

*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 2023

Basé sur l'année 2023

SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE



# Editorial



**Frédéric BÔL**

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

## Mot du président

Au cours de l'année écoulée, nous avons continué l'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans nos pratiques d'investissement. Fin décembre 2023, nous comptons 10 fonds immobiliers labellisés ISR et nos 3 premiers fonds labellisés en 2020 ont obtenu le renouvellement du label pour les 3 prochaines années. Nous avons ajouté de nouveaux enjeux matériels à notre grille d'évaluation des actifs tels que l'alignement à l'Accord de Paris et l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre démarche de décarbonation des portefeuilles avec l'élaboration de plans d'actions des actifs pour

lesquels nous avons réalisés les courbes « énergie carbone ». Nous avons également concrétisé nos travaux sur la biodiversité en créant une grille de biodiversité autour de 4 axes : l'entretien des espaces verts, l'aménagement écologique du projet, la faune et flore sur le site et l'engagement avec les usagers. . Cela s'est traduit par nos premiers audits écologiques afin d'identifier les actions à mener pour lutter contre l'artificialisation des sols et favoriser le développement du vivant.

En tant que société, nous sommes fiers de placer l'ESG au cœur de nos préoccupations et de contribuer à un avenir plus durable.



**Julien Guillemet**

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

Swiss Life Asset Managers  
France

## Mot du gérant

La politique monétaire menée par la BCE pour faire face à l'envolée de l'inflation depuis 2022, a fortement impacté l'activité économique, les marchés immobiliers et à terme la collecte des fonds immobiliers.

Les conséquences des hausses successives et rapides des taux d'intérêt depuis un an ont été nombreuses : ralentissement brutal des volumes d'investissements, forte réduction de la prime de risque, ajustement progressif des valorisations et dégradation des conditions de financement.

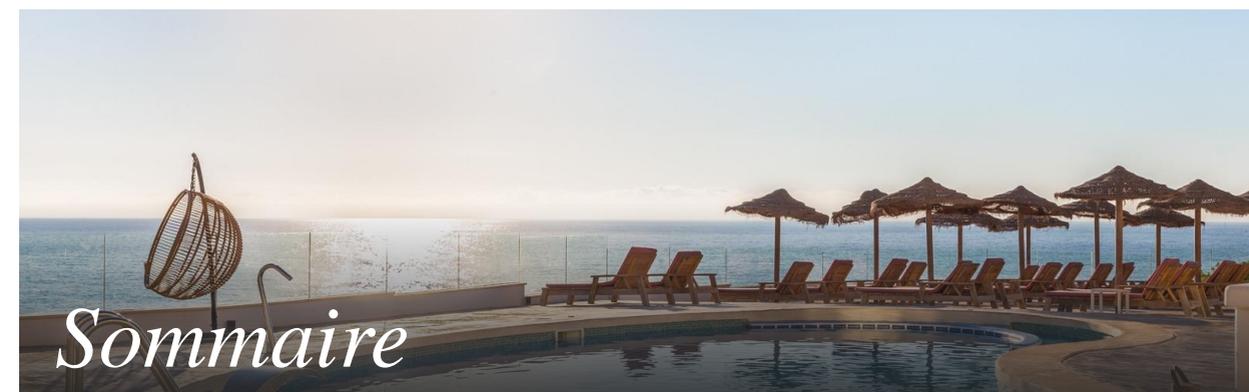
Toutes les classes d'actifs ont été impactées de manière plus ou moins importante selon leur typologie et leur situation géographique.

Les OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) ont été parmi les premiers produits immobiliers à matérialiser les signes du

retournement du marché immobilier et à afficher des performances négatives.

Pour rappel, l'OPCI est un produit hybride, mêlant actifs financiers et actifs immobiliers, qui communique sa valeur liquidative tous les 15 jours. Du fait de sa nature, l'OPCI est un produit « marked to market », ce qui signifie qu'il intègre en temps réel les évolutions de valeurs des actifs.

L'OPCI SwissLife ESG Dynapierre a eu une année 2023 difficile et affiche à ce titre une performance de -9,56 % pour la part P au 31/12/2023. La remontée des taux a fortement impacté les valeurs d'expertises des actifs immobiliers, toutes les typologies confondues et cela a eu une incidence directe sur la valeur liquidative de l'OPCI.



## Sommaire

1.	Les engagements ESG de SLAM France	3
2.	Chiffres clés	4
3.	Actualité du fonds	5
4.	Localisation des actifs	6
5.	Le label ISR	9
	Indicateurs réglementaires	10
	Suivi des indicateurs	11
	Classement	14
6.	Présentation des actifs	16
	Les 5 meilleurs actifs	16
	Les 5 moins bons actifs	19
	Les 5 plus importants actifs	22
	Actif en rénovation	24
7.	Annexes	25
	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

## Initié dès 2009

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



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 démarche, Swiss Life Asset Managers France s'appuie sur des outils performants :

- **Deepki** : une plateforme de collecte, d'analyse et de suivi des données ESG des actifs permettant de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et scores ESG. Il s'agit ainsi de tracer, minimiser les risques d'erreur et d'offrir la possibilité de visualiser les progrès réalisés, à différentes échelles (actifs, fonds), en matière de démarche ESG.
- **Trajectoire climat** : Outi 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).
- **Cartographie climat**: évaluation systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs vis-à-vis de 7 aléas climatiques. Cette analyse est complétée par un plan d'action visant à réduire autant que faire se peut la vulnérabilité des immeubles aux deux catégories de risques (Risques physiques majeurs et Risques de dégradation du confort des occupants).
- **Evaluation de la biodiversité** : mise en place d'une grille d'évaluation de la qualité de la biodiversité des actifs basée sur les standards de Place. Elle permet de définir des plans d'actions afin d'améliorer le potentiel écologique de notre patrimoine.

## 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.

## Une équipe ESG engagée

### Notre démarche de développement durable se veut pragmatique, dotée de sens et parfaitement alignée avec notre ADN assurantiel. Elle se base sur :

- La création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2023. Des recrutements sont en cours pour 2024.
- L'implication de toutes les équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable avec le suivi de formations spécifiques à l'ISR.
- Et 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.

## Pour en savoir plus sur notre stratégie sur l'Investissement Responsable

[Rapport sur l'Investissement Responsable](#)

# Chiffres clés

## SwissLife ESG Dynapierre en bref

Stratégie dominante du fonds	Best in progress
Zone géographique	Europe
Nombres d'actifs	32
Typologies d'actifs	Bureaux/Commerces/Hôtel/Services/Logistique
Principaux locataires (en m²)	1. Sociedad de Exploitation Turistica Pierre et Vacances Espana S.L. 2. Amazon 3. VINCI Immobilier
Top 3	
Surface totale (en m²)	150 658
Patrimoine du fonds couvert par l'analyse de critères ESG	100%
Date d'obtention du label ISR	Octobre 2021



## 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

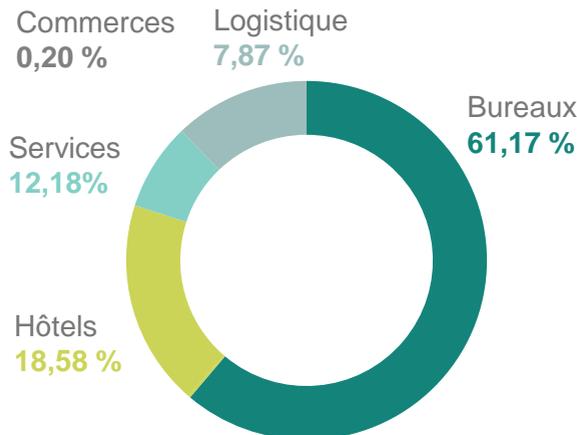
notation (sauf exception parmi les actifs venant d'être acquis ou dont la cession est projetée et pesant moins de 10 % du portefeuille).

