts sociales ESG Tendances Pierre P : FR0014007X71

Résumé

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse visant à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

A travers ses objectifs extra-financiers et les indicateurs évalués en phase d'acquisition et d'exploitation, le produit financier prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sur le plan environnemental, le produit financier prend notamment en considération le suivi et la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction de l'intensité carbone, la résilience climatique. Il prend également en compte des caractéristiques sociales en favorisant les services rendus aux occupants, en promouvant la diversité et l'inclusion. Enfin, les aspects de gouvernance sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à une transparence et à un engagement accru des parties prenantes.

Pour les actifs immobiliers non cotés

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs de manière annuelle afin de vérifier la réalisation des objectifs définis pour le produit financier, à savoir :

- le maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale du produit financier ;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Pour être considéré comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds.

Bien que le produit financier ne prenne pas en compte les principales incidence négatives (PAI) dans le cadre de sa stratégie d'investissement, il reportera pour sa poche d'actifs immobiliers non cotés, les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

- Intensité énergétique des actifs ;
- Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en CO₂eq des actifs immobiliers (subdivisées en émissions de GES de scopes 1, 2 et 3).

Les seuils pour les indicateurs relatifs aux incidences négatives (PAI) sont les suivants :

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 95% de l'encours sous gestion à horizon 2030.
- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

Aucun indice de référence n'a été désigné par le produit financier pour atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont :

Pour la Poche Immobilière Non Cotée :

Environnemental

- Suivi et maîtrise des consommations d'énergie ;
- Sélection d'actifs à haute performance énergétique ;
- Suivi et réduction de l'intensité carbone des actifs ;
- Résilience climatique des actifs ;
- Suivi des consommations d'eau ;
- Evaluation de la biodiversité locale ;
- Suivi et maîtrise de la gestion des déchets ;

Social

- Accès aux transports en communs ;
- Bien être des occupants ;
- Services rendus aux occupants ;
- Promotion de la diversité et de l'inclusion ;

En plus, des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, des objectifs sur la Gouvernance sont présents. Ces derniers sont plus amplement décrits dans la partie « Stratégie d'investissement » de ce document.

Pour la Poche Immobilière FIA :

Au moins 90 % des actifs composant cette poche seront visés par une approche conforme au Référentiel du Label ISR.

Les OPC composant cette poche seront sélectionnés parmi ceux ayant obtenu le Label ISR français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.

Pour la Poche Immobilière Cotée :

Les actifs composant cette poche ne dépasseront pas 10% maximum des actifs du produit financier. Dans l'hypothèse où ces actifs viendraient à représenter plus de 10%, la Société de Gestion définirait une politique d'investissement ISR conforme aux exigences du Référentiel du Label ISR sur ces actifs.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que :

- *Pour la Poche Immobilière Non Cotée* : l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France (SLAM France). L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées.
- Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque. Plus d'informations sont disponibles dans les informations relatives à la durabilité, conformément à l'article 10 de la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

- Pour la Poche Immobilière FIA : les fonds sélectionnés peuvent se baser sur des approches ou des critères différents les uns des autres. Ainsi, des disparités d'approche extra-financière peuvent exister entre celles retenues par Swiss Life Asset Managers France et celles adoptées par la société de gestion gérant les OPC externes sélectionnés. En tout état de cause, la Société de gestion privilégiera la sélection des OPC ayant une démarche ISR compatible avec sa propre philosophie.

Aucun indice de référence n'a été désigné par le produit financier pour atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier.

Stratégie d'investissement

1) Stratégie d'investissement

Le produit financier a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition principalement immobilière et des perspectives de rendement et de valorisation sur une durée de placement recommandée de 8 ans. Le produit financier vise, outre des objectifs financiers, l'atteinte d'objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») dans la sélection et la gestion des actifs (hors poche de liquidité) détenus par le produit financier

ESG Tendances Pierre vise à constituer une poche immobilière composée d'actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées (santé, étudiants, ...), ainsi que des actifs du secteur résidentiel, situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays membres de l'OCDE. La poche immobilière qui devrait représenter plus de 90% des actifs du produit financier comprendra des :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, qui représentera au maximum quinze (15) % des actifs détenus par la Société ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de FIA français ou de la zone OCDE ;

Les actifs immobiliers non cotés (en ce compris les actifs détenus via des FIA) représenteront à tout moment quatre-vingts (80) % minimum des actifs détenus par le produit financier.

Ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du produit financier. Les espèces en euros et les fonds monétaires constitueront au minimum cinq (5) % de l'actif brut du produit financier.

Objectifs poursuivis par la stratégie extra-financière

Pour la Poche Immobilière Non Cotée :

Le produit financier adopte une approche d'amélioration continue appelée « Best-In-Progress » pour ses actifs. Cette stratégie est appliquée tout au long du cycle de vie des investissements, de la sélection des actifs en phase d'investissement, jusqu'à leur cession.

Concrètement, le produit financier s'est fixé les objectifs ESG suivants :

Objectifs		Description
Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de pouvoir suivre l'intensité énergétique du portefeuille
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles acquis en VEFA, 90 % devront atteindre une performance thermique supérieure à la NZEB, ce qui correspond en France au niveau RT 2012 -10 % ou se conformer à la RE 2020
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM, et de préférence avec la trajectoire « 1,5 degrés » jusqu'en 2030. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée

		Suivre de l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille
		Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse du risque climat pour 80% au moins des actifs, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition
		Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 30% des actifs
		Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France ⁴) sur au moins 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
		Suivre la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs
	Social	Mobilité & accessibilité des actifs aux transports en commun	Parmi les actifs, 80% des actifs de bureaux devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
		Services rendus aux occupants	Parmi les actifs, 60% des actifs de bureaux devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants in situ
		Promouvoir la diversité et l'inclusion	30% de la surface de plancher du portefeuille a des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
	Gouvernance	Gérer la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats de prestataires de rang 1 ⁵ disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
		Engager les locataires via la mise en place de baux verts	15% de la surface de plancher des actifs éligibles est couverte par un bail vert.

		En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du label ISR.

Méthodologie de la stratégie extra-financière :

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement et en phase d'exploitation, chacun des actifs est de manière systématique évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement.

Le produit financier établit une note ESG minimale pour définir un actif performant selon son référentiel, qui varie selon la typologie d'actifs.

Dès l'acquisition, tous les actifs sont systématiquement évalués sous l'angle ESG. La due diligence comprend notamment une analyse de la résilience, une analyse de la trajectoire carbone, ainsi qu'une évaluation ESG.

De plus, le produit financier simule l'impact ESG de chaque actif sur le portefeuille lors de son acquisition. Un plan d'amélioration est ensuite formalisé, avec une évaluation ESG cible pour chaque actif dont l'évaluation initiale est inférieure à la note minimale. Si l'évaluation cible ne répond pas aux obligations de résultat, l'acquisition peut être remise en question.

En phase de gestion, la Société de Gestion évalue annuellement les actifs pour vérifier l'atteinte des objectifs du produit financier, à savoir :

- le maintien, a minima, de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale du produit financier ;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Pour être considéré comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds.

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : mobilité, services rendus aux occupants) et de gouvernance (exemple : gestion de la

chaîne d'approvisionnement). La pondération suivante est utilisée pour les actifs tertiaires : Environnement 50%, Social 30%, Gouvernance 20%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque actif pour déterminer la performance extra-financière. Lorsque plusieurs référentiels sont utilisés pour le produit financier, en fonction des actifs présents en portefeuille, la note ESG seuil correspond à une moyenne pondérée des notes seuils des référentiels utilisés et du poids que représentent chaque typologie dans le portefeuille.

À la suite de cette évaluation annuelle, les plans d'action sont mis à jour et adaptés afin d'assurer l'atteinte des objectifs.

Au minimum 90% du patrimoine immobilier de la Poche Immobilière Non Cotée en valeur bénéficie d'une notation ESG.

Pour la Poche Immobilière FIA :

Au moins 90 % des actifs composant cette poche seront visés par une approche conforme au Référentiel du Label ISR.

