



SwissLife
Asset Managers



RAPPORT EXTRA FINANCIER 2020

Pierre Capitale



Edito



Frédéric BÔL

Président du Directoire,

Swiss Life Asset Managers France

Mot du gérant

La SCPI Pierre Capitale a eu le parti pris, dès la création du fonds en 2017, d'investir dans un portefeuille immobilier présentant des fondamentaux solides avec la singularité de proposer une diversification sectorielle entre l'immobilier de bureaux et de services à la personne, et une diversification géographique entre l'Allemagne et la France.

Cette stratégie a été payante car en dépit du contexte sanitaire et économique difficile, les actifs du portefeuille se sont appréciés de 0,73 % sur l'exercice 2020. Les actifs de services à la personne, notamment l'hôtel et la salle de sport situés à Munich, ont souffert des confinements qui les ont contraints à fermer leurs portes pendant plusieurs mois. En 2020, la valeur d'expertise de ces deux actifs a baissé en consolidé de 7 %, un chiffre qui prend en compte des risques conjoncturels de fermeture pour faire face à la pandémie. En revanche les actifs parisiens ont de leur côté particulièrement bien résisté, avec une augmentation de la valeur d'expertise globale de 6,08 %. Les

Mot du président

Pierre Capitale a obtenu le label ISR(1) en janvier 2021 après des travaux d'audit engagés au dernier trimestre 2020, et fait partie des premières SCPI labellisées.

Cette labellisation reflète l'engagement historique de Swiss Life Asset Managers France en tant qu'investisseur responsable, et vient couronner une démarche engagée depuis 2009 avec la signature des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (PRI) pour nos activités immobilières en France.

Dès 2013, nous avons été un membre actif du groupe de travail de l'ASPIM qui a donné naissance au label ISR. Ce dernier correspond pleinement à notre philosophie ESG (2) en privilégiant des décisions d'investissement durables et l'amélioration du patrimoine existant.

Ces actes de gestion au sein de notre SCPI ont vocation également à fidéliser les locataires de bureaux et de services à la personne qui auront demain les mêmes ambitions ESG dans l'exploitation de leurs locaux.

Nous souhaitons enfin répondre aux besoins des épargnants souhaitant donner un sens à leur épargne en participant à une économie plus responsable, et sommes convaincus que cette démarche apportera de la valeur ajoutée à l'ensemble du patrimoine de Pierre Capitale.

(1) Investissement Socialement Responsable

(2) Environnement, Social et Gouvernance

immeubles de bureaux, situés à Paris intra-muros, ont bénéficié et bénéficient encore aujourd'hui de la hausse des valeurs locatives de marché hors Paris QCA (Quartier central des affaires) et de taux de vacances très bas. La qualité des actifs à Paris intra-muros ainsi que le travail d'asset management ont permis la relocation de surfaces libérées sur la base de valeurs locatives en hausse, permettant de préserver un taux d'occupation physique satisfaisant à hauteur de 95,90 % au 31/12/2020.

Concernant les actifs de services à la personne ayant logiquement davantage souffert du fait des confinements successifs, la SCPI

Pierre Capitale a su s'adapter pour défendre au mieux les intérêts des porteurs de parts, tout en accompagnant les locataires les plus pénalisés, avec des annulations de loyers qui ont représenté 3,69 % des loyers quittancés en 2020. Cette capacité de résistance et d'adaptation lui a permis de verser aux porteurs de parts un dividende de 4,05 % sur l'exercice 2020.

En 2021, Pierre Capitale poursuivra sa stratégie d'investissement en se focalisant sur les marchés qui nous semblent s'apprécier et

résister au mieux dans le temps compte tenu du contexte actuel.



