

SwissLife
Asset Managers

Rapport Extra Financier 2025

Basé sur l'année 2025

SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE

investissement socialement responsable
ISR

Editorial



Mot du président

Fabian Hürzeler

Président du Directoire,

Swiss Life Asset Managers France

L'année 2025 confirme une conviction désormais incontournable : dans un environnement marqué par des recompositions profondes — économiques, géopolitiques et environnementales — la gestion d'actifs immobiliers ne peut plus être dissociée de sa responsabilité sociétale.

L'investissement responsable est aujourd'hui un levier clé de transformation du secteur, confronté à des attentes accrues en matière de durabilité, d'usages et d'impact.

Fidèles à cette approche de longue date, nous faisons de l'ISR un pilier structurant de notre modèle. Dans un marché en mutation, nous poursuivons cette trajectoire avec exigence : investir de manière sélective, agir sur les usages, accélérer la transition environnementale de nos actifs et renforcer leur contribution aux territoires.

Dans un contexte encore incertain, cette démarche nous permet de mieux piloter les risques, d'anticiper les évolutions réglementaires et de saisir des opportunités à long terme. La valeur immobilière de demain se construit autant dans la qualité et l'efficacité des actifs que dans leur utilité pour les utilisateurs.

Au delà de la conformité, nous poursuivons une intégration toujours plus opérationnelle des critères ESG, en lien étroit avec l'ensemble de nos parties prenantes.

Notre ambition est claire : contribuer à la transformation durable du secteur immobilier, en alliant performance financière et impact positif, pour une création de valeur pérenne.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous invitons à découvrir les avancées de notre démarche ISR en 2025.



Mot du gérant

Julien Guillemet

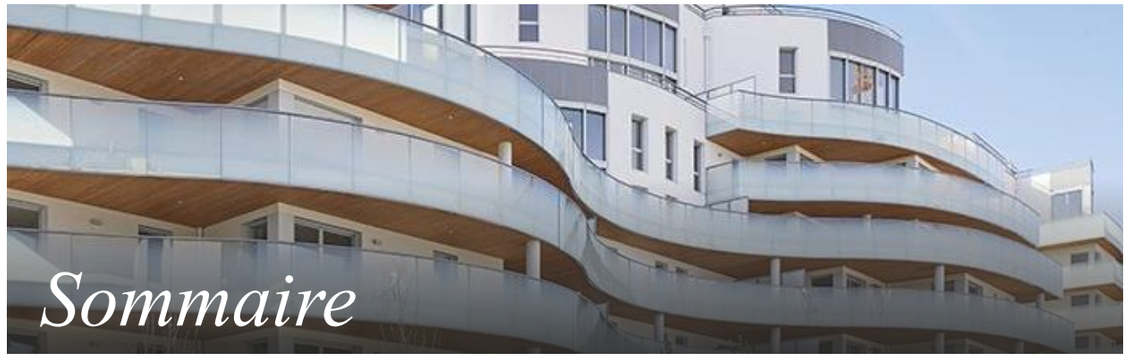
Responsable de la Gestion des Fonds Grand Public

Swiss Life Asset Managers France

L'année 2025 a marqué une phase de stabilisation pour l'économie européenne et les marchés immobiliers. La zone euro affiche une croissance modérée (+1,2 % en 2025, prévisionnel de +1,3% pour 2026) soutenue par des politiques budgétaires plus souples et des taux directeurs maintenus à 2 % par la BCE . L'inflation quant à elle est revenue à l'objectif de 2%, tandis que les taux longs restent orientés à la hausse, ce qui pèse sur les valorisations.

Les dernières expertises trimestrielles réalisées sur le patrimoine de l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre affichent une légère baisse globale de -0,78% sur le 4e trimestre 2025, concentrée principalement sur les actifs de bureaux en première couronne parisienne, partiellement compensée par la bonne tenue du segment hôtelier qui se montre toujours résilient.

Du côté de la poche financière qui représente près de 25% de l'Actif de l'OPCI au 31 décembre 2025, la performance est compétitive et ressort à +2,80 % depuis le début de l'année. Les principaux contributeurs sont les fonds monétaires et court terme, qui apportent +2,16 %, en raison de leur forte pondération dans le portefeuille afin de conserver un niveau de volatilité faible. Les expositions actions, plus risquées mais marginales, ont également été bénéfiques, avec près de +0,50 % provenant de nos fonds actions. l'ajustement des valeurs, l'indexation favorable des loyers et un taux d'occupation élevé, supérieur à 95 %.



Sommaire

1. **Les Chiffres clés** **3**

2. **Localisation des actifs** **4**

3. **Nos engagements ESG** 5

4. **Notre méthodologie** **6**

5. **Les objectifs ISR du fonds** **7**
   - Suivi des indicateurs 8
   - Evolution de la note ESG et Classement 11

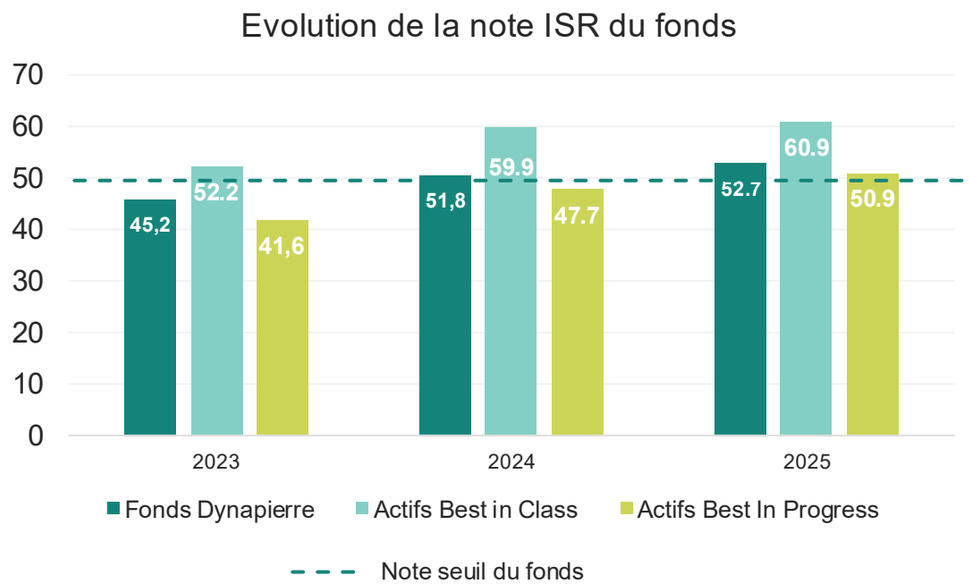
6. **Présentation des actifs** **12**
   - Les 5 meilleurs actifs 12
   - Les 5 moins bons actifs 14
   - Les 5 plus importants actifs 16

7. **Annexes** **18**
   - Méthodologie de notation ISR 19
   - Suivi de l'Alignement Taxinomique du portefeuille 22

Dynapierre en bref

Le fonds ESG Dynapierre est un OPCI dont la performance repose sur deux composantes : financières et immobilière. Ainsi, il est constitué à 30,5% de liquidités et d'OPCVM (tous labellisés ISR), et à 69,75% d'actifs immobiliers. **Ce rapport extra-financier porte exclusivement sur la part immobilière du portefeuille**.

Stratégie dominante du fonds	Best in Progress
Zone géographique	France, Espagne, Allemagne et Belgique
Nombre d'actifs	23
Typologie d'actifs	Bureaux, Commerces, Hotels, Services
Surface totale (en m²)	123 525
Part des actifs en portefeuille couverte par une analyse ESG	100 %
Classification SFDR	Article 8
Date d'obtention du label ISR	Octobre 2021
Date de renouvellement du label ISR	Août 2024
Note seuil du fonds pour le Cycle 2	50/100



Démarche ESG du fonds

Le fonds Dynapierre promeut des caractéristiques environnementales et sociales et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 5 % d'investissements durables.

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

- **Sur le plan environnemental,** le fonds 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 le bien-être et le confort des occupants.
- Enfin, **les aspects de gouvernance** sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à une transparence et à un engagement accru des parties prenantes.

Faits marquants 2025

Evolution

Obtention de l'agrément AMF au régime ELTIF (Novembre 2025)
Evolution de la stratégie d'investissement globale du fonds pour répondre aux nouvelles contraintes réglementaires ELTI.F.
À noter : ESG Dynapierre a été renommé SLF Dynapierre ELTIF en mars 2026.

Cession

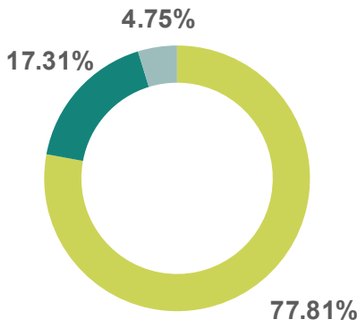
1 actif a été cédé en 2025

L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires.

