

Nom du produit

ESG Tendances Pierre

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500BQLRKL8PO0W53 - Code ISIN : FR0014007X71

Résumé

La société civile à capital variable ESG Tendances Pierre (la « Société » ou « ESG Tendances Pierre ») promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

ESG Tendances Pierre a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition principalement immobilière et des perspectives de rendement et de valorisation sur une durée de placement recommandée de 8 ans. La Société vise, outre des objectifs financiers, l'atteinte d'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 société.

ESG Tendances Pierre vise à constituer une poche immobilière composée d'actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées (santé, étudiants, ...), ainsi que des actifs du secteur résidentiel, situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays membres de l'OCDE. La poche immobilière qui devrait représenter plus de 90% des actifs de la société comprendra des immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA ou FIA français ou de la zone OCDE, ainsi que des actions de foncières cotées dans la limite de 15% des actifs détenus par la société. Les actifs immobiliers non cotés représenteront à tout moment 80% minimum des actifs détenus directement ou indirectement par ESG Tendances Pierre. Ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la société.

Poche Immobilière non composée de FIA ou d'actions de foncières cotées

L'approche menée par la Société de Gestion en matière extra-financière est une approche de type « best in progress », autrement dit une approche visant 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 de la Société ainsi que 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.

Parmi les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le fonds sur la poche immobilière sont les suivants, se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Biodiversité,
- Social : Mobilité et accessibilité, Services rendus aux occupants, Santé et Confort des occupants.

La Poche Immobilière FIA est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCV, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)

La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.

La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données.

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la Poche Immobilière Cotée prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, vingt (20) % des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

Des informations plus spécifiques au produit ainsi que des informations supplémentaires relatives aux caractéristiques environnementales et/ou sociales de la Société, y compris des informations sur les méthodes utilisées pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le fonds peuvent être trouvées au sein du Code de transparence, mis à la disposition des investisseurs.

La Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives (les « PAI ») en raison d'indisponibilité des données au jour d'établissement du présent document, compte tenu de sa stratégie d'investissement et en particulier investissement dans d'autres FIA. Toutefois, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour rendre public, au sein du rapport annuel, les indicateurs dont les données seront disponibles.

Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Ce produit financier ne s'engage pas à faire des investissements durables.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la Société. 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 éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre les caractéristiques de la Société sont les suivants :

Sur la poche immobilière :

- **La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA**

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration, dans un délai de six (6) mois à compter de l'investissement de la Société, et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la Poche Immobilière Non Cotée dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon trois (3) ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de vingt (20) points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la Société pour ladite poche.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors France.
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 -20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.
	Réduction de l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM, et de préférence avec la trajectoire « 1,5 degrés ». Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion.
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.
Social	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.
	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025.

	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.
	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023

La Société de Gestion cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la Société. 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.

Parmi les indicateurs évalués sur chacun des 3 piliers E, S et G, la pondération entre ces trois domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine sociale/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance.

Les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.

- **La Poche Immobilière FIA est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)**

La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.

- **La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées**

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données.

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la Poche Immobilière Cotée prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, vingt (20) % des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

Le taux de couverture de l'analyse ESG est au minimum de quatre-vingt-dix (90) %.

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

Stratégie d'investissement

La société a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition principalement immobilière et des perspectives de rendement et de valorisation sur une durée de placement recommandée de 8 ans. La Société vise, outre des objectifs financiers, l'atteinte d'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 société.

ESG Tendances Pierre vise à constituer une poche immobilière composée d'actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées (santé, étudiants, ...), ainsi que des actifs du secteur résidentiel, situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays membres de l'OCDE. La poche immobilière qui devrait représenter plus de 90% des actifs de la société comprendra des immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA ou FIA français ou de la zone OCDE, ainsi que des actions de foncières cotées dans la limite de 15% des actifs détenus par la société. Les actifs immobiliers non cotés représenteront à tout moment 80% minimum des actifs détenus directement ou indirectement par ESG Tendances Pierre. Ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la société.

La Société ne prend pas en compte les PAI en raison d'indisponibilité des données au jour d'établissement du présent document, compte tenu de sa stratégie d'investissement et en particulier investissement dans d'autres FIA. Toutefois, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour rendre public, au sein du rapport annuel, les indicateurs dont les données seront disponibles.

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

1. Pour la poche immobilière non cotée, composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA

Environnemental

- Suivre les consommations d'énergie
- Sélectionner des actifs à haute performance énergétique
- Réduction de l'intensité carbone
- Résilience des actifs sous gestion
- Suivre et maîtriser les consommations d'eau
- Evaluer la biodiversité locale
- Suivi de la gestion des déchets

Social

- Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion
- Favoriser la santé et le bien être des occupants
- Services rendus aux occupants
- Insertion sociale

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

- 80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures.
- 100% au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé, ...).

