



SwissLife
Asset Managers

Rapport Extra Financier 2025

Basé sur l'année 2025

MISTRAL SELECTION



Editorial



Fabian Hürzeler
Président du Directoire,
Swiss Life Asset Managers
France

Mot du président

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

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

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

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

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

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

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



Julien Guillemet
Directeur Adjoint,
Responsable de la
Gestion des Fonds
Grand Public
Swiss Life Asset Managers
France

Mot du gérant

Malgré un contexte 2025 en demi-teinte, l'immobilier reste selon nous une valeur refuge. En France, les incertitudes politiques et économiques peuvent freiner certains investisseurs, mais elles ne remettent pas en cause les fondamentaux du marché. Les valeurs, selon nos observations récentes sur les différentes typologies des localisations, sont à la stabilisation, et l'écart entre les taux directeurs de la BCE et les taux de rendement immobiliers est désormais plus en ligne avec la moyenne décennale.

Dans ce cadre, la SCPI apparaît comme une solution pertinente : elle permet d'accéder à l'immobilier avec un niveau de risque maîtrisé, tout en bénéficiant d'un rendement attractif.

A ce titre, A fin d'année 2025, le portefeuille d'actifs immobiliers de Mistral Sélection affiche des valeurs d'expertises qui ressortent en hausse de +1,43% à périmètre constant sur le second semestre, témoignant de la résilience des actifs et de la qualité des premières opportunités saisies à l'acquisition.



1.	Chiffres clés	3
2.	Localisation des actifs	4
3.	Nos engagements ESG	5
4.	Notre méthodologie	6
5.	Les objectifs ISR du fonds	7
	Suivi des indicateurs	8
	Classement des actifs	11
6.	Présentation des actifs	11
7.	Annexes	15
	Grille de notation ISR	16

Mistral Sélection en bref

Stratégie dominante du fonds	Best in Progress
Zone géographique	France
Nombre d'actifs	9
Typologie d'actifs	Bureaux, Commerces; logistique
Surface totale (en m²)	22 542
Part des actifs en portefeuille couverte par une analyse ESG	100 %
Classification SFDR	Article 8
Date d'obtention du label ISR	01/10/2024
Note seuil du fonds – hors locaux d'activité	44,4/100
Note seuil du fonds – Locaux d'activité	41,95/ 100



Démarche ESG du fonds

Le fonds Mistral Sélection promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.
Le fonds adopte une approche d'amélioration continue appelée « Best-In-Progress » pour ses actifs. Cette stratégie est mise en œuvre tout au long du cycle de vie des investissements, depuis la sélection des actifs lors de la phase d'investissement jusqu'à leur cession.

- **Sur le plan environnemental**, le fonds prend notamment en considération le suivi et la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction de l'intensité carbone, la résilience climatique.
- Il prend également en **compte des caractéristiques sociales** en favorisant le bien-être et le confort des occupants.
- Enfin, **les aspects de gouvernance** sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à une transparence et à un engagement accru des parties prenantes.



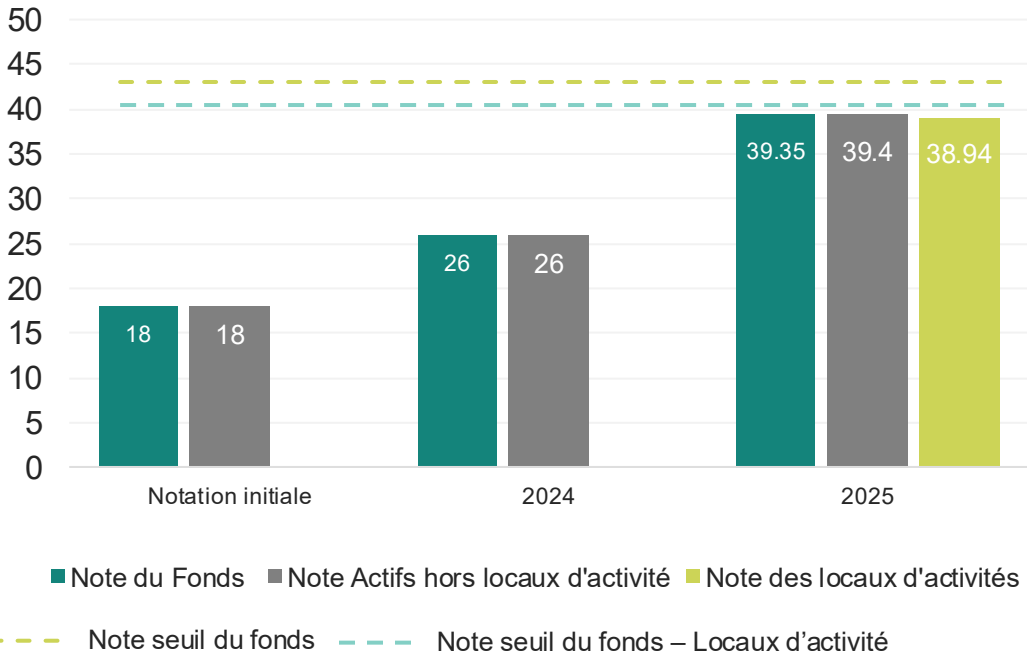
Faits marquants 2025

Acquisition

3 acquisitions :

- 1 actif de commerce en Italie
- 1 actif de commerce au Portugal
- 2 actifs industriel en France (Thizy les bourg)

Evolution de la note ISR de Mistral Sélection



• L'actif de Valenciennes a été divisé en 4 lots mais dans ce rapport il est traité comme un seul actif.
Données au 31.12.2025

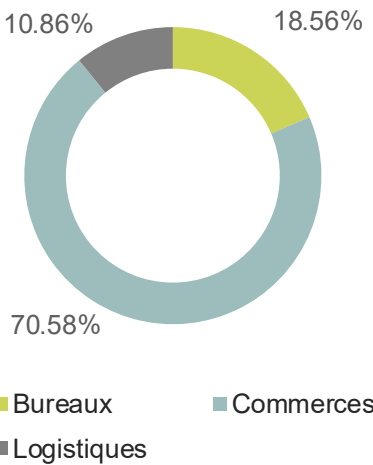
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion. Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires.

Répartition du patrimoine immobilier du fonds et localisation des actifs

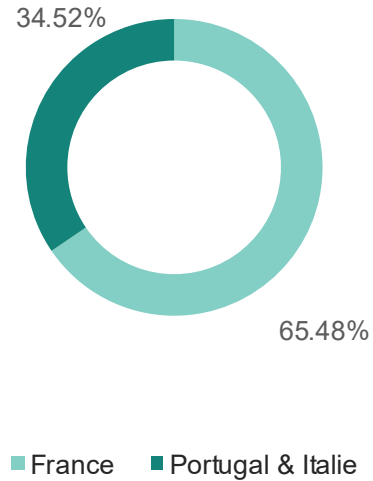


Répartition du patrimoine immobilier au 31/12/2025

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur)