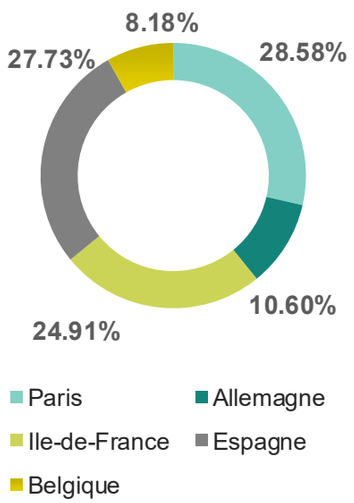
Répartition du patrimoine immobilier du fonds et localisation des actifs

Répartition du patrimoine immobilier au 31/12/2025

Répartition sectorielle (en valeur)

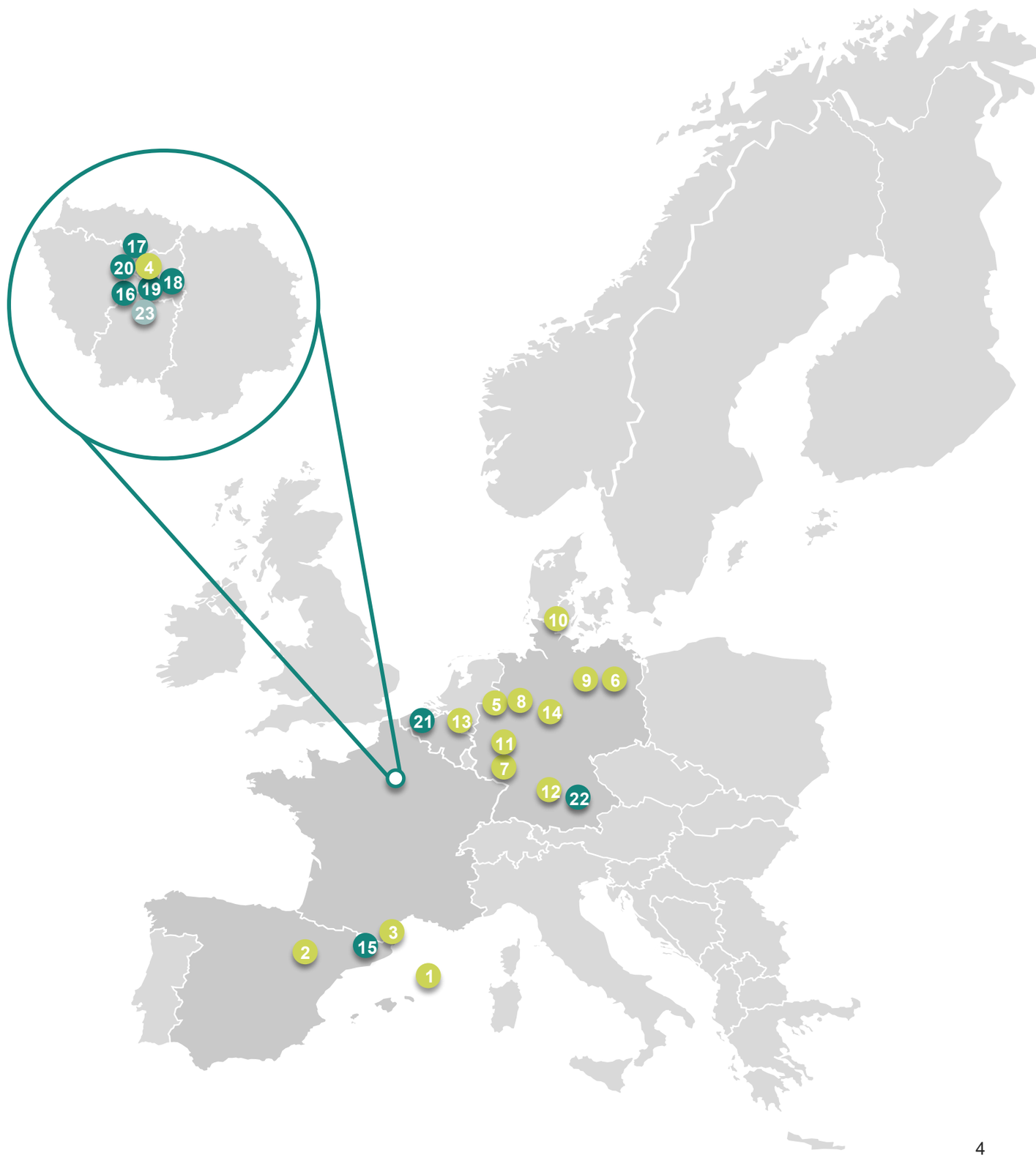


Répartition géographique (en valeur)



Actifs	
1	Binibeca - Menorca
2	Valparaiso - Mallorca
3	Monterrey – Costa Brava
4	Rome - Paris
5	Hotel Indigo Dusseldorf
6	Mercure Berlin Zentrum
7	Schlosshotel Karlsruhe
8	Mercure Hotel Dusseldorf
9	Best Western Berlin Kantstrasse
10	Ibis Styles Hamburg
11	Ibis Styles Speyer
12	Ibis Augsburg
13	Ibis Aachen - Aix-la-Chapelle
14	Ibis Erfurt
15	Almogavers - Barcelone
16	Osmose – Boulogne-Billancourt
17	In Défense - Nanterre
18	Diderot - Paris
19	Godot - Paris
20	The Box - Nanterre
21	The Artist - Bruxelles
22	Munich
23	Source – Paris

Bureaux Hôtel Services



Les Engagements ESG de Swiss Life Asset Managers France

Initié dès 2009

Une conviction ESG forte depuis 15 ans : l'intégration proactive de facteurs ESG pertinents dans le processus d'investissement nous permet d'améliorer la performance ESG de nos actifs mais surtout d'assurer la visibilité des rendements sur nos différentes classes d'actifs.

Notre démarche d'investissement socialement responsable se veut pragmatique :

01

Objectifs d'intégration des critères ESG

Les 3 piliers ESG sont pris en compte dans la définition du profil et de la stratégie ESG du fonds qui s'applique sur l'ensemble de nos actifs.

02

Une stratégie d'amélioration

Les enjeux ESG sont intégrés dans la gestion quotidienne de nos actifs immobiliers, de la sélection à l'allocation des investissements en notant tous nos actifs, en mesurant l'évolution de cette note et en définissant une stratégie d'amélioration de la note ESG.

03

Une vision incrémentale

Notre stratégie ne vise pas uniquement à acquérir les actifs les mieux notés ou labellisés. Nous cherchons à faire progresser l'ensemble de nos portefeuilles.

04

Et s'appuie sur des collaborateurs et des parties prenantes engagés :

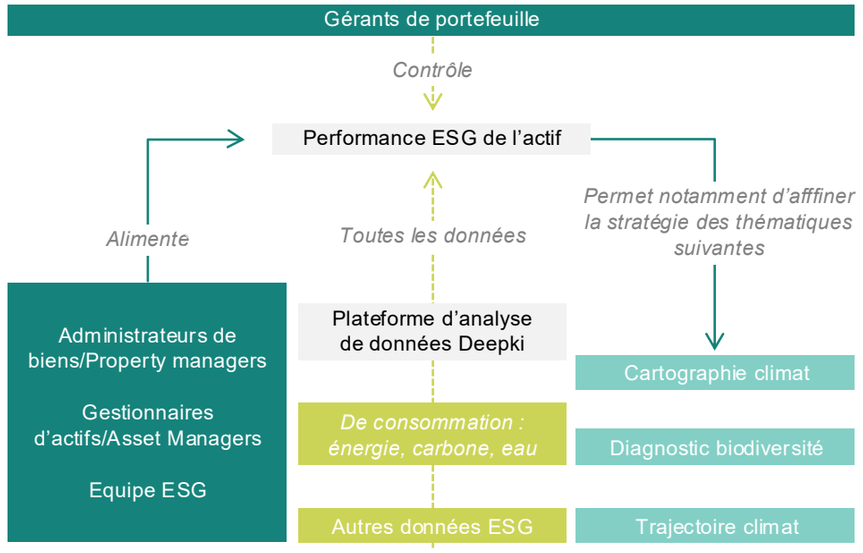
- Création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2025.
- Implication de toutes les équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable avec le suivi de formations spécifiques à l'ISR.
- Engagement de nos locataires et de nos exploitants dans la prise en compte de la dimension ESG au quotidien et dans le suivi des progrès accomplis.

Les outils ESG mis en oeuvre

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données fiables pour la prise de décision et le reporting. Ainsi, pour mener à bien cette démarche, Swiss Life Asset Managers France s'appuie sur des outils performants :

- **Collecte des données ESG :** Plateforme Deepki de collecte, d'analyse et de suivi des données ESG des actifs permettant de consolider de manière maitrisée et efficace des données et scores ESG. Il s'agit ainsi de tracer, minimiser les risques d'erreur et d'offrir la possibilité de visualiser les progrès réalisés, à différentes échelles (actifs, fonds), en matière de démarche ESG.
- **Cartographie climat**: évaluation systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs vis-à-vis des aléas climatiques. Cette analyse est complétée par un plan d'action visant à réduire autant que faire se peut la vulnérabilité des immeubles vis-vis de leurs risques les plus matériels.
- **Trajectoire climat** : Outil REDD développé par le groupe Swiss Life pour modéliser la trajectoire carbone des fonds immobiliers sous gestion selon un scénario d'1.5 degré basé sur le standard du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- **Evaluation de la biodiversité** : mise en place d'une grille d'évaluation de la qualité de la biodiversité des actifs basée sur les standards de Place.
  Elle permet de définir des plans d'actions afin d'améliorer le potentiel écologique de notre patrimoine.

Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



Notre méthodologie ESG de Swiss Life Asset Managers France

- Nos actifs immobiliers sont notés à travers **des grilles spécifiques** par typologie d'actifs. Cette méthode est appliquée pour chacun des actifs dont nous avons la gestion.
- Notre analyse extra financière s'appuie sur **une notation sur 100 points** définie selon les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
- Chaque grille compte entre 12 et 15 thématiques réparties sur les 3 domaines E,S et G et suit une trentaine de critères.
- Chaque domaine suit une **pondération spécifique :**
  - Environnement : entre 30% et 50%
  - Social : entre 20% et 50%
  - Gouvernance : entre 20% et 30%
- La notation de chaque actif est **revue *a minima* de manière annuelle**.

Grille Bureau/Commerce

15 critères environnementaux
7 thématiques :

- Émissions de GES
- Énergie
- Biodiversité
- ENR
- Gestion de l'eau
- Déchets
- Résilience au changement climatique

6 critères sociaux
4 thématiques :

- Mobilité et déplacements
- Bien-être
- Accessibilité
- Services rendus aux occupants

5 critères de gouvernance
2 thématiques :

- Certifications et labels
- Relations avec les parties prenantes

APPROCHE IMMOBILIÈRE

- **Best-in-progress:** soit les actifs dont le niveau de performance ESG est élevée une fois comparée à l'ensemble des actifs du fonds et dont l'objectif dans les années à venir est de maintenir leur niveau de performance
- **Best-in-class** : dont le niveau de performance ESG nécessite une amélioration sur les trois prochaines années

PAR THÉMATIQUE

- Par classes d'actifs : Bureaux et Commerces, Résidentiel, Hôtel, Santé, Vacances sociales et VEFA
- Fonds à impact

L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.

Système de notation E, S et G
Détermination d'une note seuil à atteindre au niveau du fonds

Les actifs détenus ainsi que les actifs en phase d'acquisition doivent respecter les critères suivants :

01

Au moins 90% des actifs en valeur disposent d'une notation ESG. la tolérance de 10% d'actifs non notés s'appliquant aux actifs venant d'être acquis ou dont la cession est projetée

02

L'ensemble des actifs Best-in-progress dispose d'un plan d'amélioration autour de ces 3 domaines à 3 ans

03

Mise en œuvre et suivi des plans d'amélioration par les équipes de Swiss Life Asset Managers France

Schéma de notre process ESG de nos actifs

Due diligence ESG approfondie dès l'acquisition (audits…)

→ Réalisation d'un plan d'action sur 3 années visant à améliorer le profil ESG de l'actif

→ Suivi de l'impact des actions mises en place sur la performance ESG de l'actif

Les objectifs ESG du fonds

Le fonds **SwissLife ESG Dynapierre** promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance dont les objectifs pour la poche immobilière du fonds sont les suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre et maitriser les consommations d'énergie	Collecter les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de suivre l'intensité énergétique du portefeuille.
	Suivre l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille.
	Réduction de l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM jusqu'en 2030. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.
	Suivre et maitriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion
	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), étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivi de la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs.
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
Social	Mobilité et Accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités	35% de la surface de plancher du portefeuille présente des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
	Mesurer la satisfaction des locataires	75% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.
	Favoriser le bien être des occupants	50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants.
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats des prestataires de rang 1 intègrent des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.
	Mise en place de baux verts	Le produit financier vise le maintien du label ISR déjà obtenu un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	La SPPICAV vise le maintien du label ISR déjà obtenu.

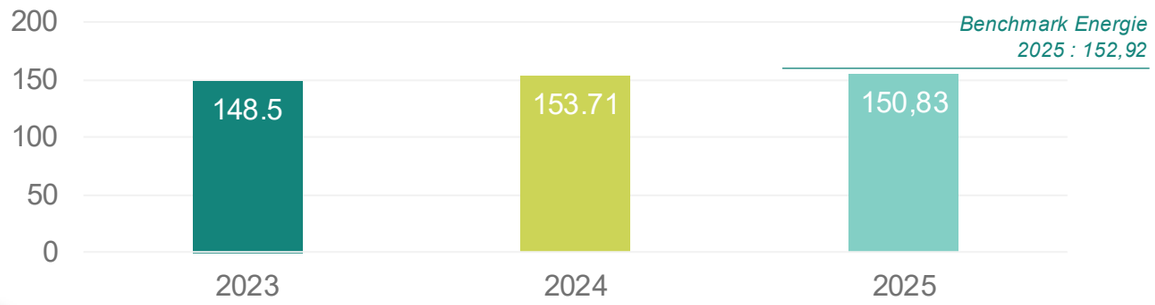
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.

Suivi des Indicateurs du fonds (1/3)

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

Pour répondre aux exigences du Label ISR, 8 indicateurs parmi ceux suivis par le fonds sont mis en avant dans ce rapport :
4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 4 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds.

01 ENERGIE



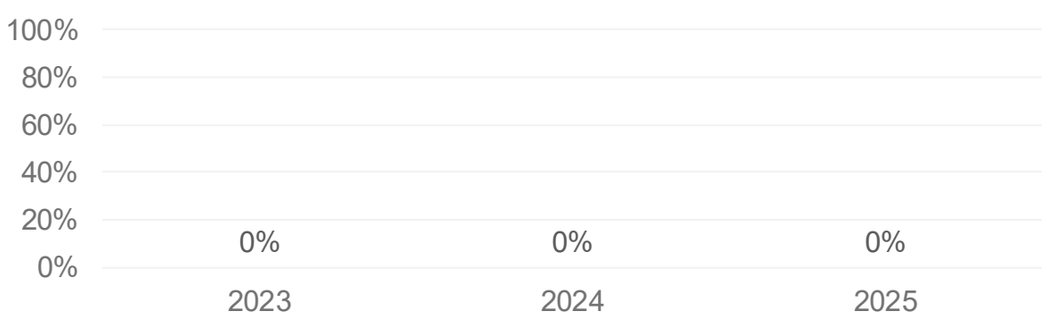
- **Indicateur**
  Intensité énergétique moyenne du fonds (kWhEF/m².an)
- **Benchmark**
  Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 152,92 kWhEF/m².an
- **Couverture**
  86,69%
- **Commentaire global**
  La collecte de données d'énergie est réalisée à travers la plateforme Deepki Ready™, qui collecte de manière automatique et, lorsque cela est nécessaire, de façon manuelle, la consommation d'énergie des actifs. La performance énergétique de Dynapierre se situe en dessous du benchmark.

02 CARBONE



- **Indicateur**
  Intensité carbone moyenne du fonds (kgCO2eq/m² .an)
- **Benchmark**
  Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 35 kgCO2eq/m²
- **Couverture**
  86,69%
- **Commentaire global**
  S'appuyant sur une méthodologie basée sur la localisation (« location-based »), le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) utilisé par Swiss Life Asset Managers France consiste à multiplier les données de consommation d'énergie par les facteurs d'émission provenant de bases nationales et internationales. Pour ce faire, la société de gestion a recours à la plateforme Deepki Ready™. La performance énergétique de Dynapierre se situe au benchmark.

03 BIODIVERSITÉ



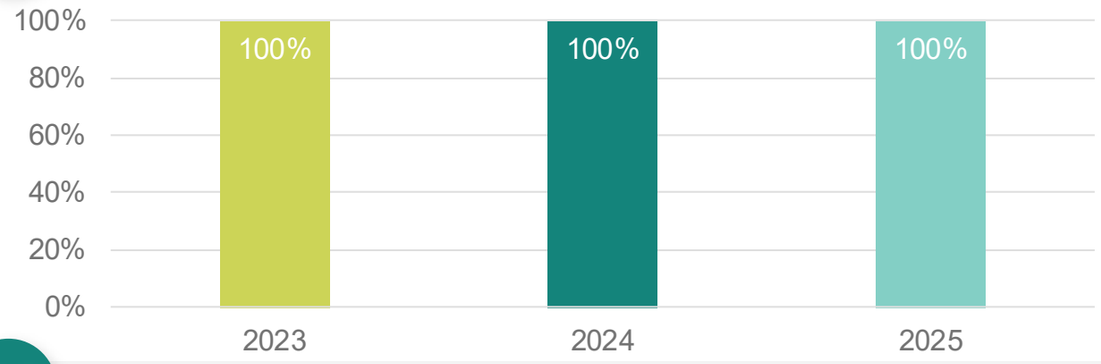
- **Indicateur**
  Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France)
- **Couverture**
  0%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers prenant en compte l'impact de ses activités sur la biodiversité et sa capacité à pouvoir améliorer le potentiel écologique de son portefeuille immobilier. Pour ce faire, la société a développé une grille d'évaluation. L'ensemble des actifs du portefeuille seront évalués sur la biodiversité en 2026.