2. Pour la Poche Immobilière FIA non cotée composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)

- Investissement dans des sociétés labellisées ISR ou équivalent

3. Pour la Poche Immobilière Cotée composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées

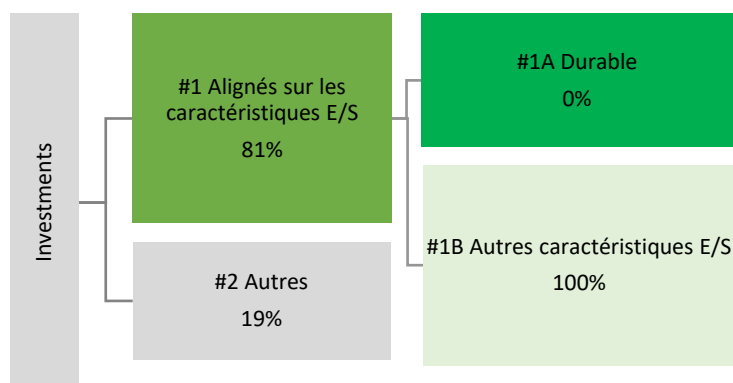
- Investissement dans des actifs bénéficiant d'une notation ESG

Proportion d'investissements

La Société doit investir au moins 81 % de son actif brut consolidé dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). La Société est autorisée à investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).

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

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



La Société ayant vocation à investir dans des sous-jacents immobiliers, la distinction entre les expositions directes dans les entités bénéficiaires des investissements et tous les autres types d'expositions sur ces entités n'est pas pertinente.

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

1. Pour la poche immobilière non cotée, composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA

Au sein de Swiss Life Asset Managers France, l'ensemble des équipes d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des critères extra-financiers. Ainsi, les property managers et les asset managers participent activement à la campagne de collecte annuelle des données essentielles à la réalisation de notre procédure d'analyse extra-financière.

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. La notation extra-financière est actualisée chaque année après une campagne de collecte et de traitement des données qui s'appuie sur l'outil externe Deepki.

Deepki est un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone de nos actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre à nos contraintes réglementaires et incitatives. **De plus, la plateforme permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et notes ESG. Elle permet de les tracer, minimiser les risques d'erreur et offre la possibilité de visualiser les progrès réalisés – à différentes échelles (actifs, fonds) – en matière de démarche extra-financière.**

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

2. Pour la Poche Immobilière FIA non cotée composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)

Récupération des données (relatives à la labellisation ISR ou équivalent) auprès des émetteurs

3. Pour la Poche Immobilière Cotée composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées

Récupération des données (notation ESG) auprès des émetteurs

Les procédures de contrôle interne visant à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du produit financier.

Le dispositif de contrôle interne s'articule autour de deux niveaux :

Contrôle de premier niveau

Pour les actifs immobiliers non cotés, la plateforme Deepki permet de recueillir les informations nécessaires pour obtenir le scoring ESG de chaque immeuble. La collecte de données est effectuée à travers un questionnaire spécifique par typologie d'actif. Les gérants (Asset Managers) et les administrateurs de biens (Property Managers) ont la charge de la complétude des grilles d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'analyste ESG. En effet, l'analyste ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose d'une notation ESG et d'identifier incohérences ou écarts identifiés et le suivi des modifications. L'analyste ESG examine, annuellement, si les objectifs définis pour le produit financier ont été atteints.

Contrôle de premier niveau bis

Le département des Risques réalise dans le cadre de leurs travaux d'analyse des risques tout au long de la vie du portefeuille un contrôle de 1er niveau bis, visant à s'assurer que les contraintes de gestion ESG sont respectées.

Si une anomalie est identifiée, les mesures de remédiation appropriées sont prises.

Contrôle de second niveau

Le service Conformité et Contrôle interne s'assure que les tâches mentionnées ci-dessus sont effectuées correctement.

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

- La présence de grilles d'analyses ESG pour chaque fonds ;
- Les contraintes de gestion ESG ont été correctement suivies ;
- Les services impliqués dans la réalisation des contrôles de 1er niveau ont rédigé et respecté la procédure relative à la réalisation de ces contrôles.

Si le contrôle interne identifie des anomalies, il émet des recommandations dans le but de les corriger et s'assure ensuite de la mise en œuvre de ces recommandations.

Méthodes

La Société a défini une liste d'indicateurs clés de performance de la stratégie extra-financière que vous pouvez voir ci-dessous. L'évaluation, la mesure et la surveillance sont rendues possibles par les outils de contrôle mentionnés ci-avant. Les outils de contrôle permettent à la Société de Gestion d'orienter ses décisions de dépenses d'investissement et d'acquisitions futures de manière à rester en ligne avec les objectifs définis pour la Société.