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.

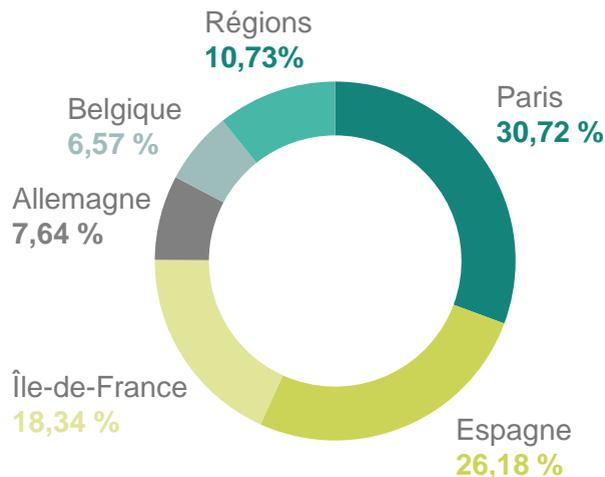
Concernant la poche financière, l'OPCI investit dans des OPC détenant le label ISR ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

### Répartition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur)



Répartition géographique (en valeur)



# Actualité du fonds



Le label ISR a été obtenu pour SwissLife ESG Dynapierre le 1er 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 de 600 Millions d'euros d'actif net et 32 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.

D'un point de vue locatif, les fondamentaux restent toujours bons avec un taux d'occupation physique des immeubles du patrimoine de l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre supérieur à 95% à fin décembre, ce qui permet de bénéficier au maximum de l'indexation des loyers avec un impact direct sur le revenu locatif global de l'OPCI. Cette indexation des loyers, couplée à la baisse des valeurs d'expertise enregistrée sur 2023, permet d'améliorer nettement le rendement courant annuel du portefeuille qui s'établit à 5,06% au 31/12/2023.



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

*L'année 2023 fût une année contrastée sur le plan macro-économique après une réponse vive des politiques monétaires américaines et européennes à l'inflation. Malgré ce contexte, les équipes immobilières de Swiss Life Asset Managers France ont été aux côtés des locataires pour améliorer la satisfaction client et ont poursuivi un travail de proximité pour optimiser la valeur de chaque immeuble.*



## Faits marquants 2023

### Cessions d'actifs

- Zac de l'Observatoire – 34 avenue des Trois peuples, 78180 Montigny, FRANCE
- Bravo Murilo, Madrid, ESPAGNE
- Calle San Marcial 1/2/3, ESPAGNE
- Gran Via 30, 28013 Madrid, Espagne
- 16 rue Médéric, 75017 Paris, FRANCE
- 3 rue Liège, 75009 Paris, France
- Glattzentrum, Zurich, SUISSE
- 26 avenida Alejandro Rosello, 07002 Palma de Mallorca, ESPAGNE
- 2-8 Rembla Sabadell, 08201 Sabadell, ESPAGNE
- Aschaffenburg, ALLEMAGNE