Indicateur obligatoire pour le label

Suivi des Indicateurs du fonds (2/3)

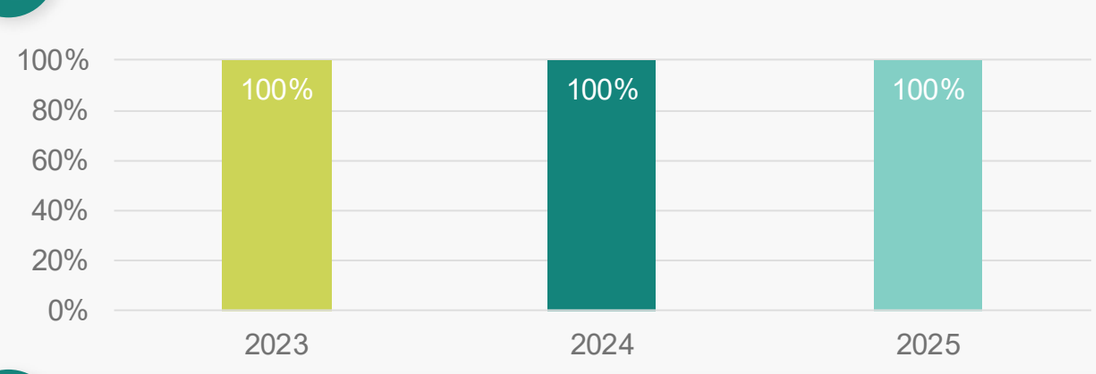
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

04 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



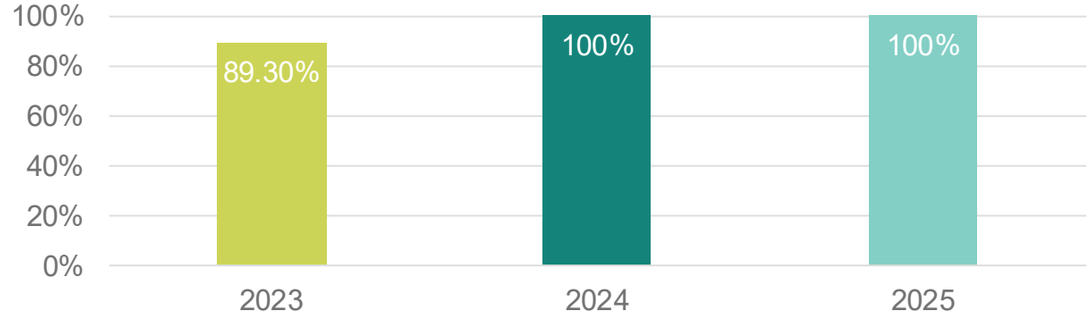
- **Indicateur**
  Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
- **Couverture**
  90,99%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux services de proximités est un critère déterminant lors de la sélection des actifs immobiliers. Les actifs du portefeuille se situent en zones urbains à proximité de nombreux services.

05 RÉSILIENCE



- **Indicateur**
  Part des actifs couverts par une analyse du risque climat
- **Couverture**
  100%
- **Commentaire global**
  Pour toutes ses nouvelles acquisitions, Swiss Life Asset Managers France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (Swiss RE, Deepki et Bat-Adapt). Celle-ci est toujours accompagnée d'un plan d'action lorsque nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, Swiss Life Asset Managers France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité. Les analyses de résilience ont été menées sur l'ensemble du portefeuille.

06 MOBILITÉ



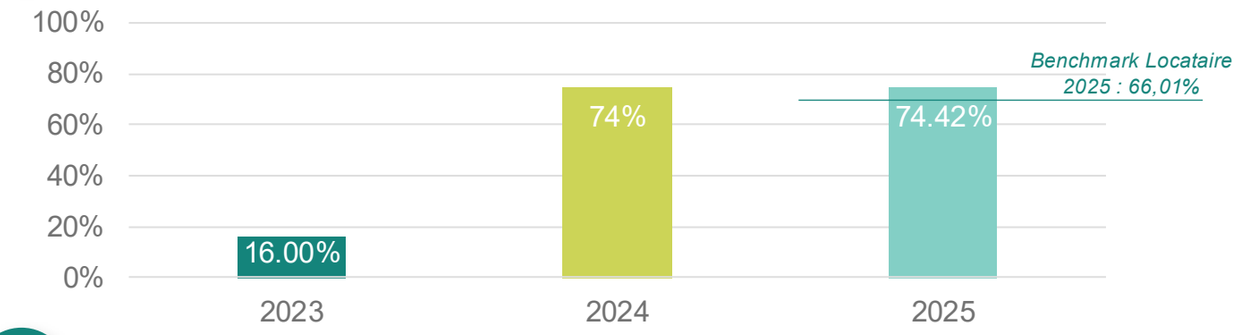
- **Indicateur**
  Part des actifs situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
- **Couverture**
  90,99%
- **Commentaire global**
  SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère déterminant lors de la sélection des actifs immobiliers

Indicateur obligatoire pour le label

Suivi des Indicateurs du fonds (3/3)

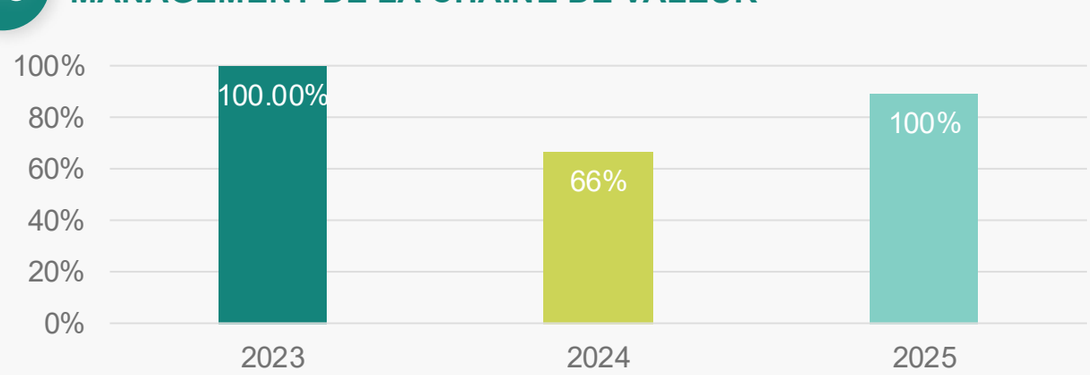
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

07 SATISFACTION LOCATAIRE



- **Indicateur**
  Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction
- **Benchmark**
  Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction en 2024. Ce benchmark est issu d'un calcul interne.
- **Couverture**
  100%
- **Commentaire global**
  L'objectif est de réaliser un questionnaire lors de chaque cycle de 3 ans, puis d'améliorer le nombre des personnes répondant à ce questionnaire afin d'avoir une vue la plus complète possible des usages de l'actif et des besoins des usagers. Un suivi sera fait sur le nombre de répondants..

08 MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR



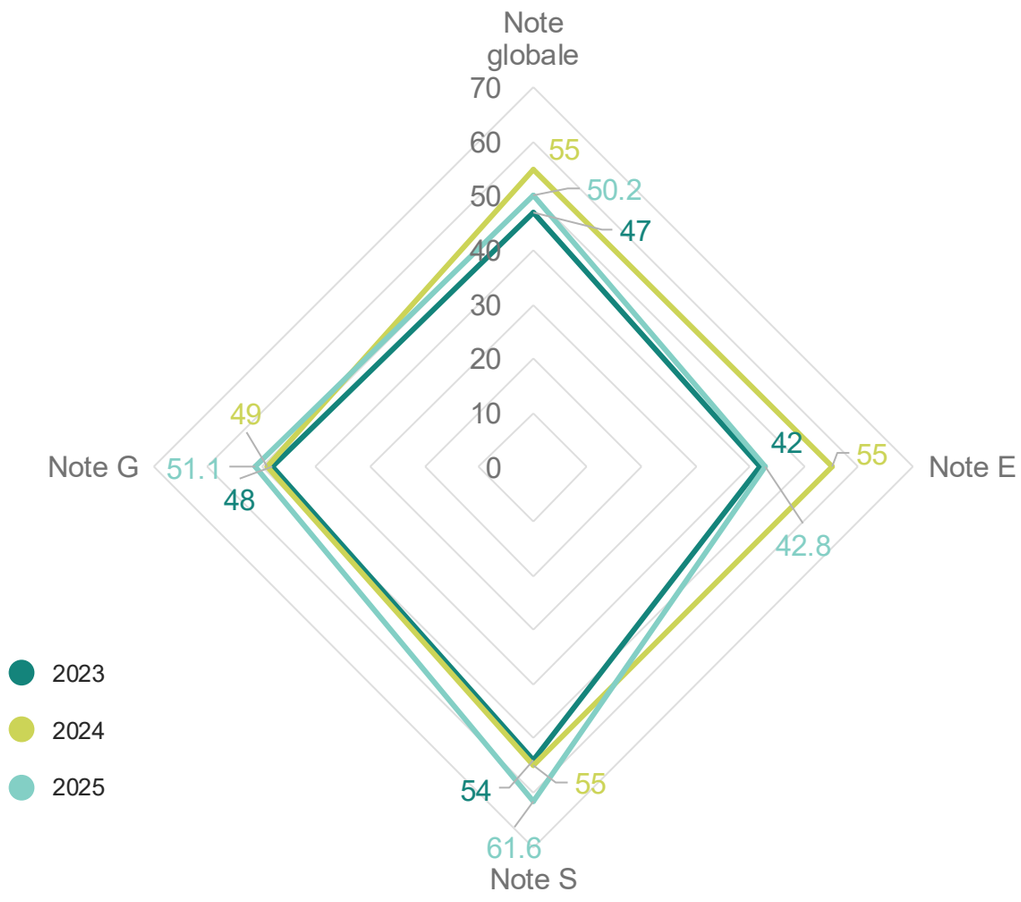
- **Indicateur**
  Part de contrats de prestataires de rang 1 incluant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
- **Couverture**
  100%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France intègre des clauses ESG dans les contrats de ces prestataires de rang 1. Les prestataires 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). Les actifs détenus de manière minoritaire, avec une quote-part de détention inférieure ou égale à 5 %, ne sont pas pris en compte dans l'évaluation.