1. Pour la Poche Immobilière Non Cotée, qui est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA

Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs du fonds)*100
Environnement	Sélection des actifs à haute performance énergétique	% des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-20%	(Valeur des actifs performants acquis en VEFA/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100
Environnement	Réduction de l'intensité carbone	Option 1 : % d'intensité carbone annuelle comparée à l'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné ou, à défaut de cible annuelle définie Option 2 : % de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné	Intensité carbone annuelle / intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné (option 1) ou intensité carbone actuelle - intensité carbone 2019) / intensité carbone 2019 (option 2) [%]
Environnement	Résilience des actifs sous gestion	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Suivi et maîtrise des consommations d'eau	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau / Valeur totale des actifs du fonds)*100
Environnement	L'évaluation de la biodiversité locale	% des actifs couverts par une analyse écologique	(Valeur des actifs couverts par une analyse écologique/Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Suivi de la gestion des déchets	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	(Valeur des actifs couverts par une solution de comptage de déchets/ Valeur totale des actifs)*100



Social	<i>Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion</i>	<i>% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun</i>	<i>(Valeur des actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Favoriser la santé et le bien être des occupants</i>	<i>% des actifs de bureau sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air</i>	<i>(Valeur des actifs sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air/ Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Services rendus aux occupants</i>	<i>% des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre</i>	<i>(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre/Valeur totale des actifs)*100</i>
Social	<i>Insertion sociale</i>	<i>% de contrats des prestataires comprenant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap</i>	<i>(Nombre de contrats des prestataires comprenant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap/Nombre total des contrats)*100</i>
Gouvernance	<i>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</i>	<i>% de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique</i>	<i>(Nombre de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique/ Nombre total des prestataires et fournisseurs)*100</i>
Gouvernance	<i>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</i>	<i>% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG</i>	<i>(Nombre des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG/ Nombre total des mandats)*100</i>
Gouvernance	<i>Mise en place de baux verts</i>	<i>% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert</i>	<i>(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale) *100</i>

Gouvernance	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu.	(Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total)*100
2. Pour la Poche Immobilière FIA non cotée composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)			
Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement Social Gouvernance	Label ISR ou équivalent	% de sociétés labellisées ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente.	(Nombre de sociétés labellisées / Nombre total de sociétés au sein de la poche immobilière FIA non cotée)*100
3. Pour la Poche Immobilière Cotée composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées			
Thème	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul
Environnement Social Gouvernance	Notation ESG	% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	(Valeur des actifs bénéficiant d'une notation ESG / valeur totale des actifs de la poche immobilière cotée)*100

Sources et traitement des données

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

Sources des données :

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

Emissions de gaz à effet de serre : les données proviennent des audits techniques internes ou externes. A l'acquisition chaque actif fait l'objet d'un audit technique en indiquant les émissions en cours et aussi d'actions d'amélioration. De plus, pour chaque acquisition, une grille d'évaluation ESG sera affectée. L'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille est déterminé par le module trajectoire de Deepki. L'année cible peut également être validé via des audits Carbone.

Emissions de gaz à effet de serre : les données proviennent des audits techniques internes ou externes. A l'acquisition chaque actif fait l'objet d'un audit technique en indiquant les émissions en cours et aussi d'actions d'amélioration. De plus, pour chaque acquisition, une grille d'évaluation ESG sera affectée.

Réalisation d'un audit écologique : informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires). Les analyses peuvent être effectués par des bureaux d'étude spécialisés.

Suivi de la gestion des déchets : les données peuvent provenir d'un prestataire de collecte ou d'une estimation de la part d'un prestataire

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

Insertion sociale : l'information est indiquée dans les contrats signés par les prestataires.

Gestion de la chaîne d'approvisionnement : les données proviennent d'une plateforme gérée par un tiers indépendant permettant le suivi.

Actifs sous gestion couverts par l'évaluation des risques climatiques : la source de données utilisée est : l'analyse des risques climatiques réalisé par un bureau d'étude spécialisé. Le fournisseur externe utilise toutes les données fournies et calcule le risque climatique. Les données minimales sont la valeur de l'actif, l'emplacement via les coordonnées GPS et la surface totale du bâtiment concerné. Les prestataires qui nous fournissent les analyses de risque climat sont MSCI et Sinteo.

Part de sociétés labellisées ISR et d'actifs bénéficiant d'une notation ESG : La source de données est les sociétés de gestion en charge de la gestion des fonds sur lesquels ESG Tendances Pierre investit.