Julien Guillemet

Directeur Adjoint,

Responsable de la Gestion des Fonds Grand Public

SOMMAIRE

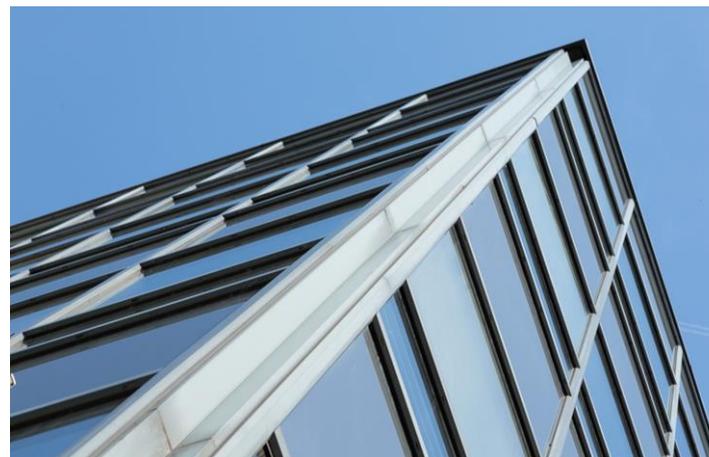


PART 01.	Présentation du fonds, Chiffres clés Actualité du fonds Localisation des actifs	3 4 5
PART 02.	Notre démarche ISR, Nos engagements ESG Le label ISR	6 7
PART 03.	Présentation des actifs, Actifs de bureaux Actifs de commerces Actifs en VEFA	13 18 17
PART 04.	Annexes, Méthodologie notation SFDR Notes ESG Cartographie climat Loi Energie Climat	19 22 23 24 25

Chiffres clés

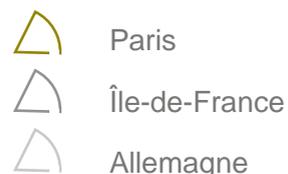
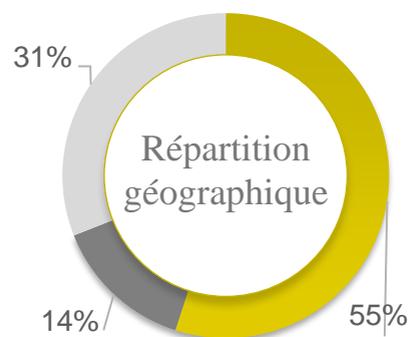
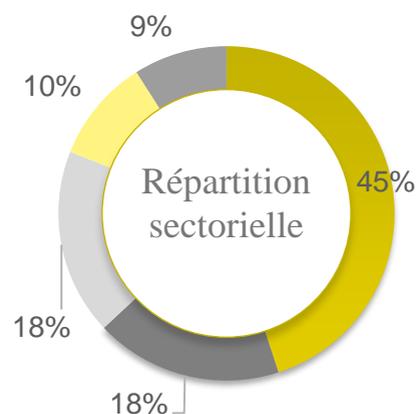
Pierre Capitale en bref

Stratégie dominante du fonds	Best in progress			
zone géographique	Europe			
Nombre d'actifs	9			
Typologie d'actifs	Bureaux / Hôtel / Commerces			
Principaux locataires (en m ²)				
Top 3	<table border="0"> <tr> <td>Idemia 33%</td> <td>Body&Soul 14%</td> <td>Achat Hotel 14%</td> </tr> </table>	Idemia 33%	Body&Soul 14%	Achat Hotel 14%
Idemia 33%	Body&Soul 14%	Achat Hotel 14%		
Surface totale (en m ²)	35 610 m²			
Patrimoine du fonds couvert par l'analyse de critères ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernances)	100%			



Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Présentation du fonds



La SCPI Pierre Capitale a vocation à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise, principalement de bureaux, hôtels, commerces et services. Le patrimoine sera diversifié géographiquement avec une répartition équilibrée entre la France et l'Europe, notamment l'Allemagne.

La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) induits par le label ISR permet de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là, de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Cette démarche ESG est une démarche dite « Best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI, par :

- le maintien *a minima* de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI;
- 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.

Actualité du fonds

Faits marquants 2020



L'année 2020 a été une année inédite, notamment marquée par la crise de la Covid 19 et des confinements successifs. Cette situation a eu un impact sur la vie des immeubles, notamment des bureaux, de la SCPI Pierre Capitale. Compte tenu de la crise sanitaire, les bureaux n'ont été que partiellement utilisés du fait de la généralisation du télétravail.

Ainsi, les consommations énergétiques des immeubles ont artificiellement baissé, du fait d'une utilisation moindre. La note 2020 s'est donc améliorée. En revanche, les consommations vont mécaniquement remonter en 2021 ce qui entrainera une baisse de la note.