Valenciennes – France

1

2

3

4



Rue des Vignerons,
59174 La Sentinelle
Commerce

Thizy-les-Bourg – France

5

6



77 & 580 avenue
des Granges
69240 Thizy-les-Bourg
Actifs industriels

Marseille Arago - France

7



28 rue François Arago,
13005 Marseille
Bureaux

Ermesinde - Portugal

8



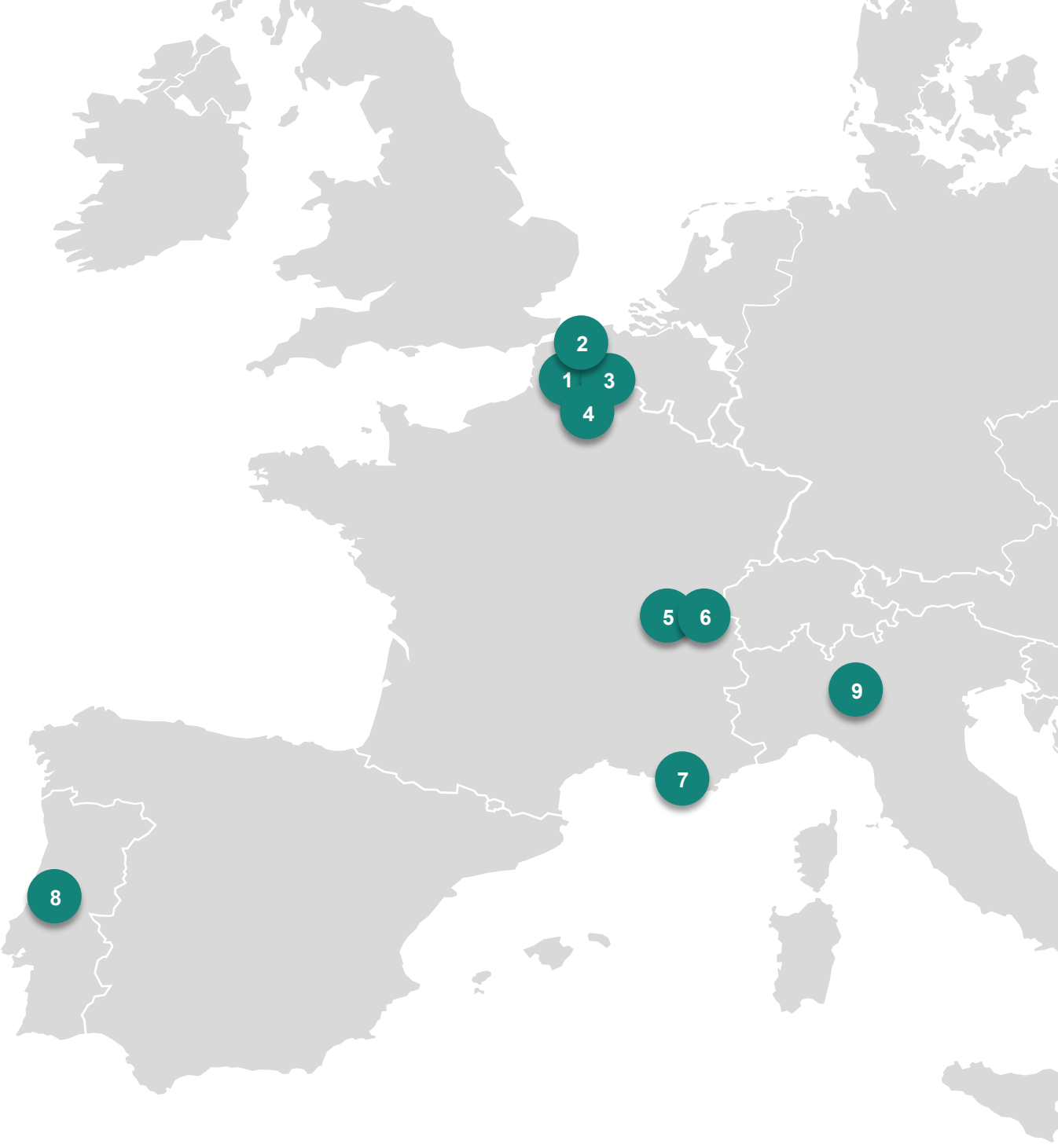
A Eng Duarte Pacheco
Ermesinde
Commerce

Vincenza - Italie

9



Corso Andrea
Palladio 41
36100 Vicenza
Commerce



Les Engagements ESG de Swiss Life Asset Managers France

Initié dès 2009

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



Notre démarche d'investissement socialement responsable se veut pragmatique :

01

Objectifs d'intégration des critères ESG

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

02

Une stratégie d'amélioration

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

03

Une vision incrémentale

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

04

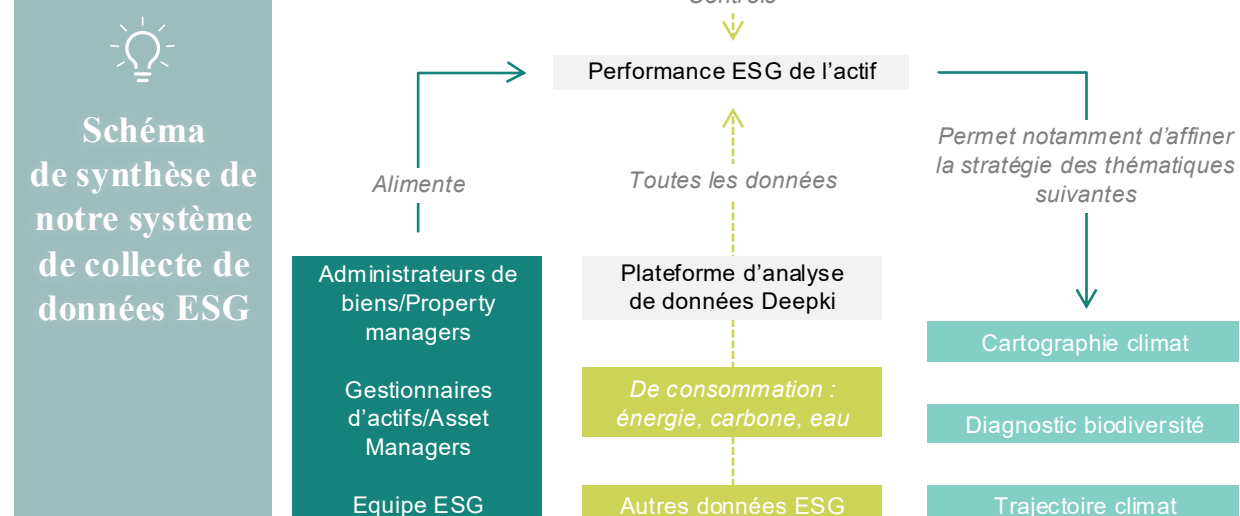
Et s'appuie sur des collaborateurs et des parties prenantes engagés :

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

Les outils ESG mis en oeuvre

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

- **Collecte des données ESG** : Plateforme Deepki de collecte, d'analyse et de suivi des données ESG des actifs permettant de consolider de manière 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** : Outil REDD développé par le groupe Swiss Life pour modéliser la trajectoire carbone des fonds immobiliers sous gestion selon un scénario d'1.5 degré basé sur le standard du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- **Cartographie climat** : évaluation systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs vis-à-vis des aléas climatiques. Cette analyse est complétée par un plan d'action visant à réduire autant que faire se peut la vulnérabilité des immeubles vis-vis de leurs risques les plus matériels
- **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 méthodologie ESG de Swiss Life Asset Managers France

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

15 critères environnementaux 7 thématiques :

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

6 critères sociaux 4 thématiques :

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

5 critères de gouvernance 2 thématiques :

