



SwissLife
Asset Managers

Rapport Extra Financier 2025

Basé sur l'année 2025

ESG PIERRE CAPITALE



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
Gérant du fonds Pierre
Capitale
Swiss Life Asset Managers
France

Mot du gérant

La croissance du taux de distribution depuis sa création témoigne de la résilience et de la qualité des actifs présents en portefeuille et illustrent l'intérêt de la SCPI en tant que produit de rendement. Après une année 2024 encore chahutée d'un point de vue des valorisations immobilières en raison notamment du contexte macro-économique, les valeurs d'expertises de ESG Pierre Capitale au 31 décembre 2025 ressortent en hausse de 3,53% sur l'année, démontrant la tendance à la stabilisation du marché immobilier.

Sur le plan locatif, les indicateurs sont positifs avec un taux d'occupation financier à 96,25% et un taux d'encaissement des loyers de 100% à fin décembre 2025, ce qui participe à la pérennisation des revenus de la SCPI depuis plusieurs années.

En 2026, ESG Pierre Capitale poursuivra sa stratégie axée sur la création de valeur durable et la sécurisation des revenus pour ses associés. Forts des résultats conformes à nos prévisions en 2025, nous abordons la nouvelle année avec confiance. Nos priorités resteront l'optimisation des actifs existants, la recherche d'opportunités dans des zones à fort potentiel et la mise en œuvre de travaux ciblés pour renforcer l'attractivité de notre patrimoine.

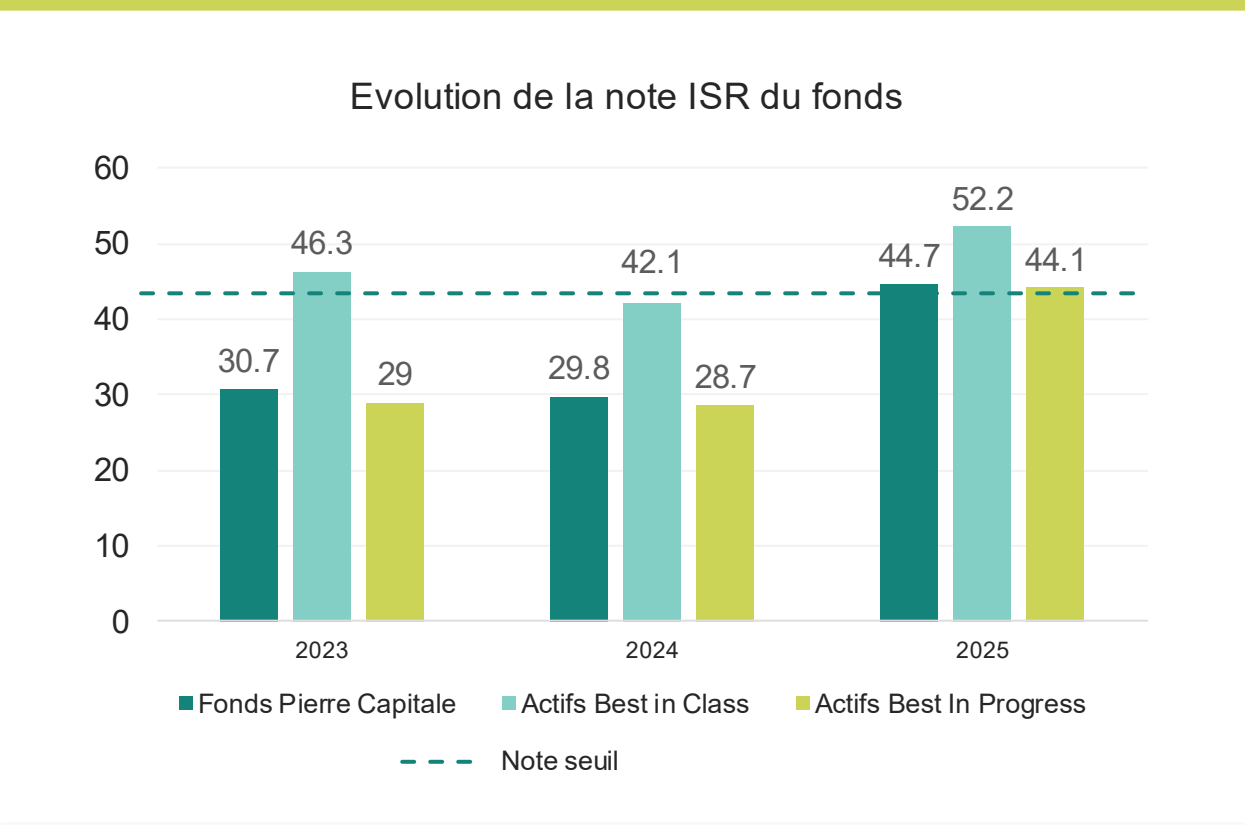


Sommaire

1.	Les Chiffres clés	3
2.	Localisation des actifs	4
3.	Nos engagements ESG	5
4.	Notre méthodologie	6
5.	Les objectifs ESG du fonds	7
	Suivi des indicateurs	8
	Classement des actifs	11
6.	Présentation des actifs	12
7.	Annexes	15
	Méthodologie de notation du Label ISR	33

Pierre Capitale en bref

Stratégie dominante du fonds	Best in Progress
Zone géographique	France et Allemagne
Nombre d'actifs	10
Typologie d'actifs	Bureaux, Commerces, Hotellerie, Education et Logistique
Surface totale (en m²)	71 352
Part des actifs en portefeuille couverte par une analyse ESG	100 %
Classification SFDR	Article 8
Date d'obtention du label ISR	4 Janvier 2021
Date de renouvellement du label ISR	Octobre 2023
Note seuil du fonds pour le Cycle 2	44,1/100



Démarche ESG du fonds

Le fonds Pierre Capitale 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.



