

*Nous permettons à chacun de  
vivre selon ses propres choix.*

**Swiss Life Asset Managers France**  
Siège social  
Tour La Marseillaise  
2 bis, boulevard Euroméditerranée  
CS 50575  
13236 Marseille cedex 02  
Tel : +33 (0)4 91 16 60 10  
153, rue Saint Honoré  
75001 Paris  
Tél : (0)1 40 15 16 07  
<https://fr.swisslife-am.com/>  
[service.client.realestate@swisslife-am.com](mailto:service.client.realestate@swisslife-am.com)

Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France

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

# Rapport Extra Financier 2022

Basé sur l'année 2022

SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE



# Editorial



**Frédéric BÔL**

**Président du Directoire,**  
Swiss Life Asset Managers  
France

## Mot du président

En 2022 nous avons poursuivi les chantiers engagés en 2021 conformément aux objectifs que nous nous étions fixés.

Nous comptons ainsi 9 Labels ISR dans nos encours gérés avec deux fonds supplémentaires labellisés en 2022.

Nous avons également poursuivi notre démarche de décarbonation des portefeuilles avec la construction de courbes énergie carbone sur les actifs et les fonds qui permettront l'élaboration de plans d'actions en 2023.

Enfin nous avons initié une démarche ambitieuse en matière de biodiversité qui devrait être finalisée en 2023 et qui permettra là aussi de mener des actions concrètes pour favoriser le développement du vivant chaque fois que cela est possible.

Un autre enjeu pour 2023 sera de consolider notre écosystème de data,

question centrale dans nos stratégies ESG, qui a déjà conduit au renforcement de notre partenariat avec Deepki.

Ce qu'il faut retenir surtout de cette année c'est l'engagement de toutes nos équipes et de nos investisseurs pour pouvoir, ensemble, apporter notre contribution à l'immobilier de demain.



**Julien Guillemet**

**Directeur Adjoint,**  
**Responsable de la**  
**Gestion des Fonds Grand**  
**Public**

Swiss Life Asset Managers  
France

## Mot du gérant

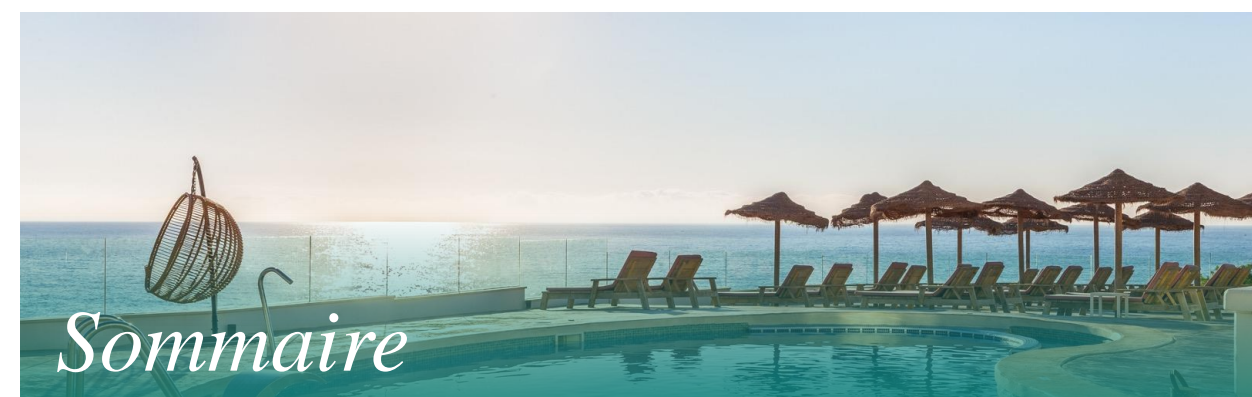
L'année 2022 s'est révélée être une année de tensions et de ruptures, tant sur le plan géopolitique avec la guerre en Ukraine et les confinements rigoureux imposés en Chine que sur le plan économique avec un retour à des politiques plus protectionnistes.

Ces différents facteurs combinés ont été les catalyseurs d'une inflation forte touchant les principales économies mondiales et particulièrement les Etats-Unis et l'Europe. Avec un revirement abrupt et dans un souci de maîtrise de cette accélération de la hausse des prix, les banques centrales sont ainsi sorties de leurs politiques monétaires jusqu'alors ultra accommodantes en augmentant de façon drastique leurs taux d'intérêt directeurs.

Du côté de l'immobilier, le portefeuille de Swisslife ESG Dynapierre a quant à lui bien résisté ce qui continue de démontrer la très bonne qualité des actifs du patrimoine. Après 3 premiers trimestres de

hausse consécutives des valeurs d'expertise sur 2022, le dernier trimestre a toutefois affiché des valeurs en retrait en lien avec l'évolution du contexte économique.

Enfin, après une année 2022 difficile, la poche de foncières cotées de l'OPCI Swisslife ESG Dynapierre font désormais état d'un beau potentiel de rebond qui semble se confirmer début 2023.



## Sommaire

1.	<b>Les engagements ESG de SLAM France</b>	<b>3</b>
2.	<b>Chiffres clés</b>	<b>4</b>
3.	<b>Actualité du fonds</b>	<b>5</b>
4.	<b>Localisation des actifs</b>	<b>6</b>
5.	<b>Le label ISR</b>	<b>9</b>
	Indicateurs réglementaires	10
	Suivi des indicateurs	11
	Classement	14
6.	<b>Présentation des actifs</b>	<b>16</b>
	Les 5 meilleurs actifs	16
	Les 5 moins bons actifs	19
	Les 5 plus importants actifs	22
	Actif en rénovation	24
7.	<b>Annexes</b>	<b>25</b>
	Méthodologie de notation ISR	26
	Périmètre du reporting sur les actifs	32
	Méthodologie de calcul des indicateurs	32
	Cartographie Climat	34
	Biodiversité	37

# Les Engagements ESG de Swiss Life Asset Managers France

## Initiés dès 2009

Une conviction ESG forte depuis 10 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.



## 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 de nos actifs.

### 02 Une vision incrémentale

Notre stratégie ne vise pas à acquérir les actifs les mieux notés ou labellisés. Nous cherchons à faire avancer l'ensemble de nos portefeuilles en cours de détention.

### 03 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.

### 04 Une ambition partagée

Nos équipes sont impliquées à tous les niveaux de la Société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable.

## Pour en savoir plus sur notre stratégie RSE et le rapport RSE

Rapport RSE

Rapport sur l'Investissement Responsable

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données pertinentes pour la prise de décision et le reporting. Ainsi, pour mener à bien cette

- **OneTrack** : une plateforme qui permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et scores 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 ESG.
- **Cartographie climat** : mise en place d'une mission d'analyse de l'exposition au risque climat de nos immeubles sous gestion pour identifier les actifs les plus exposés à 6 aléas climatiques.
- **Trajectoire climat** : développement d'un outil 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).

démarche, Swiss Life Asset Managers France s'est appuyée en 2022 sur des outils performants :

- **Deepki** : un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données de consommation de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone de nos actifs. Il a pour objectif 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.
- **Diagnostic biodiversité** : mise en place d'une mission d'identification et de préservation de la biodiversité de notre patrimoine et identification de plans d'action à mettre en place sur nos immeubles.

## Une équipe ESG engagée

Notre démarche de développement durable se veut pragmatique, dotée de sens et parfaitement alignée à notre ADN assurantiel. Elle nous a conduit à :

- Une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières qui a été renforcée en 2022 pour compter aujourd'hui 4 personnes.
- L'implication de nos 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.
- L'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.

\*Données au 31/12/2022

# Chiffres clés

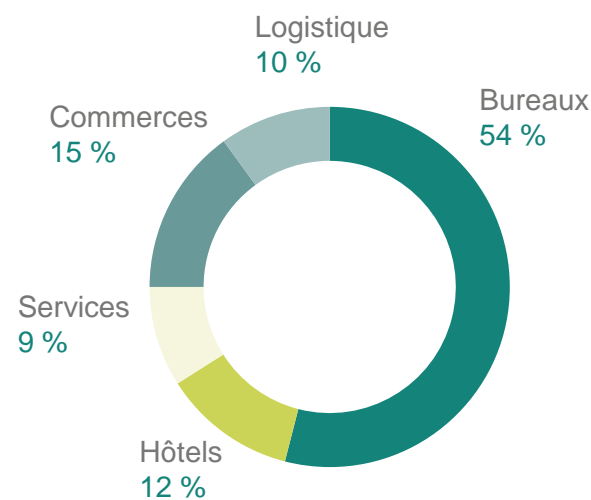
## SwissLife ESG Dynapierre en bref

<b>Stratégie dominante du fonds</b>	Best in progress
<b>Zone géographique</b>	Europe
<b>Nombres d'actifs</b>	44
<b>Typologies d'actifs</b>	Bureaux/Hôtel/Commerces/Services/Logistique
<b>Principaux locataires (en m<sup>2</sup>)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Sociedad de Exploitation Turistica Pierre et Vacances Espana S.L.</li> <li>VINCI Immobilier</li> <li>Criteo</li> </ol>
<b>Top 3</b>	
<b>Surface totale (en m<sup>2</sup>)</b>	293 507
<b>Patrimoine du fonds couvert par l'analyse de critères ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernances)</b>	100 %

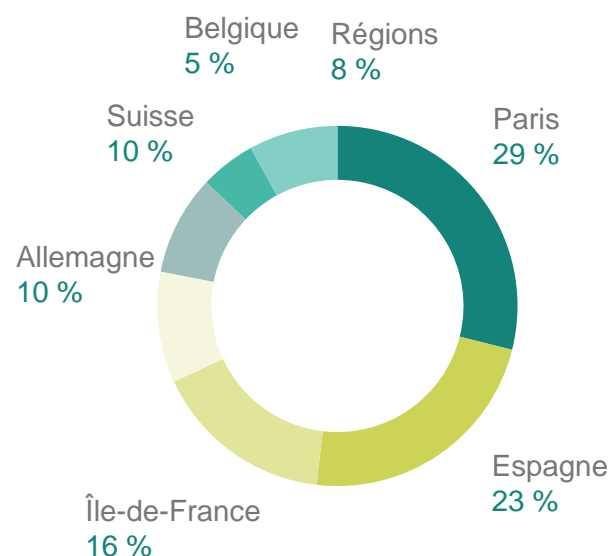


### Répartition du patrimoine

**Répartition sectorielle**  
(en valeur)



**Répartition géographique**  
(en valeur)



## Présentation du fonds

L'objectif de l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre est de détenir 51 % minimum de biens immobiliers et le solde en valeurs mobilières, dont 5 % minimum en liquidités.

La stratégie de SwissLife ESG Dynapierre vise une régularité des performances et une perspective de plus-value à long terme, en constituant un patrimoine diversifié. Ainsi, le fonds investit ses actifs immobiliers essentiellement en immobilier de bureaux (locaux d'activités, commerces mais également des résidences de services et des établissements de santé) ou résidentiels, situés en France et dans les pays européens (membres de l'OCDE).

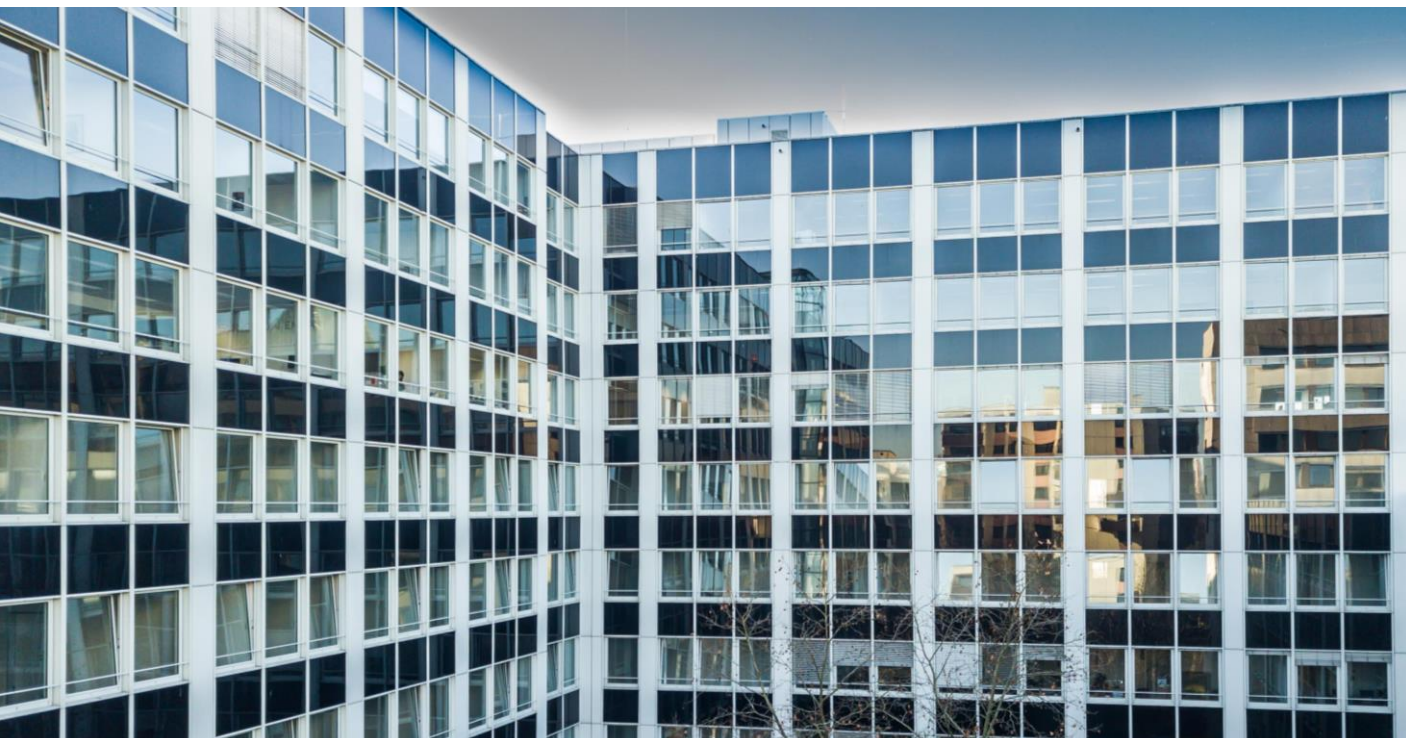
En 2021, l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre a obtenu le label ISR. Cette certification marque une contribution active du fonds à l'investissement immobilier durable. L'ensemble des actifs d'immobilier physique de l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre font l'objet d'une analyse ESG (Environnement, Social et Gouvernance) assortie d'une

notation (sauf exception parmi les actifs venant d'être acquis ou dont la cession est projetée et pesant moins de 10 % du portefeuille).

