

Nom du produit

SwissLife ESG Dynapierre

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500F0SYVHLQTZT111

Code ISIN Actions C : FR0010956912

Code ISIN Actions I : FR0013189081

Code ISIN Actions P : FR0013219722

Code ISIN Actions F : FR0013418027

Résumé

La SPPICAV promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, communément dénommé « Disclosure » ou SFDR. Elle bénéficie également du label ISR visé par le référentiel du label ISR publié le 23 juillet 2020. Bien qu'elle n'ait pas pour objectif l'investissement durable, elle contiendra une proportion minimale de 5% d'investissements durables, 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. **La SPPICAV n'investit pas dans des activités liées aux gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE.**

L'objectif d'investissement durable que le produit financier entend partiellement réaliser est d'atténuer le changement climatique en réduisant la consommation d'énergie par l'investissement dans des actifs immobiliers contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique au sens des critères standards techniques définis par la réglementation européenne, à hauteur de 5 % minimum (de la valeur de marché cumulée de ses actifs).

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV sont :

- Pour la poche immobilière non cotée : approche extra-financière de type Best-in-Progress, qui vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, avec pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs, préserver au mieux la biodiversité locale, contribuer à l'économie circulaire, favoriser le recyclage et la valorisation des déchets, favoriser la mobilité et l'accessibilité et impliquant les parties prenantes.
L'objectif de la SPPICAV est également d'atténuer le changement climatique en réduisant la consommation d'énergie par l'investissement à hauteur de 5 % minimum (de la valeur totale de marché de ses actifs) dans des actifs immobiliers contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique au sens des critères standards techniques définis par la réglementation européenne.
Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion, grâce à l'évaluation ESG des actifs, préalablement à leur acquisition puis de manière à minima annuelle, sur la base d'une grille de notation définie par la société de gestion.
- Pour la poche financière : au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir : (i) Pour les actions de foncières cotées composant cette poche, approche de type « best in class », qui conduit à l'exclusion de l'univers d'investissement 20% des émetteurs les moins bien notés. La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le délégataire de la gestion financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. Les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG., et (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou individuellement le "PAI") sont prises en compte par la SPPICAV tout au long du cycle de vie des investissements.

Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Bien qu'elle n'ait pas pour objectif l'investissement durable, elle contiendra une proportion minimale de 5% d'investissements durables, 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.

Pour la proportion d'investissement durable de la SPPICAV, afin que ces investissements ne causent pas de préjudice important à aucun des objectifs d'investissement durable que celui poursuivi par ces investissements, la Société de Gestion réalisera :

- Un examen préalable de l'activité afin de déterminer quels risques climatiques physiques peuvent affecter le rendement de l'activité économique ;
- Une évaluation de vulnérabilité lorsqu'un ou plusieurs risques climatiques physiques ont été identifiés, pour mesurer l'effet de ces derniers sur l'activité économique ;
- Une analyse des solutions d'adaptation à mettre en place pour atténuer le risque climatique physique identifié. Les solutions d'adaptation approuvées par l'entreprise sont basées sur le guide produit par OID qui prend en compte cinq types de risques :
 - Structure, composants et matériaux
 - Conditions de santé et de confort
 - Site et terrains
 - Usages et comportements
 - Réseaux, services et infrastructure

Conformément aux principes et droits énoncés dans les conventions internationales du travail et tels que reconnus dans la Charte internationale des droits de l'homme, la SPPICAV veille à ce que, dans ses investissements durables, les prestataires de services n'utilisent pas le travail des enfants / travail forcé et veille à ce que les droits humains des employés soient respectés sur les chantiers de construction. Elle est spécifiquement mise en œuvre dans le cadre d'une « déclaration sur les droits de l'homme » (politique accessible au public du groupe Swiss Life) qui précise que la Société de Gestion de la SPPICAV reconnaît les droits énoncés dans les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (« UNGP »).