- Certifications et labels
- Relations avec les parties prenantes

Grille Bureau/Commerce

APPROCHE IMMOBILIÈRE

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

PAR THÉMATIQUE

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

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

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

01

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

02

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

03

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



Schéma de notre process ESG de nos actifs

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

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

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

Les objectifs ESG du fonds



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

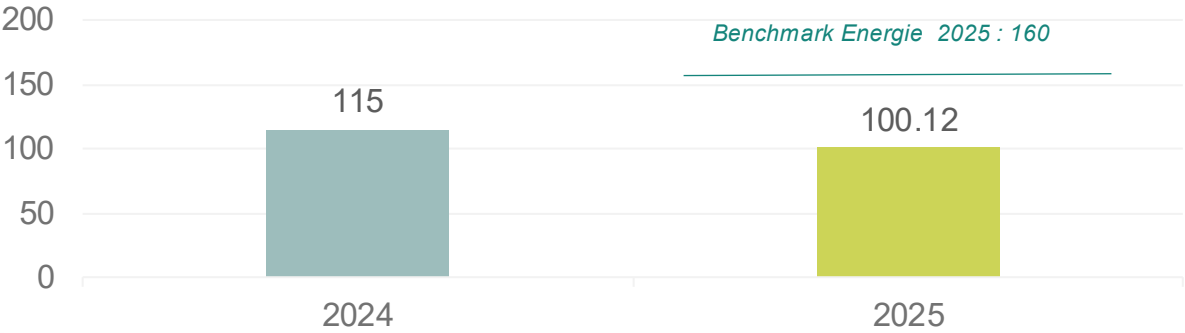
Objectifs		Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	▶ Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de pouvoir piloter les plans de réduction
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	▶ Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 - 10% ou se conformer à la RE 2020
	Réduction de l'intensité carbone	▶ Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le C RREM. 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 90% 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 diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France ¹) sur les actifs de la poche immobilière, 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 en transports en commun	▶ Parmi les actifs du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	▶ Parmi les actifs acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Favoriser le bien être des occupants	▶ Parmi les actifs, 50% devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	▶ 30% des actifs ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
Gouvernance	Mesurer la satisfaction des locataires	▶ 35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction sur les trois dernières années. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	▶ 100% des contrats de prestataires de rang 1 disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	▶ 100% des actifs sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale

Suivi des Indicateurs du fonds (1/3)

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

01

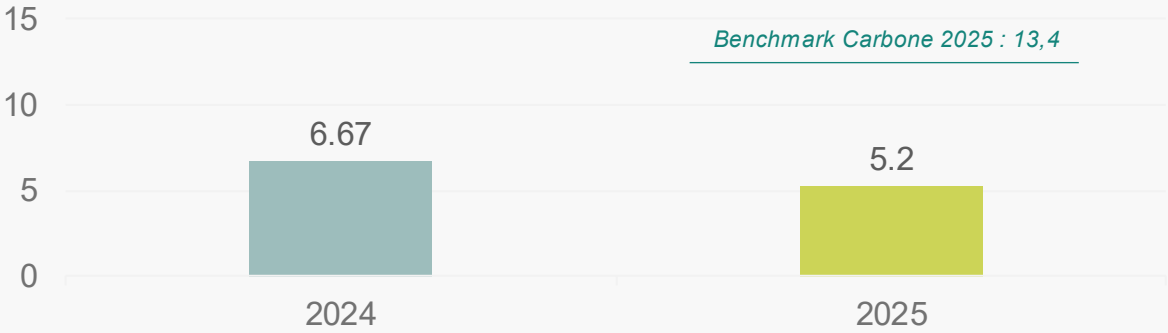
ENERGIE



- Indicateur
Intensité énergétique moyenne du fonds (kWhEF/m².an)
- Benchmark
Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 160 kWh/m²/an
- Couverture
90,43% % du patrimoine en surface. Les données contiennent des estimations.
- Commentaire global
L'intensité énergétique du fonds surperforme le benchmark pondéré selon la même répartition que le fonds. Cet indicateur ne prend pas en considération les actifs entrés en portefeuille en 2025.

02

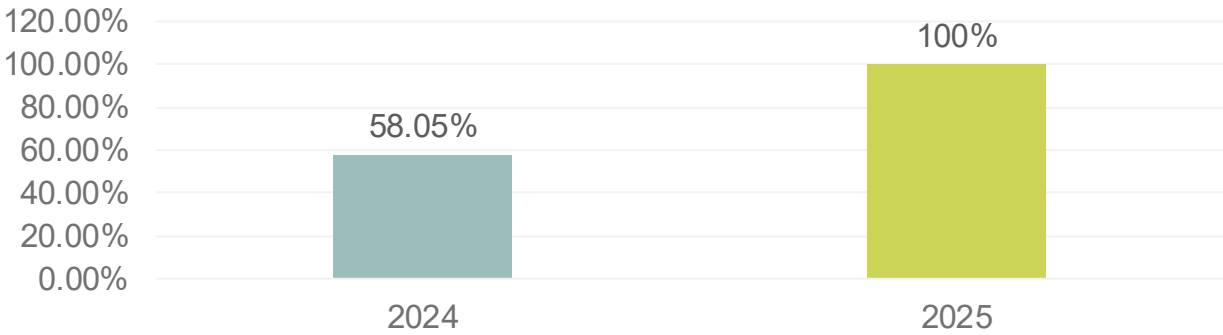
CARBONE



- Indicateur
Intensité carbone moyenne du fonds (kgCO2eq/m² .an)
- Benchmark
Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 13,4 kgCO2eq/m² .
- Couverture
90,43% % du patrimoine en surface. Les données contiennent des estimations..
- Commentaire global
L'intensité carbone du fonds surperforme le benchmark pondéré selon la même répartition que le fonds. Cet indicateur ne prend pas en considération les actifs entrés en portefeuille en 2025.

03

RESILIENCE



- Indicateur
Part des actifs couverts par une analyse du risque climat
- Couverture
84,38% du patrimoine en valeur.¹
- Commentaire global
Pour toutes ses nouvelles acquisitions, Swiss Life Asset Managers France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (Swiss RE, Deepki et Bat-Adapt). Celle-ci est toujours accompagnée d'un plan d'action lorsque nécessaire.

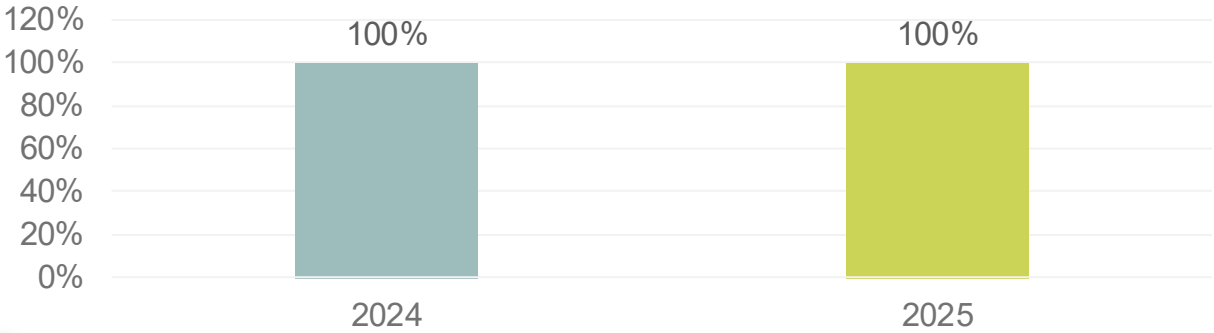
Indicateur obligatoire pour le label

1 L'actif italien étant entré en portefeuille lors du dernier trimestre 2025, il n'a pas pu être intégré à la campagne de collecte de données.