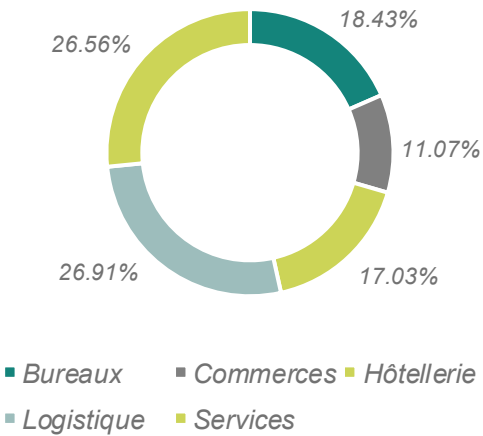
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion. Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires.

Répartition et localisation des actifs

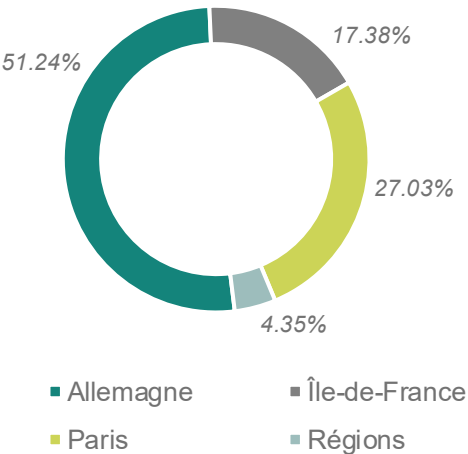


Répartition du patrimoine au 31/12/2025

Répartition sectorielle (en valeur)



Répartition géographique (en valeur)



1

Aschaffenburg

Schippnerstraße 2-4,
Aschaffenburg
Logistique

2

Osny

18 Chaussée Jules César
95520 Osny
Divers

3

Sémaphore

39-41 avenue Maurice Thorez
75013 Paris
Bureaux

4

5 Dareau¹

5 rue Dareau
75014 Paris
Services

5

Lourcine¹

30 Villa de Lourcine
75014 Paris
Bureaux/ Services

6

7 Dareau¹

7 rue Dareau
75014 Paris
Commerces

7

Croix Blanche

10 avenue de l'Hurepoix
91700 Ste-Geneviève-des-Bois
Commerces

8

Landevieille

4 rue du Cap de Mazenod,
85220 Landevieille
Hôtellerie de plein air

9

Brunnthal

Eugen-SängerRing 5, 85649
Brunnthal Munich
Services

10

Perchtinger

Perchtinger Straße 3,
81379 Munich Allemagne
Hotel



1 Les actifs 5 Dareau, Lourcine et 7 Dareau constituent un seul ensemble immobilier dans ce rapport ISR

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 du fonds 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

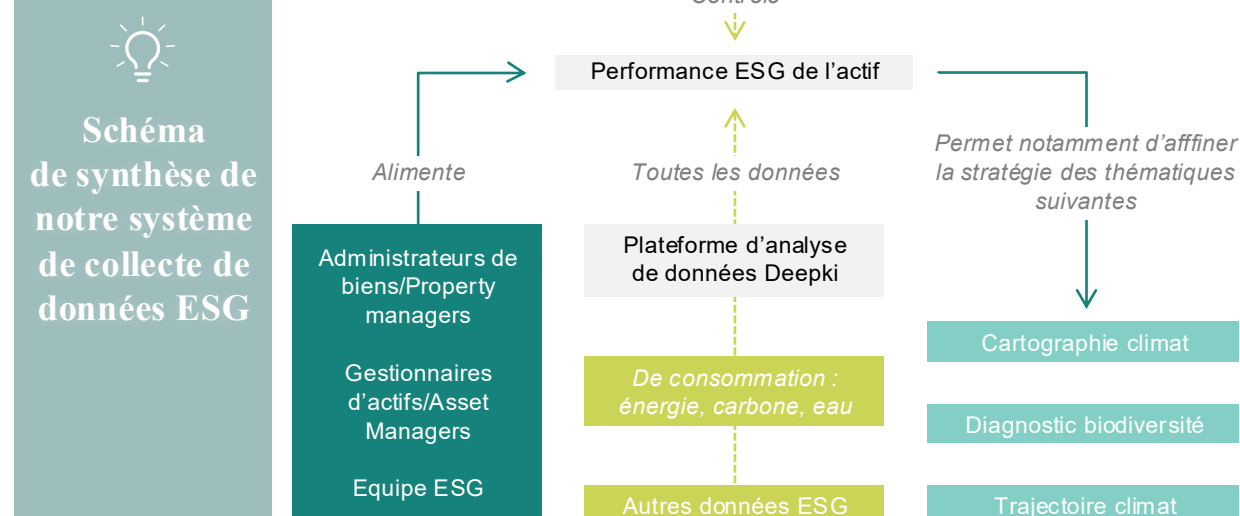
Et s'appuie sur des collaborateurs et des parties prenantes engagés :

- Création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2025.
- 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

- 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**.