Les FIA seront sélectionnés parmi ceux ayant obtenu le label ISR français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA

De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA

Pour la Poche Immobilière Cotée :

Ces actifs ne dépasseront pas 10% maximum des actifs du produit financier Dans l'hypothèse où ces actifs viendraient à représenter plus de 10%, la Société de Gestion définirait une politique d'investissement ISR conforme aux exigences du Référentiel du Label ISR sur ces actifs

2) Principales incidences négatives

Bien que le produit financier ne prenne pas en considération les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") il les suivra uniquement pour la Poche Immobilière Non Cotée

composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA.

Pendant la phase d'acquisition, les PAI sont pris en compte dans l'évaluation ESG interne afin de garantir que tous les sujets ESG pertinents sont pris en compte dans le processus décisionnel.

Pendant la phase de détention, les PAI définis sont suivis et contrôlés selon la méthodologie interne définie dans le cadre du Responsible Property Investment Framework (« RPIF »). Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

Le produit financier prend en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que deux des incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) 2022/1288.

Le produit financier considère spécifiquement les PAI suivants sur une base continue :

#	Type	Indicateur PAI
17	Obligatoire	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)
18	Obligatoire	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)
18	Optionnelle	Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 (périmètres 1, 2, 3 et totales)
19	Optionnelle	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré ou KWh/m ²

En plus de suivre et d'intégrer ces indicateurs, le produit financier s'engage à respecter des seuils sur les deux incidences négatives (PAI) obligatoires :

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 95% de l'encours sous gestion à horizon 2030.

Le règlement délégué définit les actifs inefficaces sur le plan énergétique comme suit :

- Pour les actifs construits avant le 31/12/2020, ceux ayant un Certificat de Performance Energétique inférieur ou égale à C ;
- Pour les actifs construits après le 31/12/2020, un PED inférieur à la NZEB (Net Zero Emission Building).³

- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

Le produit financier reportera pour la Poche Immobilière Non Cotée, chaque année, la part des actifs exposés aux deux principales incidences négatives obligatoires ainsi qu'à deux des principales incidences négatives optionnelles. Des données estimatives pourront être utilisées, en cas d'indisponibilité des données réelles. Les taux de couverture de ces différents indicateurs seront également reportés.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sont disponibles dans le rapport annuel du produit financier.

3) Evaluation des pratiques de bonnes gouvernances

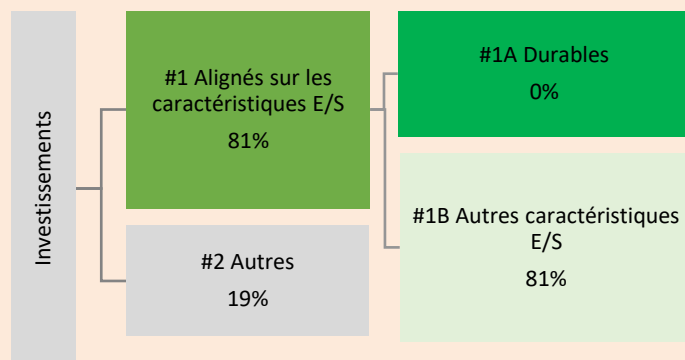
Compte tenu de l'investissement du produit financier dans des actifs immobiliers, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements n'est pas applicable.

Toutefois, le produit financier recherche à impliquer l'ensemble de ses parties prenantes dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale.

Ainsi, la vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles le produit financier investit est réalisée notamment au travers des critères spécifiques lors de la phase d'acquisition et intégrés à la grille de notation ESG.

Proportion d'investissements

Le produit financier doit investir au moins 81 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). Le produit financier peut investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier (dans le cadre prévu par le cahier des charges du Label ISR, c'est-à-dire lors d'acquisition récente et de cession en cours, des liquidités qui ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales ou sociales, de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres).



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.

Le produit financier ayant vocation à investir dans des sous-jacents immobiliers, la distinction entre les expositions directes dans les entités bénéficiaires des investissements et tous les autres types d'expositions sur ces entités n'est pas pertinente.