Fabrice LOMBARDO,
Head Real Estate,
Swiss Life Asset Managers France

Nous avons eu une approche bienveillante envers nos locataires. La crise sanitaire a été pour eux un véritable choc, d'une ampleur inédite. La situation a été éminemment compliquée pour un grand nombre. Notre volonté est vraiment d'agir avec bienveillance vis-à-vis de nos locataires.



Faits marquants de l'année

Construction en cours

Osny : actif en travaux suite à l'acquisition.

Acquisition d'actifs

Osny - Acquisition d'un actif en 2020, situé dans le parc d'activité dédié aux hautes technologies d'Osny (agglomération de Cergy-Pontoise). Le site d'une surface 12 053 m² est loué à IDEMIA, deuxième acteur mondial dans le domaine d'identité et de sécurité.

Certifications obtenues

Néant

Livraison d'actifs

L'immeuble Zest a subi une restructuration (livraison fin T3 2020)

Localisation des actifs

A Paris et en Ile de France...

Et en région munichoise...

5 Dareau 1



5 rue Dareau 75014 Paris

Bureaux

7 Dareau 2



7 rue Dareau 75014 Paris

Commerces

Lourcine 3



30 villa Lourcine 75014 Paris

Bureaux

Brunnthal 8



Eugen-Sänger-Ring 5 85649 Brunnthal

Service

Perchtinger 9



Perchtinger Strasse 3 81379 Munich

Hôtel

Reculettes 4



14 rue des Reculettes 75013 Paris

Bureaux

Osny 5



18 chaussée Jules César 95520 Osny

Divers

Zest 6



39-41 Maurice Thorez 75013 Paris

