

Dénomination du produit : **SwissLife ESG Dynapierre**  
Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500F0SYVHLQTZT111

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_%.

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il fera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_%.

Il promeut les caractéristiques environnementales/sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 5 % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif social

Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification, institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé SwissLife ESG Dynapierre est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

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

#### Pour les actifs immobiliers non cotés :

##### Environnemental

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

## Social

- Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun ;
- Bien être des occupants ;
- Services rendus aux occupants ;
- Promotion de la diversité et de l'inclusion ;
- Mesure de la satisfaction locataire.

Le produit financier s'engage par ailleurs à réaliser au minimum 5% de ses investissements dans des investissements ayant un objectif durable sur le plan environnemental au sens de la Taxonomie de l'Union Européenne.

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

### Pour la poche financière :

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

Les OPCVM ou les FIA composant cette poche seront sélectionnés parmi ceux ayant obtenu le Label ISR français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. Les autres actifs composant cette poche ne dépasseront pas 10% maximum des actifs de la SPPICAV. Dans l'hypothèse où ces actifs viendraient à représenter plus de 10%, la Société de Gestion définirait une politique d'investissement ISR conforme aux exigences du Référentiel du Label ISR sur ces actifs.

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

- *Pour la poche immobilière non cotée* : l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France (SLAM France). L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque. Plus d'informations sont disponibles dans les informations relatives à la durabilité, conformément à l'article 10 de la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).
- *Pour la poche financière* : les fonds sélectionnés peuvent se baser sur des approches ou des critères différents les uns des autres. Ainsi, des disparités d'approche extra-financière peuvent exister entre celles retenues par Swiss Life Asset Managers France et celles adoptées par la société de gestion gérant les OPC externes sélectionnés. En tout état de cause, la Société de gestion privilégiera la sélection des OPC ayant une démarche ISR compatible avec sa propre philosophie.

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

### ● Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier comprennent :

#### Pour les actifs immobiliers non cotés :

- Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m<sup>2</sup>/an, le taux de couverture de la collecte des consommations énergétiques sera publié pour les actifs en France et hors de France ;
- Parts des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM jusqu'en 2030 ;
- Intensité carbone du portefeuille, mesurée en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an ;
- Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'eau ;
- Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France<sup>1</sup>) ;
- Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets ;
- Part des actifs couverts par une analyse du risque climat ;
- Part des actifs de bureaux situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs proposant au moins deux services favorisant le confort des occupants ;

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

- Part des actifs de bureaux disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre ;
- Part des actifs avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes ;
- Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.

Des indicateurs supplémentaires permettant de suivre les objectifs poursuivis sur la gouvernance ont été définis :

- Part des contrats des prestataires de rang 1<sup>2</sup> ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs ;
- Part des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.
- Maintien du label ISR.

De plus, l'indicateur suivant permet de suivre l'objectif d'investissement durable du produit financier :

- Part des actifs alignés sur la Taxonomie de l'UE.

**Pour les actifs composant la poche financière, autres que les actions de foncières cotées :**

- La part des OPC labellisés ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente.

La liste et les méthodes de calcul des indicateurs les plus récentes sont disponibles dans les informations relatives à la durabilité, conformément à l'article 10 de la SFDR. La société de gestion met ces informations à disposition à tout moment et les tient à jour sur son site internet :

<https://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/sustainability-related-disclosures.html>

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements durables effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

L'objectif d'investissement durable du produit financier est de nature environnementale. L'objectif environnemental du produit financier est d'investir dans des activités considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique, à savoir l'investissement dans des activités alignées sur la Taxonomie de l'UE.

Les investissements sont considérés comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments, vis-à-vis de l'objectif n°1, s'ils respectent les critères suivants :

- Pour les actifs dont le dépôt de permis de construire a été déposé avant le 31/12/2020, un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A a été délivré. A défaut, le bâtiment fait partie des 15% du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle.
- Pour les actifs dont le dépôt de permis de construire a été déposé après le 31/12/2020, la demande d'énergie primaire est inférieure d'au moins 10% au seuil défini par la directive Européenne « Net Zero Energy Building »<sup>3</sup>. De plus, pour les actifs dont le dépôt de permis de construire a été déposé après le 31/12/2020 et dont la superficie est supérieure à 5 000m<sup>2</sup> des tests d'intégrité thermique et d'étanchéité à l'air doivent être réalisés. Tout écart par rapport aux niveaux de performance établis à l'étape de conception ou défaut dans l'enveloppe du bâtiment est communiqué aux investisseurs et aux clients. Enfin, ces mêmes bâtiments doivent avoir évalué le potentiel de réchauffement planétaire (aussi appelé Global Warming Potential) tout au long du cycle de vie du bâtiment.
- Les actifs tertiaires (dont la puissance nominale utile des systèmes de chauffage, des systèmes combinés de chauffage et de ventilation de locaux, des systèmes de climatisation ou des systèmes combinés de climatisation et de ventilation est supérieure à 290 kW) sont exploités de manière efficace grâce à la surveillance et l'évaluation de la performance énergétique. Cela peut être démontré par l'existence d'un contrat de performance énergétique ou d'un système d'automatisation et de de contrôle des bâtiments.