Mesures prises pour garantir la qualité des données :

Afin de garantir la qualité des données, la Société de Gestion a notamment mis en place les procédures et contrôles décrits au paragraphe « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales ».

Modalités de traitement des données :

Les données ESG collectées par la Société de Gestion sont rassemblées au sein de la plateforme Deepki. Elles sont ensuite exportées sous MS Excel, où elles font l'objet d'une consolidation par fonds, de manière à alimenter le reporting périodique.

Proportion des données qui sont estimées :

- Dans le cas des actifs existants :
 - o Les données de consommation d'énergie et relatives aux émissions de gaz à effet de serre peuvent comporter une part de données estimées. Cette part varie d'un actif à l'autre, en fonction du taux de collecte de données réelles. Pour une période de reporting donnée, la part de données estimées est connue a posteriori.
 - o Les autres données ESG utilisées sont des données réelles. L'indicateur produit au niveau du fonds est alimenté par les données réelles disponibles. Les points de données manquants sont pris en compte dans le calcul du taux de couverture associé à l'indicateur.
- Dans le cas d'actifs en construction, acquis en VEFA : les niveaux de performance alimentant les indicateurs, sont estimés sur la base des données disponibles au niveau du projet de construction. Le poids des actifs en construction dans les indicateurs produits au niveau du fonds, est celui des CAPEX engagés à la date de fin de période de reporting.

Limites aux méthodes et aux données

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

Pour la poche immobilière non cotée, composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA

- Les données sont collectées annuellement. Cette collecte nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
- La conception et la construction des immeubles devront intégrer les objectifs de performance recherchés.
- Les données sont collectées annuellement. Cette collecte nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
- La typologie et la localisation des immeubles.
- Le suivi des déchets est très complexe en raison de la gestion organisée par les communes.
- Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains, ...)
- L'actualisation des contrats est réalisée une fois par an
- Calcul portant sur les nouveaux mandats
- Réalisation de l'évaluation du risque climat sur une base d'informations documentaires.

L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. En effet, l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

- **Pour la Poche Immobilière FIA non cotée composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)**
L'alimentation de l'indicateur dépend de la bonne fourniture par les sociétés de gestion concernées, des preuves de labellisation ISR ou équivalent. L'indicateur sera alimenté par les données les plus à jour disponibles à date du reporting périodique.
- **La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées**
L'alimentation de l'indicateur dépend de la bonne fourniture par les sociétés de gestion concernées, des notations ESG ou de la preuve de leur existence. L'indicateur sera alimenté par les données les plus à jour disponibles à date du reporting périodique.

Diligence raisonnable

Le processus d'investissement comprend une évaluation extra-financière réalisée par l'équipe ESG de la Société de Gestion (à l'exception des actifs correspondant aux FIA dont la conformité aux critères extra-financiers fixés pour la Société est réalisée par l'équipe de gestion) lors des due diligence réalisée préalablement à un investissement. Ces évaluations ESG font partie intégrante de chaque acquisition.

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

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

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

Politiques d'engagement

La politique d'engagement de la Société de Gestion est présentée de manière détaillée sur le site Internet de la Société de Gestion :

Documentation ESG – Swiss Life Asset Managers (swisslife-am.com) (Rubrique « Engagement et vote »)

Documentation et informations supplémentaires :

Le document d'information pour les investisseurs, les statuts de la Société et les derniers documents périodiques sont disponibles sur simple demande écrite du porteur auprès du service client de Swiss Life Asset Managers France au 153, rue Saint Honoré, 75001 Paris ; par email à l'adresse service.client@swisslife-am.com ; ou par téléphone au +33 (0)1 45 08 79 70.

Mentions légales : Ce document réglementaire vise à répondre aux exigences de l'article 10 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR) et ne constitue pas un document commercial. Les informations fournies dans ce document reflètent des informations de la documentation légale du produit et ne doivent pas être considérée comme un conseil ou une recommandation d'investissement, une offre, une incitation à acheter ou à vendre ce produit. Avant toute souscription, les investisseurs doivent obtenir et lire attentivement les informations détaillées sur le produit contenues dans sa documentation réglementaire (en particulier le prospectus de vente ou document d'information précontractuel, le règlement ou les statuts, les rapports

Version en date 31 août 2023

Date de première publication – 30 Décembre 2022

périodiques, ainsi que le document d'informations clés pour l'investisseur (le cas échéant), qui constituent avec le présent document la seule source de documentation réglementaire applicable à l'achat de ce produit. De plus amples informations sont disponibles sur le site de la société de gestion <https://www.swisslife-am.com/fr>. Source : Swiss Life Asset Managers / ©2022. Tous droits réservés. Service clientèle : info@swisslife-am.com