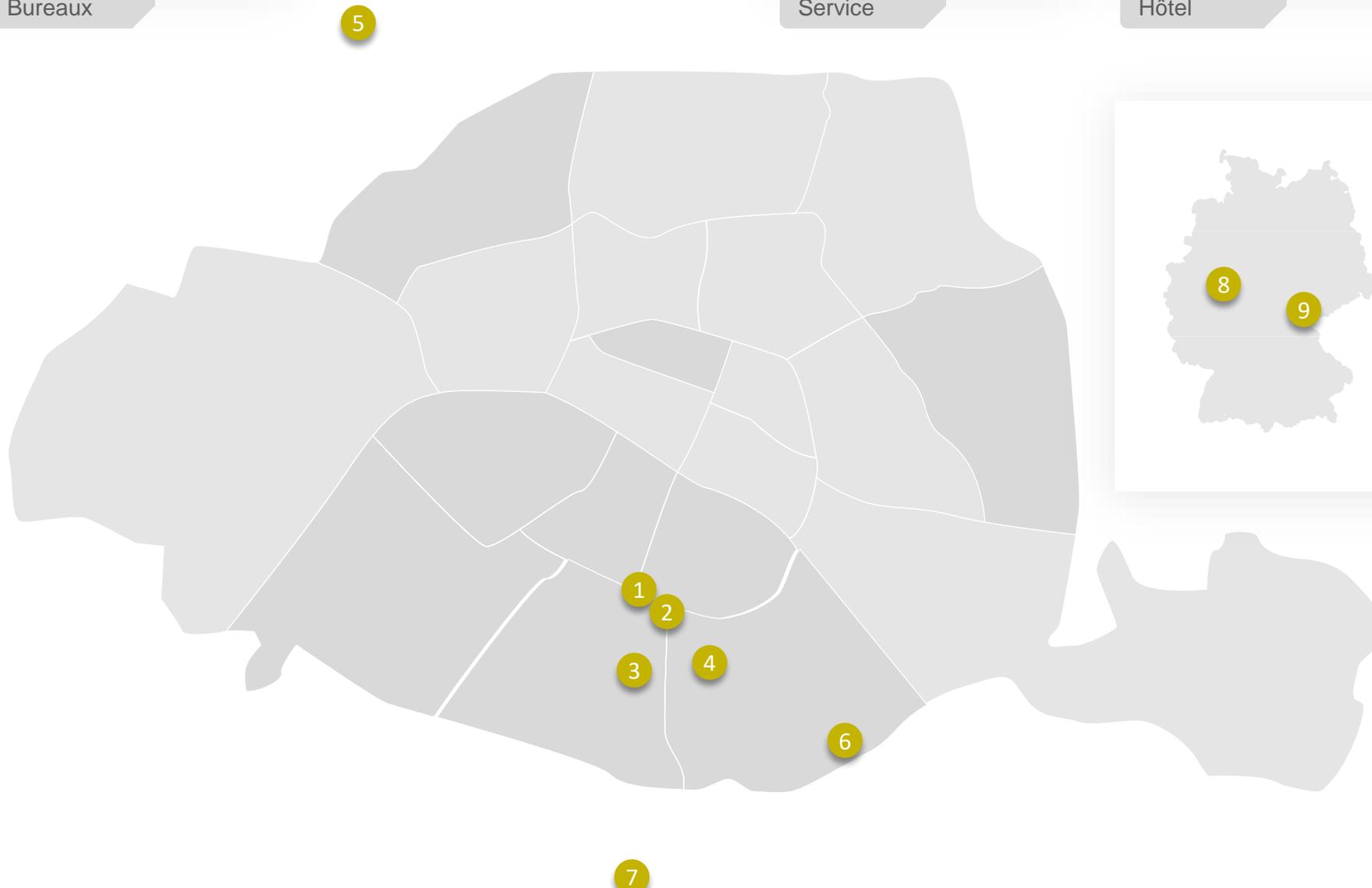
Bureaux

Croix Blanche 7



10 av de l'Hurepoix 91700 Sainte Geneviève des Bois

Commerces



Nos engagements ESG

Un engagement initié dès 2009

Une conviction ESG forte depuis 10 ans : nous sommes convaincus que 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 nos actifs.

02 Une vision incrémentale

Notre stratégie ne vise pas à acquérir les actifs les mieux notés ou labellisés. Nous cherchons à faire avancer l'ensemble de nos portefeuilles en cours de détention.

03 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.

04 Une ambition partagée

Nos équipes sont impliquées à tous les niveaux de la Société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable.

Pour en savoir plus sur notre stratégie RSE

[Rapport RSE](#)

[Rapport sur l'Investissement Responsable](#)

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données pertinentes pour la prise de décision et le reporting. Ainsi, pour mener à

- **Deepki** : un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone de nos actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre à nos contraintes réglementaires et incitatives

bien cette démarche, Swiss Life Asset Managers France s'appuie sur des outils performants :

- **OneTrack** : une plateforme qui permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et scores 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 ESG