Ces investissements ne doivent par ailleurs pas causer de préjudice important vis-à-vis de l'objectif d'adaptation au changement climatique. Pour cela, une analyse du risque climatique des actifs est réalisée, celle-ci comprend les étapes suivantes :

- *Analyse de l'exposition* : identification des risques climatiques physiques qui peuvent influencer sur le déroulement de l'activité économique ;

<sup>2</sup> Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement.

<sup>3</sup> Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (JO L 153 du 18.6.2010, p. 13).  
SwissLife ESG Dynapierre - Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 – Version 18 avril 2025

- *Analyse de la vulnérabilité* : lorsqu'il est constaté que l'activité est exposée à un ou plusieurs risques climatiques physiques, une évaluation des risques et de la vulnérabilité vient déterminer l'importance de ces risques pour l'activité économique ;
- *Identification des solutions d'adaptations* : permettant de réduire le ou les risques climatiques physiques recensés ;
- *Etablissement du plan d'adaptation* : à partir des solutions identifiées, création du plan d'adaptation à horizon 5 ans.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le produit financier ne causent pas de préjudice important à un autre objectif d'investissement durable, le produit financier tient compte des principales incidences négatives obligatoires et de deux incidences supplémentaires (ensemble les "PAI" ou le "PAI") et s'est fixé des seuils à respecter sur certains (cf questions suivantes pour plus de précisions).

De plus, la société de gestion s'assure que les investissements durables respectent les garanties sociales minimales en matière de droits de l'Homme, de lutte contre la corruption, lors de chaque acquisition (cf. question relative à l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance pour plus de détails).

En sus de la considération des PAI, le produit financier s'assure qu'un investissement durable ne porte pas de préjudice important à l'autre objectif environnemental, définis par la Taxonomie européenne pour l'activité 7.7 Acquisition et Propriété de bâtiment, en réalisant une analyse du risque climatique suivent les étapes ci-dessous :

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

**Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Chez Swiss Life Asset Managers France, les incidences négatives qu'une décision d'investissement peut potentiellement avoir sur les facteurs de durabilité sont prises en compte tout au long du processus de décision d'investissement. Les incidences négatives sont évaluées et suivies à l'aide d'indicateurs. L'objectif est d'identifier les incidences négatives attachées à ces décisions d'investissement, et le cas échéant, de définir des actions pour prévenir, réduire ou éliminer ces incidences négatives.

Le produit financier sera donc en mesure de divulguer des informations sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique<sup>4</sup> ;
- Intensité énergétique des actifs ;
- Total des émissions de gaz à effet de serre (GES) en CO<sub>2</sub>eq des actifs immobiliers (subdivisé en émissions de GES de scope1, 2 et 3) ;

Les indicateurs seront principalement suivis grâce à :

- L'outil interne de décarbonisation qui peut fournir les trois scopes mentionnés, pour l'inefficience énergétique, l'intensité énergétique et l'intensité en CO<sub>2</sub>,

<sup>4</sup>Il est entendu par « actifs inefficients sur le plan énergétique » :

- Les actifs ayant des Certificats de performance énergétique C, D, E, F et G, pour les actifs construits avant le 31/12/2020 ;
- Une demande en énergie primaire au-dessus du seuil donné par la NZEB, pour les actifs construits après le 31/12/2020.

SwissLife ESG Dynapierre - Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 – Version 18 avril 2025

- L'évaluation interne des critères extra-financiers de chaque actif immobilier, qui est réalisée annuellement.

Pour plus de détails, voir la réponse à la question « Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ? ».

***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?***

Conformément aux principes et aux droits énoncés dans les conventions internationales du travail et reconnus dans la Charte internationale des droits de l'homme, le produit financier veille à ce que, dans ses investissements durables, les prestataires de services n'utilisent pas le travail des enfants/le travail forcé et s'assure que les droits de l'homme des employés sont respectés sur les sites de construction.