Indicateur obligatoire pour le label

Evolution et Classement

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

Evolution de la note ESG du fonds



Classement des actifs du fonds

		Typologie d'actifs	Année 2025	Année 2024	Année 2023
			Note moyenne	Note moyenne	Note moyenne
	Diderot	Bureaux	63,3	58,3	52,4
	Osmose	Bureaux	60,4	58,6	53,1
	Monterrey - Passeig Maritim 72	Hotel	57,6	53,4	51,8
	Carrer Almogavers Barcelone	Bureaux	56,5	53,2	40,7
★	Ibis Ausburg	Hotellerie	55,6	56	25,1
	Godot de Mauroy	Bureaux	54,5	51,7	47,6
★	Balanstraße Munich	Bureaux	54,2	55,2	43,8
★	Menorca	Hotel	53,6	49,2	38,1
	Icon Valparaiso Manacor	Hotel	52,7	50,7	48,2
	Rue de la source	Bureau/ Commerce	51,0	49,4	45,6
	In Défense	Bureaux	48,43	50,4	46,7
★	The Artist	Bureaux	45,7	41,5	41,2
★	Ibis Erfurt	Hotel	44,2	45,4	29,6

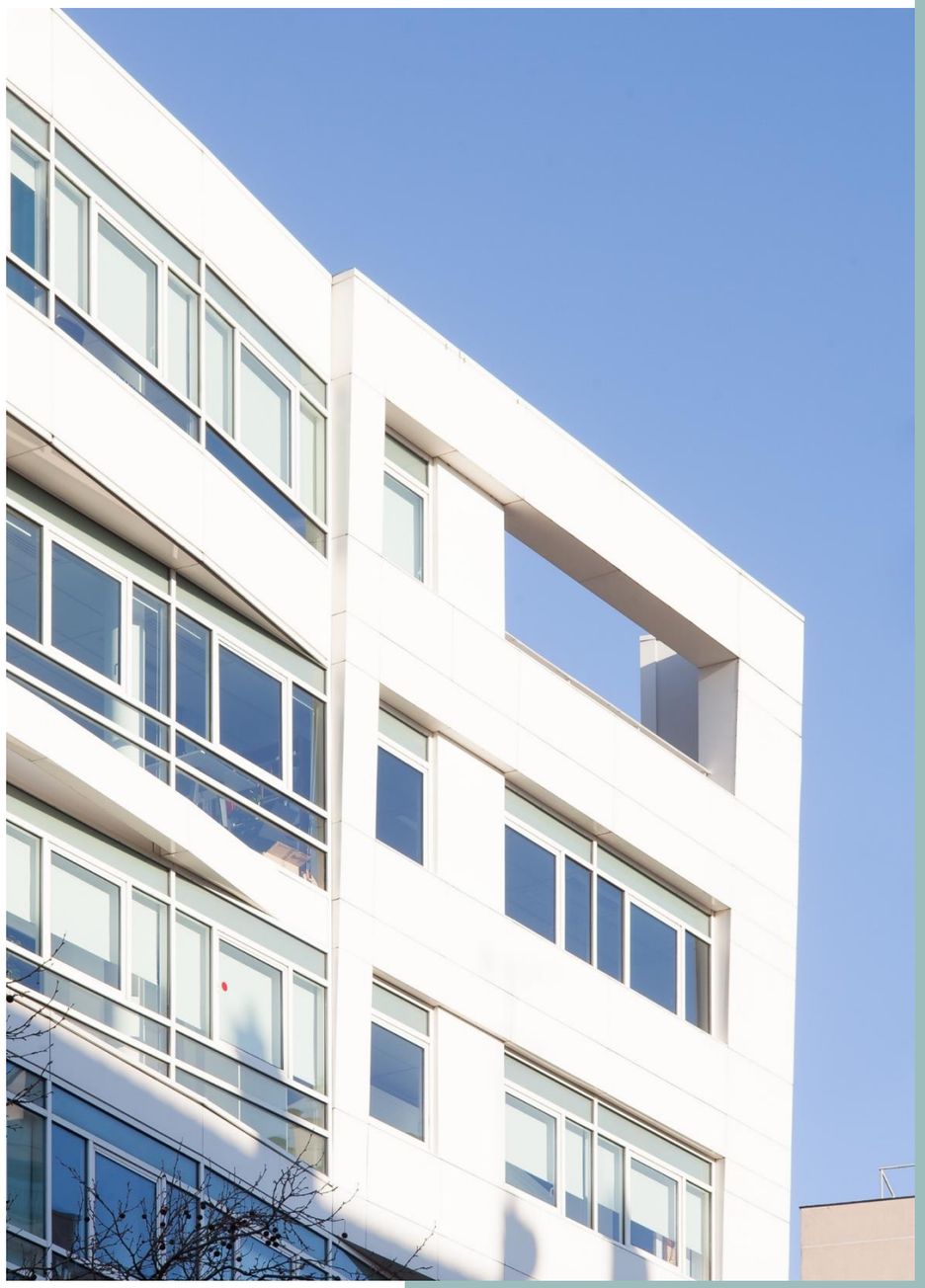
● Les 5 meilleurs ● Les 5 moins bons ★ Les 5 plus importants (en valeur)

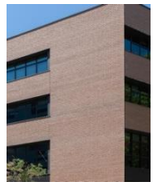
*Présentation des **5 meilleurs actifs** de SwissLife ESG Dynapierre*

Classement des actifs du fonds

	Typologie d'actifs	Année 2025	Année 2024	Année 2023
		Note moyenne	Note moyenne	Note moyenne
La Fabrique – Nanterre	Bureaux	40,7	37,2	34,3
Villa Eugénie - Rome	Hotel	39,8	39,8	34,8
Ibis Styles Hamburg	Hotel	34,7	42,5	32
Ibis Aachen	Hotel	33,9	30	29
Best Wester, Berlin	Hotel	33,2	33,2	32,6
Schlosshotel Karlsuhe	Hotel	32,3	31,1	36,8
Hôtel Indigo Dusseldorf	Hotel	30,8	30,8	30,8
Ibis Styles Speyer	Hotel	29,0	21,8	39
Mercure Hôtel Dusseldorf	Hotel	27,5	31,1	30,2
Mercure Berlin		27,2	27,2	39

● Les 5 meilleurs ● Les 5 moins bons ★ Les 5 plus importants (en valeur)





Carrer Del Almogavers Barcelone

Adresse 177 -189 Almogavers - Barcelone
Typologie Bureaux
Année de construction 1964
Année d'acquisition 2020
Surface en m² 8 524

2024 ***53,2/100***
2025 ***56,5/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	114,7
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	10,01
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

L'actif immobilier est situé à Barcelone, rénové avant son acquisition et loué au locataire CRITEO. L'actif est certifié - depuis 2020 LEED V4 BD+C: CORE AND SHELL (niveau Platinum).

Plan d'actions

- Réalisation d'une enquête de satisfaction
- Réalisation d'un comité vert
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



Ibis Augsburg

Adresse Herlmanstrasse 25 86 150 Augsburg, Allemagne
Typologie Hotel
Année de construction 1989
Année d'acquisition 2016
Surface en m² 4 669

2024 ***56/100***
2025 ***55,6/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	212,4
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	73,58
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Plan d'action d'adaptation défini
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non applicable
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

Commentaire global

Situé au cœur d'Augsbourg, l'Ibis Augsburg Königsplatz bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate de la gare centrale et du centre historique. L'hôtel dispose de 106 chambres modernes et climatisées, ainsi que de 4 salles de réunion pouvant accueillir jusqu'à 90 personnes, ce qui en fait une adresse adaptée aussi bien aux séjours d'affaires qu'aux voyages de loisirs. Les clients apprécient sa proximité avec les principaux sites culturels (Schaezlerpalais, Augsburger Puppenkiste, Fuggerei) et la facilité d'accès aux transports.

Plan d'actions

Aucun plan d'action spécifique n'a été défini pour les hôtels Ibis.



Osmose

Adresse 90 route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt
Typologie Bureaux
Année de construction 1995
Année d'acquisition 2019
Surface en m² 2541

2024 ***58,6/100***
2025 ***60,4/100***

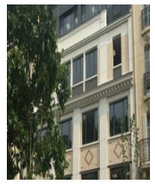
Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	135,9
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	7,05
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100 %
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	0ui

Commentaire global

L'immeuble est situé à Boulogne-Billancourt, à la frontière sud-ouest de Paris dans un espace dynamique à usage mixte. Il s'agit d'un espace de coworking.

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



127 Diderot

Adresse 127 bd Diderot, 75012 Paris, France
Typologie Bureaux
Année de construction 1913
Année d'acquisition 2018
Surface en m² 2061

2024 ***58,3/100***
2025 ***63,3/100***

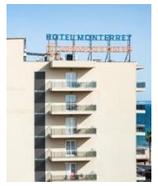
Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	74,1
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	3,84
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

L'immeuble, restructuré en 2020, est situé à Paris avec une excellente L'immeuble est situé boulevard Diderot, très proche de la Place de la Nation, ainsi que d'un excellent réseau de transports en commun (Métro, bus, RER).