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

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

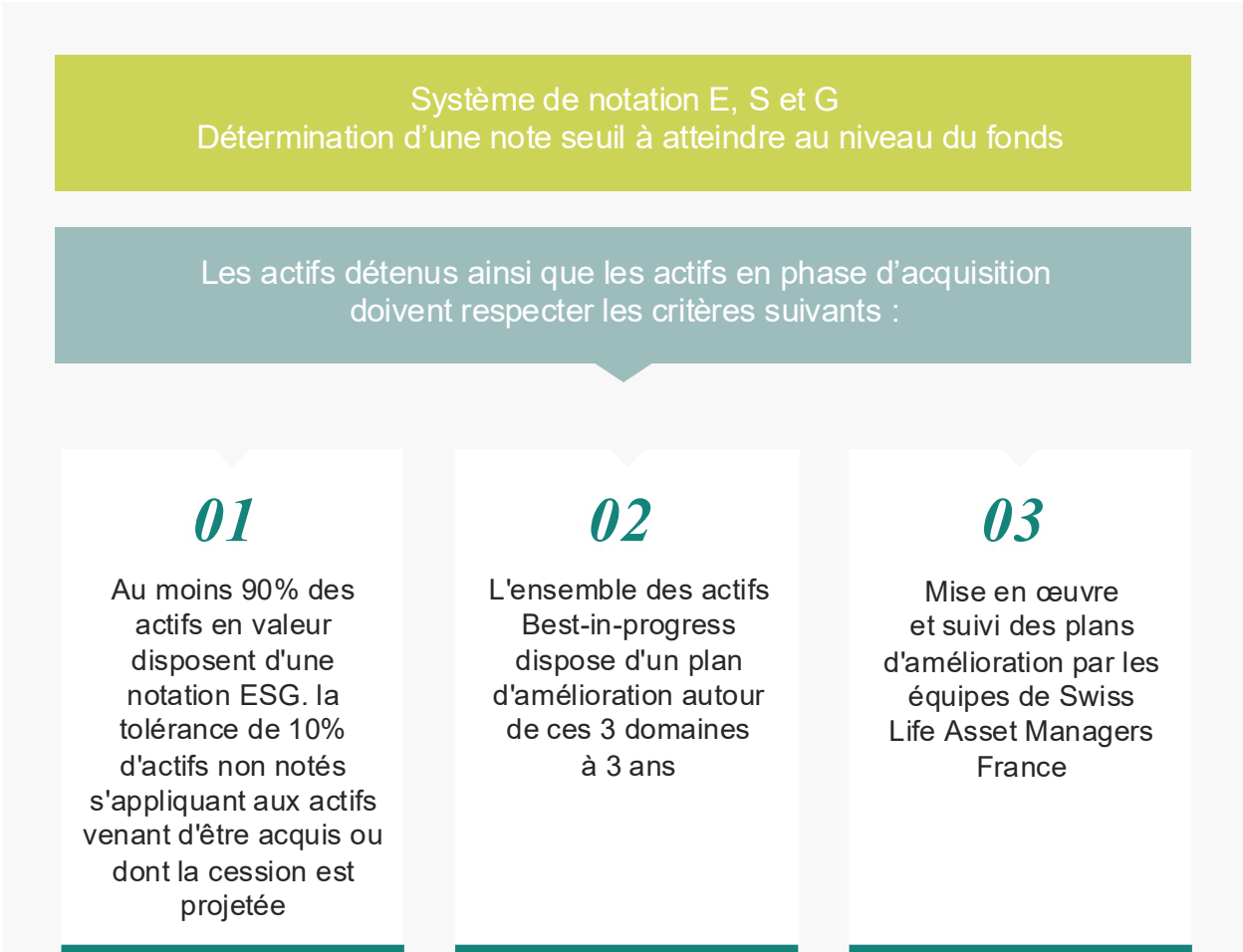




Schéma de notre process ESG de nos actifs



Les objectifs ESG du fonds



Le fonds **ESG Pierre Capitale** 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 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
	Suivre l'intensité carbone	▶ Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille.
	Réduction de l'intensité carbone	▶ Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.
	Suivre les consommations d'eau	▶ Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs.
	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 France1), 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
	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
Social	Mobilité et Accessibilité des actifs aux transports en commun	▶ Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	▶ Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Insertion sociale	▶ 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, intègrent des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2027
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	▶ 75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
	Mesurer 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.
	Favoriser le bien être des occupants	▶ 50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	▶ 100% des contrats des prestataires de rang 1 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.

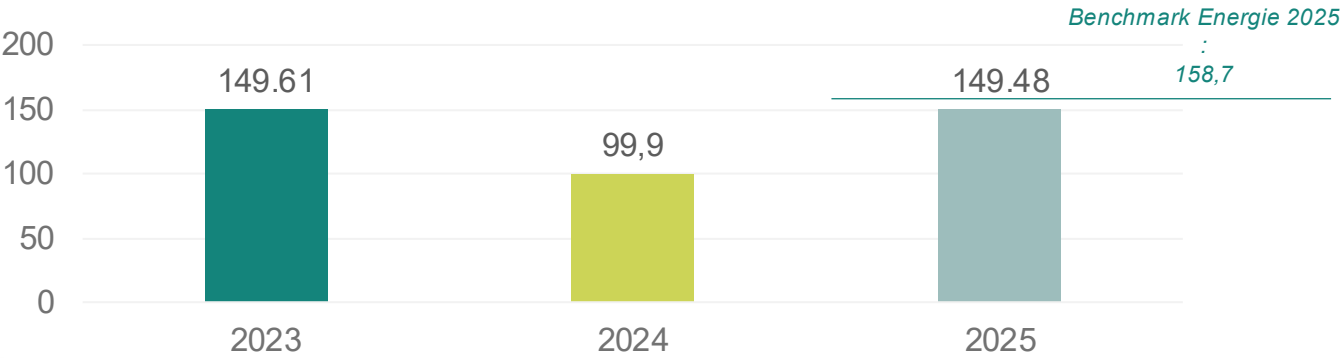
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.