Suivi des Indicateurs du fonds (2/3)

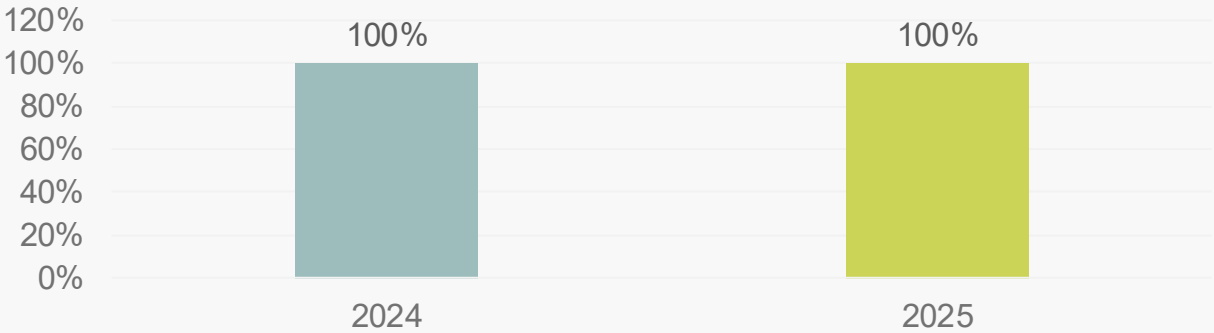
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

04 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



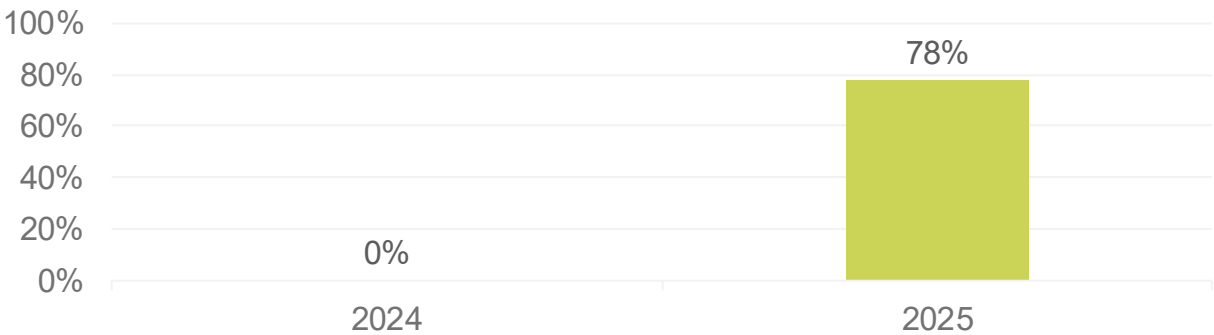
- Indicateur
Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
- Couverture
84,38% du patrimoine en valeur.
- Commentaire global
Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux commerces de proximité est un critère déterminant lors de la sélection des actifs. Les actifs sont situés à proximité de différents services.

05 MOBILITÉ



- Indicateur
Part des actifs situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transports en commun
- Couverture
84,38% du patrimoine en valeur
- Commentaire global
Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère clé lors de la sélection des actifs. Les deux actifs sont accessibles en transports en communs.

06 MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR

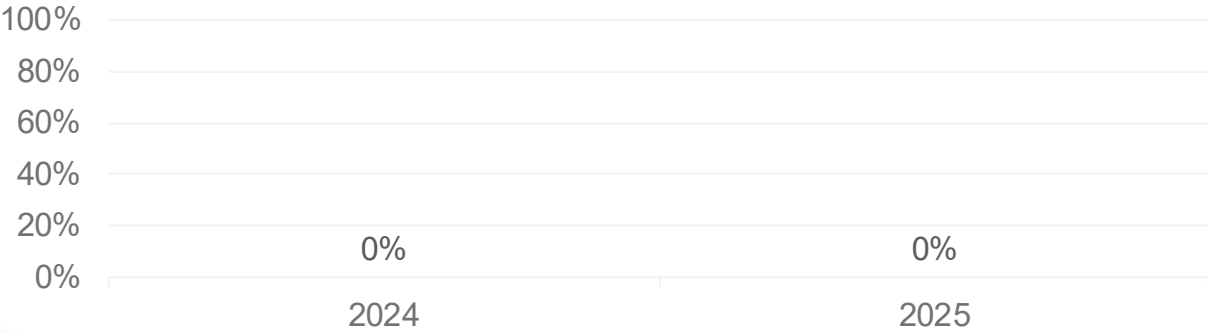


- Indicateur
Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
- Couverture
84,38% du patrimoine en valeur
- Commentaire global
Swiss Life Asset Managers France intègre des clauses ESG dans les contrats de ces prestataires de rang 1. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

Suivi des Indicateurs du fonds (3/3)

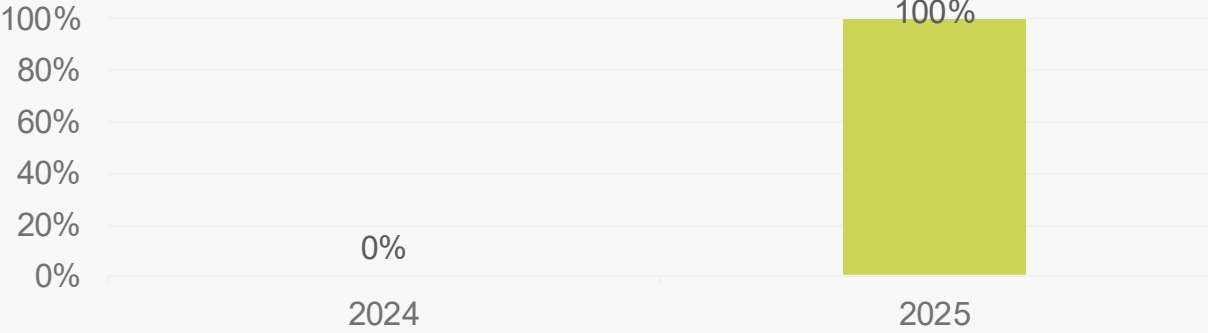
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

07 SATISFACTION LOCATAIRE



- Indicateur
Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction
- Couverture
100% du patrimoine en valeur
- Commentaire global
L'objectif est de réaliser un questionnaire lors de chaque cycle de 3 ans, puis d'améliorer le nombre des personnes répondant à ce questionnaire afin d'avoir une vue la plus complète possible des usages de l'actif et des besoins des usagers. Un suivi sera fait sur le nombre de répondants. A date, le fonds n'a pas encore diligenté d'enquête de satisfaction, à l'échelle du portefeuille.

08 BAUX VERTS



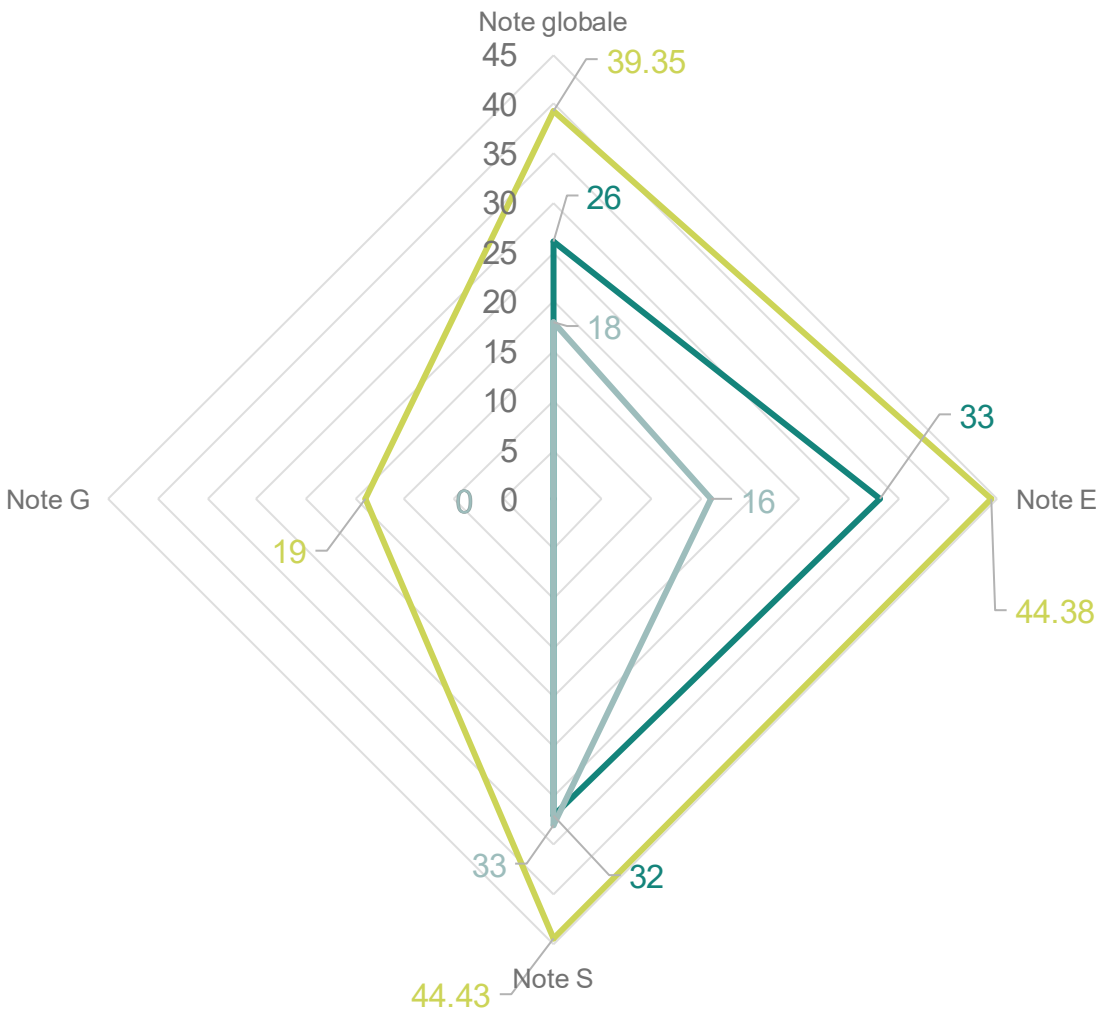
- Indicateur
Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale
- Couverture
65,48% du patrimoine en valeur
- Commentaire global
Swiss Life Asset Managers France s'engage à mettre tout en œuvre pour faire signer des baux verts à ses locataires. L'objectif est de valoriser les annexes environnementales sur l'ensemble des actifs. Le fonds n'a pas encore intégré d'annexe environnementales dans ses baux.