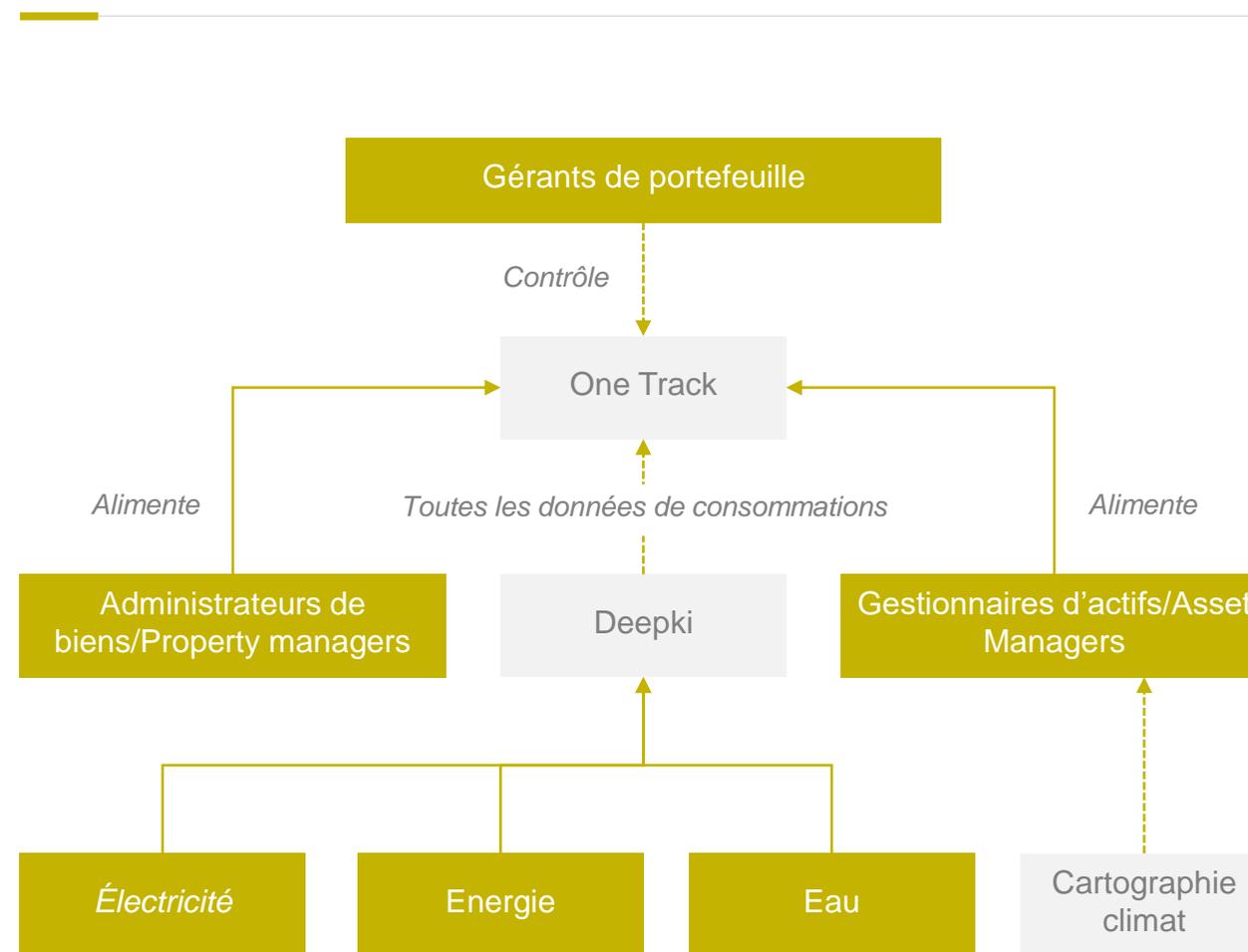


Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG

Présentation des indicateurs évalués pour le label ISR

8 critères sont analysés par Swiss Life Asset Managers France pour la SCPI Pierre Capitale afin de répondre aux exigences du Label ISR.

Parmi ces 8 critères, 4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 4 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds. Ils ont été choisis à travers une grille d'évaluation constituée de 43 critères (dont 2 critères spécifiques aux actifs Hôtellerie et/ou Commerce) de résultats et de moyen répartis au sein de 12 thématiques spécifiques aux trois domaines (E, S et G). Cette grille d'évaluation a été développée par Swiss Life Asset Managers France et est suivie annuellement.

01 **L'ENERGIE**

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

Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 – 20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.

02 **LE CARBONE**

Suivre et maîtriser l'impact carbone du bâtiment lié à l'exploitation. La thématique Carbone compte des critères mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimée en kgCO2eq/m2/an) et aux fuites frigorigènes (exprimées en kgCO2eq de perte/m2/an)

03 **LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE**

Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de prédiagnostics écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition

04 **MOBILITE**

La thématique Mobilité est composée de critères traitant l'accessibilité de l'actif en transport en commun et les solutions de transport alternatif (hors transport commun) à l'autosolisme (incluant les dispositifs de stockage de vélo) ainsi que les solutions permettant le déploiement de l'électromobilité autour et au sein de l'actif.

Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun

Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre

05 **SANTE ET BIEN ÊTRE / QUALITE DE L'AIR**

Veiller à la qualité de l'air dans les actifs. Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025

06 **PARTIES PRENANTES**

Mobiliser les parties prenantes dans notre gestion responsable des actifs immobiliers

07 **RESILIENCE ET CARTOGRAPHIE CLIMAT**

Evaluer le niveau d'exposition au risque climatique

Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition

08 **MANAGEMENT DE LA CHAÎNE DE VALEUR**

Engager les fournisseurs et prestataires dans notre démarche responsable; Cette thématique évalue la part de contrats de prestataires intervenant sur l'actif (en exploitation) et incluant des clauses ESG. A l'issue des trois ans, 80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures, etc.