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Pour la Poche immobilière non cotée

Au sein de Swiss Life Asset Managers France, l'ensemble des équipes d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des critères extra-financiers. Ainsi, les property managers et les asset managers participent activement à la campagne de collecte annuelle des données essentielles à la réalisation de l'analyse extra-financière.

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de collecte de données ESG via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. Les informations extra-financières sont actualisées chaque année après une campagne de collecte et de contrôle des données qui s'appuie sur l'outil externe Deepki.

Deepki est un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone des actifs, mis à disposition par une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de l'empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs

et de répondre aux contraintes réglementaires et incitatives. De plus, la plateforme permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et notes ESG. Elle permet de les tracer, minimiser les risques d'erreur et offre la possibilité de visualiser les progrès réalisés – à différentes échelles (actifs, fonds) – en matière de démarche extra-financière.

Les procédures de contrôle interne visent à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du produit financier.

Le dispositif de contrôle interne s'articule autour de deux niveaux :

Contrôle de premier niveau

La plateforme Deepki permet de recueillir les informations ESG de chaque immeuble et assure un premier check de fiabilité des données, en cas d'incohérence les anomalies sont remontées à l'équipe ESG. La collecte de données est effectuée à travers un questionnaire spécifique par typologie d'actif. Les gérants (Asset Managers) et les administrateurs de biens (Property Managers) ont la charge de la complétude des questionnaires d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'équipe ESG. En effet, l'équipe ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose des données ESG nécessaires et d'identifier les incohérences ou les écarts présents. L'équipe ESG examine, annuellement, si les objectifs définis pour le produit financier ont été atteints.

Contrôle de premier niveau bis

Le département des Risques réalise dans le cadre de leurs travaux d'analyse des risques tout au long de la vie du portefeuille un contrôle de 1er niveau bis, visant à s'assurer que les contraintes de gestion ESG sont respectées.

Si une anomalie est identifiée, les mesures de remédiation appropriées sont prises.

Contrôle de second niveau

Le service Conformité et Contrôle interne s'assure que les tâches mentionnées ci-dessous sont effectuées correctement.

Pour ce faire, des tests sont effectués sur des échantillons sélectionnés de manière aléatoire, et s'assure notamment :

- de la présence de grille d'analyse ESG pour chaque fonds ;
- que les contraintes de gestion ESG ont été correctement suivies ;
- que les services impliqués dans la réalisation des contrôles de 1er niveau ont rédigé et respecté la procédure relative à la réalisation de ces contrôles.

Si le contrôle interne identifie des anomalies, il émet des recommandations dans le but de les corriger et s'assure ensuite de la mise en œuvre de ces recommandations.

Pour la poche financière :

Les OPCVM ou les FIA composant cette poche doivent avoir obtenus le label ISR français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. Le contrôle consiste en la vérification de la bonne obtention et du maintien du label ISR pour les actifs de la poche.

Les autres actifs composant cette poche ne dépasseront pas 10% maximum des actifs de la SPPICAV. Dans l'hypothèse où ces actifs viendraient à représenter plus de 10%, la Société de Gestion définirait une politique d'investissement ISR conforme aux exigences du Référentiel du Label ISR sur ces actifs

Méthodes

Le produit financier a défini la liste d'indicateurs de durabilité suivants. Les indicateurs garantissent l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues. L'évaluation, la mesure et la surveillance sont rendues possibles par les outils de contrôle mentionnés ci-avant. Les outils de contrôle permettent à la Société de Gestion d'orienter ses décisions de dépenses d'investissement et d'acquisitions futures de manière à rester en ligne avec les objectifs définis pour le produit financier.