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers
- Définition d'un plan d'adaptation au changement climatique



Hotel Monterrey By Pierre & Vacances - Roses

Adresse	Passeig Maritim 72, 17480 Roses, Espagne
Typologie	Hotel
Année de construction	1968
Année d'acquisition	2020
Surface en m²	7 304

2024 ***55,2/100***

2025 ***57,6/100***

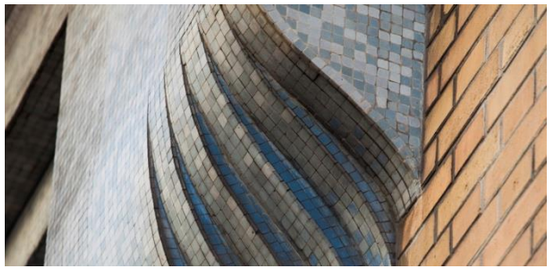
Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	53,4
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	5,95
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Plan d'action d'adaptation défini
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	1 ligne
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

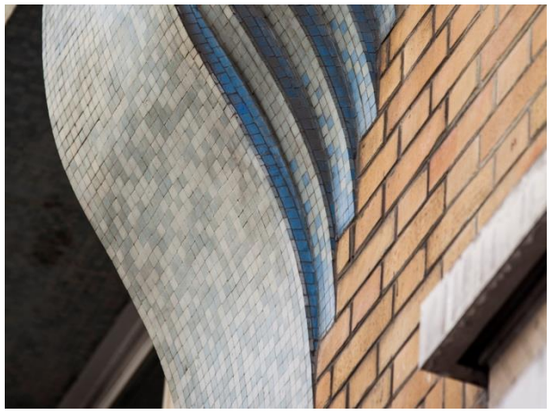
Commentaire global

Situé dans un cadre privilégié en front de mer, l'Hôtel Monterrey se trouve à proximité immédiate de la plage de Santa Margarita sur la Costa Brava, à Roses.
Cet établissement est aisément accessible, se trouvant à seulement 18 km de la gare de Figueres.
Entièrement rénové en 2018, l'hôtel porte la certification Biosphère, attestant de son engagement envers les 17 objectifs de développement durable énoncés dans l'Agenda 2030.

Plan d'actions

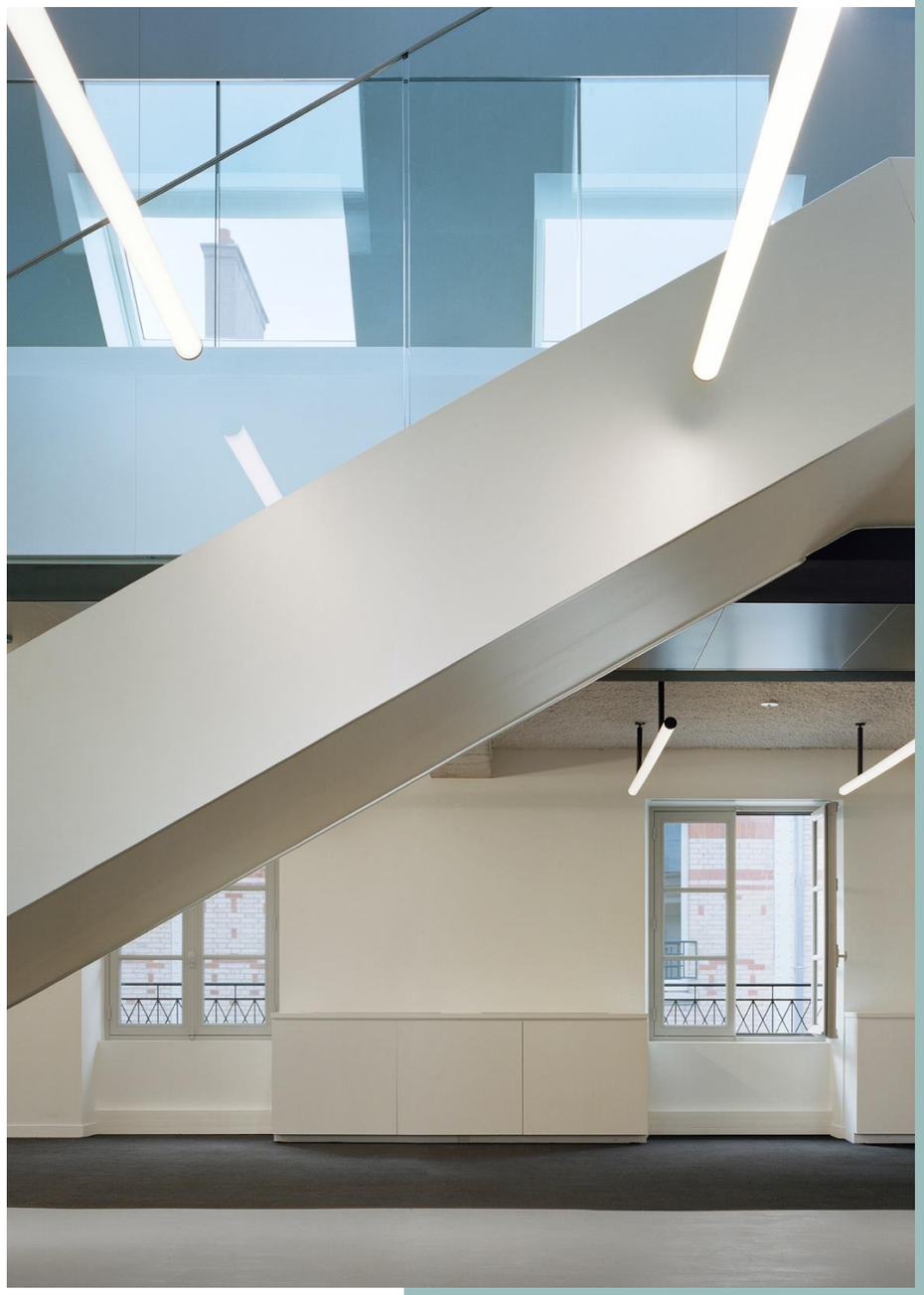
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers
- Réalisation d'un comité vert avec l'exploitant







*Présentation des **5 moins bons actifs** de SwissLife ESG Dynapierre*





Hotel Indigo Dusseldorf

Adresse Kaiserswerther Strasse 2040477 Düsseldorf, Allemagne
Typologie Hôtel
Année de construction 1989
Année d'acquisition 2016
Surface en m² 5 651m²

2024 ***30,8/100***
2025 ***30,8/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	236,5
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	71,8
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non applicable
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

Commentaire global

Situé dans le quartier de Pempelfort, l'Hotel Indigo Düsseldorf Victoriaplatz reflète l'esprit créatif et mode de la ville. L'établissement, sous contrat de franchise Indigo (Intercontinental Hotel Group) propose 126 chambres élégantes, un restaurant et un bar au design contemporain, ainsi que des espaces de réunion.

Sa localisation, à quelques minutes du centre et du parc des expositions, en fait un atout stratégique pour la clientèle affaires et loisirs

Plan d'actions

Aucun plan d'action spécifique n'a été défini



Mercure Dusseldorf

Adresse Rossstrasse 61 - 40476 Dusseldorf - Allemagnge
Typologie Hotel
Année de construction 1985
Année d'acquisition 2019
Surface en m² 1 850

2024 ***31,1/100***
2025 ***27,5/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	253,4
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	85,1
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non applicable
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

Commentaire global

Situé dans le quartier de Derendorf à Düsseldorf, le Mercure Hotel Düsseldorf Zentrum est un hôtel 3 étoiles exploité sous l'enseigne Mercure du groupe Accor. Implanté à proximité du centre-ville, de l'aéroport international de Düsseldorf et du parc des expositions Messe Düsseldorf, l'établissement bénéficie d'une localisation adaptée à une clientèle principalement d'affaires. L'hôtel propose 53 chambres, des services de restauration légère, un accès Wi-Fi ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques. Il est par ailleurs présenté par son opérateur comme un établissementéco-certifié.

Plan d'actions

Aucun plan d'action spécifique n'a été défini



Ibis Styles Speyer

Adresse Karl-Leiling-Allee 6 67346 Spire, Allemagne
Typologie Hôtel
Année de construction 1991
Année d'acquisition 2016
Surface en m² 2 188m²

2024 ***21,8/100***
2025 ***29/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	206,2
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	67,7
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	2 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non applicable
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

Commentaire global

L'Ibis Styles Speyer est un hôtel design et abordable, situé à proximité immédiate de la cathédrale et du centre historique. Il dispose de 87 chambres modernes, dont des suites familiales spacieuses, ainsi que de salles de réunion adaptées aux petits séminaires. Facilement accessible en voiture ou en train, il combine centralité, confort et attractivité touristique, notamment grâce à la proximité du Technik Museum

Plan d'actions

Aucun plan d'action spécifique n'a été défini pour les hôtels Ibis.