Pour les nouveaux contrats fournisseurs en cours de signature, une clause est introduite pour garantir le respect des lignes directrices applicables conformément aux principes directeurs de l'OCDE et des Nations Unies couvrant les garanties sociales minimales. Cette clause est introduite sur la base d'une évaluation fondée sur les risques. Dans une étape ultérieure, la SPPICAV s'assure, par le biais d'une sélection des fournisseurs, qu'aucun problème n'a été soulevé concernant les garanties sociales minimales avec le fournisseur en question. Cette sélection sera facilitée par une évaluation par une tierce partie. Tout au long du processus, le fournisseur est sensibilisé à toutes les garanties sociales minimales.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV sont :

- Pour la poche immobilière non cotée : approche extra-financière de type Best-in-Progress, qui vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, avec pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs, préserver au mieux la biodiversité locale, contribuer à l'économie circulaire, favoriser le recyclage et la valorisation des déchets, favoriser la mobilité et l'accessibilité et impliquant les parties prenantes.
L'objectif de la SPPICAV est également d'atténuer le changement climatique en réduisant la consommation d'énergie par l'investissement à hauteur de 5 % minimum (de la valeur totale de marché de ses actifs) dans des actifs immobiliers contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique au sens des critères standards techniques définis par la réglementation européenne.
Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion, grâce à l'évaluation ESG des actifs, préalablement à leur acquisition puis de manière à minima annuelle, sur la base d'une grille de notation définie par la société de gestion.
- Pour la poche financière : au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir : (i) Pour les actions de foncières cotées composant cette poche, approche de type « best in class », qui conduit à l'exclusion de l'univers d'investissement 20% des émetteurs les moins bien notés. La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le délégataire de la gestion financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. Les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG., et (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

Des informations complémentaires sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales sont disponibles dans le code de transparence, accessible depuis l'espace réservé sur le site investisseur.

Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV, dans le cadre de l'objectif de gestion et de ses contraintes réglementaires, vise l'allocation d'actifs suivante :

- Poche Immobilière : 60 % minimum de l'actif de la SPPICAV. La cible est de maintenir une exposition de 60% - 65% mais en fonction des opportunités de cession ou d'acquisition et de leurs réalisations, ce ratio pourra être supérieur à cette cible, sans pour autant dépasser 75% et sans que ce dépassement puisse excéder une période de 12 mois. En application des articles L. 214-43 et R 214-90 du Code monétaire et financier, ces ratios doivent être respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV. Il est à noter qu'il ne peut être comptabilisé que 9% seulement d'Actifs Immobiliers Cotés pour le calcul de ce ratio afin de respecter le plancher de 51% d'Actifs Immobiliers Non Cotés.

- Poche d'Actifs Immobiliers Non Cotés : 51% minimum de l'actif de la SPPICAV. Il est par ailleurs précisé que ce ratio doit être respecté le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.
- Poche de liquidités : 10 % minimum de l'actif de la SPPICAV. La poche de liquidité est constituée notamment par des dépôts et des instruments financiers à caractère liquide.
- Poche Financière : 30 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

En période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre 90 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.

L'objectif de gestion est la recherche d'une régularité de performance issue des revenus de la SPPICAV et de la progression de la valeur de ses actifs dans le respect des contraintes visant à la fois la conservation d'une exposition immobilière significative et sa capacité à faire face aux mouvements de souscriptions et de rachats. Ces objectifs de nature financière sont associés à des 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 la SPPICAV.