Le Label ISR

pour la SCPI Pierre Capitale



La note seuil de la SCPI Pierre Capitale s'inscrit dans une volonté de refléter l'équilibre recherché au niveau du fonds sur la performance globale des différents actifs (vision multi-dimensionnelle) ; en intégrant des marges et axes de progressions sur l'ensemble des domaines ESG tels que la biodiversité, la mobilité, les déchets mais aussi la résilience au changement climatique, la prise en considération du bien-être et des besoins des usagers et la gouvernance.

Une approche conservatrice a été retenue pour déterminer le système de notation afin de se situer au dessus des standards actuels. Dès lors, la progression de 15 points visée à horizon 3 ans repose sur un plan d'actions ambitieux sur chacun des piliers ESG.

La SCPI Pierre Capitale applique une approche « Best in progress »

Système de notation / Détermination d'une note ESG Minimale

Pas de note minimale pour les actifs détenus
Mais le portefeuille est construit et géré de manière à répondre aux contraintes suivantes

- 1 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.
- 2 L'ensemble des actifs dont la note est inférieure à la note seuil dispose d'un plan d'amélioration à 3 ans.
- 3 Mise en œuvre et suivi des plans d'amélioration par les équipes de Swiss Life Asset Managers France.

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 la SCPI. 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.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion et selon la méthodologie présentée ci-après.

Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG pour le label ISR



LE DOMAINE ENVIRONNEMENT

comprend 5 thématiques et 14 critères dont 2 critères obligatoires (énergie et émissions de gaz à effet de serre)

50%

LE DOMAINE SOCIAL

englobe 5 thématiques et 20 critères dont 1 critère obligatoire (mobilité).

30%

LE DOMAINE GOUVERNANCE

inclut 3 thématiques et 9 critères dont 1 critère obligatoire (Gestion de la chaîne d'approvisionnement).

20%



Suivi des Indicateurs

01

ENERGIE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Consommations moyennes d'énergie finale en kWh/m ² /an	114,91	114,31	85,95	135,37
Périmètre en nombre d'actifs		100%	50%	100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Consommation d'énergie au m² périmètre immeuble et périmètre fonds

Commentaire global

Grâce à une collaboration étroite avec les utilisateurs et la mise en place d'outils de collecte et d'analyse, nos équipes d'asset management sont en mesure d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de mettre en place des actions pour réduire les consommations du parc d'actifs mais aussi de répondre à nos contraintes réglementaires et incitatives.

02

CARBONE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) kg/m ² /an	18,78	13,51	4,46	50,1
Périmètre en nombre d'actifs		67%	50%	100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Emission de CO₂ / m² / an périmètre immeuble et périmètre fonds

Commentaire global

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) des actifs sont liées aux consommations énergétiques. Ainsi, pour diminuer ces dernières, SLAM France poursuit ses actions de sensibilisation afin de favoriser la sobriété énergétique.

03

BIODIVERSITÉ

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Part des actifs ayant réalisés un diagnostic sur la biodiversité	0%	0%	0%	0%

Périmètre en nombre d'actifs 100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Nombre d'immeubles certifiés ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité

Commentaire global

SLAM France va lancer un travail de diagnostic sur la biodiversité pour chaque actif. Cela permettra de définir une stratégie de préservation de la biodiversité locale telles que l'installation de supports de biodiversité comme des nichoirs, hôtels à insectes, ou la création d'un habitat pour la faune et des campagnes de sensibilisation aux enjeux liés à la biodiversité.

Suivi des Indicateurs

04

MOBILITÉ

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	75%	50%	100%	100%

Périmètre en nombre d'actifs: 100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Recensement du nombre de stations de bus, tram, métro, RER, trains de région (TER) dans un rayon de 500m autour de l'actif.

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.

05

SANTÉ & BIEN-ÊTRE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	0%	0%	0%	0%

Périmètre en nombre d'actifs: 100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Recensement du nombre de contrôles de la qualité de l'air effectués chaque année pour chaque actif

Commentaire global

SLAM France s'engage pour le bien être des usagers des ses immeubles. Ces contrôles de la qualité de l'air et entretien des filtres seront mis en place dans les 3 ans.