# Localisation des actifs



Rome

1

167 rue de Rome  
75017 Paris

Hôtel



Lyon Récamier

2

70 rue Robert/43 rue Barrier  
69006 Lyon

Bureaux



Pasteur

3

75 boulevard Pasteur  
75015 Paris

Bureaux

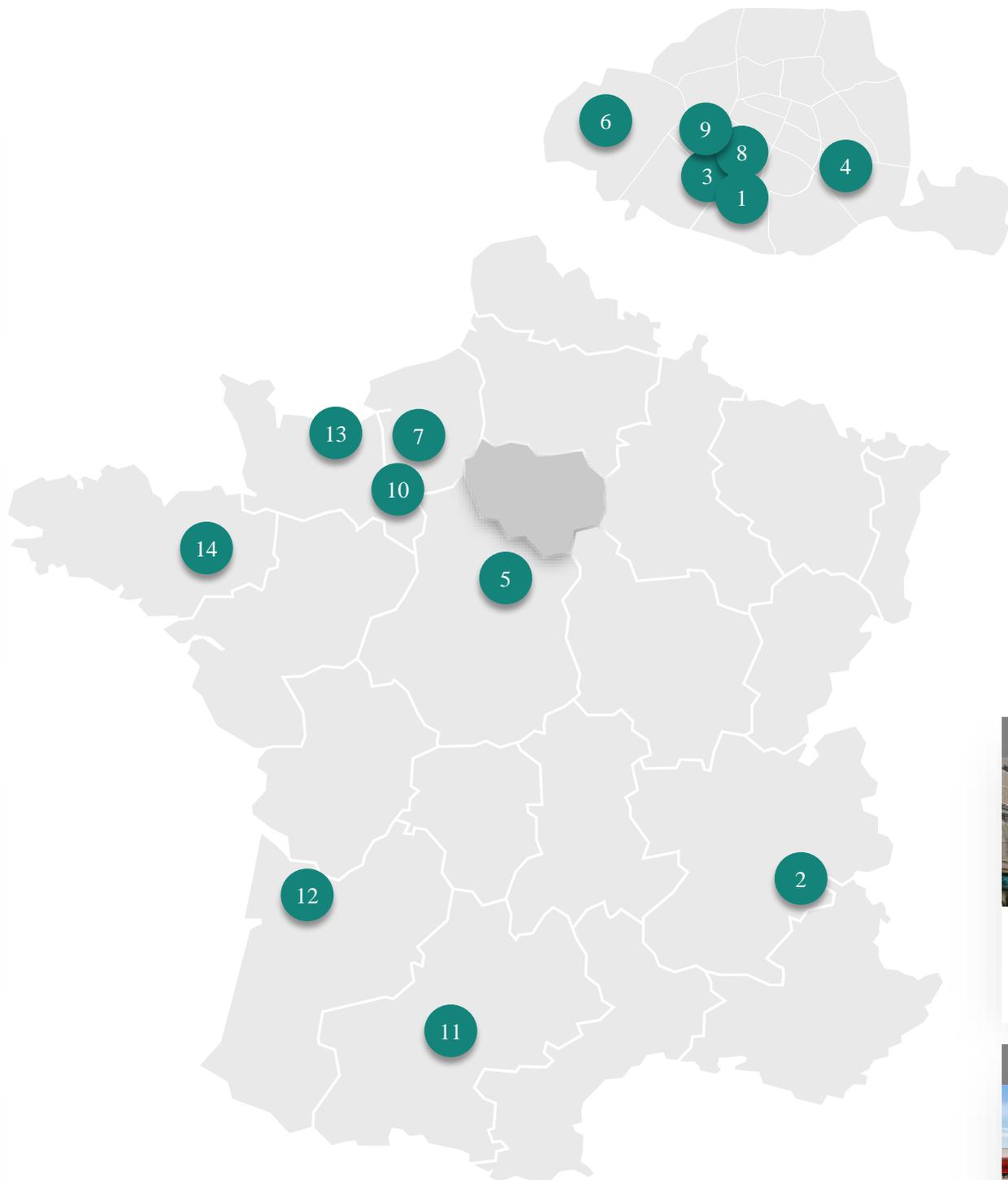


Diderot

4

127 boulevard Diderot  
75012 Paris

Bureaux



Osmose

5

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

Bureaux



Source

6

5 rue de la Source  
75016 Paris

Services



The Box

7

10/12 rue des 3 Fontanot  
92000 Nanterre

Bureaux



Campus Fleurus

8

34 rue Fleurus  
75006 Paris

Services



Godot

9

18 rue de Godot de Mauroy  
75009 Paris

Bureaux



In Défense

10

Boulevard de la Défense,  
92000 Nanterre

Bureaux



Villeneuve

11

Avenue du Girou, 31620  
Villeneuve-lès-Bouloc

Logistique



Beychac

12

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

Logistique



Demouville

13

18 rue Denis Papin, 14840  
Demouville

Logistique



Loscouët

14

ZA de la Gauthraie, 22230  
Loscouët-sur-Meu

Logistique

# Localisation des actifs

<p><b>1</b></p> <p><b>Hotel Parque Central Senator</b></p>  <p>Plaça Manuel Sanchis Guamer Valence <b>Hôtel</b></p>	<p><b>4</b></p> <p><b>Valparaiso - Calle Aragon 28</b></p>  <p>Calle Aragon 28 Cala Murada, Mallorca <b>Hôtel</b></p>
<p><b>2</b></p> <p><b>Monterrey - Passeig Maritim 72</b></p>  <p>Passeig Maritim 72 Roses Costa Brava <b>Hôtel</b></p>	<p><b>5</b></p> <p><b>Binibeca - Passeig de la Mar 26</b></p>  <p>Passeig de la Mar 26 Sant Luis, Menorca <b>Hôtel</b></p>
<p><b>3</b></p> <p><b>Vista - Calle Hermanos Pizon 18</b></p>  <p>Calle Hermanos Pizon 18 Portocolom Mallorca <b>Hôtel</b></p>	<p><b>6</b></p> <p><b>Almogavers</b></p>  <p>177-189 Almogavers, Barcelone <b>Bureaux</b></p>