Pour tous les nouveaux contrats de fournisseurs qui sont signés, une clause relative aux droits de l'homme, ou le code de bonne conduite fournisseur, est introduite afin de garantir le respect des directives applicables conformément aux principes directeurs de l'OCDE et des Nations Unies. Dans un deuxième temps, le produit financier s'assure, par le biais d'un contrôle des fournisseurs, qu'aucun problème relatif aux droits de l'homme n'a été soulevé avec le fournisseur en question.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte des critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



***Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?***

Oui

Non

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

**Pour les actifs immobiliers non cotés :**

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

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

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

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

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

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

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 90% de l'encours sous gestion à horizon 2030.

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

- Pour les actifs construits avant le 31/12/2020, ceux ayant un Certificat de Performance Energétique inférieur ou égale à C ;
- Pour les actifs construits après le 31/12/2020, un PED inférieur à la NZEB (Net Zero Emission Building).<sup>5</sup>
- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

#### Pour les actifs financiers :

Les actifs financiers seront composés de parts ou d'actions d'OPC ou d'actions de foncières cotées.

- **Pour les parts ou actions d'OPC** : le produit financier prend en compte les PAI dans ses décisions d'investissements relatives aux actifs financiers, par l'intermédiaire des fonds sous-jacent. La position des sociétés de gestion gérant les fonds sous-jacents au sujet des PAI est systématiquement analysée pour s'assurer de la prise en compte par ces derniers des PAI.
- **Pour les actions de foncières cotées** : le produit financier prend en compte certains PAI dans ses décisions d'investissements à travers l'application d'exclusions de l'univers d'investissement.

Le produit financier reportera, chaque année, sur la prise en compte des PAI. Des données estimatives pourront être utilisées, en cas d'indisponibilité des données réelles. Les taux de couverture de ces différents indicateurs seront également reportés.

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



### *Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?*

L'objectif de gestion est la recherche d'une régularité de performance issue des revenus de la SPPICAV et de la progression de la valeur de ses actifs dans le respect des contraintes visant à la fois la conservation d'une exposition immobilière significative et sa capacité à faire face aux mouvements de souscriptions et de rachats. Ces objectifs de nature financière sont associés à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« **ESG** ») dans la sélection et la gestion des actifs (hors poche de liquidité) détenus par la SPPICAV.

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

- **Poche Immobilière** : 60 % minimum de l'actif de la SPPICAV  
La cible est de maintenir une exposition de 60% - 65% mais en fonction des opportunités de cession ou d'acquisition et de leurs réalisations, ce ratio pourra être supérieur à cette cible, sans pour autant dépasser 75% et sans que ce dépassement puisse excéder une période de 12 mois.  
En application des articles L. 214-43 et R. 214-90 du Code monétaire et financier, ces ratios doivent être respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.  
Il est à noter qu'il ne peut être comptabilisé que 9% seulement d'Actifs Immobiliers Cotés pour le calcul de ce ratio afin de respecter le plancher de 51% d'Actifs Immobiliers Non Cotés.
- **Poche de liquidités** : 10 % minimum de l'actif de la SPPICAV. La poche de liquidité est constituée notamment par des dépôts et des instruments financiers à caractère liquide.
- **Poche financière** : 30 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

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

Par ailleurs, dans l'attente des investissements immobiliers, la SPPICAV sera investie totalement ou partiellement dans des OPCVM/FIA monétaires ou tout autre instrument financier mentionné aux 4.3.2. et 4.3.3 du prospectus.

**La stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

<sup>5</sup> Il est entendu par « actifs inefficaces sur le plan énergétique » :

- Les actifs ayant des Certificats de Performance Energétique de niveaux C, D, E, F et G, pour les actifs construits avant le 31/12/2020 ;
- Une demande en énergie primaire au-dessus du seuil donné par la NZEB, pour les actifs construits après le 31/12/2020.

**Les objectifs poursuivis par la stratégie extra-financière sont les suivants :**

**Pour les actifs immobiliers non cotés :**

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

Concrètement, en complément de l'objectif d'investissement durable, le produit financier s'est fixé les objectifs ESG suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'énergie	Collecter les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de suivre l'intensité énergétique du portefeuille.
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM jusqu'en 2030. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.
	Suivre l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille.
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs.
	Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France <sup>®</sup> ), étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.
	Suivi de la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs.
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs aux transports en commun	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.
	Favoriser le bien être des occupants	50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants.
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	35% de la surface de plancher du portefeuille présente des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.
	Mesure de la satisfaction des locataires	75% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats des prestataires de rang 1 <sup>7</sup> intègrent des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs éligibles sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire.
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du label ISR déjà obtenu.