Suivi des Indicateurs du fonds (1/3)

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

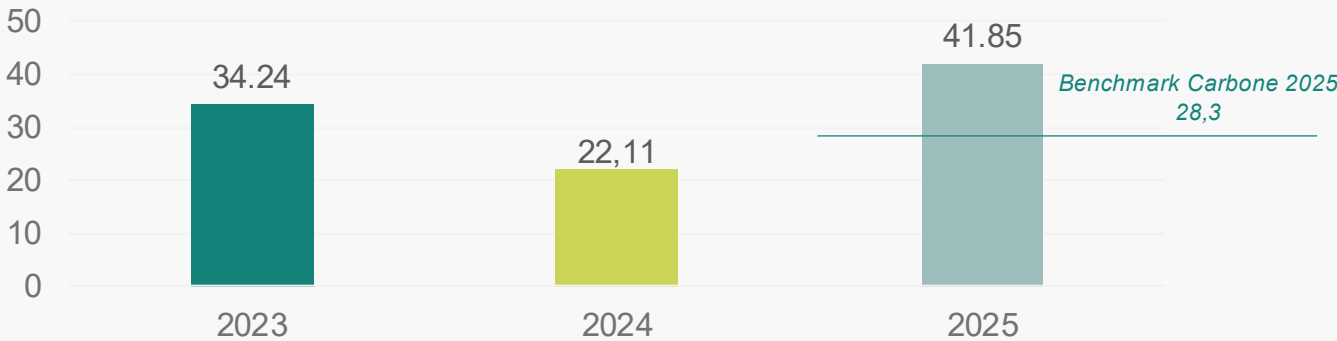
Pour répondre aux exigences du Label ISR, 9 indicateurs parmi ceux suivis par le fonds sont mis en avant dans ce rapport :
4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 5 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds.

01 ENERGIE



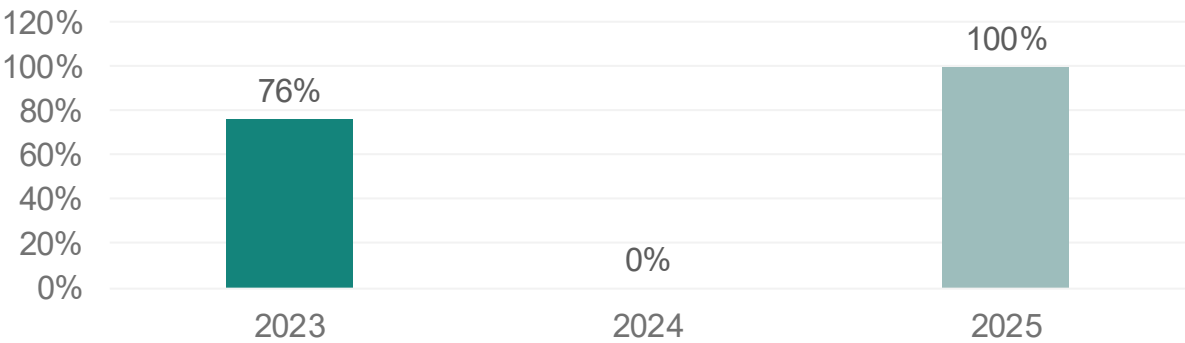
- **Indicateur**
Intensité énergétique moyenne du fonds (kWhEF/m².an) hors consommation de l'actif d'Idemia qui héberge une activité de R&D.
- **Benchmark**
Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 [de l'ESG Index](#) pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 158,7 kWhEF/m².an
- **Couverture**
86%
- **Commentaire global**
La collecte de données d'énergie est réalisée à travers la plateforme Deepki Ready™, qui collecte de manière automatique et, lorsque cela est nécessaire, de façon manuelle, la consommation d'énergie des actifs. Grâce à ces données de consommations, les équipes internes sont en mesure d'identifier différents leviers de réduction de la consommation énergétique, de mettre en place des plans d'actions visant à réduire les consommations du parc d'actifs (réalisation d'audits énergétiques, remplacement d'équipements, paramétrage des éclairages, par exemple) mais aussi de répondre aux contraintes réglementaires et incitatives

02 CARBONE



- **Indicateur**
Intensité carbone moyenne du fonds (kgCO2eq/m² .an) hors émission de l'actif d'Idemia qui héberge une activité de R&D.
- **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 28,3 kgCO2eq/m²
- **Couverture**
86%
- **Commentaire global**
S'appuyant sur une méthodologie basée sur la localisation (« location-based »), le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) utilisé par Swiss Life Asset Managers France consiste à multiplier les données de consommation d'énergie par les facteurs d'émission provenant de bases nationales et internationales. Pour ce faire, la société de gestion a recours à la plateforme Deepki Ready™.

03 BIODIVERSITÉ

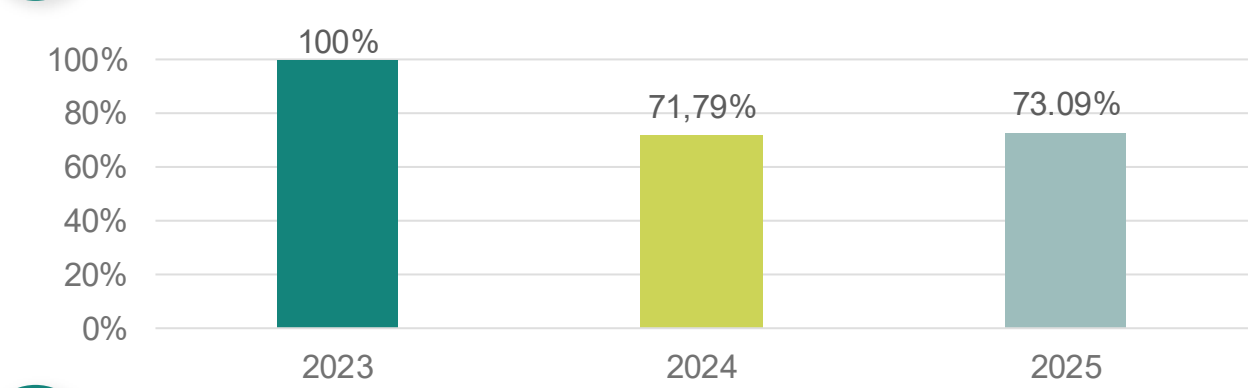


- **Indicateur**
Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France)
- **Couverture**
100%
- **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers prenant en compte l'impact de ses activités sur la biodiversité et sa capacité à pouvoir améliorer le potentiel écologique de son portefeuille immobilier. La baisse significative sur cet indicateur est liée à un changement de méthodologie et de calcul de l'indicateur.