Mercure Berlin Zentrum

Adresse Fuggerstrasse 8- 10777 Berlin, Allemagne
Typologie Hotel
Année de construction 1987
Année d'acquisition 2016
Surface en m² 31 830

2024 ***31,1/100***
2025 ***27,5/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	284,6
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	82,3
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabiité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non applicable
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

Commentaire global

Le Mercure Hotel Berlin Zentrum est un établissement 3* supérieur de 78 chambres climatisées, situé entre Schöneberg et Charlottenburg. À quelques minutes du KaDeWe, du Kurfürstendamm et de la Gedächtniskirche, il bénéficie d'une localisation centrale idéale pour explorer Berlin. L'hôtel combine authenticité locale et confort moderne, avec Wi-Fi gratuit et services adaptés aux voyageurs internationaux

Plan d'actions



Schlosshotel - Karlsruhe

Adresse	Bahnhofplatz 2, 76137 Karlsruhe, Allemagne
Typologie	Hôtel
Année de construction	1914
Année d'acquisition	2016
Surface en m²	4751

2024 ***30/100***

2025 ***32,3/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	276,9
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	75,8
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non applicable
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

Commentaire global

Le Schlosshotel Karlsruhe, établissement 4*, allie charme historique et confort moderne. Situé directement sur la Bahnhofplatz, face à la gare centrale, il propose 93 chambres et suites élégantes, des espaces de conférence, ainsi qu'un restaurant réputé. Son ambiance classique et son emplacement stratégique en font une adresse de référence pour séjours d'affaires, événements et tourisme

Plan d'actions

Aucun plan d'action spécifique n'a été défini



*Présentation des **5 actifs les plus importants** en termes de valeur de SwissLife ESG Dynapierre*





Munich

Adresse Balanstraße 55,57,59 80538 Munich, Allemagne
Typologie Bureau
Année de construction 1990
Année d'acquisition 2019
Surface en m² 31 830

2024 ***55,2/100***
2023 ***43,8/100***

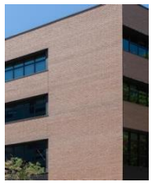
Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	132,5
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	46,2
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

L'actif est situé à la bordure sud-ouest de Munich et constitue une partie de l'ensemble "Kustermannpark

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers Réalisation d'un audit énergétique



Barcelone

Adresse 177 -189 Almogavers - Barcelone
Typologie Bureaux
Année de construction 1964
Année d'acquisition 2020
Surface en m² 8 524

2024 ***53,2/100***
2025 ***56,5/100***

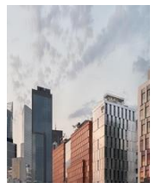
Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	114,7
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	10,01
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

L'actif immobilier est situé à Barcelone, rénové avant son acquisition et loué au locataire CRITEO. L'actif est certifié - depuis 2020 LEED V4 BD+C: CORE AND SHELL (niveau Platinum).

Plan d'actions

- Réalisation d'une enquête de satisfaction
- Réalisation d'un comité vert
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



In Defense Nanterre

Adresse ZAC des Groues - 92000 Nanterre
Typologie Bureaux
Année de construction 2021
Année d'acquisition 2019
Surface en m² 10 237

2024 ***51,7100***
2023 ***47,6/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	154,2
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	14,2
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

L'immeuble est neuf (livré en mai 2022). Il est situé à Nanterre et bénéficie d'une localisation très avantageuse dans la continuité immédiate de La Défense. Il dispose d'excellentes performances énergétiques déjà visibles après 2 ans d'exploitation (loué à 100% à Vinci)

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



The Artist Bruxelles

Adresse 6 avenue des Arts, 1210 Bruxelles
Typologie Bureaux
Année de construction 1998
Année d'acquisition 2021
Surface en m² 8 900

2024 ***53,2/100***
2023 ***40,7/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	131,3
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	21,1
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

The Artist est un immeuble de bureaux situé au cœur du Quartier Européen de Bruxelles, à l'adresse Avenue des Arts 6-9. L'actif offre des espaces de bureaux traditionnels et flexibles, complétés par des services favorisant le bien-être des occupants (jardin intérieur, espaces collaboratifs, restauration et équipements sportifs). Bénéficiant d'une excellente accessibilité en transports en commun, il constitue un actif tertiaire prime au sein du principal quartier d'affaires et institutionnel de la capitale belge

Plan d'actions

- Réalisation d'un audit énergétique



Godot de Mauroy

Adresse	18 rue Godot de Mauroy Paris
Typologie	Bureau
Année de construction	1911
Année d'acquisition	2020
Surface en m²	4422

2024 ***51,7/100***

2024 ***47,6/100***

Energie	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	126,8
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	7,9
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non
Services rendus aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Rrésilience	Avancée de la démarche de résilience	Plan d'action mis en œuvre
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%
Partie Prenante	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

Commentaire global

Situé au cœur du Quartier Central des Affaires parisien, à proximité de la place de la Madeleine, l'immeuble a fait l'objet d'une restructuration d'envergure pilotée par les équipes de Swiss Life Asset Managers France. L'opération a notamment permis d'adapter les espaces de travail aux usages actuels, avec une capacité d'accueil pouvant atteindre 500 personnes et un ratio proche de 1 poste pour 10 m².L'immeuble bénéficie également d'une très bonne desserte en transports en commun et dispose désormais d'une terrasse extérieure végétalisée, offrant aux occupants un espace extérieur complémentaire.

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers
- Réalisation d'un audit énergétique
- Définition d'un plan d'adaptation au changement climatique



Annexes



Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France (exploitation)

CRITÈRE ESG				NOTATION	UNITÉ
Domaine	**Thématiques**	**Critères**	**Type de critère (moyen / résultat)**		
ENVIRONNEMENT	**Energie**	Consommations énergétiques (tous fluides)	Critère de résultat	Total sur 25 points 0/25 : consommation > 350 | 12,5/25 : consommation = 179 (OID) 25/25 : consommation < 50	kWhEF/(m².an)
		Part d'ENR dans la consommation d'énergie finale	Critère de résultat	Total sur 5 points 1/5 : ENR à 20% | 2/5 : ENR à 40% 3/5 : ENR à 60% | 4/5 : ENR à 80% 5/5 : ENR à 100%	%
	SOUS TOTAL (points)			**25**	
	Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	Critère de résultat	Total sur 20 points 0/20 : 29,5 kgCO2eq/m²/an 10/20 : si 16 kgCO_2eq/m²/an 20/20 : si <1,6 kgCO2eq/m²/an	kgCO_2eq/(m².an)
		Emissions de GES liées aux fuites de F-Gaz	Critère de résultat	Total sur 5 points 0,05kgCO2eq/m²/an: 5 points | 0,4kgCO2eq/m²/an: 2,5 points 1,5kgCO2eq/m²/an: 1 point	kgCO2 de perte/m²/an
	SOUS TOTAL (points)			**20**	
	Eau	Consommation d'eau	Critère de résultat	Total sur 10 points 0/10 : si >0,65 m3/m2.an 5/10 : si 0,35 m3/m2.an 10/10 : si 0,035 m3/m2.an	m³/(m².an)
		Mise en place de contrats de robinetterie	Critère de moyen	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	oui/non
	SOUS TOTAL (points)			**15**	
	Déchets	Tri et valorisation des déchets 6è flux (déchets Equvipement Electrique Electronique 3E, déchets organiques)	Critère de moyen	Total sur 3 points 0/3 : absence de tri | 1/3 :1 bac supplémentaire 2/3 : 2 bacs différents supplémentaires 3/3 : 3 bacs différents supplémentaires	Nombre de bac
		Mise en place de cendrier et système de valorisation des mégots	Critère de résultat	Total sur 0 point 0: Oui -5 : Non	oui/non
		Suivi de la production de déchets par pesée	Critère de moyen	Total sur 2 points 0/2 : absence | 1/2 : présence 2/2 : présence et revalorisation des mégots	oui/non
		Part de déchets revalorisés	Critère de résultat	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	Pourcentage
	SOUS TOTAL (points)			**15**	
	Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	Total sur 5 points	oui/non
		Coefficient Biotope par Surface (CBS)	Critère de résultat	Total sur 5 points	Coefficient de pondération
		Actions permettant la préservation de la biodiversité (espèce vulnérable identifiée)	Critère de résultat	Total sur 5 points 1 point par action jusqu'à 5	Nbre d'actions
	SOUS TOTAL (points)			**15**	
	Certifications & Labels	Nombre de certification généraliste	Critère de moyen	Total 2,5 points Non: 0 Oui: 1 >1 certification généraliste: 2,5	oui/non
		Niveau atteint sur la certification généraliste (meilleure certification)	Critère de résultats	Total sur 2,5 points 0,5 pts par pallier	Nbre de pallier
		Niveau atteint certification/label spécifique	Critère de résultats	Total sur 5 points 1 pts par pallier	Nbre de pallier
	SOUS TOTAL (points)			**10**	
	TOTAL ENVIRONNEMENT			**100**	**Pondération : 50%**

Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France (exploitation)