**Méthodologie de la stratégie extra-financière :** Le produit financier établit une note ESG minimale pour définir un actif performant selon son référentiel, qui varie selon la typologie d'actifs.

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

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

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

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

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : mobilité, services rendus aux occupants) et de gouvernance (exemple : gestion de la chaîne d'approvisionnement). La pondération suivante est utilisée pour les actifs tertiaires : Environnement 50%, Social 30%, Gouvernance 20%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque actif pour déterminer la performance extra-financière.

Lorsque plusieurs référentiels sont utilisés pour le produit financier, en fonction des actifs présents en portefeuille, la note ESG seuil correspond à une moyenne pondérée des notes seuils des référentiels utilisés et du poids que représentent chaque typologie dans le portefeuille.]

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

Au minimum 90% du patrimoine immobilier en valeur bénéficie d'une notation ESG.

#### **Pour les actifs financiers :**

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

Les OPCVM ou les FIA seront sélectionnés parmi ceux ayant obtenu le label ISR français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

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

#### **● Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Toutes les caractéristiques extra financières décrites pour ce produit financier sont contraignantes et sont pleinement intégrées dans sa stratégie d'investissement.

Plus précisément, les éléments contraignants pour le produit financier sont les suivants :

#### **Pour les actifs immobiliers non cotés :**

La Société de Gestion évalue en phase d'acquisition et annuellement au moins 90% du patrimoine immobilier pour vérifier l'atteinte des objectifs du produit financier. De plus, la stratégie d'investissement intègre une grille d'évaluation permettant de visualiser la note ESG à 3 ans de l'actif et son impact sur la poche d'actif qu'il intègre (en fonction de son positionnement vis-à-vis de la note seuil). Ainsi, si l'acquisition de l'actif fait courir un risque au portefeuille sur la réalisation de ses objectifs, l'acquisition pourrait être remise en cause.

5% des investissements devront poursuivre l'objectif d'investissement durable présenté au présent.

---

<sup>6</sup> Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

<sup>7</sup> Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement.

SwissLife ESG Dynapierre - Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 – Version 18 avril 2025

Par ailleurs, la Société de Gestion dispose d'une politique d'exclusion décrite dans la Politique d'Investissement Responsable disponible sur le site internet de la société. Celle-ci définit plusieurs types d'exclusions qui s'appliquent pour l'immobilier aux contreparties avec lesquelles Swiss Life Asset Managers entretient une relation contractuelle directe :

- Les exclusions réglementaires, inscription sur les listes d'exclusion reconnues (EU/SECO/OFAC) ;
- Les exclusions normatives, non-respect de l'un des dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies ;
- Les exclusions sectorielles, exposition à des secteurs controversés, par exemple la production d'armes controversées, le charbon etc.

Le produit financier s'engage à respecter la politique d'exclusion telle qu'établie par la Société de Gestion lors de ses décisions d'investissement immobilier.

**Pour les actifs financiers :** Au moins 90 % des actifs composant cette poche financière seront visés par une approche conforme au Référentiel du Label ISR.

● ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Le concept d'univers d'investissement n'est pas applicable à l'immobilier. Par conséquent, cette question ne s'applique pas au produit financier compte tenu de la nature de ses investissements.

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

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

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

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



***Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?***

Le produit financier doit investir au moins 80% de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ». Le produit financier peut investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier (dans le cadre prévu par le cahier des charges du Label ISR, c'est-à-dire lors d'acquisition récente et de cession en cours ou lorsqu'on ne dispose pas d'information ESG), des liquidités selon les fourchettes fixées au prospectus de la SPPICAV, et équivalents (dont des créances qui font partie des activités/opérations normales de la SPPICAV) (#2 Autres).