La SPPICAV prend en compte les PAI dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Pour les Actifs Immobiliers (cotés et non cotés), les indicateurs sont les 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 périmètre 1, 2 et 3)
- Pour les actifs composant la Poche Financière hors foncières cotées : les indicateurs seront ceux applicables à ladite classe d'actifs tel que prévu par la réglementation

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales contraignantes pour la SPPICAV sont les suivantes :

- Poche immobilière non cotée
 - Environnemental
 - Suivre les consommations d'énergie
 - Réduction de l'intensité carbone
 - Performance énergétique
 - Résilience des actifs sous gestion
 - Suivi et maîtrise des consommations d'eau
 - Evaluation de la biodiversité locale
 - Suivi de la gestion des déchets
 - Social
 - Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion
 - Favoriser la santé et le bien être des occupants
 - Services rendus aux occupants
 - Insertion sociale
 - Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités
 - Mesurer la satisfaction des locataires

Étant donné que la SPPICAV investira dans des actifs immobiliers, l'évaluation des bonnes pratiques de gouvernance des sociétés détenues n'est pas pertinente. Cependant, les bonnes pratiques de gouvernance seront intégrées tout au long de la chaîne d'approvisionnement :

- Évaluation de la gouvernance au niveau de l'entreprise des parties prenantes, couvrant leur cadre d'approvisionnement interne et leur fonctionnement sur le marché du travail
- Obligations contractuelles pertinentes des principaux prestataires de services et fournisseurs (par exemple, gestionnaires immobiliers, fournisseurs, promoteurs immobiliers, etc.), y compris la signature d'un « code de conduite » pertinent couvrant notamment l'éthique des affaires et les droits de l'homme
- Mise en place de baux verts
- Reconnaissance externe de la démarche ESG

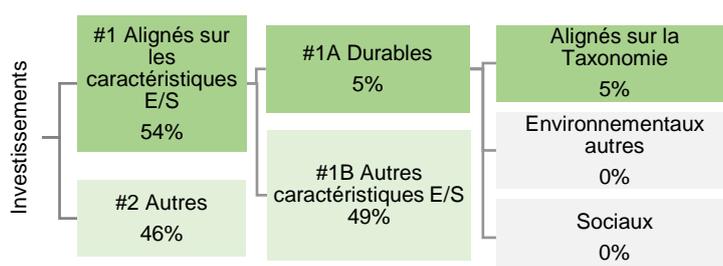
- **Pour les Actifs Immobiliers Cotés**
La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données.
Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.
Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, 20% des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.
La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG. Le taux de couverture de l'analyse ESG pour la poche Foncières cotées est au minimum de 90%, hors liquidités.
- **Pour les autres actifs composant la Poche Financière autres que les Actifs Immobiliers Cotés**
Au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir (i) pour les actions de foncières cotées, selon les modalités présentées au 4.3.1 B II du prospectus, (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

Proportion d'investissements

La SPPICAV doit investir au moins 54% de son actif brut consolidé dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). La SPPICAV est autorisée à investir le reste de son actif brut consolidé dans d'autres placements pour lesquels on ne dispose pas d'information ESG de manière limitée (au moins 90% desdits actifs visés par une analyse ESG comme indiqué au présent document), des liquidités selon les fourchettes fixées au prospectus de la SPPICAV, et équivalents (dont des créances qui font partie des activités/opérations normales de la SPPICAV) et des instruments dérivés à des fins de couverture (#2 Autres).

Parmi les investissements qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), 5% minimum correspondront à des investissements durables sur le plan environnemental qui seront alignés sur les critères définis par l'UE pour la Taxinomie. Le pourcentage ci-dessous relatif à l'engagement ex-ante sont exprimés en valeur de marché des investissements compte tenu de la nature immobilière des actifs détenus par la SPPICAV. La SPPICAV n'investit pas dans des activités liées aux gaz fossiles et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignées sur la taxinomie de l'UE.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 2020/852 ne fera pas l'objet d'une garantie fournie par un ou plusieurs auditeurs ou d'un examen par un ou plusieurs tiers.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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

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

La Société ayant vocation à investir de manière majoritaire 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

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.

Pour les actifs immobiliers non cotés

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. Les property managers et les asset managers participent activement à la campagne de collecte annuelle des données essentielles à la réalisation de notre procédure d'analyse extra-financière. La notation extra-financière est actualisée chaque année après une campagne de collecte et de traitement 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 de nos actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre à nos 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.**

Par ailleurs la Société de Gestion travaille avec plusieurs cabinets conseil et bureaux d'étude dans le cadre de la gestion de nos immeubles.