Suivi des Indicateurs du fonds (2/3)

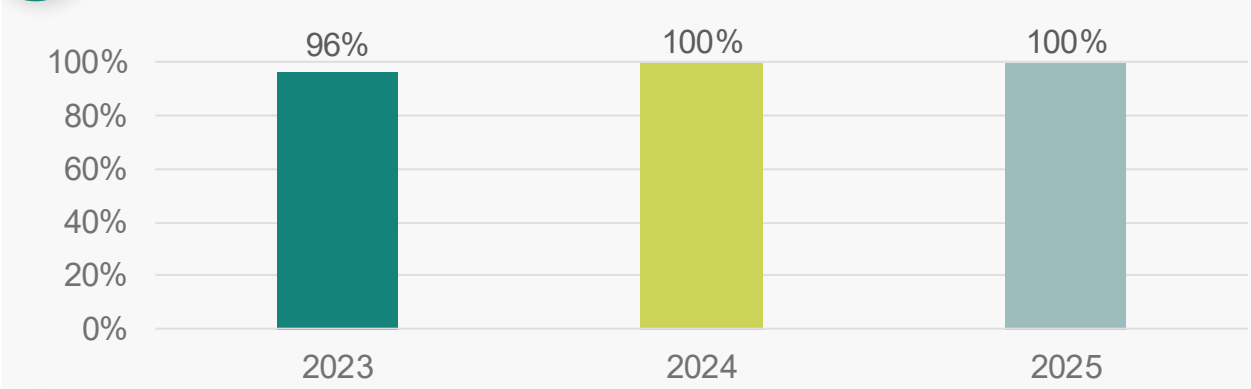
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

04 SERVICES ACCESSIBLES AUX OCCUPANTS



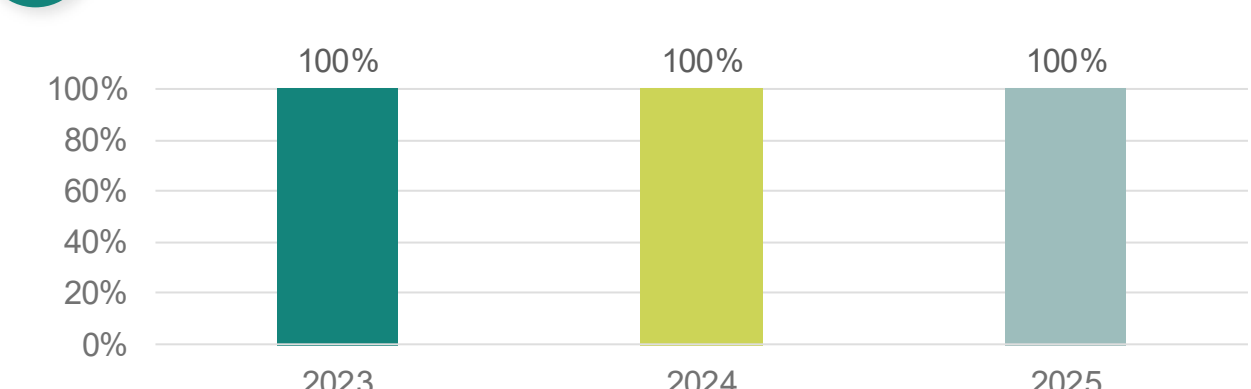
- **Indicateur**
Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
- **Couverture**
100%
- **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux services de proximités est un critère déterminant lors de la sélection des actifs immobiliers. Les actifs du portefeuille se situent en zones urbains à proximité de nombreux services.

05 RÉSILIENCE



- **Indicateur**
Part des actifs éligibles couverts par une évaluation du risque climatique
- **Couverture**
100%
- **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 (MSCI, des prestataires Géo-risque) accompagnée d'un plan d'action et d'atténuation si nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, Swiss Life Asset Managers France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité (cf annexe).

06 MOBILITÉ

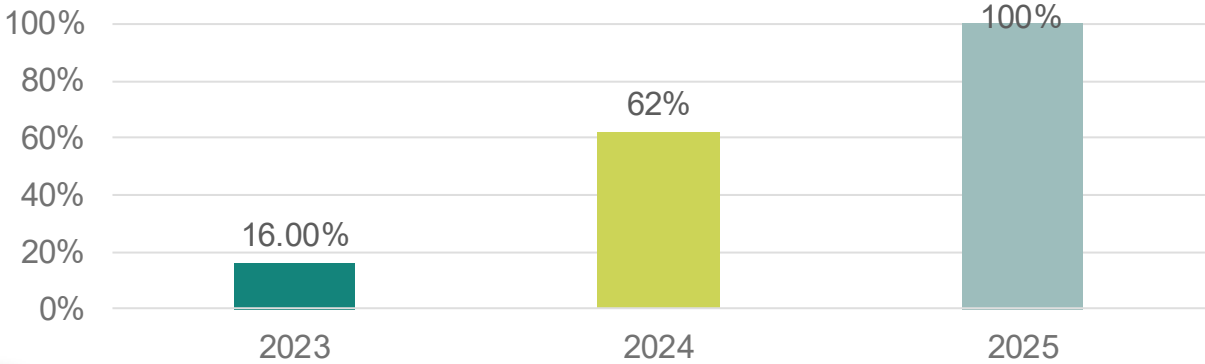


- **Indicateur**
Part des actifs situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transports en commun
- **Couverture**
95,50%
- **Commentaire global**
SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère déterminant lors de la sélection des actifs.