CRITÈRE ESG				NOTATION	UNITÉ
Domaine	**Thématiques**	**Critères**	**Type de critère (moyen / résultat)**		
SOCIAL	**Mobilité**	Nombre de ligne de TC dont une station est située à moins de 500m	Critère de résultat	Total sur 10 points (0 point : 0 ligne; 2 point : 1 ligne, 4 points :2-3 lignes, 6 points : 4-5 lignes, 8 points : 6-7 lignes, 10 points : > 7 lignes)	Nbre
		Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500m	Critère de résultat	Total sur 5 points (Nombre de solutions = 1 point)	Nbre
		Dispositif de stockage vélo	Critère hybride	Total sur 10 points (Aucun : 0 point, extérieur public : 2 points, extérieur privé non sécurisé : 4 points, intérieur sécurisé non couvert : 6 points, intérieur sécurisé et couvert : 8 points, intérieur sécurisé et couvert >1,5% SdP : 10 points)	oui/non
		Présence de bornes de recharge véhicules électriques au niveau de l'actif et/ou dans un rayon de 500m. autour de l'actif	Critère hybride	Total sur 10 points (Aucun : 0 pt si non soumis à la réglementation et -2 pts si soumis à la réglementation; 2 pts de plus à chaque dépassement de 5% de la réglementation en vigueur. 2 pts: par tranche de 5 bornes disponible sur la voirie publique.	Nbre de place
	SOUS TOTAL (points)			**35**	
	Santé & confort des occupants	Entretien des filtres (terminaux de climatisation/chauffage)	Critère de moyen	Total sur 10 points (<1 fois par an: -10, 1 fois par an : 0 point; >1 fois par an : 10 points)	Fréquence
		Contrôle de la qualité de l'air	Critère de moyen	Total sur 5 points (Aucun : 0 pts; 1 fois par an : 2 points > 1 fois par an : 5 points)	Fréquence
		Nombre de critères d'analyse de la qualité de l'air	Critère de résultat	Total sur 2 points (Aucun : 0 point; puis +1 par critère supplémentaire	Nombre de critères
		Nombre de points de mesure sur l'ensemble de l'actif	Critère de résultat	Total sur 5 points 2 points de mesure par 100m² : 5 points 100 et 350: 4 points 350 - 500: 3 points 500 - 1000: 2 points 1000 - 2000: 1 point	Nombre de points de mesure rapporté à la surface plancher
		Existence d'une procédure et d'un plan d'action correctif lorsque la qualité de l'air est dégradée.	Critère de moyen	Total sur 2 points Non: 0 pts Oui: 2 pts	Procédure
		Mesure de la qualité de l'eau potable (D1, D2) sur des points d'eau de consommation des parties privatives de l'actif	Critère de moyen	Total sur 5 points Non: 0 point Oui: 5 points	Nbre
		Accessibilité personnes en situation de handicap	Critère de hybride	Total sur 6 points -6 pts: Non respect de la réglementation; -6 à -2pts (1pt par action palliative lorsque l'actif ne respecte pas la réglementation) 0 pts: respect de la réglementation; 2 pts par handicap au-delà de la réglementation (moteur, visuel, auditif)	Unité
	SOUS TOTAL (points)			**35**	
	Services rendus aux occupants	Services de restauration disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services
		Services de bien-être disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services
		Service de proximité disponible dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services
		Services de santé disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services
	SOUS TOTAL (points)			**10**	
	Contribution à l'insertion sociale	Pourcentage du nombre d'heures travaillées sur l'actif par une personne en contrat d'insertion ou en situation d'handicap	Critère de résultat	Total sur 20 points >10% du nbre d'heures = 15 points 2 points par tranche de 5%	Pourcentage du nombre d'heures
	SOUS TOTAL (points)			**20**	
	TOTAL SOCIAL			**100**	**Pondération : 30%**

Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France (exploitation)

CRITÈRE ESG				NOTATION	UNITÉ
Domaine	**Thématiques**	**Critères**	**Type de critère (moyen / résultat)**		
GOUVERNANCE	**Gestion de la chaîne d'approvisionnement**	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Critère de résultat	Total sur 30 points 1 point par 5% de contrat (en nombre de contrats signés)	Pourcentage du nombre de contrats signés
	SOUS TOTAL (points)			**30**	
	Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (scénario de référence RCP 8.5)	Critère de moyen	Total sur 4 points Non: 0 points Oui: 4 points	oui/non
		Nombre d'aléas intégrés dans l'analyse cartographique	Critère de résultat	Total sur 6 points Nombre de paramètres/aléas climatique intégrés dans l'analyse (1 points par paramètre/aléas)	Nombre
		Vérification des risques matériels au niveau de l'actif	Critère de moyen	Total 10 points Non: 0 point Oui: 10 points	Nombre
		Nombre de solutions mises en œuvre suite à la cartographie	Critère de résultat	Total sur 10 points 10 points par solution	Nombre
	SOUS TOTAL (points)			**30**	
	Considération des locataires	Nombre de thématiques couvertes par les opérations et outils de formation/sensibilisation des usagers de l'actif	Critère de résultat	Total sur 15 points (Nombre de thématiques différentes traitées Aucune : 0 point; puis + 3 points par thématique)	Nbre de thématiques
		Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Critère de moyen	Total sur 5 points (0 point si aucun questionnaire; 5 points si questionnaire)	oui/non
		Pourcentage de répondant au questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) à l'échelle de l'actif (ensemble des locataires) sur les 3 dernières années	Critère de résultat	Total sur 10 points Graduel 100%-75%: 10 points 75% - 50% : 8 points 50%-40%: 6 points 40%-35%: 4 points <35%: 2 points 0: 0 point	Pourcentage
		Mise en place d'annexes environnementales et comités verts	Critère de résultat	Total sur 10 points -10 pts: non respect de la réglementation 0 pts: respect de la réglementation 10 pts: au-delà de la réglementation (50% des baux non soumis mais couvert par AE: 5 pts) 100% des baux non soumis mais couvert par l'AE: 15 pts 10 pts: au-delà de 1 Comité Vert dans l'année pour un actif soumis à la réglementation	Nombre d'AE Nombre de Comités verts/an
	SOUS TOTAL (points)			**40**	
	TOTAL GOUVERNANCE			**100**	**Pondération**

Suivi de l'Alignement Taxinomique du portefeuille

La taxinomie européenne vient bouleverser le secteur de l'immobilier. En donnant une définition commune de ce qu'est un bâtiment durable sur le plan environnemental, l'ensemble des acteurs de l'immobilier communiquent désormais selon les mêmes critères.

La particularité du règlement réside notamment dans son fonctionnement à deux niveaux : un acteur doit non seulement contribuer à l'atteinte d'un objectif environnemental, comme la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, mais il doit par ailleurs garantir qu'il n'a pas d'impacts négatifs sur les autres objectifs environnementaux tels que la biodiversité ou l'économie circulaire par exemple. Ce principe incite les acteurs à s'approprier l'ensemble des enjeux environnementaux et adopter une démarche transversale innovante.

Le premier jalon réglementaire de la taxinomie européenne a été posé dans le règlement européen 2020/852, qui lui accorde **pour objectif d'établir « les critères permettant de déterminer si une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental, aux fins de détermination du degré de durabilité environnemental d'un investissement » (Article 1).**

En plus des critères climatiques et environnementaux, la taxinomie prend en compte des critères sociaux pour identifier les activités économiques durables. Ces critères sociaux incluent le respect des droits humains et des normes de travail. Cela permet de s'assurer que les activités économiques ne nuisent pas aux aspects sociaux tout en contribuant aux objectifs environnementaux.

Pour le fonds ESG Dynapierre, seuls les immeubles alignés à la Taxinomie Européenne sont considérés comme investissements durables du point de vue environnemental et suivent donc les critères ci-dessous à savoir :

1. Satisfaire au critère de contribution substantielle pour un objectif environnemental,
2. Ne pas causer de préjudice important aux autres objectifs
3. et respecter les garanties sociales minimales



1. Critère de contribution substantielle regardé par les gestionnaires d'actifs :

7.7

Acquisition et gestion de biens immobiliers

Construit avant le 31/12/2020 :
un DPE A ou faire partie du Top 15% de son marché régional

Construit après le 31/12/2020 :
Seuils RT2012 – 10% ou RE 2020

et dont la surface est > 5 000m² :
- tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique
- Analyse Cycle de Vie

Pour les bâtiments dont la puissance installée est > 290 kW et non résidentiel :
une Gestion Technique du Bâtiment ou un Contrat de Performance Energétique

2. Critère du principe « Ne pas causer de préjudice important » (Do No Significant Harm - DNSH) :

L'étude du risque physique climatique est pris en compte au travers de la méthode Swiss Life Asset Managers France en 3 étapes :
- Exposition (SwissRe, Bat Adapt et Deepki)
- Vulnérabilité (méthodologie interne et Sintéo)
- Plan d'actions de résilience

3. Critère garantie Sociales Minimales (Minimal Social Safeguards - MSS) :

L'approche Swiss Life Asset Managers France est établie selon 2 axes
- Contractuel (Convention ESG SLAM France)
- Par une évaluation externe du prestataire (Ecovadis)

Des travaux sont en cours sur ce sujet.

A fin décembre 2025, 9,73%% des encours de Dynapierre étaient alignés à la Taxonomie Européenne sur le critère 7.7.

SwissLife
Asset Managers

Nous permettons à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix.

Le présent rapport porte sur la période de reporting du 01.01.2025 au 31.12.2025 et a été préparé conformément aux dispositions réglementaires et aux standards de marché applicables au moment de sa publication. Il n'a pas été mis à jour afin de tenir compte des évolutions réglementaires intervenues postérieurement, notamment des exigences issues de la Directive EmpCo.

Impression en octobre 2026
Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France, Jared Chulski

Swiss Life Asset Managers France
Siège social
Tour La Marseillaise
2 bis, boulevard Euroméditérranée
CS 50575
13236 Marseille cedex 02
Tel : +33 (0)4 91 16 60 10
122 rue la Boétie
75008 Paris
Tél : (0)1 40 15 16 07
https://fr.swisslife-am.com/
service.client.realestate@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers France - Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance - Capital de 671 167 € - Agrément AMF n°GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 6630Z carte professionnelle Gestion Immobilière G et Transactions immobilières T » n° CPI 1310 2017 000 018 195 délivrée par la CCI de Marseille-Provence le 11 avril 2020 et bénéficiaire d'une garantie financière accordée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B TSA39999, 92919 la Défense Cedex