Dans sa démarche ISR, l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre suit une approche « Best in progress », qui consiste à mettre en place des plans d'amélioration des caractéristiques ESG de son patrimoine immobilier, afin d'augmenter sa notation en continu. Les foncières cotées font également l'objet d'une notation ESG basée sur une approche best in class : les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés.

Concernant la poche financière, l'OPCI investit dans des OPC détenant le label ISR ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

# Actualité du fonds



**Fabrice LOMBARDO,**  
**Head Real Estate,**  
 Swiss Life Asset Managers France

*L'année 2022 a marqué un tournant sur les marchés immobiliers avec une inflation très présente et le début des premières baisses de valorisation. Dans ce contexte, notre stratégie visant à acquérir des immeubles situés à des emplacements de qualité, en phase avec leur usage, et à valoriser tant leur potentiel immobilier que leur profil ESG doit rester au cœur de notre stratégie.*

Le label ISR a été obtenu pour SwissLife ESG Dynapierre le 1<sup>er</sup> octobre 2021 à la suite de la validation du dossier par un auditeur agréé de l'AFNOR.

Créé en 2010, SwissLife ESG Dynapierre possède un portefeuille qui représente plus d'1 milliard d'euros d'actif net et 44 actifs immobiliers au 31/12/2022. Ces derniers font tous l'objet d'une analyse ESG assortie d'une notation (sauf exception parmi les actifs venant d'être acquis ou dont la cession est projetée et pesant moins de 10 % du portefeuille). Cela permet de mesurer et d'optimiser leurs impacts extra-financiers.

Ainsi l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre contribue activement à l'investissement immobilier responsable.

Ceci a été renforcé par l'établissement courant d'année 2022 de l'annexe précontractuelle au prospectus conformément à l'application du

Règlement SFDR, et la modification du prospectus venant déclarer la prise en compte des principales incidences négatives (PAI) au niveau de la SPPICAV, ainsi que préciser son alignement à la taxonomie à hauteur de 5 % de la valeur totale de ses actifs.

L'année 2022, encore aux prises avec les retombées économiques de la Covid-19, a été marquée par le conflit russo-ukrainien ainsi que la hausse de l'inflation et le resserrement des politiques monétaires en découlant.

Ce contexte a eu un impact immédiat sur les marchés financiers qui ont affiché une volatilité accrue et des prix à la baisse, notamment sur l'obligataire. Sur le dernier trimestre 2022, après une année positive, nous constatons par ailleurs également un repli des valeurs en immobilier direct en raison de la forte hausse des taux directeurs enregistrée sur l'année, malgré l'inflation élevée pouvant être répercutée sur les locataires.

## Faits marquants 2022

### Constructions en cours

Godot de Mauroy : Immeuble en cours de restructuration - Livraison 1T 2023

### Acquisitions d'actifs

4 acquisitions en juin 2022 :  
 Villeneuve - logistique  
 Beychac, Bordeaux - logistique  
 Demouville, Caen - logistique  
 Loscouët, Bretagne - logistique

### Certifications obtenues

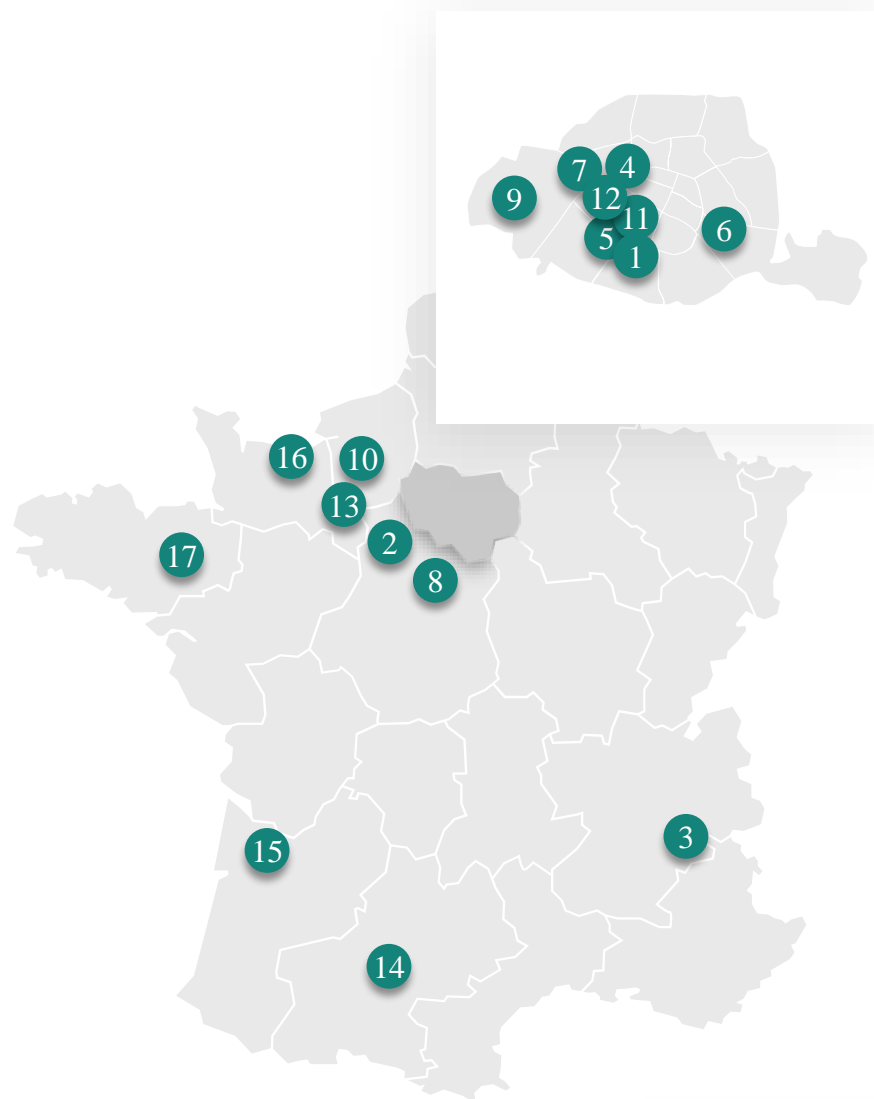
LA FABRIQUE – NANTERRE : HQE Durable niveau Performant, BREAM RFO very GOOD, WIREDSCORE niveau Silver et label Well Shell & Core Certifications exploitation visées pour 2024

### Livraisons d'actifs

In Défense : Livré en juin 2022  
 La Fabrique – Nanterre : Livré en février 2022 et installation du locataire en juillet 2023