Suivi des Indicateurs du fonds (3/3)

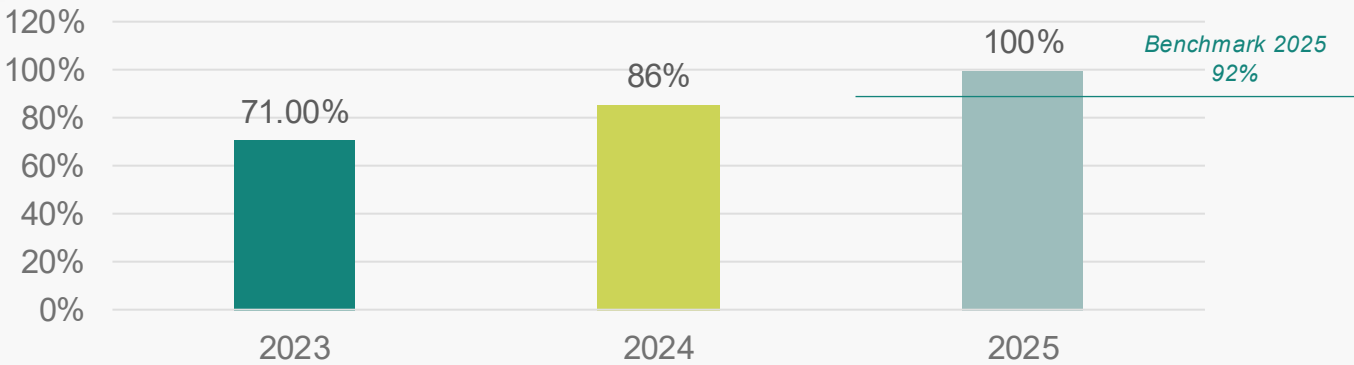
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

07 SATISFACTION LOCATAIRE



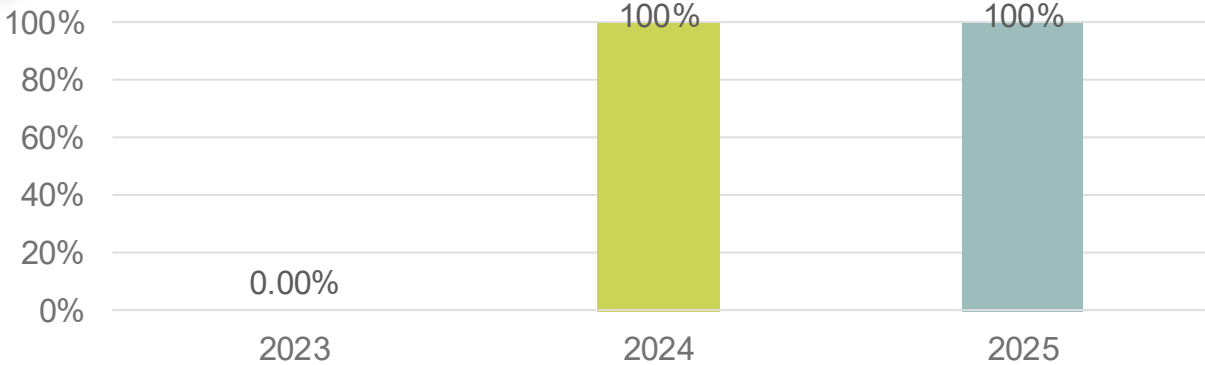
- Indicateur
Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction
- Couverture
100%
- Commentaire global
Swiss Life Asset Managers France a réalisé sur l'ensemble du patrimoine une enquête de satisfaction. Cela a permis de recueillir un retour d'expérience auprès des différents locataires, d'identifier des axes d'amélioration et de pérenniser la relation avec cette partie prenant clé.

08 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
- Benchmark
Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs. Ce benchmark est issu d'un calcul interne.
- Couverture
100%
- 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).