Pour les Actifs Immobiliers Cotés

Récupération des données (relatives à la labellisation ISR ou équivalent) auprès d'agence de notations par le délégataire de la gestion

Pour les autres actifs composant la Poche Financière autres que les Actifs Immobiliers Cotés

Récupération des données (notation ESG) auprès des émetteurs

Les procédures de contrôle interne visant 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

Pour les actifs immobiliers non cotés, la plateforme Deepki permet de recueillir les informations nécessaires pour obtenir le scoring ESG de chaque immeuble. 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 grilles d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'analyste ESG. En effet, l'analyste ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose d'une notation ESG et d'identifier incohérences ou écarts identifiés et le suivi des modifications. L'analyste ESG examine, annuellement, si les objectifs définis pour le produit financier ont été atteints.

Contrôle de 1er niveau bis

Le département des Risques réalise dans le cadre de leurs travaux d'analyse des risques tout au long de la vie des portefeuilles 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-dessus sont effectuées correctement.

Pour ce faire, le service conformité et contrôle interne procède à des tests sur des échantillons sélectionnés de manière aléatoire, et s'assure de :

- La présence de grilles d'analyses ESG pour chaque fonds ;
- Les contraintes de gestion ESG ont été correctement suivies ;
- 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.

Méthodes

La SPPICAV a défini une liste d'indicateurs clés de performance de la stratégie extra-financière que vous pouvez voir ci-dessous. 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 la SPPICAV.

Pour les actifs immobiliers non cotés :

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement	Suivi des consommations d'énergie	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs du fonds)*100
Environnement	Performance énergétique	Part des actifs les actifs construits avant le 31 décembre 2020, et dont la consommation d'énergie primaire est dans le top 15% du benchmark national	(valeur des actifs construits avant le 31/12/2020 dont la consommation d'énergie primaire est dans le top 15% du benchmark national / valeur totale des actifs du fonds) *100
Environnement	Performance énergétique	Part des actifs les actifs construits après le 31 décembre 2020, dont la performance énergétique est meilleure que RT2012-10% ou qui respecte la RE2020.	(valeur des actifs construits après le 31/12/2020 dont la performance énergétique est meilleure que RT2012-10% ou qui respecte la RE2020./ valeur totale des actifs du fonds) *100
Environnement	Réduction de l'intensité carbone	Option 1 : % d'intensité carbone annuelle comparée à l'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné ou, à défaut de cible annuelle définie Option 2 : % de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné	Intensité carbone annuelle / intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné) (option 1) *100 (intensité carbone actuelle - intensité carbone 2019) / intensité carbone 2019) (option 2)*100
Environnement	Résilience des actifs sous gestion	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Le suivi et la maîtrise des consommations d'eau	% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs du fonds)*100
Environnement	L'évaluation de la biodiversité locale	% des actifs couverts par une analyse écologie	(Valeur des actifs couverts par une analyse écologie/Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Suivi de la gestion des déchets	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	(Valeur des actifs couverts par une solution de comptage de déchets/ Valeur totale des actifs)*100
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau des transports en commun	(Valeur des actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau des transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100