# Localisation des actifs

## Europe du Nord

**Hotel Indigo Dusseldorf** 1



Kaiserswerther Strasse  
2040477 Düsseldorf

**Hôtel**

**Mercure Hotel Dusseldorf** 4



Rosstrasse 61  
40476 Düsseldorf

**Hôtel**

**Mercure Berlin Zentrum** 2



Fuggerstrasse 8  
10777 Berlin

**Hôtel**

**Best Western Berlin Kantstrasse** 5



Kantrasse 111  
10627 Berlin

**Hôtel**

**Schlosshotel Karlsruhe** 3



Bahnhofplatz 2  
76137 Karlsruhe

**Hôtel**

**Ibis Styles Hamburg** 6



Holsteiner Kamp 59  
22081 Hambourg

**Hôtel**

**Ibis Styles Speyer** 7



Karl-Leiling-Allee 6  
67346 Spire

**Hôtel**

**Ibis Aachen** 10



Frielandstrasse 6/85  
2064 Aix-la-Chapelle

**Hôtel**

**Ibis Augsburg** 8



Hermannstrasse 25  
86150 Augsburg

**Hôtel**

**Ibis Erfurt** 11



Barfuesser Stasse 9  
99084 Erfurt

**Hôtel**

**The Artist** 9



6-9 avenue des Arts  
1210 Bruxelles

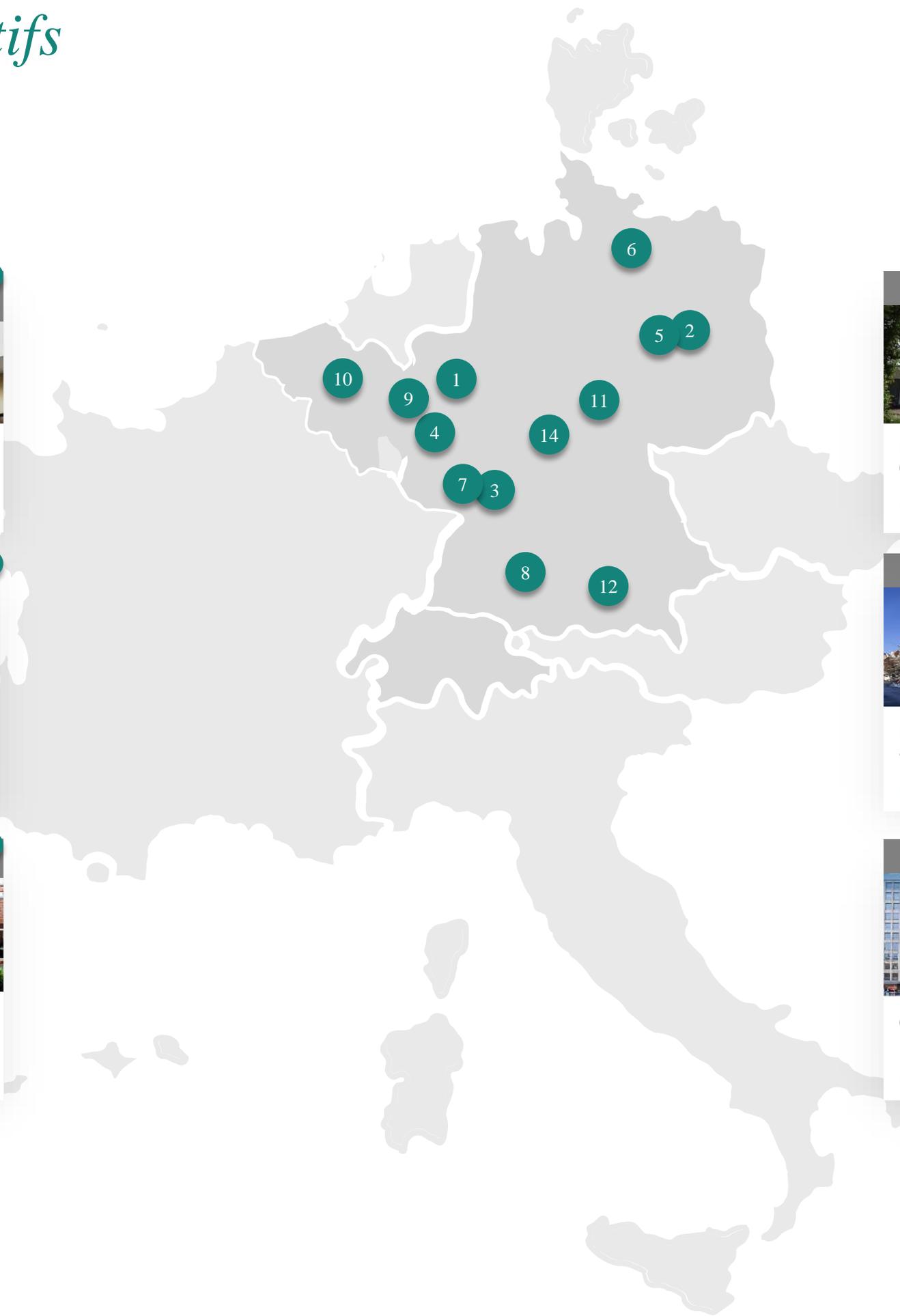
**Bureaux**

**Munich** 12



Balanstraße 55/57/59  
80538 Munich

**Bureaux**



# 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

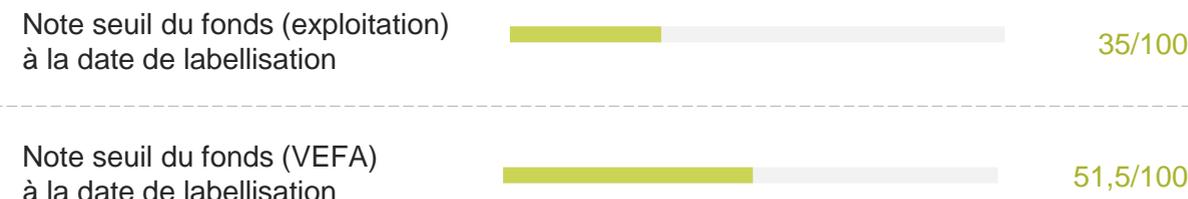
<p><b>LE DOMAINE ENVIRONNEMENT</b></p> <p>10 critères s'inscrivant dans 5 thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie • Carbone • Eau</li> <li>• Déchets • Biodiversité</li> </ul> <p><b>50%</b></p>	<p><b>LE DOMAINE SOCIAL</b></p> <p>6 critères s'inscrivant dans 3 thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilité • Santé &amp; confort des occupants • Services rendus • Contribution à l'insertion sociale</li> </ul> <p><b>30%</b></p>
<p><b>LE DOMAINE GOUVERNANCE</b></p> <p>9 critères s'inscrivant dans 3 thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion de la chaîne d'approvisionnement • Résilience • Considération des locataires</li> </ul> <p><b>20%</b></p>	

L'analyse de la grille ISR des différents actifs de l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre combinée à leur trajectoire d'évolution sur une période de 3 ans a ainsi permis d'identifier une note seuil. Cette note ne reflète pas la qualité du portefeuille en matière d'ISR mais est un point de départ fixé avec le certificateur dans une démarche d'amélioration et de sensibilisation auprès de toutes les parties prenantes.

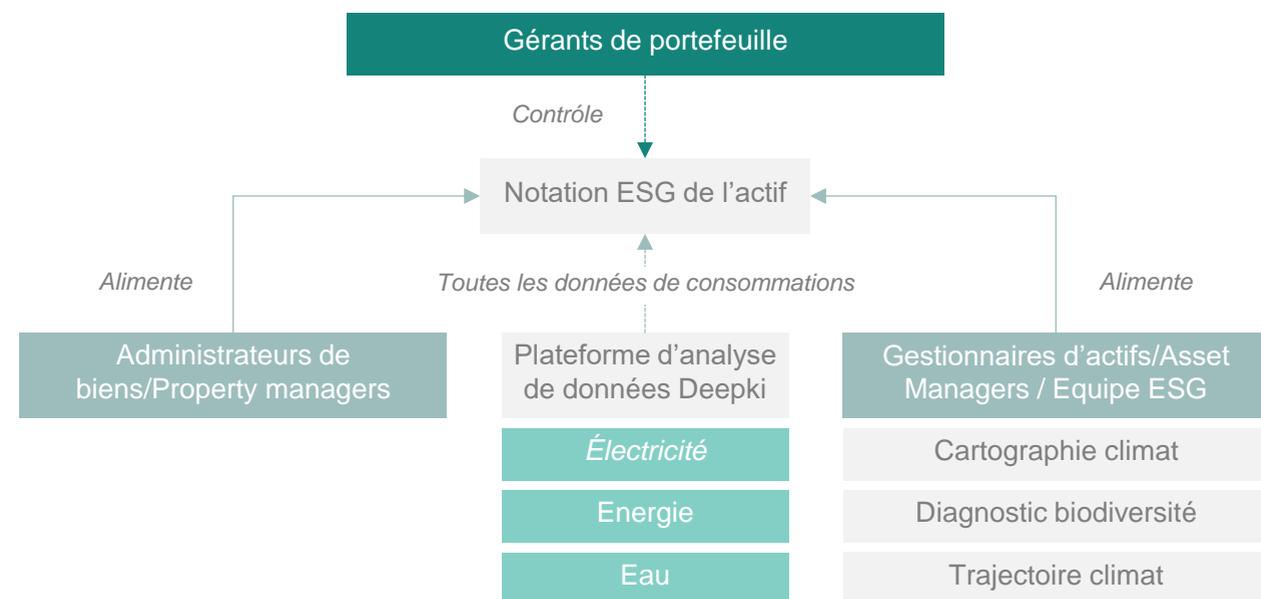
**La note seuil définie pour le fonds prend en considération les spécificités de ses actifs immobiliers, de leur performance intrinsèque tout en y intégrant leurs axes de progressions sur l'ensemble des domaines ESG** tels que la biodiversité, la mobilité, la résilience au changement climatique, la prise 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 8 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 3 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** **MOBILITE – ACCESSIBILITE TRANSPORT EN COMMUN**  
Favoriser les emplacements proches de solutions de transport en commun

**05** **MOBILITE – TRANSPORT ALTERNATIF**  
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 CHAINE DE VALEUR**  
Engager les fournisseurs et prestataires dans notre démarche responsable// Formaliser l'engagement des prestataires et fournisseurs

**09** **PARTIE PRENANTES**  
Mobiliser les parties prenantes de notre gestion responsable des actifs immobiliers

# Suivi des Indicateurs

01

## ENERGIE

Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les actifs education
148,5	153,9	45,9
Pour les hôtels	Pour les logistiques	
163,6	99,47	

### 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 actifs education
32,8	31,9	2,4
Pour les hôtels	Pour les logistiques	
43,8	6,9	

### 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 l'éducation
0%	0%	0%
Pour les hôtels	Pour les logistiques	
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 – ACCESSIBILITE TRANSPORT EN COMMUN

Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour l'éducation
89,3 %	100 %	100 %
Pour les hôtels	Pour les logistiques	
46,8%	NA	

**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	Pour les bureau	Pour l'éducation
95 %	100 %	100 %
Pour les hôtels	Pour les logistiques	
75 %	NA	

**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	Pour les bureau	Pour l'éducation
44,3 %	39,5 %	100 %
Pour les hôtels	Pour les logistiques	
53,8 %	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 100 %	Pour les bureaux 100 %	Pour l'éducation 100 %
Pour les hôtels 100 %	Pour les logistiques 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 100%*	Pour les bureaux 100%	Pour l'éducation 100%
Pour les hôtels 100%*	Pour les logistiques 100%	

\* L'indicateur prend en considération uniquement les actifs pour lesquels le fonds détient une participation supérieure à 50%, seuil qui lui permet d'intégrer les clauses ESG dans les contrats avec les prestataires directs.

