Date de version : 2 juillet 2025
Date de première publication – 10 mars 2021

Nom du produit

ESG Pierre Capitale

Identifiant de l'entité juridique (code LEI) : 969500KLEEWNXI1PNK49

Résumé

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse visant à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

La stratégie de la SCPI ESG Pierre Capitale vise une diversification de ses investissements, sectorielle et/ou géographique.

A travers ses objectifs extra-financiers et les indicateurs évalués en phase d'acquisition et d'exploitation, le produit financier prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sur le plan environnemental, le produit financier 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.

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs de manière annuelle afin de vérifier la réalisation des objectifs définis pour le produit financier, à savoir :

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

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

Des informations complémentaires sur les caractéristiques environnementales et sociales sont disponibles dans l'annexe précontractuelle, accessible depuis votre espace réservé sur le site investisseur**.**

Le produit financier prend en compte les principales incidence négatives (PAI) dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité énergétique des actifs
- Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en CO2eq des actifs immobiliers (subdivisées en émissions de GES de périmètre 1, 2 et 3)

Les seuils pour les indicateurs relatifs aux incidences négatives (PAI) sont les suivants :

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 95 % de l'encours sous gestion.
- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

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

Sans objectif d'investissement durable

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

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

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

Environnemental

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

Social

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

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

Stratégie d'investissement

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra-financiers. Sa stratégie vise une diversification de ses investissements, sectorielle et/ou géographique.

Stratégie de diversification sectorielle :

Le produit financier **investit dans tout type d'immobilier d'entreprise, à savoir des actifs de bureaux, mais aussi des actifs de services à la personne. A titre accessoire, ESG Pierre Capitale peut être amenée à acquérir des actifs résidentiels.**

Stratégie de diversification géographique :

Le produit financier investit en France majoritairement mais aussi dans d'autres pays de l'Espace Economique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne.

Objectifs poursuivis par la stratégie extra-financière :

La Société de Gestion applique une approche d'amélioration dite « Best – In – Progress » des actifs. Cette stratégie est appliquée tout au long du cycle de vie des investissements, de la sélection des actifs en phase d'investissement, jusqu'à leur cession.

Concrètement, le produit financier s'est fixé les objectifs ESG suivants :

	Objectifs	*Description*
Environnement	Suivre et maîtriser 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 de France Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée
	Suivre l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs
	Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition

	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France[1]), 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 immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Favoriser le bien être des occupants	50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	30% des actifsacquisitions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
	Mesure de la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats des prestataires de rang 1[2] intègrent des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs ;
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs éligibles sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire.
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du label ISR déjà obtenu.

Méthodologie de la stratégie extra-financière

Le produit financier établit une note ESG minimale pour définir un actif performant selon son référentiel, qui varie selon la typologie d'actifs.

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

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

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

[1] Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestaire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

[2] 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))

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

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

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

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

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

Principales incidences négatives

Le produit financier prend en compte les principales incidence négatives (PAI) dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité énergétique des actifs (GWh/m²ou KWh/m²) ;
- Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en CO2eq des actifs immobiliers (subdivisées en émissions de GES de périmètre 1, 2 et 3).

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

- L'exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique ne devra pas être supérieure à 95 % de l'encours sous gestion.
  Le règlement délégué définit les actifs inefficaces sur le plan énergétique comme suit :
  - Pour les actifs construits avant le 31/12/2020, ceux ayant un Certificat de Performance Energétique inférieur ou égale à C ;
  - Pour les actifs construits après le 31/12/2020, un PED inférieur à la NZEB (Net Zero Emission Building).[3]
- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ne doit pas être supérieure à 10% de l'encours sous gestion.