# Localisation des actifs

## France



**Rome** 1

167 rue de Rome  
75017 Paris

**Hôtel**

**Montigny** 2

34 avenue des Trois Peuples  
78180 Montigny-le Bretonneux

**Bureaux**

**Lyon Récamier** 3

70 rue Robert/43 rue Barrier  
69006 Lyon

**Bureaux**

**Liège** 4

3 rue de Liège  
75009 Paris

**Bureaux**

**Pasteur** 5

76 boulevard Pasteur  
75015 Paris

**Bureaux**

**Diderot** 6

127 boulevard Diderot  
75012 Paris

**Bureaux**

**Médéric** 7

16 rue Médéric  
75017 Paris

**Bureaux**

**Osmose** 8

90/92 route de la Reine,  
92100 Boulogne-Billancourt

**Bureaux**

**Source** 9

5 rue de la Source  
75016 Paris

**Services**

**The Box** 10

10/12 rue des 3 Fontanot  
92000 Nanterre

**Bureaux**

**Campus Fleurus** 11

34 rue Fleurus  
75006 Paris

**Services**

**Godot** 12

18 rue de Godot de Mauroy  
75009 Paris

**Bureaux**

**In Défense** 13

Boulevard de la Défense,  
92000 Nanterre

**Bureaux**

**Villeneuve** 14

Avenue du Girou, 31620  
Villeneuve-lès-Bouloc

**Logistique**

**Beychac** 15

9 route de la Barade,  
33450 Beychac-et-Caillau

**Logistique**

**Demouville** 16

18 rue Denis Papin, 14840  
Demouville

**Logistique**

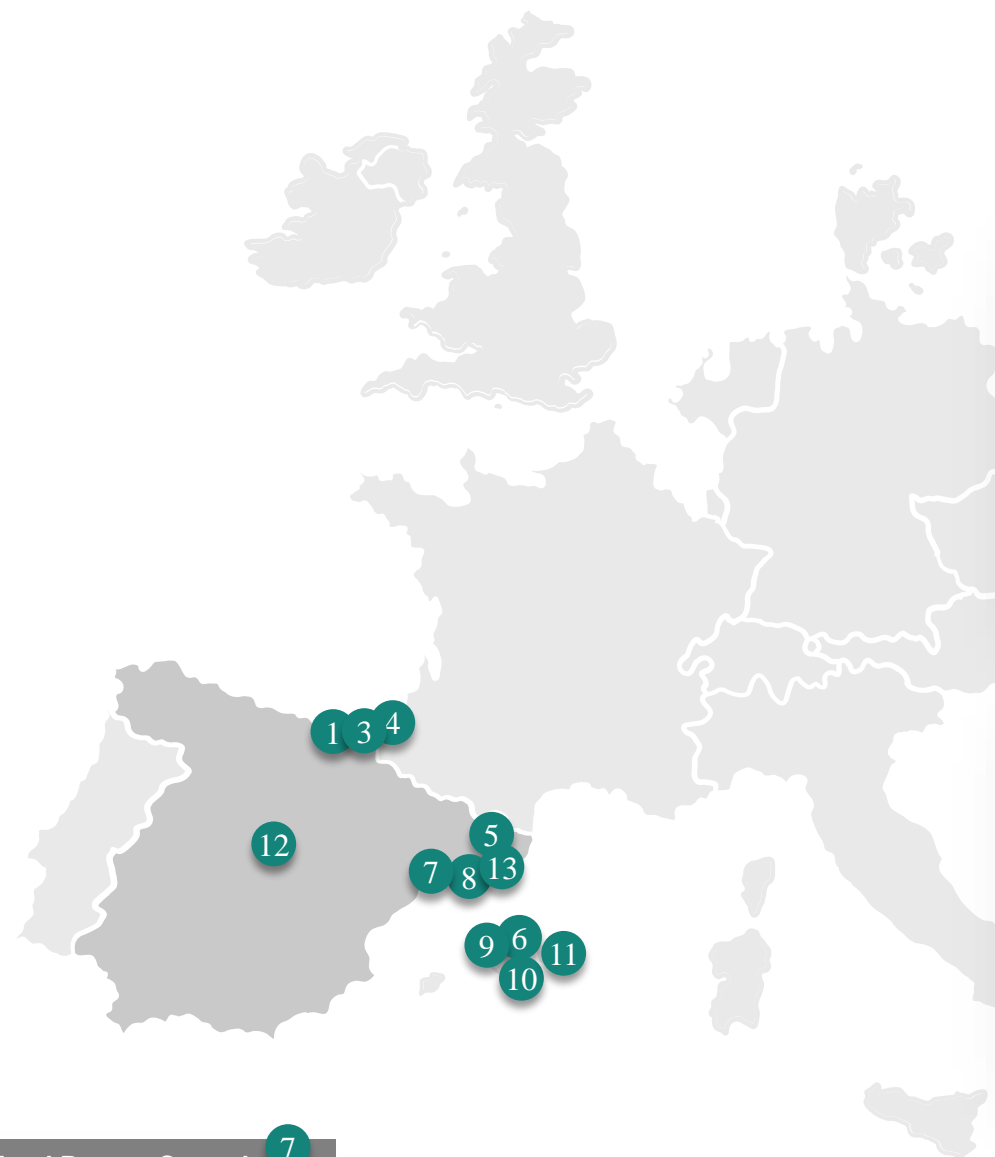
**Loscouët** 17

ZA de la Gautraie, 22230  
Loscouët-sur-Meu


**Logistique**

# Localisation des actifs

## Europe du Sud




**San Marcial 13.1** 1



San Marcial 13  
Saint-Sébastien

**Commerces**


**San Marcial 13.2** 2



San Marcial 13  
Saint-Sébastien

**Commerces**

**San Marcial 11** 3



San Marcial 11  
Saint-Sébastien

**Commerces**


**Gran Via 30** 4



Gran Via 30  
Madrid

**Commerces**

**Zara Sabadell** 5



2-8 rambla Sabadell  
Sabadell

**Commerces**


**Zara Palma de Mallorca** 6



26 avenida Alejandro  
Rossello  
Palma de Mallorca

**Commerces**


**Hotel Parque Central Senator** 7



Plaça Manuel Sanchis  
Guamer  
Valence

**Hôtel**


**Monterrey - Passeig Maritim 72** 8



Passeig Maritim 72 Roses  
Costa Brava

**Hôtel**


**Vista - Calle Hermanos Pizon 18** 9



Calle Hermanos Pizon 18  
Portocolom Mallorca

**Hôtel**


**Valparaiso - Calle Aragon 28** 10



Calle Aragon 28 Cala  
Murada, Mallorca

**Hôtel**


**Binibeca - Passeig de la Mar 26** 11



Passeig de la Mar 26  
Sant Luis, Menorca

**Hôtel**


**Bravo Murillo** 12



Bravo Murillo 109, Madrid  
Geneviève des Bois

**Commerces**

**Almogavers** 13




177-189 Almogavers,  
Barcelone

**Bureaux**

# Localisation des actifs

## Europe du Nord

**Victor CC** 1



Neue Winterthurerstrasse  
998304 Wallisellen, Suisse

**Commerces**

**Hotel Indigo Dusseldorf** 2



Kaiserswerther Strasse  
2040477 Düsseldorf

**Hôtel**


**Mercure Berlin Zentrum** 3



Fuggenstrasse 8  
10777 Berlin

**Hôtel**


**Schlosshotel Karlsruhe** 4



Bahnhofplatz 2  
76137 Karlsruhe

**Hôtel**


**Mercure Hotel Dusseldorf** 5



Rosstrasse 61  
40476 Düsseldorf

**Hôtel**


**Best Western Berlin Kantstrasse** 6



Kantrasse 111  
10627 Berlin

**Hôtel**


**Ibis Styles Hamburg** 7



Holsteiner Kamp 59  
22081 Hamburg

**Hôtel**


**The Artist** 12



6-9 avenue des Arts  
1210 Bruxelles

**Bureaux**


**Ibis Styles Speyer** 8



Karl-Leiling-Allee 6  
67346 Speire

**Hôtel**


**Ibis Aachen** 9



Friendlandstrasse 6/85  
2064 Aix-la-Chapelle

**Hôtel**


**Ibis Augsburg** 10



Hermannstrasse 25  
86150 Augsburg

**Hôtel**


**Ibis Erfurt** 11



Barfuesser Stasse 9  
99084 Erfurt

**Hôtel**


**Munich** 13



Balanstraße 55/57/59  
80538 Munich

**Bureaux**

**C&A** 14



Schippnerstraße2-4,  
Aschaffenburg

**Logistique**





# Le Label ISR

## pour l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre



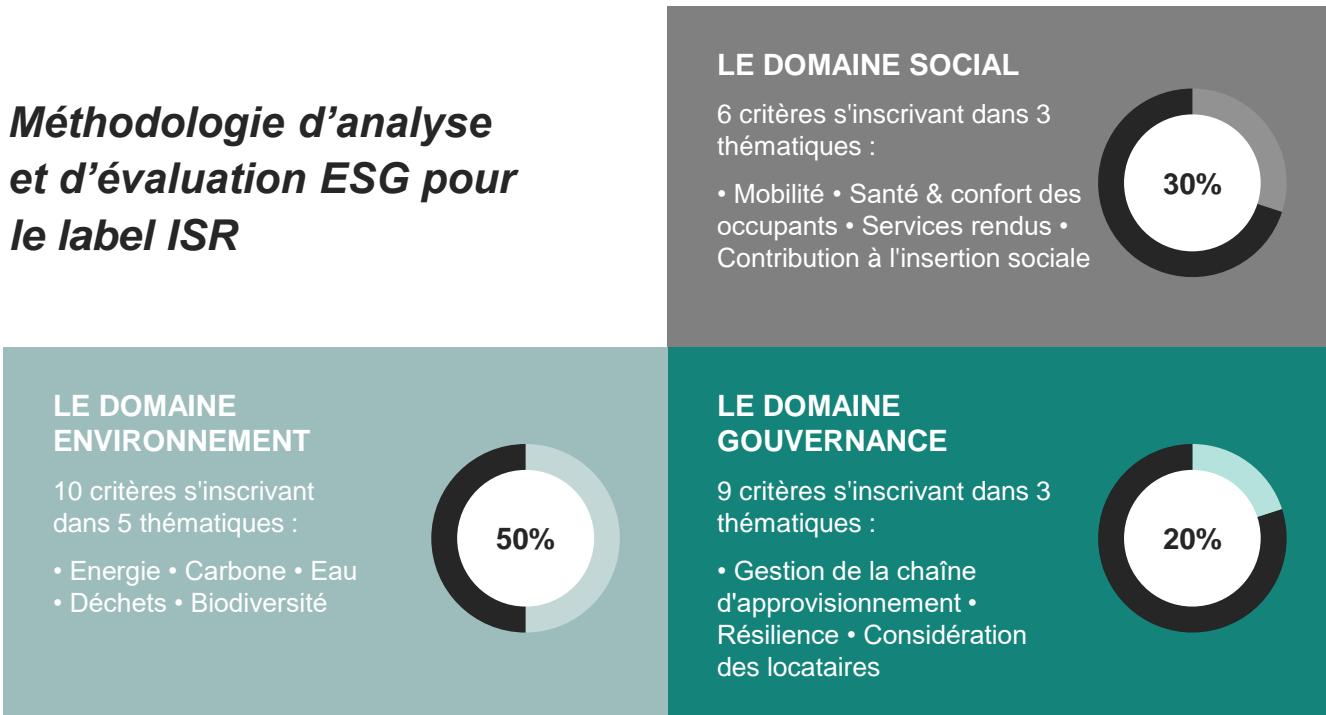
L'OPCI SwissLife Dynapierre applique une approche « Best in progress »

Système de notation/Détermination d'une note ESG minimale

Pas de note minimale pour les actifs détenus  
Mais le portefeuille est construit et géré de manière à répondre aux contraintes suivantes

- 1** 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
- 2** L'ensemble des actifs dispose d'un plan d'amélioration à 3 ans
- 3** Mise en œuvre et suivi des plans d'amélioration par les équipes de Swiss Life Asset Managers France

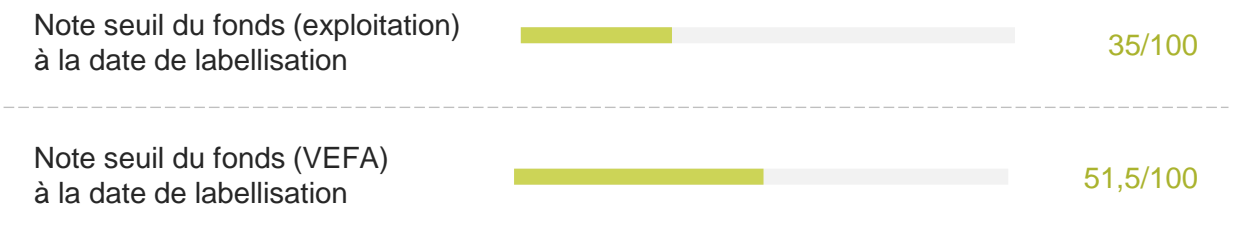
### Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG pour le label ISR



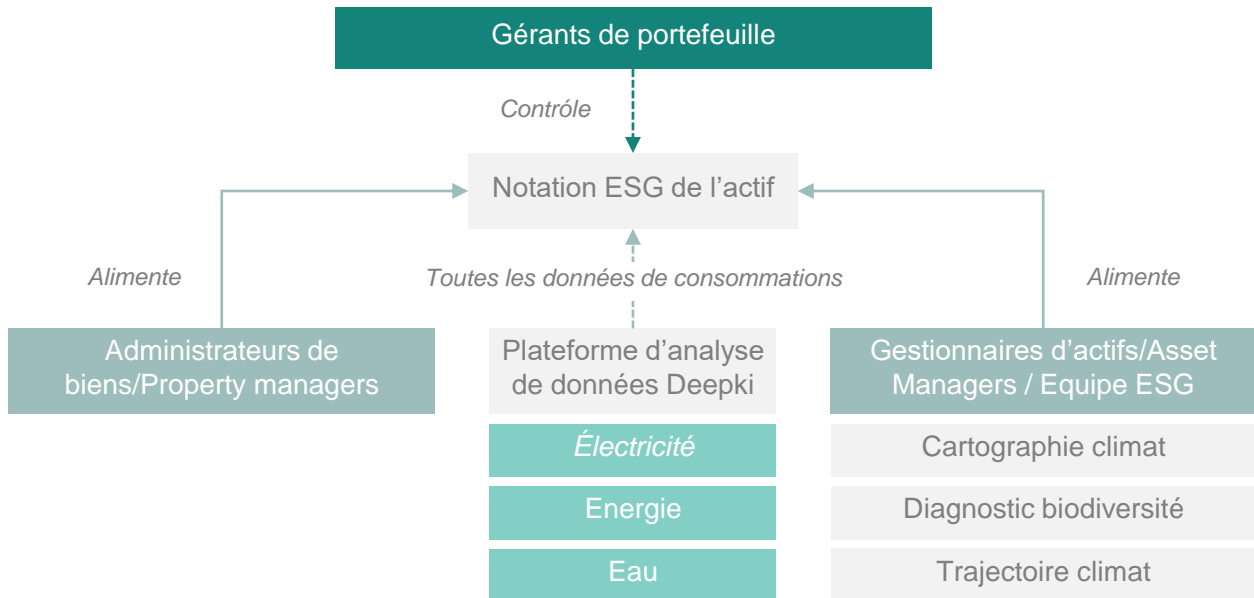
Une note seuil a été définie pour l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre en prenant en considération les spécificités de ses actifs immobiliers, de leur performance intrinsèque tout en y intégrant leurs axes de progressions sur l'ensemble des domaines ESG tels que la biodiversité, la mobilité, la résilience au changement climatique, la prise en considération du bien-être et des besoins des usagers et l'engagement avec les prestataires. Cette note seuil permet de situer chacun des actifs au regard de cette note et celle-ci est approuvée par un auditeur mandaté par l'organisme certificateur AFNOR.

La démarche ISR vise l'amélioration globale de la note ESG, par :

- le maintien a minima de la note ESG de la poche d'actifs dont la note initiale est supérieure à la note seuil du fonds ;
- l'amélioration significative (20 points minimum) à moyen terme (3 ans) de la note ESG de la poche d'actifs dont la note initiale est inférieure à la note seuil du fonds.



### Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



# Présentation des 9 indicateurs évalués pour le label ISR

Swiss Life Asset Managers France à travers l'évaluation de ses actifs, suit plus de 40 critères E, S et G.

Pour répondre aux exigences du Label ISR, 9 critères sont présentés ci-dessous : 4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 5 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds.



01

## ENERGIE

Suivre et maîtriser les consommations d'énergie des actifs existants pour améliorer leur performance et anticiper la réglementation à venir

02

## CARBONE

Suivre et maîtriser l'impact carbone du bâtiment lié à l'exploitation

03

## BIODIVERSITE

Préserver la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique

04

## CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Veiller à la qualité des actifs et les faire évaluer par un auditeur externe. Les certifications environnementales valorisent la gestion responsables des actifs

05

## MOBILITE

Promouvoir les solutions / modes alternatifs à l'autosolisme

06

## SANTÉ ET BIEN ETRE / QUALITÉ DE L'AIR

Veiller à la qualité de l'air dans les actifs

07

## RÉSILIENCE

Evaluer le niveau d'exposition au risque climatique

08

## MANAGEMENT DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Engager les fournisseurs et prestataires dans notre démarche responsable// Formaliser l'engagement des prestataires et fournisseurs

09

## PARTIES PRENANTES

Mobiliser les parties prenantes dans notre gestion responsable des actifs immobiliers

# Suivi des Indicateurs

01

## ENERGIE

Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces
99	126,6	716
Pour les hôtels	Pour les logistiques	Pour les résidentiels
281,7	70,5	195,7

### Mode de calcul

Consommation moyenne d'énergie en énergie finale par m<sup>2</sup>

### Benchmark

Energie primaire en kWhPE/m<sup>2</sup> .an

Données du Benchmark de l'ESG Index pour les actifs situés en France

Bureaux = 14 Commerces = 233 Hôtels=167 Logistique = 90 Résidentiel = 194

### Commentaire

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. Grâce à ces données de consommations, les équipes internes sont en mesure d'identifier les différents leviers de réduction de la consommation énergétique, de mettre en place des plans d'actions visant à réduire les consommations (réalisation d'audits énergétiques, remplacement d'équipements, paramétrage des éclairages, ou des équipements de CVC par exemple) mais aussi de répondre aux contraintes réglementaires et incitatives.