### 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 31,7 %	Pour les bureaux 20,2 %	Pour l'éduc 0 %
Pour les hôtels 100 %	Pour les logistiques 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	 2023	Typologie
Monterrey - Passeig Maritim 72	40	60	Hôtel
Hotel Parque Central Senator	46	59	Hôtel
Pasteur	51	58	Bureaux
Campus Fleurus ★	50	58	Bureaux
Rue de la Source	48	56	Commerce
Lyon Récamier	46	44	Bureaux
Ibis Augsburg	44	39	Hôtel
Carrer Almogavers Barcelone ★	50	50	Bureaux
In Defense ★	39,5	45	Bureaux
Osmose	38	46	Bureaux
Résidence Premium Pierre&Vacances	37	46	Hôtel
The Artist	36	41	Bureaux
Best Western Berlin Kantstrasse	36	35	Hôtel

	 2022	 2023	Typologie
Portocolom Pierre & Vancances	35	55	Hôtel
Villa Eugénie	34	31	Hôtel
Diderot	34	52	Bureaux
Ibis Styles Hamburg	34	33	Hôtel
Mercure Hôtel Dusseldorf	34	30	Hôtel
Mercure Berlin Zentrum	32	32	Hôtel
Schlosshotel Karlsruhe	28	38	Hôtel
Hôtel Indigo Dusseldorf	27	28	Hôtel
Ibis Styles Speyer	27	29	Hôtel
Ibis Aachen	26	39	Hôtel
Icon Valparaiso Manacor	24	51	Hôtel
Rue Denis Papin	24	24	Logistique

# Classement

## Classement des actifs en exploitation du fonds

	 2022	 2023	Typologie
9 route de la Barade	23	30	Logistique
La Fabrique - Nanterre	21	33	Bureaux
Ibis Erfurt	19	31	Hôtel
Transport Groussard Rennes	19	26	Logistique
Balanstraße Munich ★	10	29	Bureaux
Avenue du Girou	10	32	Logistique
Godot de Mauroy ★	56	56	Logistique

**Progression du fonds**

- ✓ Note du fonds en 2023 = 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)

## Notation des actifs du fonds en 2023



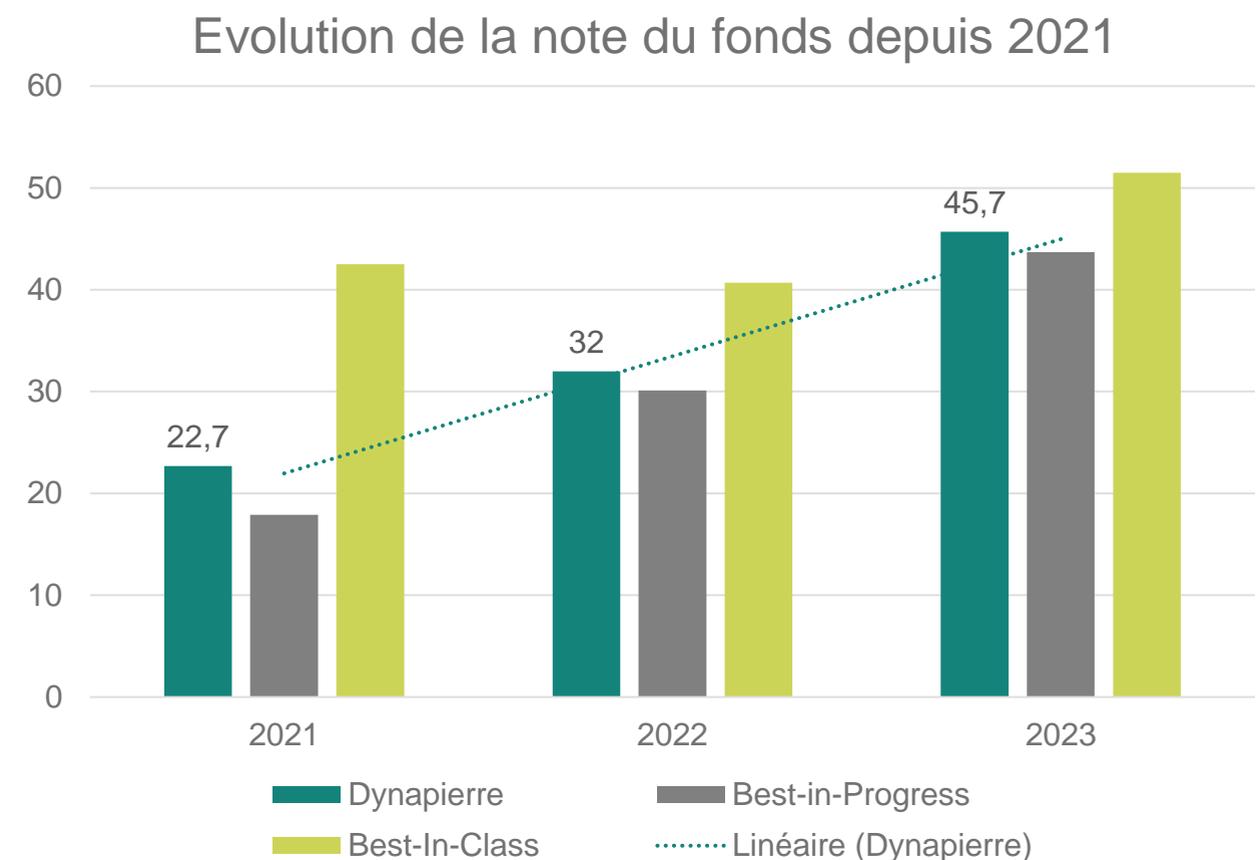
Pierre Capitale



Best –In-Progress

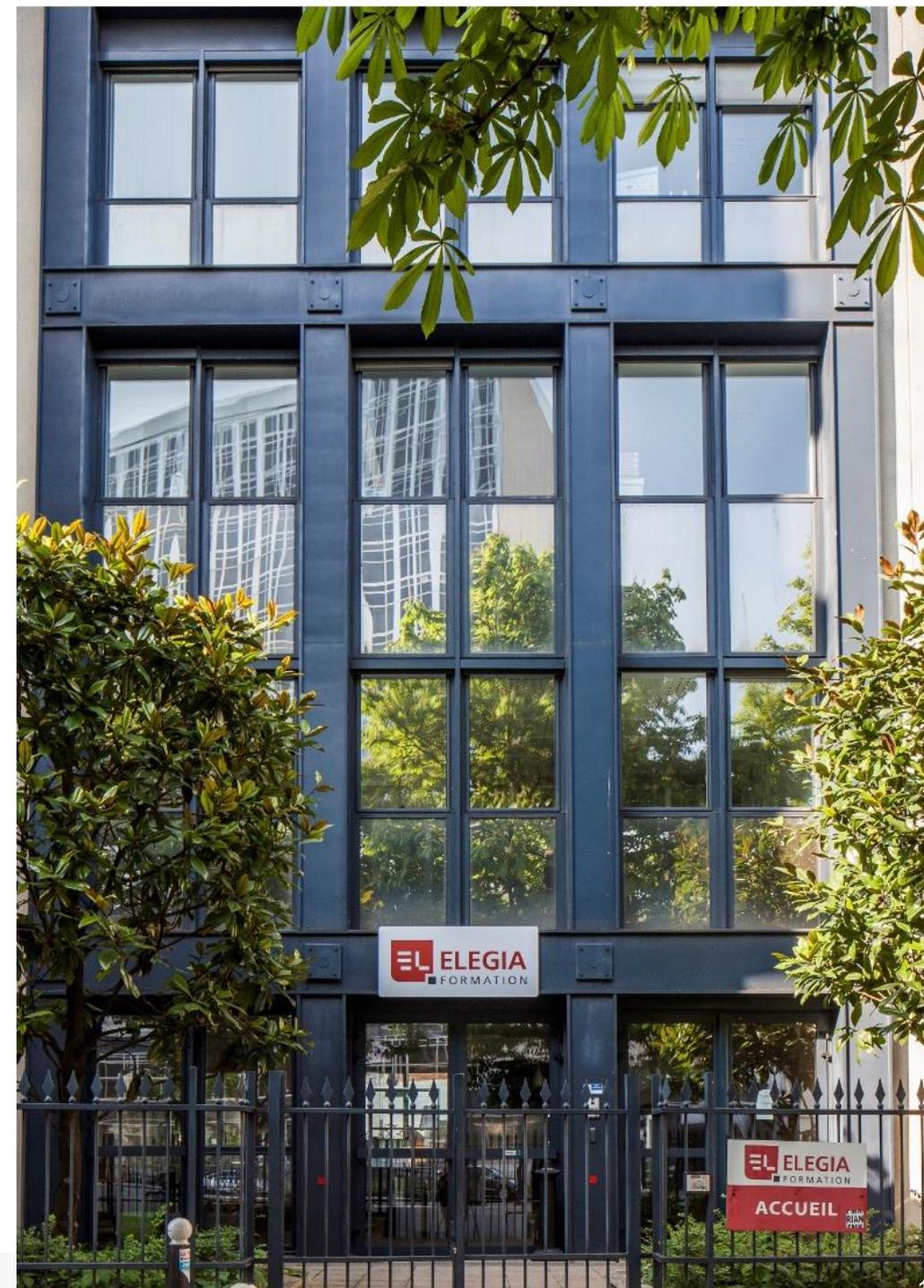
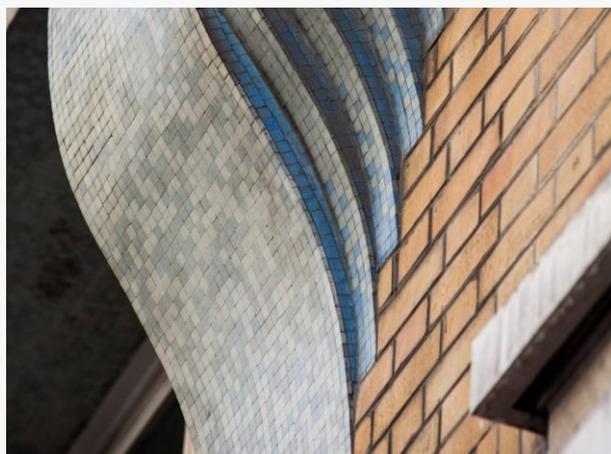
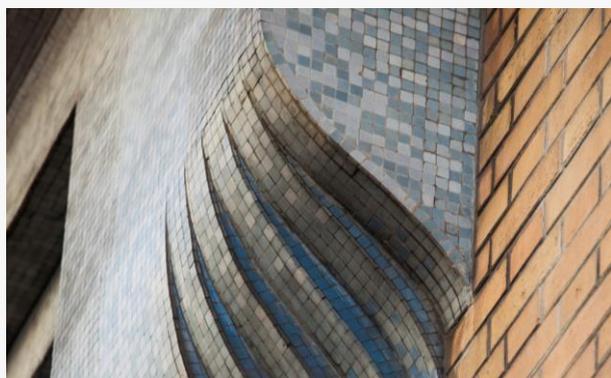