09 ANNEXES ENVIRONNEMENTALES



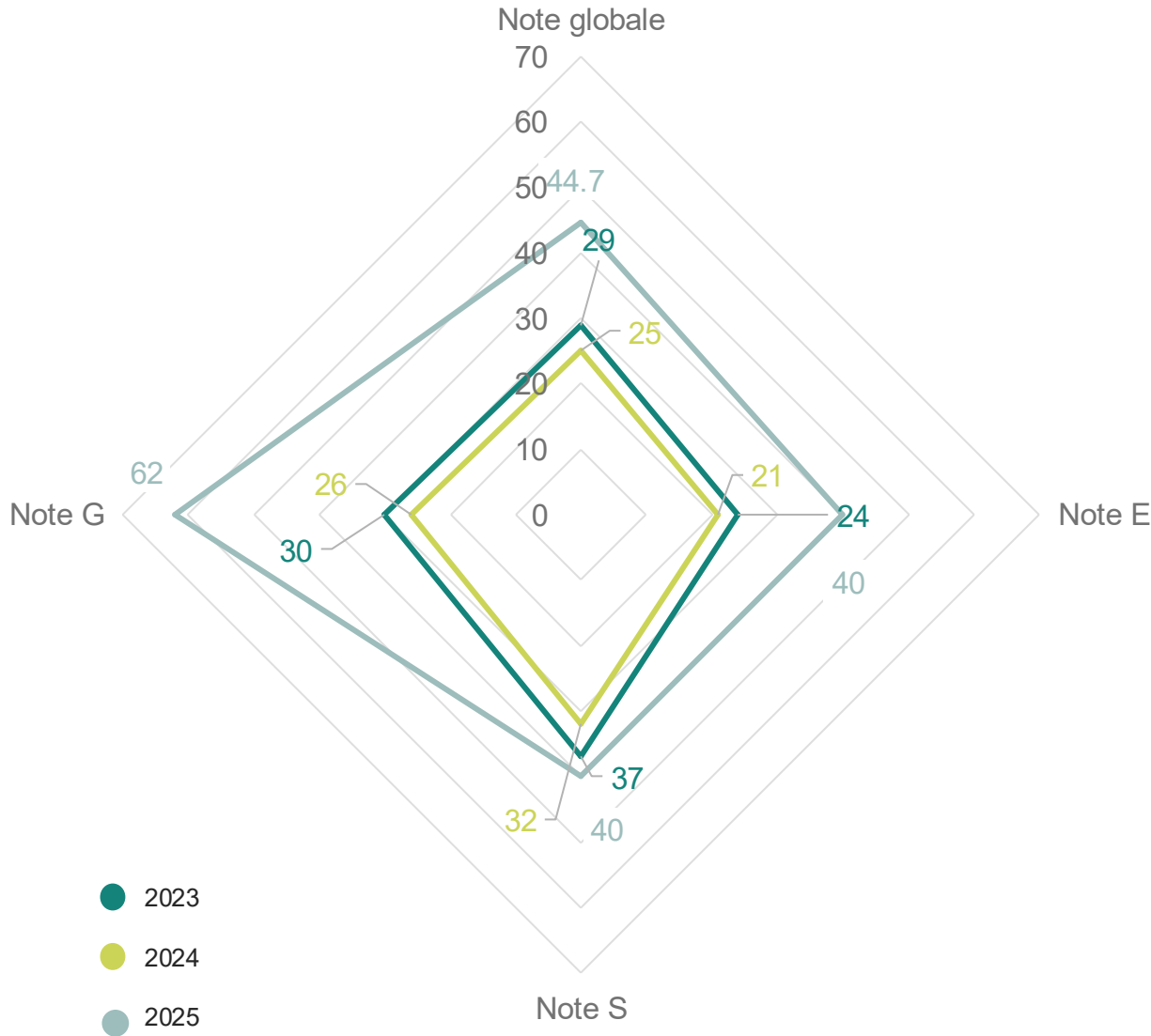
- Indicateur
Part des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.
- Couverture
44,06%
- Commentaire global
Swiss Life Asset Managers France a la volonté d'intégrer de manière systématique des dans ses baux une annexe environnementale. Cette annexe couvre l'ensemble des aspects ESG et permet de s'assurer notamment de la bonne transmission des données de consommation mais aussi de la prise en compte de ses objectifs par les locataires.

Evolution et Classement

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025



Evolution de la note ESG du fonds



* Les actifs 5 rue Dareau, 7 rue Dareau et 30 villa Lourcine ont été regroupés en un même actif pour la notation ESG du fonds car ils font partie d'un même ensemble immobilier.

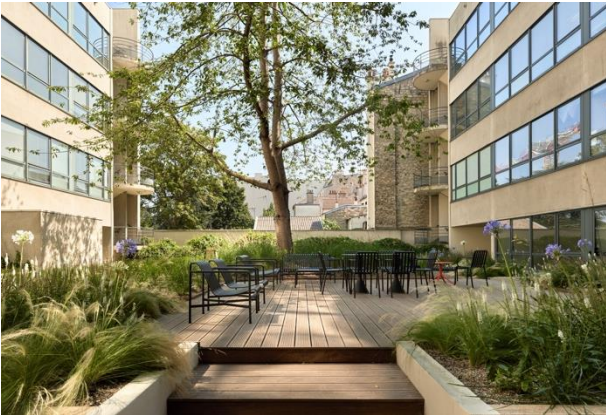


Classement des actifs du fonds

		2025				2024				2023				
Typologie d'actifs		Note moyenne	Note E	Note S	Note G	Note moyenne	Note E	Note S	Note G	Note moyenne	Note E	Note S	Note G	
★	Sémaphore - Paris	Bureaux	52	49	60	48	42	37	60	28	46	59	54	58
	Croix Blanche	Commerce	55	58	45	60	42	44	45	32	37	40	55	52
	Osny - Idemia	Bureaux	48	36	58	60	37	22,5	57	44	38	42	55	52
	Perchtinger	Hotels	54	45	44	76	35	29	44	34	24	45	45	40
	Landevielle	Camping	63	56	54	95	33	20	31	68	33	45	45	45
	5/7 Dareau + Lourcine*	Commerce	50	51	44	56	32	27	44	24	33	43	51	40
	Brunnthal	Commerce	34	26	31	60	22	18	31	20	21	34	49	61
	Aschaffenburg	Logistique	32	27	22	60	17	16	14	28	21	46	38	28

● Les 5 meilleurs

★ Les 5 plus importants (en valeur)



Présentation des actifs





Lourcine et 5/7 Dareau ★

Adresse 30 av de Lourcine 75014 Paris
Typologie Bureaux
Année de construction 1962
Année d'acquisition 2017
Surface en m² 6098



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	77,37
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	4,02
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Oui
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Acquis en juin 2017, cet ensemble immobilier mixte a récemment bénéficié d'une rénovation complète. Idéalement situé à proximité immédiate du hub de transports en commun de Denfert-Rochereau, il offre un accès rapide au nord et au sud de Paris ainsi qu'aux aéroports parisiens en environ 30 minutes..

Plan d’actions

Un nouveau plan d’action va être défini à la suite de l’audit de renouvellement du label ISR.



Aschaffenburg ★

Adresse Schippnerstrabe 2-4 Aschaffenburg, Allemagne
Typologie Logistique
Année de construction 1962
Année d'acquisition 2023
Surface en m² 12 685



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	140,5
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	53,39
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Non
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	2 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Non
Satisfaction locataire	Réalisation d’un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

L'actif immobilier se situe à Aschaffenburg en Allemagne, dans la banlieue de Francfort. Il est monocataire et loué à 100% à C&A.