02

## CARBONE

Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces
19,5	16,2	104
Pour les hôtels	Pour les logistiques	Pour les résidentiels
81,5	27	11,1

### Mode de calcul

Emissions de CO<sub>2</sub> moyenne / m<sup>2</sup> / an

### Benchmark

GES en moyenne en kgCO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> .an

Données du Benchmark de l'ESG Index pour les actifs situés en France

Bureaux = 12 Commerces = 16 Hôtels = 16 Logistique = 8 Résidentiel = 25

### Commentaire

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™.

03

## BIODIVERSITÉ

Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces
0%	0%	0%
Pour les hôtels	Pour les logistiques	Pour les résidentiels
0%	0%	0%

### Mode de calcul

Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité

### Benchmark

A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide. Nous travaillons avec notre prestataire de collecte de données pour construire un benchmark par typologie d'actifs. Nous devrions être en mesure de fournir ce benchmark prochainement.

### Commentaire

Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers tenant compte de l'impact de ses activités sur la diversité biologique. Grâce à la mesure du Coefficient de Biotope Surfaccique de l'actif (CBS), la société de gestion identifie le potentiel écologique des actifs et les priorise. Coefficient compris entre 0 et 1, le CBS décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Pour les actifs identifiés comme « à fort potentiel écologique », la société de gestion mènera des audits biodiversité selon la grille d'analyse élaborée par SLAM France. Sur cette base, la société de gestion élaborera et mettra en œuvre des plans de végétalisation et d'amélioration de la biodiversité des sites.

04

**MOBILITE – PROXIMITE DES TRANSPORTS**

Pour le fonds 83 %	Pour les bureaux 98 %	Pour les commerces 100 %
Pour les hôtels 100 %	Pour les logistiques 0 %	Pour les résidentiels 100 %

**Mode de calcul**

Part des actifs disposant d’au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m. Recensement du nombre de stations de bus, tram, métro, RER, trains de région (TER).

**Benchmark**

A notre connaissance, il n’existe pas de benchmark solide à l’heure actuelle

**Commentaire**

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.

05

**MOBILITE – TRANSPORTS ALTERNATIFS**

Pour le fonds 65 %	Pour les bureaux 78 %	Pour les commerces 100 %
Pour les hôtels 100 %	Pour les logistiques 25 %	Pour les résidentiels 100 %

**Mode de calcul**

Part des actifs disposant d’au moins une solution de transport alternatif, hors transports en commun, à moins de 500 m.

**Benchmark**

A notre connaissance, il n’existe pas de benchmark solide à l’heure actuelle

**Commentaire**

SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l’accès aux solutions de transport alternatif (hors TC) est un critère déterminant lors de la sélection des actifs immobiliers.

06

**SANTÉ & BIEN-ÊTRE**

Pour le fonds 30 %	Pour les bureaux 31 %	Pour les commerces 0 %
Pour les hôtels 27 %	Pour les logistiques 0 %	Pour les résidentiels 0 %

**Mode de calcul**

Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l’air.

**Benchmark**

A notre connaissance, il n’existe pas de benchmark solide à l’heure actuelle

**Commentaire**

SLAM France s’engage pour le bien être des usagers des ses immeubles. Des contrôles de la qualité de l’air sont donc mis en place tous les 3 ans

07

**RÉSILIENCE**

Pour le fonds 94 %	Pour les bureaux 100 %	Pour les commerces 100 %
Pour les hôtels 100 %	Pour les logistiques 39 %	Pour les résidentiels 100 %

**Mode de calcul**

Part des actifs en exploitation ayant réalisé une cartographie du risque climat (scénario de référence RCP 8.5).

**Benchmark**

A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide à l'heure actuelle

**Commentaire**

Pour toutes ses nouvelles acquisitions, SLAM France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (MSCI, des prestataires Géo-risque). Celle-ci est toujours accompagnée d'un plan d'action et d'atténuation lorsque nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, SLAM France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité.

Les détails de cette cartographie sont disponibles en annexe du document.

08

**MANAGEMENT DE LA CHAÎNE DE VALEUR**

Pour le fonds 72 %	Pour les bureaux 89 %	Pour les commerces 5 %
Pour les hôtels 18 %	Pour les logistiques 44 %	Pour les résidentiels 100 %

**Mode de calcul**

Part des contrats de prestataires de l'immeuble incluant des clauses ESG (ratio nombre de baux avec clause ESG / nombre de baux total).

**Benchmark**

A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide à l'heure actuelle

**Commentaire**

Swiss Life Asset Managers France a mis en place une charte environnementale travaux et chantiers verts à destination des prestataires. Cette charte représente un référentiel pour nos prestataires. Les sociétés partenaires et les prestataires s'engagent à proscrire des matériaux organiques volatils, lutter contre le travail informel, sécuriser les ouvriers et utilisateurs du bâtiment, pour ne citer que quelques actions.

Tous les fournisseurs qui interviennent pour Swiss Life Asset Managers France doivent signer et adhérer à notre Charte de Bonne Conduite Prestataires. À défaut, ils ne sont pas référencés et ne peuvent travailler avec notre Société.

09

**PARTIES PRENANTES**

Pour le fonds 18 %	Pour les bureaux 14 %	Pour les commerces 0 %
Pour les hôtels 94 %	Pour les logistiques 0 %	Pour les résidentiels 0 %

**Mode de calcul**

Part des actifs au sein desquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires.

**Benchmark**






A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide à l'heure actuelle




**Commentaire**

Swiss Life Asset Managers France s'engage à mettre en place des questionnaires auprès des usagers dans les 3 prochaines années en les adaptant à chaque type d'actifs. L'objectif est de réaliser ce questionnaire annuellement puis d'améliorer le nombre de personnes répondant afin d'avoir une vue la plus complète possible des usagers de l'actif et de leurs besoins. Un suivi sera fait sur le nombre de répondants.

# Classement

## Classement des actifs en exploitation du fonds

	 2022	 2021	Typologie
Pasteur	51	42	Bureaux
Campus Fleuris 	50	13	Bureaux
Carrer Almogavers Barcelone 	50	26	Bureaux
Rue de la Source	48	32	Commerce
Lyon Récamier	46	30	Bureaux
Hotel Parque Central Senator	46	51	Hôtel
Ibis Augsburg	44	44	Hôtel
Monterrey - Passeig Maritim 72	40	45	Hôtel
In Defense 	39,5	5	Bureaux
Osmose	38	34	Bureaux
Résidence Premium Pierre&Vacances	37	39,5	Hôtel
Rue Médéric	37	31	Bureaux
The Artist	36	36	Bureaux
Best Western Berlin Kantstrasse	36	36	Hôtel

	 2022	 2021	Typologie
Portocolom Pierre & Vancances	35	48	Hôtel
Villa Eugénie	34	13	Hôtel
Diderot	34	30	Bureaux
Ibis Styles Hamburg	34	32	Hôtel
Mercure Hôtel Dusseldorf	34	34	Hôtel
Mercure Berlin Zentrum	32	32	Hôtel
Liège	31	23	Bureaux
Schlosshotel Karlsruhe	28	26	Hôtel
Hôtel Indigo Dusseldorf	27	27	Hôtel
Ibis Styles Speyer	27	25	Hôtel
Ibis Aachen	26	24	Hôtel
Glattzentrum Zurich 	24	30	Commerce
Icon Valparaiso Manacor	24	31	Hôtel
Rue Denis Papin	24	NA	Logistique

# Classement

## Classement des actifs en exploitation du fonds

	 2022	 2021	Typologie
9 route de la Barade	23	NA	Logistique
La Fabrique - Nanterre	21	5	Bureaux
Zac de l'observatoire – Montigny	19	17,5	Bureaux
Ibis Erfurt	19	29	Hôtel
Transport Groussard Rennes	19	NA	Logistique
Bravo Murillo	13	7	Commerces
Gran Via	12	8	Commerces
Zara Palma de Mallorca	11,5	8	Commerces
Zara Sabadell	10	10	Commerces
Balanstraße Munich	★ 10	9	Bureaux
Avenue du Girou	10	NA	Logistique
San Marcial 13 (4,2)	8	5	Commerces
San Marcial 11	8	6	Commerces