Evolution et Classement

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025



Evolution de la note du fonds



- 2025
- 2024
- Année de référence*

*Année de référence = notation initiale définie lors de l'audit d'obtention du label sur les données disponibles en phase d'acquisition



Classement des actifs du fonds

		2025				2024			
Typologie d'actifs		Note moyenne	Note E	Note S	Note G	Note moyenne	Note E	Note S	Note G
Vincenza (IT) ¹	Commerce	43,05	52,50	56,00	0,00	NA	NA	NA	NA
Marseille Arago	Bureaux	42,55	44,90	45,00	33,00	30,9	37	42	0
Thizy les Bourg – Actif 1	Actif industriel	39,15	35,90	44,00	40,00	NA	NA	NA	NA
Ermesinde (PT)	Commerce	38,90	39,40	64,00	0,00	NA	NA	NA	NA
Thizy les Bourg – Actif 2	Actif industriel	38,65	34,90	44,00	40,00	NA	NA	NA	NA
Valenciennes	Commerce	36,45	45,90	29,00	24,00	23	31	25	0

1 L'actif italien étant entré en portefeuille lors du dernier trimestre 2025, il n'a pas pu être intégré à la campagne de collecte de données. La note ESG est celle obtenue lors de l'acquisition.

Présentation des actifs en exploitation de Mistral Sélection





Parc commercial du Vignoble - La Sentinelle

Adresse Parc commercial du Vignoble - La Sentinelle, rue des Vignerons Valenciennes
Typologie Retail Park
Année de construction 2012
Surface en m² 7 224 m²



- Présentation**
- Divisé en 4 lots
 - 8 locataires
 - Les 4 lots ont une note ISR unique

Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	108,08
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	5,61
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	4 services
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	1 ligne
Management de la chaine de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Oui
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Oui

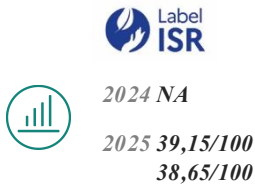
Commentaire global
Situé dans la commune de La Sentinelle, au sein de l'agglomération de Valenciennes, ce Retail Park bénéficie d'une localisation stratégique au cœur du Parc du Vignoble. Il profite d'une excellente desserte routière et autoroutière grâce à la proximité immédiate des axes A2 et A23. L'actif est actuellement 100 % loué et s'inscrit dans un environnement commercial dynamique. Sa vaste zone de chalandise, couvrant Valenciennes et les principaux pôles urbains environnants, constitue un atout pour la pérennité de son activité.

- Plan d'actions global**
- Transmission du guide de bonne pratique aux occupants
 - Réalisation d'une enquête de satisfaction
 - Récupération des données de consommation en eau
 - Organisation d'un comité vert avec les locataires



Thizy-les-Bourgs

Adresse 77 et 580 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg
Typologie Actif industriel
Surface en m² 5 217m²



- Présentation**
- Divisé en 2 actifs
 - 77 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg - Actif 1
 - 580 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg - Actif 2
 - 1 locataire
 - Chaque actif a obtenu une note ISR spécifique

		Actif 1	Actif 2
Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	NA*	NA*
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	NA*	NA*
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque	Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	5 service	5 service
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	1 ligne	1 ligne
Management de la chaine de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Oui	Oui
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non	Non
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Oui	Oui

Commentaire global
Implanté au sein de la ZAC des Granges à Thizy-les-Bourgs, cet ensemble industriel est occupé par Labojal, fabricant de produits d'entretien présent sur le site depuis 1964. Composé de deux bâtiments d'activité, dont un construit en 2021, l'actif bénéficie d'un environnement économique dynamique entre Roanne et Lyon et d'un fort ancrage territorial de son occupant.

- Plan d'actions global**
- Transmission du guide de bonne pratique aux occupants
 - Réalisation d'une enquête de satisfaction
 - Récupération des données de consommation en eau
 - Réalisation d'un comité vert



*acquisition au 2^{ème} semestre 2025, fiabilisation des données en cours au 31.12.2025



Vincenza

AdresseCorso Andrea Palladio 41, 36100 Vicenza, Italie

TypologieCommerces

Surface en m²981 m²



2024 30,9/100

2025 43,05/100

Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	NA
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	NA
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Non disponible
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	5 services
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	> 5 lignes
Management de la chaine de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non disponible
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non disponible
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Non disponible

Commentaire global

L'actif a été acheté en fin d'année 2025. Nous ne disposons pas de toutes les données à ce stade.

Plan d'actions global

- Transmission du guide de bonne pratique aux occupants
- Réalisation d'une enquête de satisfaction
- Récupération des données de consommation énergétique
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des prestataires de rang



Ermesinde

AdresseAv Eng Duarte Pacheco 511, Ermesinde - Portugal

TypologieCommerces

Surface en m²7 604 m²



2024 NA

2025 38,9/100

Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	NA*
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	NA*
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	5 services
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	>5 lignes
Management de la chaine de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Non

Commentaire global

Situé à Ermesinde, ce retail park bénéficie d'un emplacement privilégié à l'une des principales entrées de la ville. L'actif profite d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité immédiate de l'autoroute A4 et d'un important bassin de population, avec près de 94 000 habitants. Entièrement loué, il s'inscrit dans un environnement commercial établi et bénéficie de la proximité de nombreuses zones résidentielles, favorisant sa fréquentation et son attractivité.

Plan d'actions global

- Transmision du guide de bonne pratique aux occupants
- Réalisation d'une enquête de satisfaction
- Récupération des données de consommation énergétique du site



Marseille Arago

Adresse28 Rue Francois Arago – Marseille

TypologieBureaux

Année de construction2022

Surface en m²1 598

Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	64,15
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO2eq/m²	3,33
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	5 services ou +
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	3 lignes
Management de la chaine de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Oui
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Oui

Commentaire global

Au cœur du quartier de la Conception, dans le 5^e arrondissement de Marseille, cet ensemble immobilier bénéficie d'une localisation centrale au sein d'un environnement urbain dynamique mêlant commerces, services, pôles universitaires et établissements de santé. Très bien desservi par les transports en commun et les principaux axes routiers marseillais, l'actif profite d'une excellente accessibilité. Il dispose également de nombreux espaces extérieurs, dont plusieurs terrasses et un rooftop, offrant un cadre de travail attractif pour les occupants.