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

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

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

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

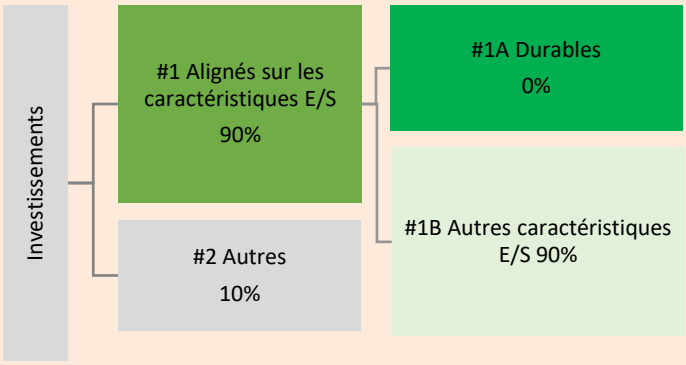
Ainsi, la vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles le produit financier investit est réalisée notamment au travers des critères spécifiques lors de la phase d'acquisition et intégrés à la grille de notation ESG.

Proportion d'investissements

Le produit financier doit investir au moins 90 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). Le produit financier peut investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier (dans le cadre prévu par le cahier des charges du Label ISR, c'est-à-dire lors d'acquisition récente et de cession en cours), des liquidités qui ne

[3] Il est entendu par « actifs inefficients sur le plan énergétique » :
- Les actifs ayant un Certificat de performance énergétique C, D, E, F et G, pour les actifs construits avant le 31/12/2020 ;
- Une demande en énergie primaire au-dessus du seuil donné par la NZEB, pour les actifs construits après le 31/12/2020.

promeuvent pas de caractéristiques environnementales ou sociales, de produits dérivés de couverture et des créances qui font partie des activités/opérations normales (#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.

Le produit financier 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

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 l'analyse extra-financière.

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de collecte de données ESG via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. Les informations extra-financières sont actualisées chaque année après une campagne de collecte et de contrôle 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 carbones des actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de l'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 maitrisée 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.

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

La plateforme Deepki permet de recueillir les informations ESG de chaque immeuble et assure un premier check de fiabilité des données, en cas d'incohérence les anomalies sont remontées à l'équipe ESG. 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 questionnaires d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'équipe ESG. En effet, l'équipe ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose des données ESG nécessaires et d'identifier les incohérences ou les écarts présents. L'équipe 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-dessous sont effectuées correctement.

Pour ce faire, des tests sont effectués sur des échantillons sélectionnées de manière aléatoire, et s'assure notamment :

- de la présence de grilles d'analyses ESG pour chaque fonds ;
- que les contraintes de gestion ESG ont été correctement suivies ;
- que 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

Le produit financier a défini la liste d'indicateurs suivants. Les indicateurs garantissent l'atteintes des caractéristiques environnementales et sociales promues. 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 le produit financier.

Thème	***Caractéristique***	***Indicateur de durabilité***	***Calcul***
Environnement	Suivi et maîtrise des consommations d'énergie	% Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m²/an. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	(Somme[intensité énergétique de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100
Environnement	Réduction de l'intensité carbone	Part des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2degrés » publiée par le CRREM.	(Valeur des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degré » publiée par le CRREM / Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Suivi de l'intensité carbone	Part Intensité carbone du portefeuille mesurée en $kgCO_2eq/m^2/an$	Somme[intensité carbone de l'actif *surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100
Environnement	Résilience des actifs	Part 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 des consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs)*100
Environnement	Evaluation la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France[1])	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM

			France[1])/Valeur totale des actifs)*100
Environnement	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets	(Valeur des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100
Social	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part des actifs se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs de se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100
Social	Favorise le bien être des occupants	Part des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupant/ Valeur totale des actifs)*100
Social	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100
Social	Promotion de la diversité et l'inclusion	Part des actifs ayant caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	(Valeur des actifs ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / valeur totale des actifs)*100
Social	Mesure de la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des 3 dernières années) / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1[4] ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs	Nombre de contrats des contrats des prestataires de rang 1[4] ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs / des

[4] Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement.

			contrats des prestataires de rang 1[4]) *100
Gouvernance	Engagement des locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	(Surface de plancher des actifs éligibles couverte par un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Surface de plancher des actifs éligibles)*100
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

Sources et traitement des données

Sources des données :

Suivi et maîtrise des consommations énergétiques : les données sont collectées par un prestataire externe Deepki. Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures, ou auprès des distributeurs (exploitant de réseau), ou via la lecture de compteurs. Les collectes peuvent nécessiter la participation des locataires pour accéder aux données des parties privatives.