San Marcial 13 (4,1)	8	6	Commerces
Aschaffenburg	5	0	Autre

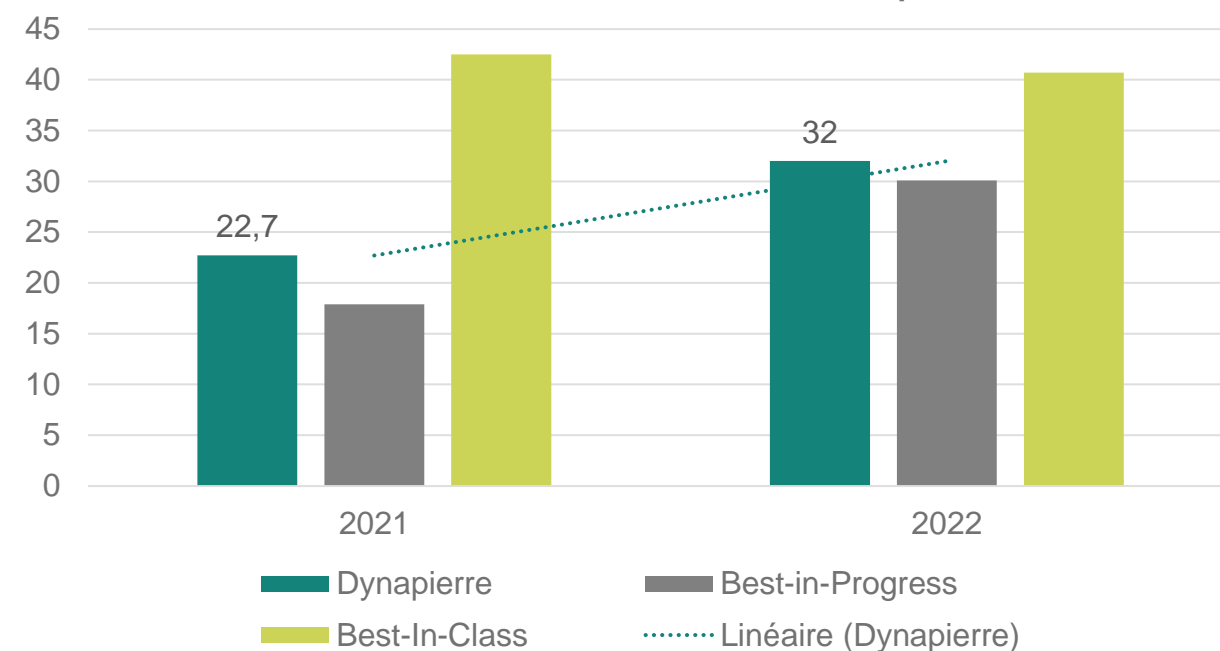
## Actif en Rénovation du fonds

Godot de Mauroy	56	56	Logistique
-----------------	----	----	------------

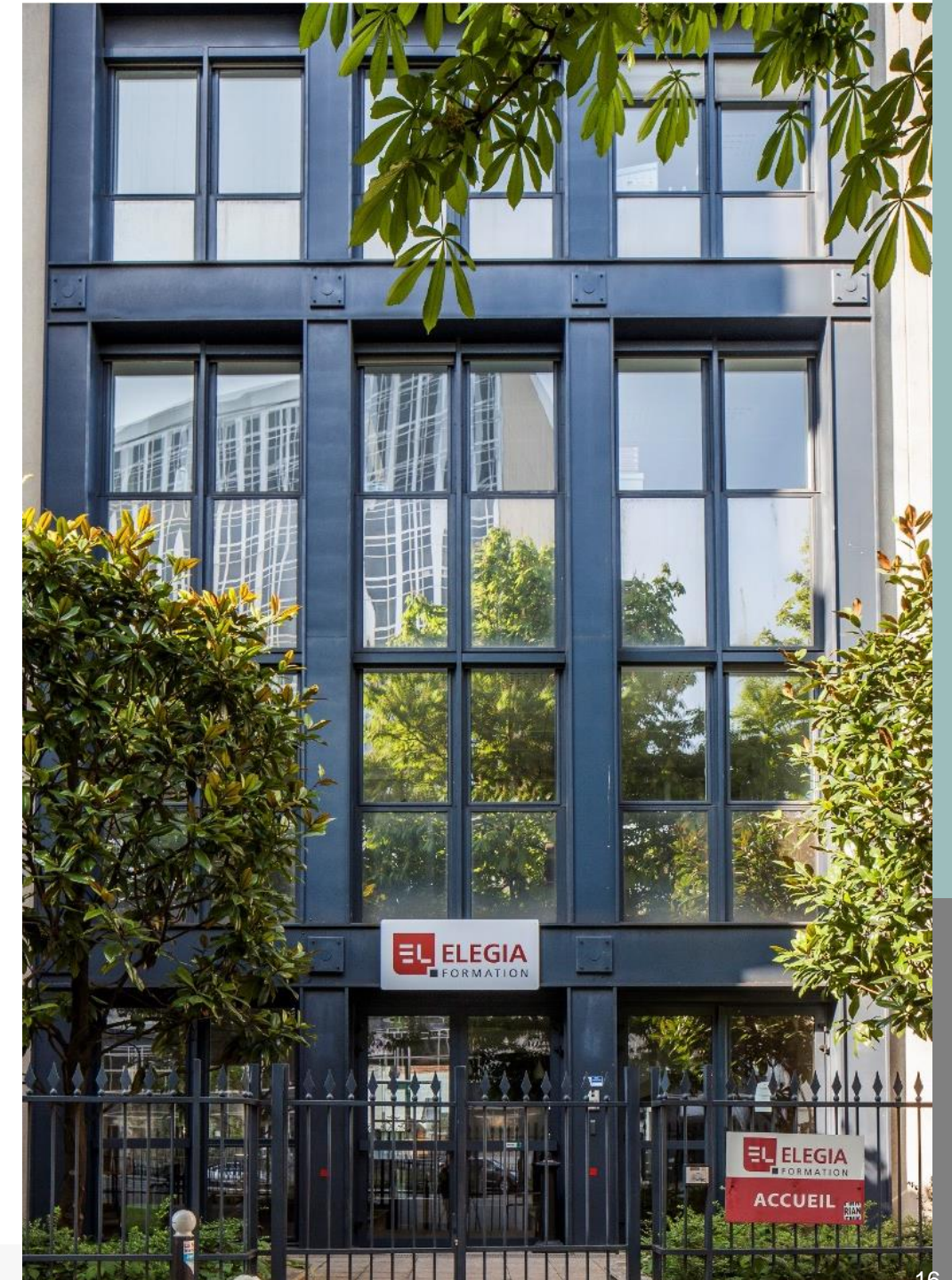
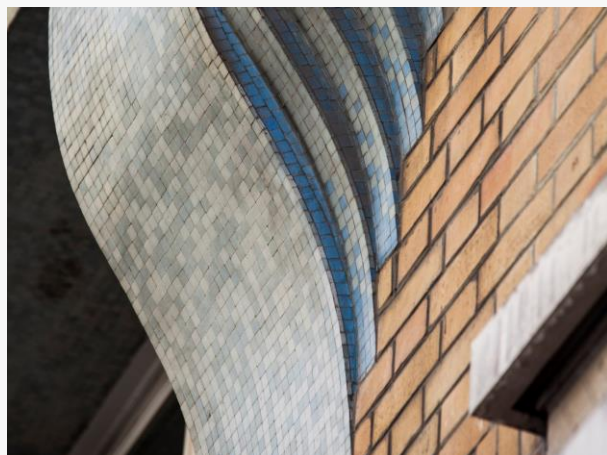
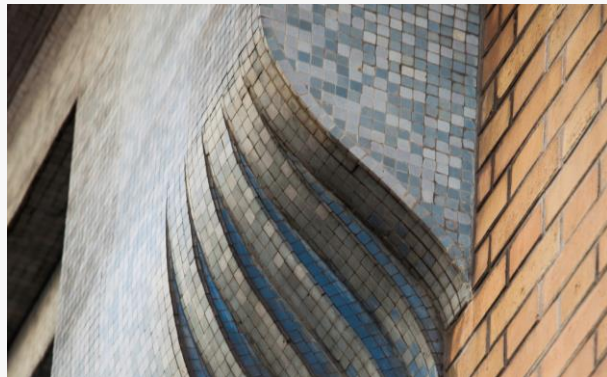
## Progression du fonds

Note du fonds en 2022 = 32 . 15 actifs sont au dessus de la note seuil de 35  
 Actifs en forte progression cette année = Campus Fleurus (+ 37,0 points) et In Défense (+ 34,5 points)

Evolution de la note du fonds depuis 2021



# Présentation des 5 meilleurs actifs de SwissLife ESG Dynapierre







## Pasteur

<b>Adresse</b>	76 boulevard Pasteur - 75015 Paris
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	1930
<b>Année d'acquisition</b>	2014
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	1 379
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	98
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Plus de 7 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Oui
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la température moyenne
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	50 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### Commentaire global

Cet immeuble est bien situé à Paris, à proximité immédiate de nombreux transports en commun, notamment de la Gare Montparnasse.

L'administrateur de bien et les prestataires de maintenance se sont engagés au travers d'une charte de déontologie et de développement durable. Un nouveau bail a été signé et prend effet au 01/03/2023 avec l'intégration d'une annexe environnementale.

### Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000 € par année.
- Réalisation d'un audit décret tertiaire en 2023.



## Almogavers ★

<b>Adresse</b>	177-189 Almogàvers - Barcelone
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	2020
<b>Année d'acquisition</b>	2020
<b>Certification</b>	oui
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	8 524
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	106
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	14
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	6/7 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Oui
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la température moyenne
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	25 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### 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 global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.



## Récamier

<b>Adresse</b>	70 rue Robert / 43 rue Barrier – 69006 Lyon
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	1987
<b>Année d'acquisition</b>	2016
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	3 768
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	203
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	4/5 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	2 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Oui
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la température moyenne
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	50 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Oui

### Commentaire global

L'actif est éligible au décret tertiaire. Un plan d'amélioration de l'éclairage est, par ailleurs, mis en place. L'actif est actuellement en vente.

### Plan d'actions global

Un plan d'actions ESG avait été établi avant la mise en vente de l'actif. Le plan d'actions comprend :

- Une étude et mise en place d'une GTC (Gestion Technique Centralisée) qui sera conduite, comme annoncé initialement au locataire.
- Une analyse d'eau D1 et D2 est réalisée tous les ans.



## Rue de la Source

<b>Adresse</b>	5 rue de la Source, 75016 Paris
<b>Typologie</b>	Services
<b>Année de construction</b>	2020
<b>Année d'acquisition</b>	2017
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	1 614
<b>Taux d'occupation</b>	60 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	196
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	4/5 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la température moyenne
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### Commentaire global

L'immeuble est neuf (construit en 2022) et est situé à Paris avec une excellente localisation, à proximité de commerces, de services et de transports en commun. Il dispose d'excellentes performances énergétiques. Par ailleurs, l'administrateur de bien et l'AMO se sont engagés sur une charte de développement durable. Tous les prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.

### Plan d'actions global

- Réalisation d'une enquête de satisfaction à moyen terme.
- Maintient des clauses ESG et distribution guides bonnes pratiques.

Par ailleurs en 2022, un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé permettant d'estimer son Coefficient de Biotope Par surface (CBS) est de 0,48. Une étude de vulnérabilité au changement climatique également a été réalisée.



## Campus Fleurus

<b>Adresse</b>	34 rue Fleurus - 75006 Paris
<b>Typologie</b>	Services
<b>Année de construction</b>	1969
<b>Année d'acquisition</b>	2020
<b>Certification</b>	oui
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	3 090
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



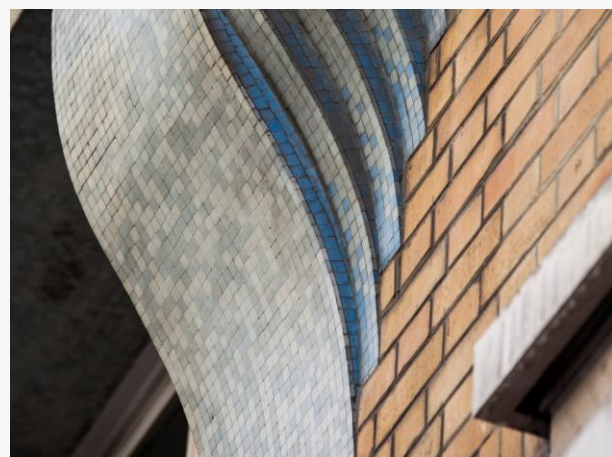
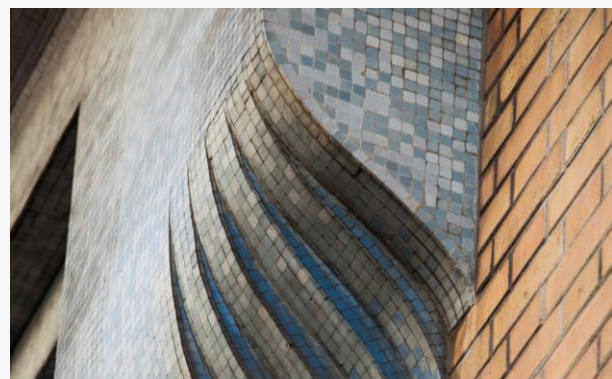
<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	45
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	3
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	4/5 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Oui
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la température moyenne
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	25 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### Commentaire global

Il s'agit d'un immeuble situé à Paris et acquis fin 2020, qui a été complètement restructuré et loué en intégralité à une école qui a emménagé en janvier 2021. Il est à proximité immédiate de transports en commun et de nombreux services (rue de Rennes, boulevard Saint Germain, Montparnasse...). L'actif éligible est éligible au décret tertiaire.

### Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000 € par année.
- Réalisation d'un audit décret tertiaire en 2023.



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





## San Marcial 11

<b>Adresse</b>	San Marcial 11, San Sebastian
<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de construction</b>	NR
<b>Année d'acquisition</b>	2018
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m²</b>	324
<b>Taux d'occupation</b>	1 locataire



<b>Energie</b>	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	Donnée non disponible
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	Donnée non disponible
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	2-3 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Vagues de chaleur
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Donnée non disponible
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### Commentaire global

C'est un actif immobilier construit en 1997, situé à San Sebastian.

Il s'agit d'un commerce en pied d'immeuble occupé par monolocataire commerce (enseigne internationale) dans un immeuble en copropriété. Le taux d'occupation moyen est de 100 %. L'actif n'est pas éligible au décret tertiaire.



## San Marcial 13 (4,2)

<b>Adresse</b>	San Marcial 13 - Saint-Sébastien
<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de construction</b>	1997
<b>Année d'acquisition</b>	2018
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m²</b>	220
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	Donnée non disponible
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	Donnée non disponible
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	4/5 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Vagues de chaleur
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	0 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### Commentaire global

C'est un actif immobilier construit en 1997, situé à San Sebastian.

Il s'agit d'un commerce en pied d'immeuble occupé par une enseigne internationale dans un immeuble en copropriété (taux d'occupation moyen de 100%). L'actif n'est pas éligible au décret tertiaire.



## San Marcial 13 (4,1)

<b>Adresse</b>	San Marcial 13, Saint-Sébastien
<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de construction</b>	1997
<b>Année d'acquisition</b>	2018
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m²</b>	415
<b>Taux d'occupation</b>	1 locataire



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	Donnée non disponible
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	Donnée non disponible
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	2/3 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500m	3 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Vagues de chaleur
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	0 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

### Commentaire global

C'est un actif immobilier construit en 1997, situé à San Sebastian.

Il s'agit d'un commerce en pied d'immeuble occupé par une enseigne internationale dans un immeuble en copropriété (taux d'occupation moyen de 100 %). L'actif n'est pas éligible au décret tertiaire.



## C&A Aschaffenburg

<b>Adresse</b>	Schippnerstraße 2-4 - Aschaffenburg
<b>Typologie</b>	Logistique
<b>Année de construction</b>	1999
<b>Année d'acquisition</b>	2020
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m²</b>	36 244
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	72
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	30
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Non
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Non disponible
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	Non disponible
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non disponible
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Aucun risque majeur
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non disponible
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non disponible

### Commentaire global

Situé en Bavière, à environ 40-45 minutes de route de Francfort (en fonction du trafic). Près de l'autoroute à Aschaffenburg, facile d'accès.

Le locataire met en place sa propre stratégie ESG.

### Plan d'actions global

- Suivi et fiabilisation des consommations énergétiques

\* Suite au contrôle de qualité effectué, les données collectées pour cet actif ont été jugées anormalement basses par rapport à la consommation habituellement constatée. Elles ne seront pas prises en compte dans le calcul de sa note ESG et dans le calcul de son indicateur de performance au niveau du fonds. Cela aura donc un impact négatif sur sa note finale et son classement.

## Avenue du Girou

<b>Adresse</b>	13 Avenue du Girou
<b>Typologie</b>	Logistique
<b>Année de construction</b>	2010
<b>Année d'acquisition</b>	2022
<b>Certification</b>	Aucune
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	36 244
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	Donnée non disponible
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Donnée non disponible
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Non
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	1 ligne
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	1 solution
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Etude non réalisée
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Non

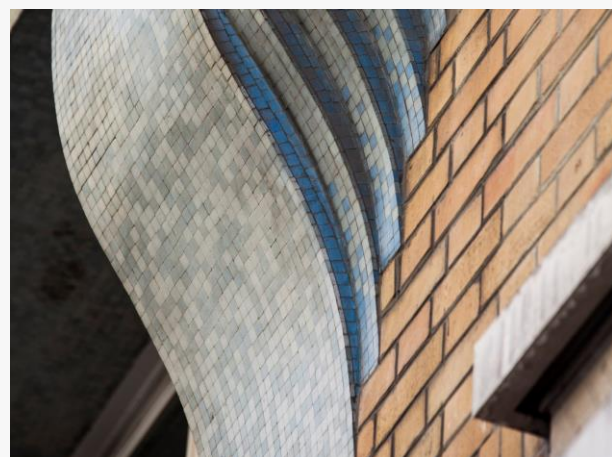
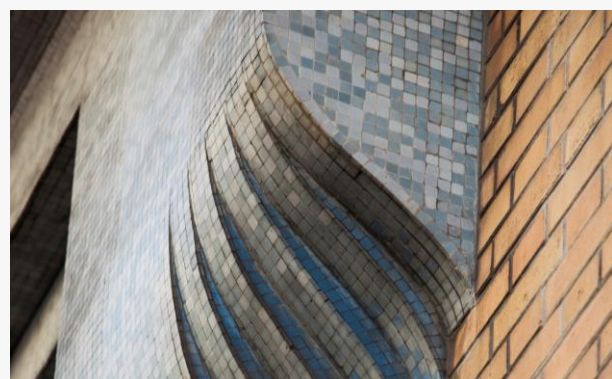
### Commentaire global

L'actif immobilier, construit en 2010, a été acquis au cours de l'été 2022. Le premier plan d'action pour l'amélioration du profil ESG de l'immeuble a été établi pour 2023.