Pour la Poche immobilière non cotée :

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Calcul
Environnement	1	Suivre les consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille (en kWh/m²/an, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)	(Somme[intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds) * 100
	2	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Part des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT 2012 -	(Valeur des actifs performants acquis en VEFA / Valeur totale des actifs acquis en VEFA) * 100

			20% ou se conformer à la RE 2020	
	3	Réduction de l'intensité carbone	Part des actifs alignés à la courbe CRREM jusqu'en 2030	(Valeur des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM / Valeur totale des actifs)*100
	4	Suivre l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille, mesurée en kgCO ₂ eq/m ² /an	(Somme[intensité carbone de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100
	5	Résilience des actifs sous gestion	Part des actifs couverts par une analyse du risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100
	6	Suivre les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau / Valeur totale des actifs)*100
	7	Evaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic / Valeur totale des actifs)*100
	8	Suivre la gestion des déchets	Part des actifs respectant la	(Valeur des actifs respectant la réglementation relative

			réglementation relative au tri des déchets	au tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100
Social	9	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Part des actifs de bureaux situés à moins d'un kilomètre des transports en commun	(Valeur des actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs de bureaux disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants in situ	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants in situ/Valeur totale des actifs)*100
	11	Promouvoir la diversité et l'inclusion	Surface de plancher présentant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	(surface de plancher (m²) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / surface de plancher totale des immeubles)*100
Gouvernance	12	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats de prestataires de rang 11 disposent de clauses ESG en plus du Code de	(Nombre de contrats de prestataires de rang 1 disposent de clauses ESG / Nombre total de

¹ Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

			bonne conduite des fournisseurs	contrats prestataires de rang 1) *100
	13	Mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale))*100
	14	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR	Évalué à l'échelle du fonds

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

Pour la poche Immobilière FIA

	Description	Indicateurs de durabilité
Environnement Social Gouvernance	La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.	La part de sociétés labellisées ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente

Sources et traitement des données

Pour la Poche immobilière non cotée

Sources des données :

Suivi et maîtrise des consommations énergétiques : les données sont collectées par un prestataire externe Deepki. Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures, ou auprès des distributeurs (exploitant de réseau), ou via la lecture de compteurs. Les collectes peuvent nécessiter la participation des locataires pour accéder aux données des parties privatives.

Réduction de l'intensité carbone des actifs : les données énergétiques collectées via Deepki permettent d'obtenir les émissions de GES.

Mobilité et services rendus aux occupants : ces informations sont accessibles au public et peuvent être extraites via un système d'information géographique comme google maps.

Biodiversité : les informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires) permettent de réaliser un prédiagnostic sur les axes 1,2 et 4 de la grille d'évaluation interne².

Résilience : plusieurs sources de données externes sont utilisées et consolidées afin d'avoir une analyse interne, R4RE (Resilience for *Real Estate*) mis à disposition gratuitement sur le site de l'Observatoire de l'immobilier Durable, SwissRE et Deepki. La réalisation de l'évaluation des risques nécessite un certain nombre de données d'entrées liées aux caractéristiques techniques des bâtiments.

Relation avec les parties prenantes : Prestataires directs ayant signé un contrat avec des clauses ESG ainsi que le Code de bonne conduite des fournisseurs, ou le Kit de sensibilisation.

De plus, la grille d'évaluation s'appuie sur divers benchmarks, réglementations ou démarches volontaires afin d'évaluer de manière objective chacun des critères, par exemple, l'ESG Index Deepki, Benchmark OID, décret tertiaire, outil CRREM, RE2020, le règlement européen sur la performance énergétique des bâtiments, décret BACS, les certifications environnementales (HQE, BRREAM) etc.

Mesures prises pour garantir la qualité des données :

² Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

Afin de garantir la qualité des données, la Société de Gestion a notamment mis en place les procédures et contrôles décrits au paragraphe « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales ».

Modalités de traitement des données :

Les données ESG collectées par la Société de Gestion sont rassemblées au sein de la plateforme Deepki. Elles sont ensuite exportées sous MS Excel, où elles font l'objet d'une consolidation par fonds, de manière à alimenter le reporting périodique.

Proportion des données qui sont estimées :

- Dans le cas des actifs existants :
 - Les données de consommation d'énergie et relatives aux émissions de gaz à effet de serre peuvent comporter une part de données estimées. Cette part varie d'un actif à l'autre, en fonction du taux de collecte de données réelles. Pour une période de reporting donnée, la part de données estimées est connue a posteriori.
 - Les autres données ESG utilisées sont des données réelles. L'indicateur produit au niveau du fonds est alimenté par les données réelles disponibles. Les points de données manquants sont pris en compte dans le calcul du taux de couverture associé à l'indicateur.
- Dans le cas d'actifs en construction, acquis en VEFA : les niveaux de performance alimentant les indicateurs, sont estimés sur la base des données disponibles au niveau du projet de construction. Le poids des actifs en construction dans les indicateurs produits au niveau du fonds, est celui des CAPEX engagés à la date de fin de période de reporting.