Réduction de l'intensité carbone des actifs : les données énergétiques collectées via Deepki permettent d'obtenir les émissions de GES.Mobilité et services rendus aux occupants : ces informations sont accessibles au public et peuvent être extraites via un système d'information géographique comme google maps.

Biodiversité : les informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires) permettent de réaliser un prédiagnositc sur les axes 1,2 et 4 de la grille d'évaluation interne.

Résilience : plusieurs sources de données externes sont utilisées et consolidées afin d'avoir une analyse interne, R4RE mis à disposition gratuitement sur le site de l'Observatoire de l'immobilier Durable, SwissRE et Deepki. La réalisation de l'évaluation des risques nécessite un certain nombre de données d'entrées liées aux caractéristiques techniques des bâtiments.

Relation avec les parties prenantes : Prestataires directs ayant signés un contrat avec des clauses ESG ainsi que le Code de bonne conduite des fournisseurs, ou le Kit de sensibilisation.

De plus, la grille d'évaluation s'appuie sur divers benchmarks, réglementations ou démarches volontaires afin d'évaluer de manière objective chacun des critères, par exemple, l'ESG Index Deepki, Benchmark OID, décret tertiaire, outil CRREM, RE2020, le règlement européen sur la performance énergétique des bâtiments, décret BACS, les certifications environnementales (HQE, BRREAM) etc.

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 :
  - 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.

- 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, des éléments susceptibles d'affecter la qualité des informations ESG ont été identifiées. Parmi ces limites on retrouve notamment la disponibilité et la 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. Parmi les données pouvant être affectées on retrouve :

- Les données de consommation d'énergie et d'eau qui nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives ;
- Je L'actualisation des contrats avec les prestataires incluent des clauses ESG couvrant de manière satisfaisante les droits humains ;
- La réalisation de l'évaluation du risque climat qui se base sur des informations documentaires et qui peut donc différer de la réalité.

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.

Diligence raisonnable

Le processus d'investissement comprend un état des lieux extra-financier réalisé lors des due diligence préalablement à un investissement. Ces états des lieux ESG font partie intégrante de chaque acquisition et de sa documentation.

Avant la réalisation d'un investissement, en sus de la due diligence technique, la due diligence ESG est également effectuée. Cette dernière vise à connaître la performance actuelle de l'actif vis-à-vis des objectifs ESG du fonds et d'analyser les risques ESG inhérents à l'actifs, par exemple sa performance énergétique, son risque climatique etc.

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

En phase de gestion, les informations extra-financières des actifs sont mises à jour, a minima annuellement, sur la base de grilles définies par la Société de Gestion.

Enfin, lors de la cession des actifs, l'impact ESG de la sortie de l'actif sur le portefeuille est également évalué.

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")

Indice de référence

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Date de version : 2 juillet 2025
Date de première publication – 10 mars 2021

Documentation et informations supplémentaires :

La note d'information (incluant l'annexe précontractuelle SFDR), les statuts, le document d'informations clés, les derniers bulletins d'information et le dernier rapport annuel (incluant l'annexe relative au reporting SFDR) peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion (https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers.html), ou sur simple demande de l'Associé auprès de :

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE,

2 bis boulevard Euroméditerranée

Quai d'Arenc – CS 50575

13236 Marseille Cedex 2

Mentions légales : Ce document règlementaire 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 règlementaire (en particulier le prospectus de vente ou document d'information précontractuel, le règlement ou les statuts, les rapports 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 règlementaire applicable à l'achat de ce produit. De plus amples informations sont disponibles sur le site de la société de gestion https://fr.swisslife-am.com/fr/home.html. Source : Swiss Life Asset Managers / ©2022. Tous droits réservés. Service clientèle : info@swisslife-am.com