### Plan d'actions global

- Réaliser un audit technique décret tertiaire prévu au Q3 2023
- Installer un système GTB (Gestion Technique du Bâtiment)
- Contrôle annuel de la qualité de l'air
- Mettre en place un questionnaire de satisfaction
- Faire signer une clause ESG au gestionnaire des biens à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé..)
- Réaliser une analyse de l'exposition au risque climat pour 80 % au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition

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





## Balanstraße Munich

<b>Adresse</b>	Balanstraße 55/57/59 - 80538 Munich
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	1990
<b>Année d'acquisition</b>	2019
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	31 830
<b>Taux d'occupation</b>	NR



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	Donnée non disponible
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Donnée non disponible
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	4-5 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	1 Solution
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Aucun risque majeur
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Donnée non disponible
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Oui

### Commentaire global

C'est un actif immobilier situé à Munich, en Allemagne. Il a été construit en 1990.

### Plan d'actions global

- Suivi et fiabilisation des consommations énergétiques.



## In Défense

<b>Adresse</b>	Boulevard de la Défense - 92000 Nanterre
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	2021
<b>Année d'acquisition</b>	2019
<b>Certification</b>	oui
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	10 237
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	147 *
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	17
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	2/3 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	Aucun
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la température moyenne
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100 %
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	

### Commentaire global

Cet immeuble neuf situé dans la ville de Nanterre a été livré en juin 2022. Il est aligné sur les dernières normes en matière de construction (RE 2020). Par ailleurs, il bénéficie d'un roof top et d'un système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment).

Les certifications suivantes ont été obtenues : HQE (2015 niveau exceptionnel), BREEAM (2016 niveau Excellent), WELL (niveau Silver) et la labellisation Effinergie.



## Victor CC



<b>Adresse</b>	Neue Winterthurerstrasse 99 - 8304 Wallisellen
<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de construction</b>	NR
<b>Année d'acquisition</b>	2020
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	74 365
<b>Taux d'occupation</b>	NR



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	Donnée non disponible
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Donnée non disponible
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Plus de 7 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	2 Solutions
<b>Air</b>	Contrôle de la qualité de l'air ?	Non
<b>Climat / résilience</b>	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Aucun risque majeur
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Donnée non disponible
<b>Parties Prenantes</b>	Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Donnée non disponible

### Commentaire global

Cet actif est situé à Wallisellen et a été construit en 1973. L'actif a été acquis en 2020.

Principales mesures mises en place en 2022 :

- L'étude de résilience a relevé que l'actif n'est pas exposé significativement au changement climatique
- Réalisation d'un prédiagnostic écologique

### Plan d'actions global

- Suivi et fiabilisation des consommations énergétiques.



## Godot

<b>Adresse</b>	Boulevard de la Défense - 92000 Nanterre
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	2021
<b>Année d'acquisition</b>	2019
<b>Certification</b>	oui
<b>Surface en m²</b>	10 237
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation énergétique objectif (estimé)	Cep -30 %
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (estimé) kgCO2eq/m2.an	9
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Non
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Plus de 7 lignes
	Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	3 solutions
<b>Air</b>	Services disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500 m de l'air ?	4 types (restauration, Bien-être, proximité et santé)
	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	Hausse de la T° moyenne
<b>Climat / résilience</b>		
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Charte chantier propre avec les prestataires	Oui
<b>Parties Prenantes</b>	Nombre formations/sensibilisations des compagnons liées aux enjeux hygiène & sécurité	Au moins 3 formations

### Commentaire global

Cet actif immobilier est situé à Paris. C'est un immeuble en cours de restructuration, dont la livraison est prévue le 26 juin 2023.

Par ailleurs, une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée en 2022.

### Plan d'actions global

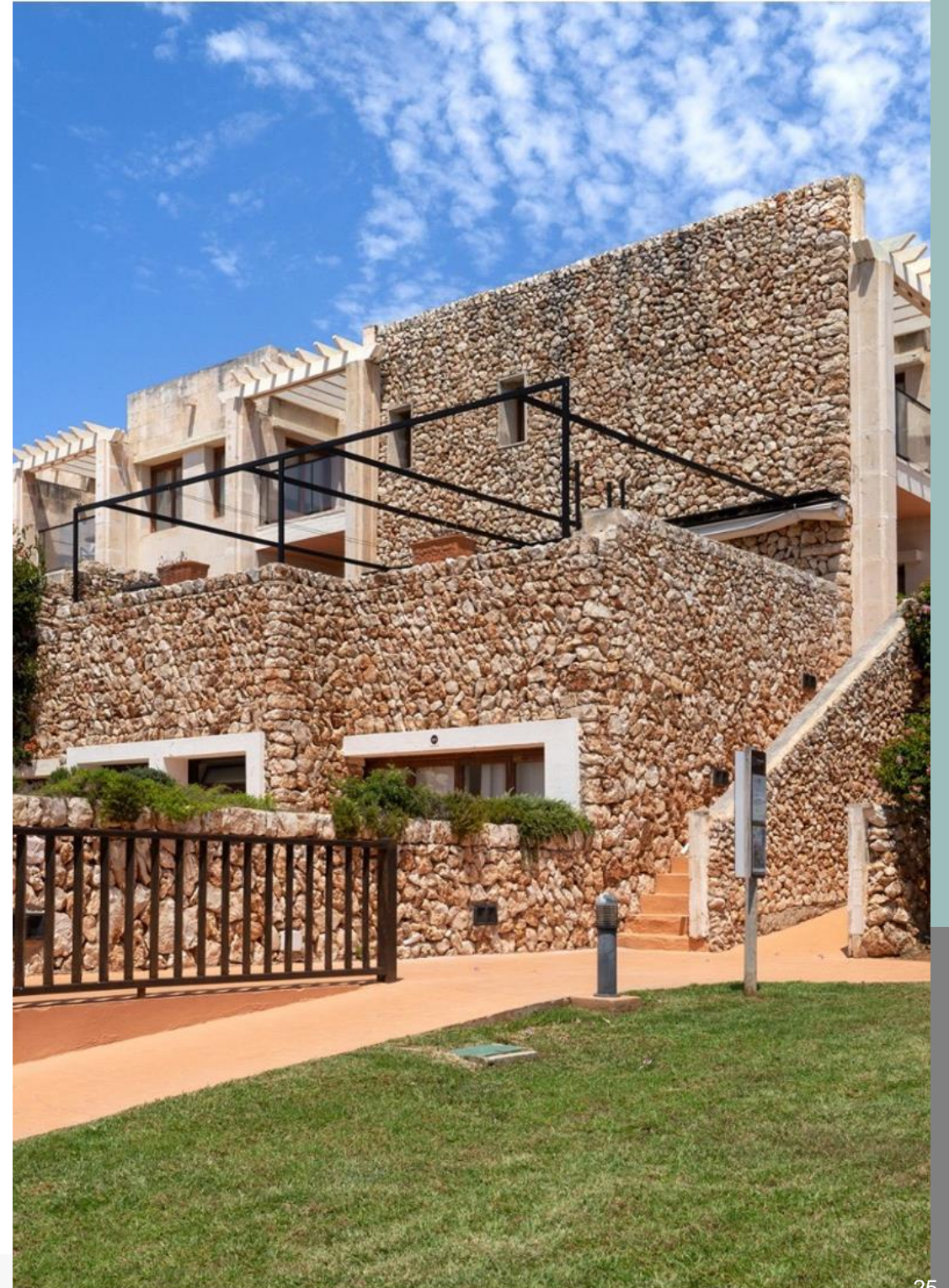
- Les certifications visées sont : BREEAM Very good, HQE Très performant, WiredScore Silver.

# Présentation de l'actif en rénovation de SwissLife ESG Dynapierre





# *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/(m <sup>2</sup> .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%	%	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>25</b>	
	Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	Critère de résultat	Total sur 20 points 0/20 : 29,5 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an 10/20 : si 16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an 20/20 : si <1,6 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	kgCO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> .an)	
		Emissions de GES liées aux fuites de F-Gaz	Critère de résultat	Total sur 5 points 0,05kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an: 5 points   0,4kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an: 2,5 points 1,5kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an: 1 point	kgCO <sub>2</sub> de perte/m <sup>2</sup> /an	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>20</b>	
	Eau	Consommation d'eau	Critère de résultat	Total sur 10 points 0/10 : si >0,65 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an 5/10 : si 0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an 10/10 : si 0,035 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> .an)	
		Mise en place de contrats de robinetterie	Critère de moyen	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	oui/non	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>15</b>	
	Déchets	Tri et valorisation des déchets 6è flux (déchets Equipement 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	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>15</b>	
	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	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>15</b>	
	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		
		<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>10</b>		
		<b>TOTAL ENVIRONNEMENT</b>		<b>100</b>	<b>Pondération : 50%</b>	

# 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	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>35</b>	
	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	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>35</b>	
	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	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>10</b>	
	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	
			<b>SOUS TOTAL (points)</b>		<b>20</b>	
			<b>TOTAL SOCIAL</b>		<b>100</b>	<b>Pondération : 30%</b>

# 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	
	<b>SOUS TOTAL (points)</b>			<b>30</b>		
	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 œuvres suite à la cartographie	Critère de résultat	Total sur 10 points 10 points par solution	Nombre
	<b>SOUS TOTAL (points)</b>			<b>30</b>		
	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
	<b>SOUS TOTAL (points)</b>			<b>40</b>		
	<b>TOTAL GOUVERNANCE</b>			<b>100</b>	<b>Pondération</b>	

# Méthodologie de notation du Label ISR pour les actifs en VEFA chez Swiss Life Asset Managers France

		CRITÈRE ESG		NOTATION
Enjeu	Thématiques	Critères		Echelle d'évaluation VEFA
ENVIRONNEMENT (VEFA)	Energie	Consommation énergétique objectif		Total sur 30 points Logements/résidence : 0/30 : aucune réduction 5/30 : Cep -5% 10/30 : Cep -10% 15/30 : Cep -15% 20/30 : Cep -20% 25/30 : Cep -25% 30/30 : Cep -30% ou moins
		Part d'ENR dans la consommation d'énergie finale		Total sur 5 points 1/5 : ENR jusqu'à 20% 2/5 : ENR jusqu'à 40% 3/5 : ENR jusqu'à 60% 4/5 : ENR jusqu'à 80% 5/5 : ENR jusqu'à 100%
			<b>30</b>	<b>25</b>
	Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2eq/m².an)		Total sur 25 points Bureaux : 0/25 > 29,5 kgCO2eq/m².an 12,5/25 : si 16 kgCO2eq/m2.an 25/25 : si < 1,6 kgCO2eq/m2.an Hotels : 0/25 : >45 kgCO2eq/m2.an 12,5/25 : [15,5 - 17,5]kgCO2eq/m2.an 25/25 : <3 kgCO2eq/m2.an Commerces : 0/25 : >52kgCO2eq/m2.an 12,5/25 : [35-38]kgCO2eq/m2.an 25/25 : <3kgCO2eq/m2
				<b>20</b>
	Eau	Récupération des eaux pluviales		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 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
				<b>15</b>
	Déchets	Phase chantier : gestion et tri des déchets		Total sur 10 points 0/10 : 2 bennes (déchets dangereux séparés des autres déchets) 3/10 : 3 bennes 6/10 : 4 bennes 10/10 : 5 bennes
		Phase chantier : part des déchets valorisés (recyclage, réemploi...) %		Total sur 5 points 0/5 : Valorisation matière < 40% 3/5 : Valorisation matière [40%; 70%] 5/5 : Valorisation matière > 70%
			<b>15</b>	<b>15</b>
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité		Total sur 10 points	
	Coefficient Biotope par Surface (CBS)		Total sur 5 points	
		<b>15</b>	<b>15</b>	
		<b>100</b>	<b>100</b>	