Pour la poche immobilière FIA

L'obtention et le maintien du label ISR sera vérifié auprès des sociétés de gestion des OPCVM et FIA ainsi que sur le site du comité du Label ISR.

Limites aux méthodes et aux données

Dans la gestion des limites des méthodes et des données, des éléments susceptibles d'affecter la qualité des informations ESG ont été identifiées. Parmi ces limites on retrouve notamment la disponibilité et la qualité des données collectées. En effet, l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. Parmi les données pouvant être affectées on retrouve :

- les données de consommation d'énergie et d'eau qui nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives ;
- L'actualisation des contrats avec les prestataires incluent des clauses ESG couvrant de manière satisfaisante les droits humains ;

- La réalisation de l'évaluation du risque climat qui se base sur des informations documentaires et qui peut donc différer de la réalité.

Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Diligence raisonnable

Le processus d'investissement comprend un état des lieux extra-financier réalisé lors des due diligence préalablement à un investissement. Ces états des lieux ESG font partie intégrante de chaque acquisition et de sa documentation.

Avant la réalisation d'un investissement, en sus de la due diligence technique, la due diligence ESG est également effectuée. Cette dernière vise à connaître la performance actuelle de l'actif vis-à-vis des objectifs ESG du fonds et d'analyser les risques ESG inhérents à l'actifs, par exemple sa performance énergétique, son risque climatique etc.

Le résultat de cette due diligence peut entraîner l'exclusion de certains investissements ou locataires qui ne sont pas conformes aux objectifs ESG du produit financier ou qui exposeraient son portefeuille à des niveaux élevés de risques financiers liés à la durabilité.

En phase de gestion, les informations extra-financières des actifs sont mises à jour, a minima annuellement, sur la base de grilles définies par la Société de Gestion.

Enfin, lors de la cession des actifs, l'impact ESG de la sortie de l'actif sur le portefeuille est également évalué.

Politiques d'engagement

La politique d'engagement de la Société de Gestion est présentée de manière détaillée sur le site Internet de la Société de Gestion :

Documentation ESG – Swiss Life Asset Managers (swisslife-am.com) (Rubrique « Engagement et vote »)

Indice de référence désigné

Le produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

Documentation et informations supplémentaires :

La note d'information pour les investisseurs (incluant l'annexe précontractuelle SFDR), les statuts, les derniers documents d'information périodiques et le dernier rapport annuel (incluant l'annexe SFDR) peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le

site internet de la Société de Gestion (<https://espace.investisseurs.fr.swisslife-am.com>, au sein de votre espace dédié), ou sur simple demande de l'Associé auprès de :

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE,

2 bis boulevard Euroméditerranée

Quai d'Arenc – CS 50575

13236 Marseille Cedex 2

Mentions légales : Ce document réglementaire vise à répondre aux exigences de l'article 10 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR) et ne constitue pas un document commercial. Les informations fournies dans ce document reflètent des informations de la documentation légale du produit et ne doivent pas être considérée comme un conseil ou une recommandation d'investissement, une offre, une incitation à acheter ou à vendre ce produit. Avant toute souscription, les investisseurs doivent obtenir et lire attentivement les informations détaillées sur le produit contenues dans sa documentation réglementaire (en particulier le prospectus de vente ou document d'information précontractuel, le règlement ou les statuts, les rapports périodiques, ainsi que le document d'informations clés pour l'investisseur (le cas échéant), qui constituent avec le présent document la seule source de documentation réglementaire applicable à l'achat de ce produit. De plus amples informations sont disponibles sur le site de la société de gestion <https://www.swisslife-am.com/fr>. Source : Swiss Life Asset Managers / ©2022. Tous droits réservés. Service clientèle : info@swisslife-am.com.