Plan d'actions global

- Transmission du guide de bonne pratique aux occupants
- Réalisation d'une enquête de satisfaction
- Récupération des données de consommation en eau
- Installation d'une Gestion Technique du Bâtiment



*acquisition au 2^{ème} semestre 2025, fiabilisation des données en cours au 31.12.2025

Annexes



Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
ENVIRONNEMENT	Emissions de GES	Quelles sont les émissions de GES liées à la consommation énergétique ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < émissions : 2 pts benchmark < émissions <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < émissions <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < émissions <= benchmark-10% : 8 pts émissions <= benchmark-20% : 10 pts	kgCO2eq/(m2.an)
		Quelles sont les émissions de GES liées aux fuites de F-Gaz (scope 1) ?	Critère de résultat	Total de 10 points Pas d'information : 0 pt 1,5kgCO2eq/m²/an: 2 pts 0,4kgCO2eq/m²/an: 5 pts 0,05kgCO2eq/m²/an: 8 pts Pas de perte identifiée ou absence d'utilisation de F-gaz: 10 pts	kgCO2 de perte/m²/an
		Quelle est la date à laquelle l'actif n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) ?	Critère de résultat	Total de 10 points CRREM analysis non faite : 0 pt Actif stranded avant 2026 : 2 pts Actif stranded entre 2027 et 2029 : 4 pts Actif stranded entre 2030 et 2032 : 6 pts Actif stranded entre 2032 et 2035 : 8 pts Actif stranded au-delà de 2035 : 10 pts	Nombre
	Energie	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidés à l'échelle du bâtiment) - énergie finale?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < consommations : 2 pts benchmark < consommations <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < consommations <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < consommations <= benchmark-10% : 8 pts consommations <= benchmark-20% : 10 pts	kWhEF/m².an
		Quel est le taux de couverture et d'automatisation du relevé des consommations énergétiques au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Couverture des consommations énergétiques entre [0-50%] sur la plateforme Deepki : 0 pts Couverture des consommations énergétiques entre [50-75%] : 4 pts Couverture des consommations énergétiques entre [75%-100%] : 6 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% : 8 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% et automatisé : 10 pts	Nombre
		Un système de régulation est-il installé sur l'actif ? * Critère associé à la Taxonomie	Critère de résultat	Total de 10 points Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [Puissance chaud/froid > 290 kW] : 0 pt Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [290 kW > puissance chaud/froid > 70 kW] : 1 pt Absence/présence de système de régulation centralisé sur un bâtiment de [puissance chaud/froid < 70 kW] : 2 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C (norme NF EN 15232) sur une partie des postes CVC : 3 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur une partie des postes CVC : 4 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 5 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 6 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2025 : 8 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2027 : 10 pts	Nombre
		Un audit énergétique a-t-il été réalisé sur l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Un audit énergétique a été réalisé intégrant les objectifs deSwiss life Asset Managers : 2 pt Les actions bailleur permettant d'atteindre les objectifs Swiss life ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 6 pts Entre 50 et 75 % des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 7 pts Plus de 75% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 8 pts La mise en place d'actions preneur et bailleur permettent d'atteindre les objectifs CRREM : 10 pts	Oui/Non

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
ENVIRONNEMENT	Biodiversité	Quel est le niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	Total de 10 points Calcul du CBS fait : 2 pts Un des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalué : 4 pts Deux des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 6 pts Trois des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 8 pts Les 4 axes de la grille Biodiversité de SLAM (dont audit écologique) évalués : 10 pts	m³/(m².an)
		Quel est le taux d'avancement du plan d'actions biodiversité ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune action de biodiversité n'a été intégré au PPAT Les actions de biodiversité ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions ont été réalisées : 6 pts Entre 50 et 75 % de biodiversité des actions ont été réalisées: 7 pts Plus de 75% des actions " des actions ont été réalisées: 8 pts 100% : des actions	%
		Quel est le taux de non-végétalisation de la parcelle ? (PAI)	Critère de résultat	Total de 10 points Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale de la parcelle- calcul fait ? Non - 0 pt ; Oui - 5 pts ; progression N/N-1 - 10 pts	%
	ENR	De quelle manière l'actif intègre-t-il les ENR ?	Critère hybride	Total de 10 points Pas d'alimentation ou production d'ENR: 0 Point Souscription contrat énergie vert par le PM ou l'exploitant: 2 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR < 50% ou production in situ inférieur à 50%: 3 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR > 50% ou production in situ supérieur à 50%: 4 Points Critère 4 points + Production in-situ (Solaire/éolien) : 7 Points Production in-situ- supérieur à la consommation de l'actif: 10 points	Nombre
	Gestion de l'eau	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total sur 10 points Pas de suivi des consommations en eau: 0 pts Relevé sur factures / rapport de l'exploitant : 2 pts Suivi des consommations automatisées: 6 pts Analyse des consommations (déterminer une année de référence et comparer les résultats): 8 pts Niveau 6 points et transmission des consommations aux locataires : 10 pts	m³/(m².an)
		L'actif contient -il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?	Critère de moyen	Total sur 10 points Pas d'équipements hydro économes au titre de la taxonomie : 0 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur une partie des équipements: 2 pts Dispositif de récupération d'eau de Pluie pour usages propres au site [si espaces verts présents] : 4 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur la totalité des équipements : 6 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur une partie des équipements : 8 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur l'ensemble des équipements : 10 pts *Ensemble des équipements : Douche + WC + lavabo * Une partie des équipements: Douche ou lavabo ou WC	Oui/Non
	Déchets	Tri des déchets	Critère de moyen	Total de 10 points Non-respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 0 pt Respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 2 pts Respect de la réglementation concernant le tri des déchets et valorisation d'une partie des déchets : 4 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à moins de 50%: 6 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à plus de 50%: 8 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et 100% des déchets sont valorisés : 10 pts	oui/non
	Résilience au changement climatique	Le risque d'exposition aux aléas climatiques de l'actif est-il évalué et monitoré ?	Critère de moyen	Total de 10 points Analyse d'exposition de base 2030 (adresse) : 2 pts Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques : 4 pts Plan d'action d'adaptation défini suite à une analyse détaillée : 6 pts Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque: 8 pts Démarche complète pour un scénario à 2050 : 10 pts	Oui/Non
	TOTAL ENVIRONNEMENT				Pondération : 50 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR						
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure	
SOCIAL	Mobilité et déplacements	Des solutions sont-elles proposées au sein de l'actif pour favoriser les mobilités douces et électriques ?	Critère de résultat	Total de 10 points Exemples d'équipements: Casiers, douches, vestiaires... Pour ce qui concerne les équipements ayant une réglementation déjà en place du type les racks à vélo, les bornes de recharge électrique, les vélos électriques et les locaux vélos les solutions proposées doivent aller audelà de la réglementation Aucun : 0 point 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts		Nombre
		Quel est le nombre de solutions de transport alternatives à l'autosolisme à moins de 1km ? - bomes de recharges pour véhicules électriques, - emplacements de parkings réservés aux mobilités douces (vélos, trottinettes) - emplacements réservés au covoiturage - espace réparation vélo	Critère de résultat	Total sur 10 points Aucun : 0 point 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts		Nombre
		Quel est le nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1km ?	Critère de résultat	Total sur 10 points 0 ligne: 0 pts 1 ligne: 2 pts 2 lignes: 4 pts 3 lignes: 6 pts 4 lignes: 8 pts > 5 lignes : 10 pts		Nombre
	Bien être	L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des occupants Service du type RIE, espaces de détente (repos, terrasse, cafeteria, salle de sport, coiffeur, conciergerie, accès espaces verts dans le périmètre du bâtiment	Critère de résultat	Total sur 10 points Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services ou plus: 10 pts		Nombre
	Accessibilité	Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ? Au-delà de la réglementation, certaines actions palliatives (marquage en braille, interphone, accueil 24h/24h, hôte/hôtesse formé à la langue des signes etc.) sont valorisées.	Critère hybride	RULE BOOK - Caractérstiques d'accessibilité au sens de l'ESG Assessment: Les exigences locales en matière d'accessibilité sont-elles respectées? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'une entrée et d'une circulation intérieure sans obstacle (sans marche)? Si non, l'immeuble dispoe-t-il d'un ascenseur accessible enfauteuil roulant? (applicable aux immeublesde plusieurs niveaux) - Construction nouvelle: immeuble considéré comme tel dès qu'il est prêt pour l'installation des locataires	Total sur 10 points: Non-respect du code du travail en matière d'aménagements PMR: 0 point Soumis et conforme PMR: 2 points Soumis et conforme PMR + L'actif est accessible à l'un des autres handicaps: 4 points Va a- delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR: 6 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à l'un des autres types d'handicap: 8 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à plus de 1 types d'handicap: 10 points	Unité
	Services rendus aux occupants	Quels sont les services accessibles à moins de 1 km .	Critère de résultat	Résultat - 10 points (Nombre de services = 1 point par service avec limite de 10 points) Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services: 10 pts	Service ex-situ : - restauration - commerce - services publiques - loisirs - accès aux espaces verts	Nombre
	TOTAL SOCIAL			Pondération : 30 %		