# Méthodologie de notation du Label ISR pour les actifs en VEFA chez Swiss Life Asset Managers France

CRITÈRE ESG			
Enjeu	Thématiques	Critères	Echelle d'évaluation VEFA
SOCIAL (VEFA)	<b>Mobilité douce</b>	Nombre de ligne de TC dont une station est située à moins de 500 m	Maximum 20 points 0/20 : si 0 lignes de TC 4/20 : si 1 ligne de TC 8/20 : si 2-3 lignes de TC 12/20 : si 4-5 lignes de TC 16/20 : si 6-7 lignes de TC 20/20 : si > 7 lignes de TC
		Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	Total sur 5 points (Nombre de solutions = 1 point)
		Dispositif de stockage vélo	Total sur 15 points (Aucun : 0 point, extérieur public : 2,5 points, extérieur privé non sécurisé : 5 points, intérieur sécurisé non couvert : 7,5 points, intérieur sécurisé et couvert : 10 points, intérieur sécurisé couvert > 1% : 12,5 points, intérieur sécurisé et couvert >1,5% SdP : 15 points)
		Présence de bornes de recharge véhicules électriques au niveau de l'actif et/ou dans un rayon de 500m. autour de l'actif	Total sur 15 points (Aucun : 0 pt si non soumis à la réglementation et -2 pts si soumis à la réglementation; 5 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.
			<b>55</b>
	<b>Santé et confort des occupants</b>	Accessibilité personnes en situation de handicap	Total sur 10 points -10 pts: Non respect de la réglementation; -10 à -2pts (1pt par actions palliatives lorsque l'actif ne respecte pas la réglementation) 0 pts: respect de la réglementation; 2,5pt pts par handicap au-delà de la réglementation (moteur, visuel, auditif, ...)
			<b>10</b>
	<b>Services rendus aux occupants</b>	Services de restauration disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500 m (7 min à pied)	Résultat - 5 points (Nombre de services = nombre de 1 point)
		Services de bien-être disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500 m (7 min à pied)	Résultat - 5 points (Nombre de services = nombre de 1 point)
		Service de proximité disponible dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500 m (7 min à pied)	Résultat - 5 points (Nombre de services = nombre de 1 point)
Services de santé disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500 m (7 min à pied)		Résultat - 5 points (Nombre de services = nombre de 1 point)	
		<b>20</b>	
<b>Contribution à l'insertion sociale</b>	Phase chantier : suivi du nombre d'heures travaillées sur l'actif par une personne en contrat d'insertion ou en situation d'handicap	Total sur 15 points 2 points par tranche de 1%	
		<b>15</b>	
		<b>100</b>	

# Méthodologie de notation du Label ISR pour les actifs en VEFA chez Swiss Life Asset Managers France

CRITÈRE ESG			
Enjeu	Thématiques	Critères	Echelle d'évaluation VEFA
GOUVERNANCE (VEFA) <sup>o</sup>	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Phase chantier : Charte chantier propre avec les prestataires	Total sur 30 points 0/30 : non 30/30 : oui
	Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (scénario de référence RCP 8.5)	Total sur 8 points Non: 0 point Oui: 8 points
		Nombre d'aléas intégrés dans l'analyse cartographique	Total sur 12 points Nombre de paramètres/aléas climatique intégrés dans l'analyse (2 points par paramètre/aléas)
		Vérification des risques matériels au niveau de l'actif	Total 10 points Non: 0 point Oui: 10 points
		Nombre de solutions mises en œuvres suite à la cartographie	Total sur 10 points 10 points par solution
			<b>40</b>
	Contribution à l'insertion sociale	Phase chantier : nombre formations/sensibilisations des compagnons liées aux enjeux ESG (biodiversité, consommation, éco-gestes sur la base de vie et le chantier, etc)	Total sur 15 points 0/15 : pas de sensibilisation 5/15 : 1 formation 10/15 : 2 formations 15/15 : 3 formations et +
		Phase chantier : nombre formations/sensibilisations des compagnons liées aux enjeux hygiène & sécurité	Total sur 15 points 0/15 : pas de sensibilisation 5/15 : 1 formation 10/15 : 2 formations 15/15 : 3 formations et +
			<b>30</b>
		<b>100</b>	

# Périmètre du reporting sur les actifs

## Analyse ESG

L'analyse ESG réalisé sur le fonds SwissLife ESG Dynapierre couvre 100% du patrimoine en surface et en valeur. Les données utilisées pour le reporting de l'année 2022 concerne la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

## Typologies d'actifs

Le périmètre du reporting couvre toutes les typologies d'actifs:

- Les bureaux
- Les commerces
- Les hôtels
- Les services
- La logistique

## Critères d'exclusion

Dans le cadre de la consolidation des données niveaux fonds, les critères d'exclusion retenus pour l'année 2022 sont les suivants :

- Actifs acquis après le 31/12/2022
- Actifs en développement
- Actifs en travaux
- Actifs en cours de cession ou cédés durant l'année
- Actifs acquis après le 31/12/2022

## Mode de calcul des indicateurs

Toutes les données de consommation intégrées dans One Track font l'objet d'une analyse afin de contrôler leur cohérence. Les données qui nous apparaissent incohérentes en raison de leur faible niveau par rapport à la consommation habituellement constatée ne seront pas prises en compte dans le calcul de la note ESG de l'immeuble et dans le calcul de l'indicateur de performance au niveau du fonds. Cependant, nous les avons indiqué dans la fiche immeuble du rapport de chaque fonds transmis aux investisseurs.

### Energie : Consommation moyenne d'énergie finale

**Unité :** kWhPE / m<sup>2</sup>utile.an

**Méthodologie :** rapport de la somme des consommations d'énergie finale des actifs du fonds sur la somme des surfaces utiles des actifs du fonds.

$$= \frac{\text{Somme des consommations d'énergies finales}}{\text{Somme des surfaces utiles}}$$

**Source de données :** Deepki (données de consommations qualifiées à partir des données collectées).

**Benchmark :** ESG Index pour les actifs situés en France :

Bureaux = 14    Commerces = 233    Hôtels = 167    Logistique = 90    Résidentiel = 194

## Mode de calcul des indicateurs

### Carbone : Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

**Unité :** kg CO<sub>2</sub>eq/ m<sup>2</sup>utile.an

**Méthodologie :** rapport de la somme des émissions de GES des actifs fonds sur la somme des surfaces utiles des actifs du fonds.

$$= \frac{\text{Somme des émissions de GES}}{\text{Somme des surfaces utiles}}$$

**Source de données :** Deepki (données de consommations qualifiées à partir des données collectées).

**Benchmark :** ESG Index pour les actifs situés en France – moyenne en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

Bureaux = 12    Commerces = 16    Hôtels = 16    Logistique = 8    Résidentiel = 25

### Biodiversité : part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité

**Méthodologie :** rapport de la valeur des actifs couverts par un diagnostic sur la biodiversité sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts par une analyse biodiversité}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données :** Green Soluce (analyse de la biodiversité sur chaque actif du fonds).

### Mobilité : part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m

**Méthodologie :** rapport de la valeur des actifs situés à moins de 500 m d'au moins 2 lignes de transports en commun sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données :** recherche Google Maps (comptabilisation de toutes lignes de transports sans faire de distinction entre les typologies de transports).



# Mode de calcul des indicateurs

**Mobilité : part des actifs avec au moins un solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m**

**Méthodologie** : rapport de la valeur des actifs avec au moins un solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur avec au moins un solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données** : comptabilisation sur site de toutes lignes de transports les solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m

**Santé et bien-être : part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air**

**Méthodologie** : rapport de la valeur des actifs sur lesquels un contrôle de la qualité de l'air a été réalisé sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts par une contrôle de la qualité de l'air}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données** : comptabilisation des immeubles couverts par un contrôle de la qualité de l'air réalisé par un bureau d'étude.

**Résilience : part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)**

**Méthodologie** : rapport de la valeur des actifs sur lesquels une cartographie des risques climatiques a été réalisée sur a valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts une cartographie des risques climatiques}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données** : Sinteo (cartographie de l'exposition des actifs aux aléas des risques climatiques).

**Management de la chaine de valeur : part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG**

**Méthodologie** : rapport de la valeur des actifs pour lesquels plus de 25 % de contrats de prestataires immeuble incluent une clause ESG sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs pour lesquels > 25 % des prestataires ont signé une clause ESG}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données** : comptabilisation du nombre de prestataires ayant signé une clause ESG.

**Parties prenantes : part des actifs au sein desquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires**

**Méthodologie** : L'indicateur est défini comme la valeur des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été transmis sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts par un questionnaire de satisfaction}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

**Source de données** : comptabilisation des questionnaires réalisés et transmis aux locataires des actifs du fonds.

# Cartographie Climat

Swiss Life Asset Managers France est convaincue que le changement climatique est l'un des défis majeurs de ce siècle et représente une source de risque, qu'il faut prendre en compte au sein du portefeuille mais aussi dans la gestion de chaque actif. Le risque climat est donc un élément structurant de la politique ISR du fonds et une opération d'évaluation des actifs du fonds a été lancée en 2018. Elle repose sur la combinaison de l'exposition et de la sensibilité intrinsèque du bâtiment.

**Les 7 principaux aléas pris en compte susceptibles d'affecter directement la zone Europe sont :**

- Augmentation du niveau de la mer ;
- Augmentation des épisodes de pluies abondantes, plus particulièrement dans le nord de l'Europe ;
- Augmentation de la température moyenne ;
- Augmentation des vagues de chaleur ;
- Augmentation des sécheresses, plus particulièrement dans le sud de l'Europe ;
- Augmentation des tempêtes de vents, plus particulièrement en hiver et dans le nord de l'Europe ;
- Augmentation des risques de feux de forêts.

Pour chaque actif, un score de risque est calculé par aléa climatique. Des intervalles de valeur pour qualifier différentes catégories de risque ont été établis : risque quasi nul, risque faible, risque moyen et risque élevé.

# Cartographie Climat

NOM ACTIF	Risques physiques majeurs					Risques de dégradation du confort des occupants				COMMENTAIRES
	PLUIES ABONDANTES	SUBMERSION MARINE	TEMPÊTES DE VENT	SÉCHERESSE	FEUX DE FORETS	NOTE BÂTIMENT RISQUES PHYSIQUES MAJEURS	VAGUES DE CHALEUR	HAUSSE DE LA TEMPÉRATURE MOYENNE	NOTE BÂTIMENT RISQUES DE DÉGRADATION DU CONFORT DES OCCUPANTS	
LIEGE	45%	0%	31%	18%	0%	45%	70%	77%	73%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité, Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
DIDEROT	43%	0%	31%	18%	0%	43%	70%	77%	74%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité, Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
ZARA SABADELL	24%	46%	24%	67%	0%	67%	62%	91%	76%	Les 2 risques majeurs du bâtiment sont la submersion marine, la hausse de la température moyenne. Le risque de hausse de la température moyenne est accentué par la densité importante de la ville de Sabadell. Des crues extrêmement rapide ont eu lieu à Alicante en 2019 qui est situé 350 km au sud Est de Sabadell.
ZARA PALMA DE MALLORQUE	24%	46%	7%	76%	0%	76%	75%	91%	83%	Le risque majeur sur cette île est un risque de sécheresse couplé à une augmentation de la temperture moyenne. Ceci engendre un besoin d'adaptation des populations locale mais engendre aussi d'autres désagrément comme une augmentation des catastrophes naturelles. En 2018, après une période de sécheresse de violents orages ont secoué l'île. Ces orages avaient engendrés d'importantes inondations et causant le décès de 13 personnes.
SAN MARTIAL 13 (4,1)	49%	42%	43%	54%	0%	54%	59%	51%	55%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une inondation, En février 2014, des inondations ont eu lieu à San Sebastien, avec des torrents de mer qui ont envahi les rues de la ville. Certains observateurs de l'événement ont jugé cette catastrophe naturelle come un tsunami, Le site est d'autant plus exposé que le site est dans une zone PPRI de probabilité moyenne et que la région est propice à des averses ponctuelles et intenses. Le bâtiment se trouve dans une ville côtière, à proximité immédiate de la mer, La hausse du niveau de la mer pourrait être à long terme une problématique pour celui-ci avec les risques de submersion marine.
SAN MARTIAL 13 (4,2)	49%	42%	43%	54%	0%	54%	59%	51%	55%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une inondation, En février 2014, des inondations ont eu lieu à San Sebastien, avec des torrents de mer qui ont envahi les rues de la ville. Certains observateurs de l'événement ont jugé cette catastrophe naturelle come un tsunami, Le site est d'autant plus exposé que le site est dans une zone PPRI de probabilité moyenne et que la région est propice à des averses ponctuelles et intenses. Le bâtiment se trouve dans une ville côtière, à proximité immédiate de la mer, La hausse du niveau de la mer pourrait être à long terme une problématique pour celui-ci avec les risques de submersion marine.
HOTEL PARQUE CENTRAL SENATOR	23%	29%	8%	0%	0%	29%	51%	81%	66%	La hausse de la température progressive a déjà un impact important sur le bâtiment, Cet hiver 2020 a été le plus chaud de la siècle pour Valence, avec une température moyenne à plus de 1,8°C au-dessus de la moyenne et des endroits atteignant les 30°C en journée, En 2050, la température moyenne annuelle sera 1,4°C supérieure à celle d'aujourd'hui, avec u mois le plus chaud de l'année à une température moyenne de 32,9°C.
MEDERIC	45%	0%	31%	23%	0%	45%	70%	78%	74%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité, Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
IN DEFENSE	45%	0%	30%	27%	0%	45%	70%	74%	72%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2015 à 2019, hormis 2016, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, le nombre de jours anormalement chauds va doubler (de 47 à 82), ainsi que le nombre de jours de vagues de chaleur (de 12 à 31), Etant situé dans milieu urbain dense, le bâtiment est particulièrement exposé à cet aléa. L'augmentation progressive de la température moyenne à prévoir d'ici 2050 engendrera des risques de surchauffe chronique, Il faudra anticiper les besoins en froid afin de préserver l'exploitation du site, Depuis 2014, les besoins en climatisation (DJF) ont augmenté de 66% pour la ville de Lyon, La hausse de température est régulière sur les cinq dernières années, sauf en 2015, année plus chaude égalée par 2017.