Les pratiques de bonne

**gouvernance**

concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

**L'allocation des**

**actifs** décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

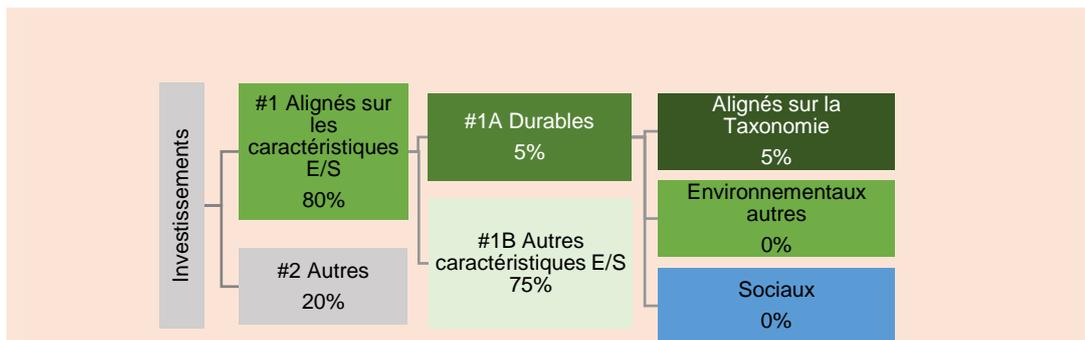
Le produit financier s'est engagé à réaliser 5% d'investissements durables, dont 5% sera aligné sur la taxinomie. Les garanties sociales minimales qui sont prises en considération sont les droits de l'homme, la corruption, la concurrence loyale et la fiscalité. La mise en œuvre et le suivi continu des garanties sociales sont assurés par des procédures mises en place au niveau de la Société de Gestion.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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

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

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

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

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour le produit financier à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier. Ainsi, le produit financier n'a pas recours à des produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



● **Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

5% des investissements durables ayant un objectif environnemental du produit financier sont alignés sur la Taxinomie européenne en respectant les critères définis pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiment vis-à-vis de l'objectif n°1- atténuation du changement climatique. Les critères sont décrits à la première question de ce document.

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

Les pourcentages ci-dessous relatifs à l'engagement ex-ante sont exprimés en valeur de marché des investissements compte tenu de la nature immobilière des actifs détenus par le produit financier.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées aux gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui :

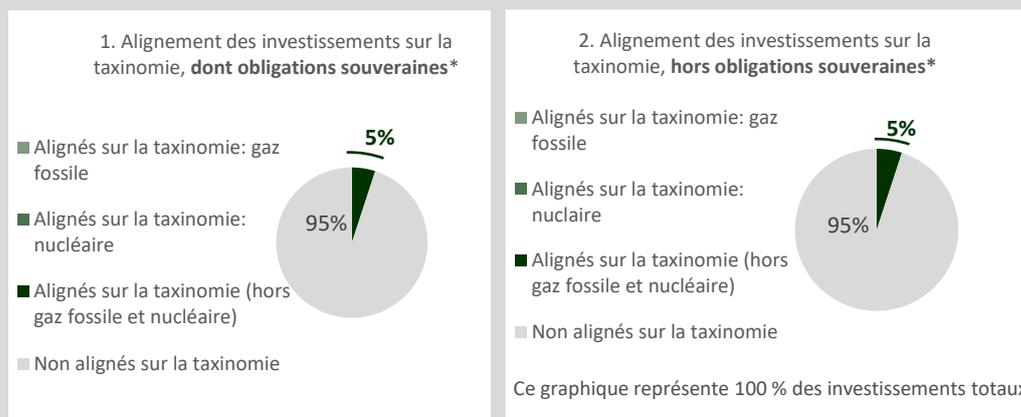
dans le gaz fossile

dans l'énergie nucléaire

Non :

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne causent pas de préjudice important à un objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle est la proportion minimale des investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Le produit financier vise un alignement à la Taxonomie Européenne pour l'activité 7.7 – Acquisition et Propriété de bâtiments qui n'est pas considérée comme une activité transitoire ou habilitante. Par conséquent, la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Le produit financier n'a pas d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné sur la taxinomie de l'UE, par conséquent la proportion minimale est de 0%.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Le produit financier n'a pas d'investissements durables ayant un objectif social.



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont composés de placements pour lesquels on ne dispose pas d'information ESG, et ce de manière limitée (au moins 90% desdits actifs visés par une analyse ESG comme indiqué au présent document), des liquidités selon les fourchettes fixées au prospectus de la SPPICAV, et équivalents (dont des créances qui font partie des activités/opérations normales de la SPPICAV). Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**  
Non applicable.
- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**  
Non applicable.
- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**  
Non applicable.
- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**  
Non applicable.



### ***Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?***

De plus amples informations sur le produit seront disponibles sur le site internet :

<https://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/sustainability-related-disclosures.html>