Social	<i>Favoriser la santé et le bien être des occupants</i>	<i>% d'immeuble de bureau sur lesquels a été réalisée une étude de la qualité de l'air</i>	<i>(Valeur des actifs sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air/ Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Services rendus aux occupants</i>	<i>% d'immeuble de bureau disposant d'au minimum 2 services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre</i>	<i>(Valeur des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs de bureau)*100</i>
Social	<i>Insertion sociale</i>	<i>% de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale</i>	<i>(Nombre de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale/ Nombre total de contrats prestataires)*100</i>
Social	<i>Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités</i>	<i>% des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité</i>	<i>(surface de plancher (m²) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité / surface de plancher totale des immeubles) *100</i>
Social	<i>Mesurer la satisfaction des locataires</i>	<i>% de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction entre 2022 et 2024</i>	<i>(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction entre T1 2022 et la fin de période de reporting) / nombre total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100</i>
Gouvernance	<i>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</i>	<i>% des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)</i>	<i>(Nombre de contrats avec des fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation) / nombre total de nouveaux contrats avec des fournisseurs directs) *100</i>
Gouvernance	<i>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</i>	<i>% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG</i>	<i>(Nombre des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG/ Nombre total des mandats)*100</i>
Gouvernance	<i>Mise en place de baux verts</i>	<i>% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert</i>	<i>(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale))*100</i>
Gouvernance	<i>Reconnaissance externe de la démarche ESG</i>	<i>Maintien du label ISR déjà obtenu.</i>	<i>(Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total)*100</i>

Pour les actions de foncières cotées :

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement Social Gouvernance	Notation ESG	% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	(Capitalisation des actions bénéficiant d'une notation ESG / capitalisation totale des actions de la poche financière) *100

Pour la Poche Financière (à l'exception des actions de sociétés cotées) :

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement Social Gouvernance	Label ISR ou équivalent	% de sociétés labellisées ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente.	(Capitalisation des opcv bénéficiant d'une notation ESG / capitalisation totale des opcv de la poche financière) *100

Pour les actions de sociétés cotées :

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement Social Gouvernance	Notation ESG	% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	(Capitalisation des actions bénéficiant d'une notation ESG / capitalisation totale des actions de la poche financière) *100

Sources et traitement des données

La méthodologie de la Société de Gestion consiste dans l'intégration de chaque indicateur de durabilité dans l'évaluation ESG des actifs. Ainsi les actifs du fonds feront l'objet d'une notation annuelle sur la base des critères ESG.

Sources des données :

Collecte des consommations d'énergie et d'eau : les sources de données de consommations sont collectées par Deepki, notre prestataire externe. Ces derniers sont récupérés grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs d'énergie. Les collectes nécessitent la participation des locataires pour accéder aux données des parties privatives. En France, chaque locataire est obligé à renseigner la consommation d'énergie au propriétaire ou directement sur un site dédié.

Actifs sous gestion couverts par l'évaluation des risques climatiques : l'analyse des risques climatiques réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Le fournisseur externe utilise toutes les données fournies et calcule le risque climatique. Les données minimales sont la valeur de l'actif, l'emplacement via les coordonnées GPS et la surface totale du bâtiment concerné. Les prestataires qui nous fournissent les analyses de risque climat sont MSCI et Sinto. En fonction de la gravité du risque calculé par les 2 prestataires, des solutions adaptatives seront mises en place pour atténuer l'exposition au risque climat.

Actifs à haute performance énergétique : le calcul thermique est réalisé par un bureau d'étude.

Les actifs sous gestion bénéficient d'un label ou une certification énergétique : la source est la confirmation de l'étiquette de reconnaissance externe. Aucune estimation possible.

Actifs sous gestion avec transport en commun à moins de 1 km de distance : ces informations sont accessibles au public et peuvent être extraites via un système d'information géographique comme google maps, etc.

Actifs ayant mis en place une évaluation du volume de déchets : les données peuvent provenir d'un prestataire de collecte ou d'une estimation de la part d'un prestataire.

Réalisation d'un analyse écologique : les informations sont collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires)

Signataires de la charte déontologique : les données proviennent d'une plateforme gérée par un tiers indépendant permettant le suivi de prestataires ayant signé la charte.