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
GOUVERNANCE	Certifications et labels	L'actif a-t-il obtenu des certifications environnementales ?	Critère de moyen	Total de 10 points Echelle selon la qualité des certifications : Aucune certification : 0 pt BREEAM passable ou équivalent : 2 pts "BREEAM Good ou équivalent" ou "double certification niveau passable" : 4 pts "BREEAM Very good ou équivalent" ou "double certification niveau Good" : 6 pts "BREEAM Excellent ou équivalent" ou "double certification niveau Very good" : 8 pts BREEAM Outstanding ou équivalent: 10 pts En VEFA: Obtenir une certification en phase conception ou réalisation	Oui/Non
		Des annexes environnementales et des comités verts ont-ils été mis en place au niveau de l'actif ?	Critère de moyen	Total sur 10 Points 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	Nombre
	Relations avec les parties prenantes	Les locataires ont-ils bénéficié d'actions d'engagement de la part du bailleur ?	Critère de moyen	Total sur 10 Points 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	Nombre
		Une enquête de satisfaction a-t-elle été envoyée aux locataires ? L'enquête doit a minima couvrir les thématiques thermique - acoustique - luminosité - hydrométrie + sécurité + connectivité	Critère de résultat	Total de 10 points Une enquête qualité est réalisée tous les 3 ans Aucune enquête: 0 point Enquête envoyée aux locataires : 2 pts Enquête réalisée et restituée aux locataires : 6 pts Enquête réalisée et un plan d'amélioration est mis en place : 10 pts	Oui/Non
		Part de contrats de prestataires de rang 1 (PM, entreprises travaux, ...) incluant des clauses ESG	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune clause n'a été définie : 0 pt Les clauses des contrats ont été rédigées : 2 pt Code of conduct signé par les prestataires : 4 pts Moins de 50% des contrats signés incluent les clauses ESG : 6 pts 100% des contrats PM (si PM sur site) et au moins 50% des contrats signés avec les autres prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 8 pts 100% des contrats signés avec les prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 10 pts Rang 1: PM + toutes les parties prenantes de rang 1 (En général que le PM)	%
		TOTAL GOUVERNANCE			Pondération : 20 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d’activités en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
ENVIRONNEMENT	Emissions de GES	Quelles sont les émissions de GES liées à la consommation énergétique ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < émissions : 2 pts benchmark < émissions <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < émissions <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < émissions <= benchmark-10% : 8 pts émissions <= benchmark-20% : 10 pts	kgCO2eq/(m2.an)
		Quelles sont les émissions de GES liées aux fuites de F-Gaz (scope 1) ?	Critère de résultat	Total de 10 points Pas d'information : 0 pt 1,5kgCO2eq/m²/an: 2 pts 0,4kgCO2eq/m²/an: 5 pts 0,05kgCO2eq/m²/an: 8 pts Pas de perte identifiée ou absence d'utilisation de F-gaz: 10 pts	kgCO2 de perte/m²/an
		Quelle est la date à laquelle l'actif n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) ?	Critère de résultat	Total de 10 points CRREM analysis non faite : 0 pt Actif stranded avant 2026 : 2 pts Actif stranded entre 2027 et 2029 : 4 pts Actif stranded entre 2030 et 2032 : 6 pts Actif stranded entre 2032 et 2035 : 8 pts Actif stranded au-delà de 2035 : 10 pts	Nombre
	Energie	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidés à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m².an) ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < consommations : 2 pts benchmark < consommations <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < consommations <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < consommations <= benchmark-10% : 8 pts consommations <= benchmark-20% : 10 pts	kWhEF/m².an
		Quel est le taux de couverture et d'automatisation du relevé des consommations énergétiques au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Couverture des consommations énergétiques entre [0-50%] sur la plateforme Deepki : 0 pts Couverture des consommations énergétiques entre [50-75%] : 4 pts Couverture des consommations énergétiques entre [75%-100%] : 6 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% : 8 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% et automatisé : 10 pts	Nombre
		Un système de régulation est-il installé sur l'actif ? * Critère associé à la Taxonomie	Critère de résultat	Total de 10 points Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [Puissance chaud/froid > 290 kW] : 0 pt Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [290 kW > puissance chaud/froid > 70 kW] : 1 pt Absence/présence de système de régulation centralisé sur un bâtiment de [puissance chaud/froid < 70 kW] : 2 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C (norme NF EN 15232) sur une partie des postes CVC : 3 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur une partie des postes CVC : 4 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 5 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 6 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2025 : 8 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2027 : 10 pts	Nombre
		Un audit énergétique a-t-il été réalisé sur l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Un audit énergétique a été réalisé intégrant les objectifs deSwiss life Asset Managers : 2 pt Les actions bailleur permettant d'atteindre les objectifs Swiss life ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 6 pts Entre 50 et 75 % des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 7 pts Plus de 75% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 8 pts La mise en place d'actions preneur et bailleur permettent d'atteindre les objectifs CRREM : 10 pts	Oui/Non