Plan d’actions

Un nouveau plan d’action va être défini à la suite de l’audit de renouvellement du label ISR.



Osny Idemia ★

Adresse 18 Chaussée Jules Cesar 95520 OSNY
Typologie Bureaux
Année de construction 1992
Année d'acquisition 2017
Surface en m² 11687



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	457,57
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	35,18
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Satisfaction locataire	Réalisation d’un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Rénové en 2020, cet actif immobilier situé à Osny, au cœur de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, a été acquis auprès de son ancien propriétaire occupant, Idemia, Implanté dans une zone d'activité dédiée aux hautes technologies, ce site bénéficie d'un environnement dynamique et innovant.

Plan d’actions

Un nouveau plan d’action va être défini à la suite de l'audit de renouvellement du label ISR.



Landevieille

Adresse L'Orée de l'Océan- 4 rue du Cap de Mazenod 85220 Landevieille
Typologie Hôtellerie de plein air
Année de construction 1993
Année d'acquisition 2022
Surface en m² 240



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	34,79
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	1,81
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Non disponible
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Satisfaction locataire	Réalisation d’un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Le camping se situe 4 rue du Cap de Mazenod, 85220, Landevieille, en Vendée et a été construit en 1993. C'est un camping 4 étoiles avec 240 emplacements répartis sur 5 ha de terrain. Le camping comprend également 1 bâtiment d'accueil, 1 piscine chauffée, 2 espaces aquatiques extérieur, 1 bar, 1 snack, des terrains de sport et des bâtiments pour les parties communes. Il a une très bonne localisation dans le 2ème département français en nombre de nuitées pour le camping. L'actif se trouve à proximité du littoral et permet aux clients d'accéder aux multiples activités de plein air. L'accessibilité directe ne peut se faire qu'en voiture via l'A83 depuis Nantes puis la A87 à la Roche-sur-Yon.

Plan d’actions

Un nouveau plan d’action va être défini à la suite de l'audit de renouvellement du label ISR.



Le Sémaphore - Paris

Adresse	39-41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris		
Typologie	Bureaux		
Année de construction	1992		
Année d'acquisition	2017		
Surface en m²	3293		
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	121,22	
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	6,29	
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés	
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui	
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030	
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes	
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Partiellement	
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui	
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%	



Commentaire global

Cet immeuble d'entreprise rénové en 2016. Idéalement situé, il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun ainsi que d'un accès direct aux principaux axes routiers. Sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique permet une connexion rapide au centre de Paris et aux quais de Seine, notamment le Quai d'Ivry. Le bâtiment, conçu en forme de "U", intègre un jardin intérieur paysager, offrant un cadre de vie et de travail agréable. Il s'inscrit dans un environnement mixte dynamique, à proximité de nombreux commerces et services.

Plan d'actions

Un nouveau plan d'action va être défini à la suite de l'audit de renouvellement du label ISR.



Croix Blanche

Adresse	Zone de la croix blanche Ste Geneviève des bois		
Typologie	Commerce		
Année de construction	2014		
Année d'acquisition	2019		
Surface en m²	3055		
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	137,16	
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	7,12	
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés	
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui	
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030	
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes	
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%	
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui	
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%	



Commentaire global

Il s'agit d'un actif situé dans la zone dynamique de la Croix Blanche acquis en juillet 2019. Cet actif commercial est loué à 100 % à ProSport (enseigne Intersport).

Récemment construit, le bâtiment est en parfait état technique et dispose d'un parking extérieur couvert de 79 places. L'accessibilité est optimale, avec un accès PMR facilité grâce à un parking dédié, un large parvis et un ascenseur facilement accessible. Cet ensemble moderne et bien entretenu constitue un investissement solide et pérenne.

Plan d'actions

Un nouveau plan d'action va être défini à la suite de l'audit de renouvellement du label ISR.



Brunnthal

Adresse	Eugen-Sänger-Ring 5 - 5649 Brunnthal		
Typologie	Commerce		
Année de construction	2009		
Année d'acquisition	2017		
Surface en m²	7365		
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	437,86	
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	153,73	
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés	
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui	
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030	
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	4 lignes	
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Non	
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui	
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%	



Commentaire global

Acquis en octobre 2017, cet actif immobilier commercial à Munich est entièrement loué à un club de sport haut de gamme.

Idéalement situé au cœur du plus grand parc industriel du sud de Munich, ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique. Il est entouré de sièges sociaux internationaux, d'entreprises innovantes et d'une zone résidentielle aisée, ce qui renforce son attractivité commerciale et la pérennité de son exploitation.

Plan d'actions

Un nouveau plan d'action va être défini à la suite de l'audit de renouvellement du label ISR.



Perchtinger

Adresse	3 Perchtinger Strasse		
Typologie	Hotel		
Année de construction	2009		
Année d'acquisition	2017		
Surface en m²	4885		
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	188,46	
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	58,03	
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	3 des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués et le CBS calculés	
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui	
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030	
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	3 lignes	
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%	
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui	
Management de la chaine de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%	



Commentaire global

Il s'agit d'un hôtel 4 étoiles, loué à l'opérateur allemand Achat Hôtel. Il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, facilitant l'accès aux principaux monuments touristiques, à l'aéroport et à la gare centrale.

L'établissement propose des infrastructures de haut standing, incluant un spa avec sauna, une salle de fitness, un restaurant et une terrasse ensoleillée.

Plan d'actions

Un nouveau plan d'action va être défini à la suite de l'audit de renouvellement du label ISR.



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 0,05kg CO2eq/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 de Swiss 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 au-delà 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 ? - bornes 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 extérieur) 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 - Caractéristiques 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 accèssible 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 au-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 %

*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 01.01.2025 au 31.12.2025 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](https://fr.swisslife-am.com/service-client.RE.FR@swisslife-am.com)