Best –In-Class





## *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	88
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	5
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	8 lignes ou plus
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services ou plus
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	50 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers 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.

#### 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.



### Hotel Parque Central Senator

<b>Adresse</b>	1 Plaça Manuel Sanchis Guarner, Hôtel Senator 46006 Valencia , Espagne
<b>Typologie</b>	Hôtel
<b>Année de construction</b>	2000
<b>Année d'acquisition</b>	2019
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	17 028
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	72,6
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,9
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	3 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	4 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

#### Commentaire global

L'Hôtel est idéalement localisé au cœur de Valence, bénéficiant d'une proximité immédiate avec un arrêt de bus, d'un accès à une station de métro à 15 minutes à pied, et à seulement 15 minutes en voiture de l'aéroport de Valence.

À noter, l'établissement n'a pas encore mis en place de politique ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance).

#### Plan d'actions global

- Suite à un audit énergétique, un plan d'action a été mené par l'exploitant
- Des comités verts ont été mis en place avec le locataire.
- 95% des contrats de prestataires directs incluent des clauses ESG



### Monterrey – Passeig Maritim 72

<b>Adresse</b>	Passeig maritim 72, Costa Brava, Espagne
<b>Typologie</b>	Hôtel
<b>Année de construction</b>	1968
<b>Année d'acquisition</b>	2020
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	7 304
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	42
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	7
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Aucune ligne
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Supérieure à une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	oui

#### Commentaire global

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

#### Plan d'actions global

- Réalisation d'une enquête de satisfaction a été effectué auprès des locataires à moyen terme.
- 95% des contrats de prestataires directs incluent des clauses ESG
- Des comités verts ont été mis en place avec le locataire.



### 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	182,5
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	31
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	5 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Pas de contrôle
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

#### 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.

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 vulnérabilité au changement climatique également a été réalisée.

#### Plan d'actions global

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



### 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 %



## Présentation des 5 meilleurs actifs de SwissLife ESG Dynapierre

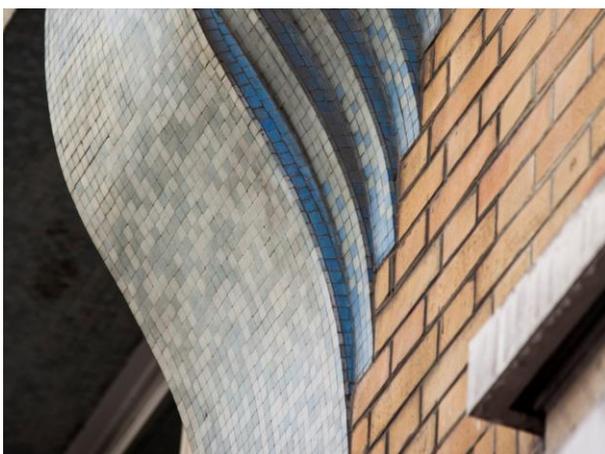
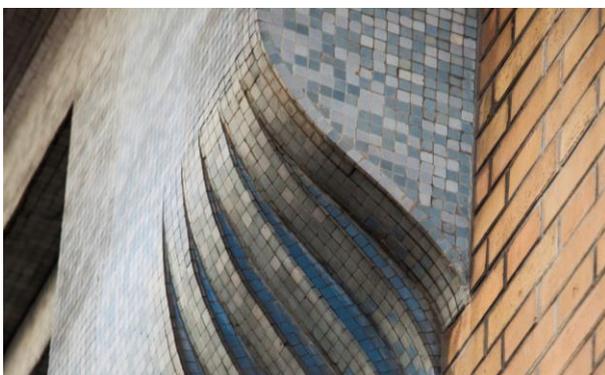
<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an	45,9
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	2,4
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	8 lignes
	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition / de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Moins de 2,5 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers 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 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.
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.
- Animation d'un comité vert pour promouvoir les bonnes pratiques environnementales.





## Demouville

<b>Adresse</b>	18, rue Denis Papin, 14840 Demouville
<b>Typologie</b>	Logistique
<b>Année de construction</b>	2008
<b>Année d'acquisition</b>	2022
<b>Certification</b>	Oui (BIU GOOD)
<b>Surface en m²</b>	5003
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	93,9
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	4,5
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Aucune
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Aucune
	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	Aucune
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Aucune
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Plan d'action mis en œuvre
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

### Commentaire global

L'actif se situe dans la commune de Démouville dans le département du Calvados au sein de la région Normandie, au sein de la ZAC du « Clos Neuf », à 1,5 km du centre-ville de Démouville, 13 km de Caen et 3,6 km de la bretelle d'autoroute A13 et 3,6 km de la bretelle de la rocade de Caen N 814.