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d’activités en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
ENVIRONNEMENT	Biodiversité	Quel est le niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	Total de 10 points Calcul du CBS fait : 2 pts Un des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalué : 4 pts Deux des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 6 pts Trois des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 8 pts Les 4 axes de la grille Biodiversité de SLAM (dont audit écologique) évalués : 10 pts	m³/(m².an)
		Quel est le taux d'avancement du plan d’actions biodiversité ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune action de biodiversité n'a été intégré au PPAT Les actions de biodiversité ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions ont été réalisées : 6 pts Entre 50 et 75 % de biodiversité des actions ont été réalisées: 7 pts Plus de 75% des actions " des actions ont été réalisées: 8 pts 100% : des actions	%
		Quel est le taux de non-végétalisation de la parcelle ? (PAI)	Critère de résultat	Total de 10 points Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale de la parcelle- calcul fait ? Non - 0 pt ; Oui - 5 pts ; progression N/N-1 - 10 pts	%
	ENR	De quelle manière l'actif intègre-t-il les ENR ?	Critère hybride	Total de 10 points Pas d'alimentation ou production d'ENR: 0 Point Souscription contrat énergie vert par le PM ou l'exploitant: 2 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR < 50% ou production in situ inférieur à 50%: 3 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR > 50% ou production in situ supérieur à 50%: 4 Points Critère 4 points + Production in-situ (Solaire/éolien) : 7 Points Production in-situ- supérieur à la consommation de l'actif: 10 points	Nombre
	Gestion de l'eau	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total sur 10 points Pas de suivi des consommations en eau: 0 pts Relevé sur factures / rapport de l'exploitant : 2 pts Suivi des consommations automatisées: 6 pts Analyse des consommations (déterminer une année de référence et comparer les résultats): 8 pts Niveau 6 points et transmission des consommations aux locataires : 10 pts	m³/(m².an)
		L'actif contient -il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?	Critère de moyen	Total sur 10 points Pas d'équipements hydro économes au titre de la taxonomie : 0 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur une partie des équipements: 2 pts Dispositif de récupération d'eau de Pluie pour usages propres au site [si espaces verts présents] : 4 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur la totalité des équipements : 6 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur une partie des équipements : 8 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur l'ensemble des équipements : 10 pts *Ensemble des équipements : Douche + WC + lavabo * Une partie des équipements: Douche ou lavabo ou WC	Oui/Non
	Déchets	Tri des déchets	Critère de moyen	Total de 10 points Non-respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 0 pt Respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 2 pts Respect de la réglementation concernant le tri des déchets et valorisation d'une partie des déchets : 4 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à moins de 50%: 6 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à plus de 50%: 8 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et 100% des déchets sont valorisés : 10 pts	oui/non
	Résilience au changement climatique	Le risque d'exposition aux aléas climatiques de l'actif est-il évalué et monitoré ?	Critère de moyen	Total de 10 points Analyse d'exposition de base 2030 (adresse) : 2 pts Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques : 4 pts Plan d'action d'adaptation défini suite à une analyse détaillée : 6 pts Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque: 8 pts Démarche complète pour un scénario à 2050 : 10 pts	Oui/Non
	TOTAL ENVIRONNEMENT				Pondération : 50 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d’activités en exploitation

GRILLE ISR						
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure	
SOCIAL	Mobilité et déplacements	Des solutions sont-elles proposées au sein de l'actif pour favoriser les mobilités douces et électriques ?	Critère de résultat	Total de 10 points Exemples d'équipements: Casiers, douches, vestiaires... Pour ce qui concerne les équipements ayant une réglementation déjà en place du type les racks à vélo, les bornes de recharge électrique, les vélos électriques et les locaux vélos les solutions proposées doivent aller audelà de la réglementation Aucun : 0 point 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts	Nombre	
		L'actif se situe-t-il à proximité des nœuds de transports (transports en commun, bornes véhicules électriques et vélo, point de de rassemblement covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales structurantes, routes express et autoroutes) ?	Critère de résultat	Total sur 10 points Aucun : 0 points 1 nœud : 2 points 2 nœuds : 4 points 3 nœuds : 6 points 4 nœuds : 8 points 5 nœuds : 10 points	Nombre	
		L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des occupants Service du type RIE, espaces de détente (repos, terrasse, cafeteria, salle de sport, coiffeur, conciergerie, accès espaces verts dans le périmètre du bâtiment	Critère de résultat	Total sur 10 points Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services ou plus: 10 pts	Nombre	
	Bien être	Confort visuel : Accessibilité à la lumière naturelle	Critère de résultat	Total sur 10 points Uniquement des exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) : 2 pts Exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) et fenêtre en plot bureaux (fenêtre entre les bureaux et l'entrepôt) : 5 pts Exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) et fenêtre en plot bureaux (fenêtre entre les bureaux et l'entrepôt) et portes sectionnelles avec fenêtres : 8 pts Exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) et fenêtre en plot bureaux (fenêtre entre les bureaux et l'entrepôt) et portes sectionnelles avec fenêtres ouvertures en façade des zones d'activité : 10 pts		
		Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ? Au-delà de la réglementation, certaines actions palliatives (marquage en braille, interphone, accueil 24h/24h, hôte/hôtesse formé à la langue des signes etc.) sont valorisées.	Critère hybride	RULE BOOK - Caractérstiques d'accessibilité au sens de l'ESG Assessment: Les exigences locales en matière d'accessibilité sont-elles respectées? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'une entrée et d'une circulation intérieure sans obstacle (sans marche)? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'un ascenseur accessible en fauteuil roulant? (applicable aux immeubles de plusieurs niveaux) - Construction nouvelle: immeuble considéré comme tel dès qu'il est prêt pour l'installation des locataires	Total sur 10 points: Non-respect du code du travail en matière d'aménagements PMR: 0 point Soumis et conforme PMR: 2 points Soumis et conforme PMR + L'actif est accessible à l'un des autres handicaps: 4 points Va a- delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR: 6 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à l'un des autres types d'handicap: 8 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à plus de 1 types d'handicap: 10 points	Unité
	Services rendus aux occupants	Quels sont les services accessibles à moins de 5 km .	Critère de résultat	Résultat - 10 points (Nombre de services = 1 point par service avec limite de 10 points) Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services: 10 pts	Service ex-situ : - restauration - commerce - services publics - loisirs - accès aux espaces verts	Nombre
	TOTAL SOCIAL					Pondération : 30 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d’activités en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
GOUVERNANCE	Relations avec les parties prenantes	Des annexes environnementales et des comités verts ont-ils été mis en place au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Annexe environnementale mise en place sur un actif français éligible : 0 pts Annexe environnementale mise en place partiellement sur un actif européen ou Français non éligible : 2 pts Annexe environnementale mise en place sur un actif européen ou Français non éligible : 4 pts Comité vert/ESG est mis en place : 6 pts Un plan d'amélioration a été établi : 8 pts Un plan d'amélioration est suivi : 10 pts	Nombre
		Les locataires ont-ils bénéficié d'actions d'engagement de la part du bailleur ?	Critère de résultat	Total sur 10 Points 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	Nombre
		Une enquête de satisfaction a-t-elle été envoyée aux locataires ? L'enquête doit a minima couvrir les thématiques Thermique - acoustique - luminosité - hydrométrie + sécurité + connectivité	Critère de résultat	Total de 10 points Une enquête qualité est réalisée tous les 3 ans Aucune enquête: 0 point Enquête envoyée aux locataires : 2 pts Enquête réalisée et restituée aux locataires : 6 pts Enquête réalisée et un plan d'amélioration est mis en place : 10 pts	Nombre
		Part de contrats de prestataires de rang 1 (PM, entreprises travaux, ...) incluant des clauses ESG	Critère hybride	Total de 10 points Aucune clause n'a été définie : 0 pt Les clauses des contrats ont été rédigées : 2 pt Code of conduct signé par les prestataires : 4 pts Moins de 50% des contrats signés incluent les clauses ESG : 6 pts 100% des contrats PM (si PM sur site) et au moins 50% des contrats signés avec les autres prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 8 pts 100% des contrats signés avec les prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 10 pts Rang 1: PM + toutes les parties prenantes de rang 1 (En général que le PM)	Unité
	TOTAL SOCIAL				Pondération : 30 %

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

Le présent rapport porte sur la période de reporting du 01.01.2026 au 31.12.2026 et a été préparé conformément aux dispositions réglementaires et aux standards de marché applicables au moment de sa publication. Il n'a pas été mis à jour afin de tenir compte des évolutions réglementaires intervenues postérieurement, notamment des exigences issues de la Directive EmpCo.

Impression en septembre 2026

Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France

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

122 rue La Boétie

75008 Paris

Tél : (0)1 40 15 16 07

<https://fr.swisslife-am.com/>

service-client.RE.FR@swisslife-am.com