Insertion sociale : contrats signés par les prestataires

Signataires d'un contrat couvrant les droits humains de manière satisfaisante : Prestataires directs (contrat de plus de 10 000 CHF) ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation

Mesures prises pour garantir la qualité des données :

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,
 - o 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.
 - o 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

Limites aux méthodes et aux données

Dans la gestion des limites des méthodes et des données, nous avons identifié des éléments susceptibles d'affecter la qualité de l'évaluation des indicateurs. Parmi ces limites, on retrouve :

Pour les actifs immobiliers non cotés

- o La nécessité de participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives dans le cadre de la collecte annuelle des consommations.
- o La conception et la construction des immeubles devront intégrer les objectifs de performance recherchés.
- o La typologie et la localisation des immeubles est une limite pour l'évaluation de la biodiversité locale.
- o Aucune distinction entre les certifications.
- o Le suivi des déchets est très complexe en raison de la gestion organisée par les communes.
- o Les loyers de marché diffèrent selon la localisation du bien et selon la nature de la gestion (directe ou via un exploitant)
- o Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains, ...)
- o L'actualisation annuelle des contrats comprenant des clauses ESG couvrant les droits humains de manière satisfaisante
- o Réalisation de l'évaluation du risque climat sur une base d'informations documentaires.

Par ailleurs, l'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de 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. 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.

Pour les actions de foncières cotées

Compte tenu de la notation effectuée sur la base des données transmises par ces fournisseurs de données, les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG. Elles sont de plusieurs sortes :

- problème de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations (par exemple portant sur leur capacité à gérer leurs risques ESG) qui ont utilisées comme input du modèle de scoring ESG par les différents fournisseurs ; problème qui peut être atténué par le recours à des sources de données alternatives externes pour alimenter son modèle de scoring;
- problème lié à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter (flux d'informations important en temps continu à intégrer au modèle de scoring ESG) : ce problème peut être atténué par le recours à des technologies d'intelligence artificielle et aux analystes qui travaillent à transformer la donnée brute en une information pertinente ;
- problème lié à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG mais qui est traité en amont du modèle utilisé par les fournisseurs de données pour chaque secteur (et parfois chaque entreprise) : les fournisseurs de données utilisent une approche quantitative validée par l'expertise de chaque spécialiste sectoriel et le retour des investisseurs pour déterminer les facteurs ESG les plus pertinents pour un secteur donné (ou pour une entreprise particulière le cas échéant).

Pour les actifs composant la poche financière, hors actions de foncières cotées

Sur les OPC, et qui doivent bénéficier du label ISR ou d'un équivalent, ces fonds 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.

Diligence raisonnable

Le processus d'investissement comprend une évaluation extrafinancière réalisée par l'équipe ESG de la Société de Gestion (à l'exception des actifs correspondant (i) aux actions de foncières cotées dont l'évaluation extrafinancière est réalisée par le délégataire de la gestion, (ii) des autres actifs financiers, dont la conformité aux critères extrafinanciers fixés pour la SPPICAV est réalisée par l'équipe de gestion) lors des due diligence réalisée préalablement à un investissement. Ces évaluations ESG font partie intégrante de chaque acquisition et de sa documentation.

Avant la réalisation d'un investissement, une due diligence technique est également effectuée, qui permet d'évaluer les risques inhérents à l'acquisition immobilière et comprend des données sur la structure du bâtiment, la conformité légale, la contamination du sol et les matières dangereuses, la documentation et la certification du bâtiment ainsi qu'une estimation des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre également la performance extrafinancière attendue et les loyers cibles de l'aménagement.

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

Après la réalisation d'un investissement, les actifs sont évalués sur le plan extrafinancier de manière a minima annuelle sur la base de grilles définies par la Société de Gestion.

La méthode d'évaluation extrafinancière est revue a minima de manière annuelle, et prévoit notamment que ces évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion.

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 »)

Documentation et informations supplémentaires :

Le prospectus, les statuts, le document d'informations clé et les derniers documents annuels et périodiques de la SPPICAV peuvent être obtenus soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion fr.swisslife-am.com ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

Swiss Life Asset Managers France,

2 bis, bd Euroméditerranée – CS 50575

13 236 Marseille cedex 02

Téléphone : 01 45 08 79 70

Email : opci@swisslife-am.com

Mentions légales : Ce document règlementaire 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 règlementaire (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 règlementaire 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