L'actif se compose d'un bâtiment à forme parallélépipédique avec un parking VL sur la façade principale (Sud) et de deux parkings PL (Nord-Est et Sud-Ouest). Il présente une zone d'activité (la halle de messagerie) en une seule cellule, ainsi qu'une zone de bureaux et locaux sociaux sur deux étages.

À noter, l'établissement n'a pas encore mis en place de politique ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance).

### Plan d'actions global

- Automatisation de la collection des données énergétiques via des mandats
- Réalisation de l'audit décret tertiaire
- Définition d'un plan d'action ESG



## Hotel Indigo Dusseldorf

<b>Adresse</b>	Kaiserswerther Strasse 2040477 Düsseldorf
<b>Typologie</b>	Hôtel
<b>Année de construction</b>	1989
<b>Année d'acquisition</b>	2016
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m²</b>	5 651m²
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	331
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	108
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Aucune
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	5 lignes
	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	Pas disponible
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Pas disponible
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Plan d'action mis en oeuvre
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Pas disponible
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

### Commentaire global

L'actif est situé à Düsseldorf, au nord de la ville historique. Il est à 15min à pied du centre-ville et à seulement 4 stations de métro du Centre de Congrès. L'hôtel est classé 4 étoiles et est sous contrat de franchise avec Indigo (Intercontinental Hotel Group). Il dispose de 126 chambres, 1 restaurant et 1 spa avec salle de sport.

Les principales actions menées en 2023 :

- cartographie des risques climatiques
- amélioration de la collecte de données auprès de l'exploitant et du PrM local
- changement des équipements de production de chaud

### Plan d'actions global

- Automatisation de la collection des données énergétiques via des mandats
- Remplacement intégral de la plomberie pour limiter la déperdition d'eau



## Loscouët

<b>Adresse</b>	ZA de la Gautraie, 22230 Loscouët-sur-Meu
<b>Typologie</b>	Logistique
<b>Année de construction</b>	2008
<b>Année d'acquisition</b>	2022
<b>Certification</b>	Oui (BIU GOOD)
<b>Surface en m²</b>	3206
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	95,5
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	4,8
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Aucune
<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	Aucune
	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	Aucune
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Aucune
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Plan d'action mis en œuvre
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Non

### Commentaire global

L'actif se situe à Loscouët-sur-Meu (Tremorel) dans le département des Côtes d'Armor au sein de la région Bretagne, dans la zone Artisanale La Gauteraie, à 4km du centre-ville de Loscouët, 50 km de Rennes, 750 m de la route nationale N164 et 15 km de la route européenne E50, reliant Brest à Paris.

L'actif se compose d'un bâtiment à forme parallélépipédique avec un parking VL sur la façade principale (Sud-Ouest) et un parking PL à l'Est. Il présente une zone d'activité (la halle de messagerie) en une seule cellule, ainsi qu'une zone de bureaux et locaux sociaux sur deux étages.

À noter, l'établissement n'a pas encore mis en place de politique ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance).

### Plan d'actions global

- Automatisation de la collection des données énergétiques via des mandats
- Réalisation de l'audit décret tertiaire
- Définition d'un plan d'action ESG



## Munich

<b>Adresse</b>	Balanstraße 55/57/59 80538 Munich
<b>Typologie</b>	Bureau
<b>Année de construction</b>	1990
<b>Année d'acquisition</b>	2019
<b>Certification</b>	Non
<b>Surface en m²</b>	31 830
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	165
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	58,9
<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	5 lignes
	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Aucun contrôle
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Plan d'action mise en œuvre
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non disponible
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	oui

### Commentaire global

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

### Plan d'actions global

- Automatisation de la collection des données énergétiques via des mandats
- Définition d'un plan d'action ESG



### Ibis Styles Speyer

<b>Adresse</b>	Karl-Leiling-Allee 6 67346 Spire
<b>Typologie</b>	Hôtel
<b>Année de construction</b>	1991
<b>Année d'acquisition</b>	2016
<b>Certification</b>	non
<b>Surface en m²</b>	2 188m²
<b>Taux d'occupation</b>	100%



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	434
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	117
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Aucune
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	3 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Pas disponible
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Plan d'action mis en œuvre
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	80 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 dernières années	Oui

#### Commentaire global

L'actif est situé à Düsseldorf, en Rhénanie-Palatinat. Il est en plein cœur du centre-ville historique, à 10min à pied de la gare centrale. L'hôtel est classé 3 étoiles et est sous contrat de franchise avec Ibis Styles (Accor). Il dispose de 87 chambres.

Les principales actions menées en 2023 :

- cartographie des risques climatiques
- amélioration de la collecte de données auprès de l'exploitant et du PrM local

#### Plan d'actions global

- Automatisation de la collection des données énergétiques via des mandats



## 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 m²</b>	31 830
<b>Taux d'occupation</b>	NR



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	165
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	59
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	5 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Aucune
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non disponible
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires 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

- Automatisation de la collection des données énergétiques via des mandats
- Définition d'un plan d'action ESG



### Carrer Del Almogavers Barcelone

<b>Adresse</b>	177 -189 Almogavers - Barcelone
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de construction</b>	1964
<b>Année d'acquisition</b>	2020
<b>Certification</b>	oui
<b>Surface en m²</b>	8 524
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	129
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	18
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	8 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	3 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Supérieur à une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Analyse de vulnérabilité
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	25 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de <b>satisfaction</b> des locataires 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

- Réalisation d'un questionnaire de satisfaction
- Mise en place d'un budget dans le PPA pour la recertification LEED et BREEAM



### 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 m²</b>	10 237
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	169,1
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	5,6
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	3 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	4 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 dernières années	Oui

#### Commentaire global

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

#### Plan d'actions global

- Le PPA inclut pour chaque année une provision ISR à hauteur de 10k€
- Audit décret tertiaire
- Faire certifier l'actif BREEAM / HQE
- Réalisation d'un questionnaire de satisfaction



### 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 m²</b>	3 090
<b>Taux d'occupation</b>	100 %



<b>Energie</b>	Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an	45,9
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	2,4
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	8 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	5 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Moins de 2,5 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires 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 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.
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.
- Animation d'un comité vert pour promouvoir les bonnes pratiques environnementales.

# Annexes



## 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 d'énergie finale en kWh/m²/an	135,9
<b>Carbone</b>	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	6
<b>Biodiversité</b>	Analyse sur la biodiversité réalisée	Pré-Diagnostic
	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500 m	3 lignes
<b>Mobilité</b>	Nombre de services de proximité disponibles dans le bâtiment ou dans un rayon de 500 m	4 services
<b>Air</b>	Fréquence contrôle de la qualité de l'air ?	Une fois par an
<b>Climat / résilience</b>	Existence d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	L'analyse d'exposition /de vulnérabilité ne révèle aucun risque
<b>Management de la chaîne de Valeur</b>	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	95 %
<b>Partie Prenante</b>	Questionnaire de satisfaction des locataires au cours des 3 derniers années	Oui