# Cartographie Climat

NOM ACTIF	Risques physiques majeurs					Risques de dégradation du confort des occupants				COMMENTAIRES
	PLUIES ABONDANTES	SUBMERSION MARINE	TEMPÊTES DE VENT	SÉCHERESSE	FEUX DE FORETS	NOTE BÂTIMENT RISQUES PHYSIQUES MAJEURS	VAGUES DE CHALEUR	HAUSSE DE LA TEMPÉRATURE MOYENNE	NOTE BÂTIMENT RISQUES DE DÉGRADATION DU CONFORT DES OCCUPANTS	
GODOT DE MAUROY	59%	0%	31%	18%	0%	59%	70%	77%	73%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité, Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
BRAVO MURILLO	23%	0%	8%	72%	0%	72%	62%	91%	76%	Situé au cœur de l'Espagne, les risques principaux à Madrid sont liés à une hausse de la température moyenne. Ceci est accentué par une urbanisation et une artificialisation importante des sols provoquant un effet îlot de chaleur urbain. Le confort des occupants sera sensiblement dégradés dans les prochaines années.
ALMOGAVERS	24%	46%	24%	67%	0%	67%	62%	91%	76%	Les 2 risques majeurs du bâtiment sont la submersion marine, la hausse de la température moyenne. Le risque de hausse de la température moyenne est accentué par la densité importante de la ville de Barcelone. Des crues extrêmement rapide ont eu lieu à Alicante en 2019 qui est situé 350 km au sud Est de Barcelone.
THE BOX	45%	0%	30%	27%	0%	45%	70%	74%	72%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2015 à 2019, hormis 2016, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, le nombre de jours anormalement chauds va doubler (de 47 à 82), ainsi que le nombre de jours de vagues de chaleur (de 12 à 31), Etant situé dans milieu urbain dense, le bâtiment est particulièrement exposé à cet aléa. L'augmentation progressive de la température moyenne à prévoir d'ici 2050 engendrera des risques de surchauffe chronique, Il faudra anticiper les besoins en froid afin de préserver l'exploitation du site, Depuis 2014, les besoins en climatisation (DJF) ont augmenté de 66% pour la ville de Lyon, La hausse de température est régulière sur les cinq dernières années, sauf en 2015, année plus chaude égalée par 2017.
CAMPUS FLEURUS	43%	0%	31%	23%	0%	43%	70%	77%	73%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité, Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
VILLA EUGENIE	45%	0%	31%	23%	0%	45%	70%	78%	74%	
PASTEUR	43%	0%	31%	23%	0%	43%	70%	77%	73%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité, Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
LYON RECAMIER	43%	0%	34%	10%	0%	43%	63%	72%	67%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2015 à 2019, hormis 2016, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, le nombre de jours anormalement chauds va doubler (de 47 à 82), ainsi que le nombre de jours de vagues de chaleur (de 12 à 31), Etant situé dans milieu urbain dense, le bâtiment est particulièrement exposé à cet aléa. L'augmentation progressive de la température moyenne à prévoir d'ici 2050 engendrera des risques de surchauffe chronique, Il faudra anticiper les besoins en froid afin de préserver l'exploitation du site, Depuis 2014, les besoins en climatisation (DJF) ont augmenté de 66% pour la ville de Lyon, La hausse de température est régulière sur les cinq dernières années, sauf en 2015, année plus chaude égalée par 2017.
THE ARTIST	27%	0%	23%	0%	0%	27%	53%	62%	58%	La hausse de la température progressive aura un impact notable sur le bâtiment, A Bruxelles, la température moyenne annuelle va augmenter de plus de 2,5°C entre 2000 et 2050, 2018 a été l'été le plus chaud depuis 1833 ; parmi les 20 années les plus chaudes depuis 1833, 14 se sont produites depuis 2000, montrant les enjeux croissants de ce risque, De plus, les vagues de chaleur sont à prendre en compte : 2018 a connu 26 jours de canicule, un record depuis 1911, et 2019 a vu sa température maximale atteindre les 39,7°C pendant cette période,

# Cartographie Climat

NOM ACTIF	Risques physiques majeurs					Risques de dégradation du confort des occupants				COMMENTAIRES
	PLUIES ABONDANTES	SUBMERSION MARINE	TEMPÊTES DE VENT	SÉCHERESSE	FEUX DE FORETS	NOTE BÂTIMENT RISQUES PHYSIQUES MAJEURS	VAGUES DE CHALEUR	HAUSSE DE LA TEMPÉRATURE MOYENNE	NOTE BÂTIMENT RISQUES DE DÉGRADATION DU CONFORT DES OCCUPANTS	
SAN MARCIAL 11	49%	42%	43%	54%	0%	54%	59%	51%	55%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une inondation, En février 2014, des inondations ont eu lieu à San Sebastien, avec des torrents de mer qui ont envahi les rues de la ville. Certains observateurs de l'événement ont jugé cette catastrophe naturelle come un tsunami. Le site est d'autant plus exposé que le site est dans une zone PPRI de probabilité moyenne et que la région est propice à des averses ponctuelles et intenses. Le bâtiment se trouve dans une ville côtière, à proximité immédiate de la mer, La hausse du niveau de la mer pourrait être à long terme une problématique pour celui-ci avec les risques de submersion marine.
GRAN VÍA	23%	0%	10%	72%	0%	72%	62%	91%	76%	Situé au cœur de l'Espagne, les risques principaux à Madrid sont liés à une hausse de la température moyenne. Ceci est accentué par une urbanisation et une artificialisation importante des sols provoquant un effet îlot de chaleur urbain. Le confort des occupants sera sensiblement dégradés dans les prochaines années.
THE ARTIST	27%	0%	23%	0%	0%	27%	53%	62%	58%	La hausse de la température progressive aura un impact notable sur le bâtiment, A Bruxelles, la température moyenne annuelle va augmenter de plus de 2,5°C entre 2000 et 2050, 2018 a été l'été le plus chaud depuis 1833 ; parmi les 20 années les plus chaudes depuis 1833, 14 se sont produites depuis 2000, montrant les enjeux croissants de ce risque, De plus, les vagues de chaleur sont à prendre en compte : 2018 a connu 26 jours de canicule, un record depuis 1911, et 2019 a vu sa température maximale atteindre les 39,7°C pendant cette période.
OSMOSE	43%	0%	32%	23%	0%	43%	70%	77%	73%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Boulogne Billancourt, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, D'autant plus que le bâtiment se situe dans un ilot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.
MONTERREY ROSES	27%	40%	9%	67%	0%	67%	29%	74%	51%	L'augmentation progressive de la température moyenne à prévoir d'ici 2050 engendrera des risques de surchauffe chronique, et particulièrement dans le nord de l'Espagne : le nombre de jours anormalement chauds vont presque quadrupler, passant de 14 à 40 en 2050. Le besoin en climatisation de Gérone va augmenter de près de 50% entre 2000 et 2050, facteur à anticiper pour le site. La sécheresse peut engendrer des risques de retrait-gonflement des argiles. Enfin la submersion marine est un risque sur ce Site comme la démontré en 2019 les inondations survenues à Alicante (situé à 500 km au Sud), mais on pourrait imaginer un scénario identique sur l'ensemble de la côte est espagnole.
VALPARAÍSO - MANACOR	22%	42%	7%	76%	0%	76%	75%	91%	83%	Le risque majeur sur cette île est un risque de sécheresse couplé à une augmentation de la température moyenne. Ceci engendre un besoin d'adaptation des populations locale mais engendre aussi d'autres désagrément comme une augmentation des catastrophes naturelles. En 2018, après une période de sécheresse de violents orages ont secoué l'île. Ces orages avaient engendrés d'importantes inondations et causant le décès de 13 personnes.
VISTAMAR - PORTOCOLOM	22%	42%	7%	76%	0%	76%	75%	91%	83%	Le risque majeur sur cette île est un risque de sécheresse couplé à une augmentation de la temperture moyenne. Ceci engendre un besoin d'adaptation des populations locale mais engendre aussi d'autres désagrément comme une augmentation des catastrophes naturelles. En 2018, après une période de sécheresse de violents orages ont secoué l'île. Ces orages avaient engendrés d'importantes inondations et causant le décès de 13 personnes.
BINIBECA - SANT LLUÍS	22%	42%	7%	76%	0%	76%	50%	60%	55%	Le risque majeur sur cette île est un risque de sécheresse couplé à une augmentation de la temperture moyenne. Ceci engendre un besoin d'adaptation des populations locale mais engendre aussi d'autres désagrément comme une augmentation des catastrophes naturelles. En 2018, après une période de sécheresse de violents orages ont secoué l'île. Ces orages avaient engendrés d'importantes inondations et causant le décès de 13 personnes.
SOURCE	45%	0%	31%	23%	0%	45%	70%	78%	74%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité. Le site se trouve justement en zone PPRI, avec un risque de crue de moyenne probabilité, Les crues de la Seine en 2016 et 2018 ont été remarquables : en mai 2018 la ligne 9 du métro entre Havre-Caumartin et Trocadéro a été fermée pour inondations. De plus, les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment: une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés de 2016 à 2019 à Paris, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper, d'autant plus que le bâtiment se situe dans un ilot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.

# Biodiversité

La perte de biodiversité est, avec le changement climatique, l'un des enjeux environnementaux les plus structurels pour ses modèles économiques même si la prise de conscience des enjeux et des risques associés est plus récente que ceux liés au changement climatique.

## Quelle stratégie biodiversité est mise en œuvre ?

### 1. Prise en compte de l'enjeu – avant 2021

Swiss Life Asset Managers France à travers sa stratégie ISR a donc mis la Biodiversité au cœur de sa stratégie. La biodiversité à travers 3 indicateurs est un des enjeux majeurs des grilles d'évaluation.

### 2. Formalisation de la stratégie – en 2022

Depuis 2021, Swiss Life Asset Managers France est accompagnée par le bureau d'étude GreenSoluce (CBRE depuis 2022). Ce dernier est chargé d'analyser son patrimoine pour ensuite identifier les plans d'action à mettre en place au niveau des immeubles. Un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé pour **31 immeubles du portefeuille de ESG Dynapierre dont 23 avec un calcul de CBS (Coefficient de Biotope par Surface) en 2022**. Cette première étape a permis de segmenter et de prioriser les actifs à auditer.

### 3. Audits, Actions, Suivi– 2023 et 2024

Dès 2023, Swiss Life Asset Managers France s'est fixé comme axe prioritaire la réalisation d'audits écologiques avec CBRE afin d'identifier les actions à mener, les planifier dans le temps avec mise en œuvre des solutions innovantes et sobres (faisabilité technique et financière). Le potentiel écologique des actifs sera évalué et suivi à travers un indicateur de performance.

## Indicateurs de suivi

Nous avons décidé d'axer notre stratégie du suivi de l'amélioration du potentiel écologique à travers un indicateur d'évaluation de la performance des actifs immobiliers. Cet indicateur sera dévoilé courant 2023 et prendra en compte les enjeux suivants :

- Végétalisation et artificialisation des sols
- Entretien des espaces verts
- Préservation de la faune
- Services liés à la biodiversité
- Caractéristique du bâtiment
- Services occupants
- Sensibilisation et formation des occupants
- La trame verte et bleue (TVB)

## Calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10m2 de pleine terre équivalent à 10m2 de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m2 de toiture végétalisée équivalent à 7m2 de surface favorable à la biodiversité (10x0.7)

Indicateur - CBS (coefficient de biotope par surface)	Indicateur - Gestion écologique des espaces verts	Indicateur - Labels et certifications	Indicateur - volet biodiversité dans les chartes chantier de construction/rénovation des bâtiments	Indicateur - Etude par un expert écologue des sites	Indicateur - Habitats favorables à la faune	Indicateur - Développement du service socio-éducatif	Indicateur - Éclairages extérieurs limitant la pollution lumineuse	Autres		
Plan masse du bâtiment	Plan des espaces extérieurs (aussi appelé plan de paysage) Disposez-vous du programme d'entretien et de maintenance des espaces extérieurs (contrat) - caractéristiques de la gestion, du fauchage, de la taille de la végétation, paillage écologique, utilisation ou non de produit phytosanitaire ?	Le bâtiment fait l'objet d'une certification environnementale en cours de validité et qui tient compte des aspects de la biodiversité (e.g. HQE, LEED crédits biodiversités, BREEAM crédits LUE, Biodiversity, Effinature, Ecojardin, Label biosourcé) ?	Implémentation d'une charte de chantier propre sur les chantiers incluant une section biodiversité ?	Le bâtiment dispose d'un diagnostic écologique réalisé par un expert écologue ?	Présence d'habitats favorables à la faune : - gîtes à chauve-souris - hôtel à insectes - dépôt de bois mort - gabion - gîtes à oiseaux	Actions permettant le développement du service socio-éducatif : présence d'animation/sensibilisation des usagers à la biodiversité/ruches/potager ?	Présence d'espaces récréatifs en lien avec la nature sur la parcelle (espaces verts, parcs, jardins, etc.) ?	Catégorie des éclairages extérieurs sur le site	Y-a-t-il des travaux prévus pour les 5 prochaines années sur les lots espaces verts/VRD et lot façade ?	Commentaires