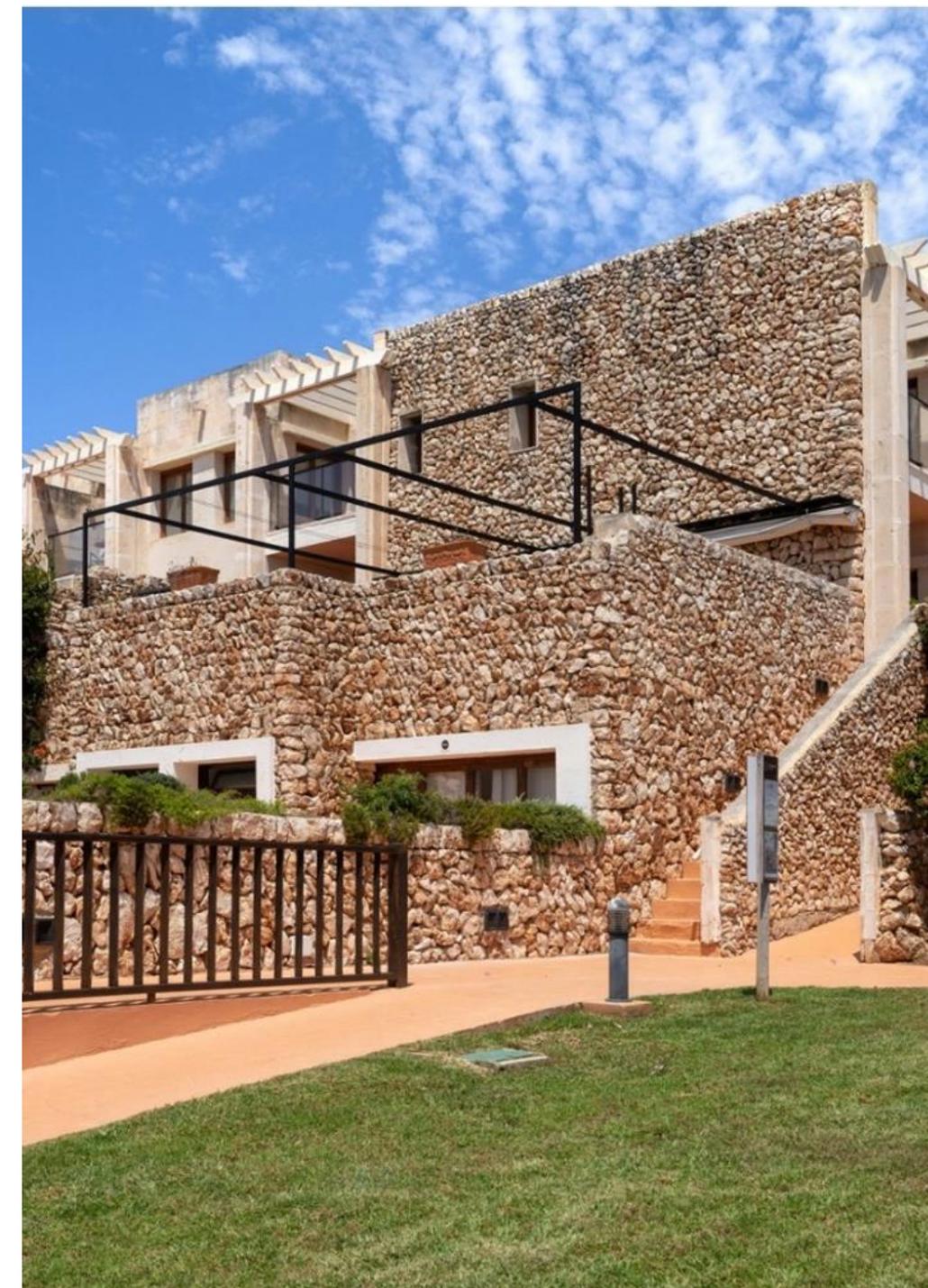
### Commentaire global

Cet actif immobilier est situé à Paris. C'est un immeuble entièrement restructuré et livré en juin 2023. La certification Wiredscore silver a été obtenue.

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

### Plan d'actions global

- Certifications visées : BREEAM Very good, HQE Très performant
- Accompagnement du mono locataire dans sa gestion du bâtiment



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

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

		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 chez Swiss Life Asset Managers France (exploitation)

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>Santé et confort des occupants</b>	Accessibilité personnes en situation de handicap	<b>55</b> 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>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>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	<b>20</b> Total sur 15 points 2 points par tranche de 1%
		<b>15</b>	
		<b>100</b>	

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

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 2023 concerne la période du 01/01/2023 au 31/12/2023..

## 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 2023 sont les suivants :

- Actifs acquis après le 31/12/2023
- Actifs en développement
- Actifs en travaux
- Actifs en cours de cession ou cédés durant l'année

## Mode de calcul des indicateurs

Toutes les données de consommation intégrées la plateforme Deepki Ready™ 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 indiqués 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 une solution de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m**

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

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

**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 la 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 chaîne 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.

8 actifs du fonds présentent un risque élevé concernant **les vagues de chaleur**. Il s'agit des actifs : Liege, Diderot, In défense, The Box, Pasteur, Osmose, Valpareiso, Vistamar

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, les bâtiments sont particulièrement exposés 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	
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.
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.
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.
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.
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%	

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	
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,
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 îlot 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 îlot de chaleur urbain, ce qui est un facteur d'élévation des températures maximales diurnes et nocturnes.

# Biodiversité

Selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la biodiversité était classée 12e des enjeux ESG attribuées par le secteur de l'immobilier de gestion, sur un classement total de 20 enjeux, et 4e sur le plan environnemental en 2023. Swiss Life Asset Managers France a donc conscience des enjeux grandissants que représentent les pressions actuelles des activités humaines sur la diversité biologique.

La société a mis en place une **stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers tenant compte de l'impact de ses activités sur la biodiversité** et de sa capacité à pouvoir améliorer le potentiel écologique de son portefeuille immobilier.

## Quelle stratégie biodiversité est mise en œuvre ?

La société de gestion met, notamment, en œuvre les actions suivantes :

- **Maximiser la part des actifs acquis ou construits en ville dans des aires déjà urbanisées**, dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, renouvellement urbain, qualité urbaine.
- **Appréhender les impacts négatifs des projets en construction** sur la biodiversité selon l'approche **Eviter, Réduire, Compenser \***
- **Développer une grille d'évaluation Biodiversité**, afin d'évaluer le potentiel écologique et encourager la mise en place de mesures visant à intégrer et améliorer la prise en compte de la biodiversité dans la gestion de ses sites. Celle-ci est mise en œuvre selon l'approche suivante:
  - **Calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS)** pour évaluer la surface éco-aménageable.
  - **Pré-diagnostic écologique**, correspondant à l'évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation
  - **Audit écologique complet**, selon les 4 axes de la grille d'évaluation. Cet audit implique la réalisation d'une visite de site par l'écologue.
  - **Mise en place d'un plan d'actions** et suivi de sa mise en œuvre.

\* Pour en savoir plus : Éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement | Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires ([ecologie.gouv.fr](http://ecologie.gouv.fr))

## Focus : Grille d'évaluation de la biodiversité

**La stratégie du suivi de l'amélioration du potentiel écologique des actifs est définie à travers une grille d'évaluation de la biodiversité composée de 24 questions réparties selon les 4 axes suivants :**

1. **Axe 1** : Entretien des espaces verts : favoriser une gestion écologique des sites
2. **Axe 2** : Aménagement écologique du projet - habitat pour la faune, éclairages extérieurs, vitrages, gestion de l'eau
3. **Axe 3** : Faune et flore sur le site - espèces végétales (arbres, arbustes, herbacées) indigènes, non envahissantes ni allergogènes, strates végétales, diversité floristique et faunistique, complexité du substrat, Coefficient de Biotope par surface (CBS)
4. **Axe 4** : Engagement avec les usagers - formations, biophilie et accès aux espaces verts

## Focus : 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 asphalté 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. 10m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).