06

RÉSILIENCE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Part des actifs ayant réalisés une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	0%	0%	0%	0%

Périmètre en nombre d'actifs: 100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Prise en compte des actifs disposant d'une cartographie du risque climat

Commentaire global

SLAM France va lancer un travail de cartographie des risques climatiques pour les actifs présents dans le portefeuille.

Suivi des Indicateurs

07

PARTIES PRENANTES

	Pour le fonds	Pour les bureau	Pour les commerces	Pour les hôtels
Part des actifs au sein desquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	21,18%	0%	0%	100%

Périmètre en nombre d'actifs: 100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Part des actifs au sein desquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires

Commentaire global

SLAM s'engage à mettre en place des questionnaires auprès de usagers dans les 3 prochaines années et qui soient adaptés à chaque type d'actif.

L'objectif est de réaliser ce questionnaire annuellement puis d'améliorer le nombre de personnes répondant à ce questionnaire afin d'avoir une vue la plus complète possible des usages de l'actifs et des besoins des usagers. Un suivi sera fait sur le nombre de répondants.

08

MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hôtels
Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	78,37%	100%	49,08%	100%
Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	0%	0%	0%	0%

Périmètre en nombre d'actifs: 100%

Concerne tous les actifs en exploitation

Mode de calcul

Un ratio est établi prenant en compte le nombre de prestataires et fournisseurs disposant d'une clause ESG dans leurs contrat et l'ensemble des prestataires et fournisseurs intervenant dans l'immeuble;

Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France a mis en place une charte environnementale travaux et chantiers verts à destination des prestataires. Cette charte représente un référentiel pour nos prestataires. Les sociétés partenaires et les prestataires s'engagent à proscrire des matériaux organiques volatils, lutter contre le travail informel, sécuriser les ouvriers et utilisateurs du bâtiment, pour ne citer que quelques actions.

Tous les fournisseurs qui interviennent pour Swiss Life Asset Managers France doivent signer et adhérer à notre Charte de Bonne Conduite Prestataires. À défaut, ils ne sont pas référencés et ne peuvent travailler avec notre Société.

Classement

Classement des actifs en exploitation du fonds

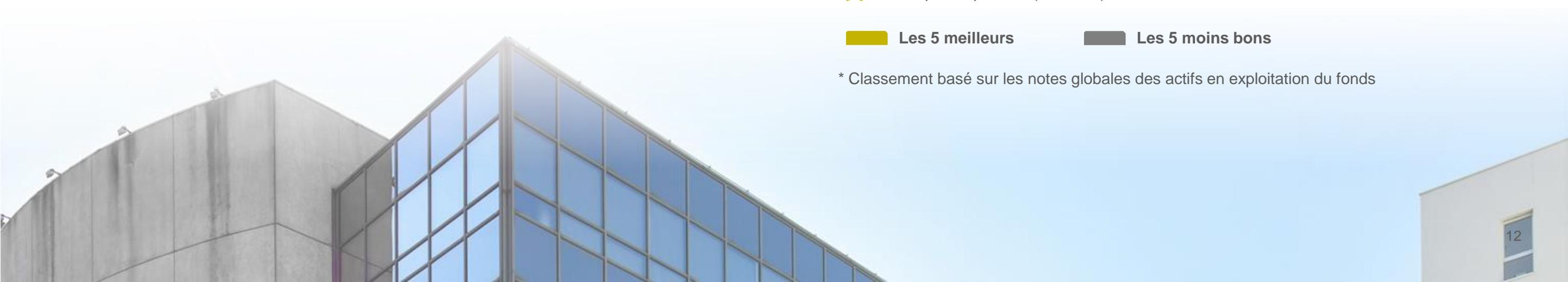
	Note globale	Surface	Typologie
Zest ★	30	3371	Bureaux
5 Dareau	30	2520	Commerces
Perchtinger ★	23	4885	Hôtel
7 Dareau	22	750	Commerces
Reculettes ★	18	2544	Bureaux
Lourcine ★	15	2828	Bureaux
Brunthal ★	6	7365	Services
Croix Blanche	3	3055	Commerce

★ Les 5 plus importants (en valeur)

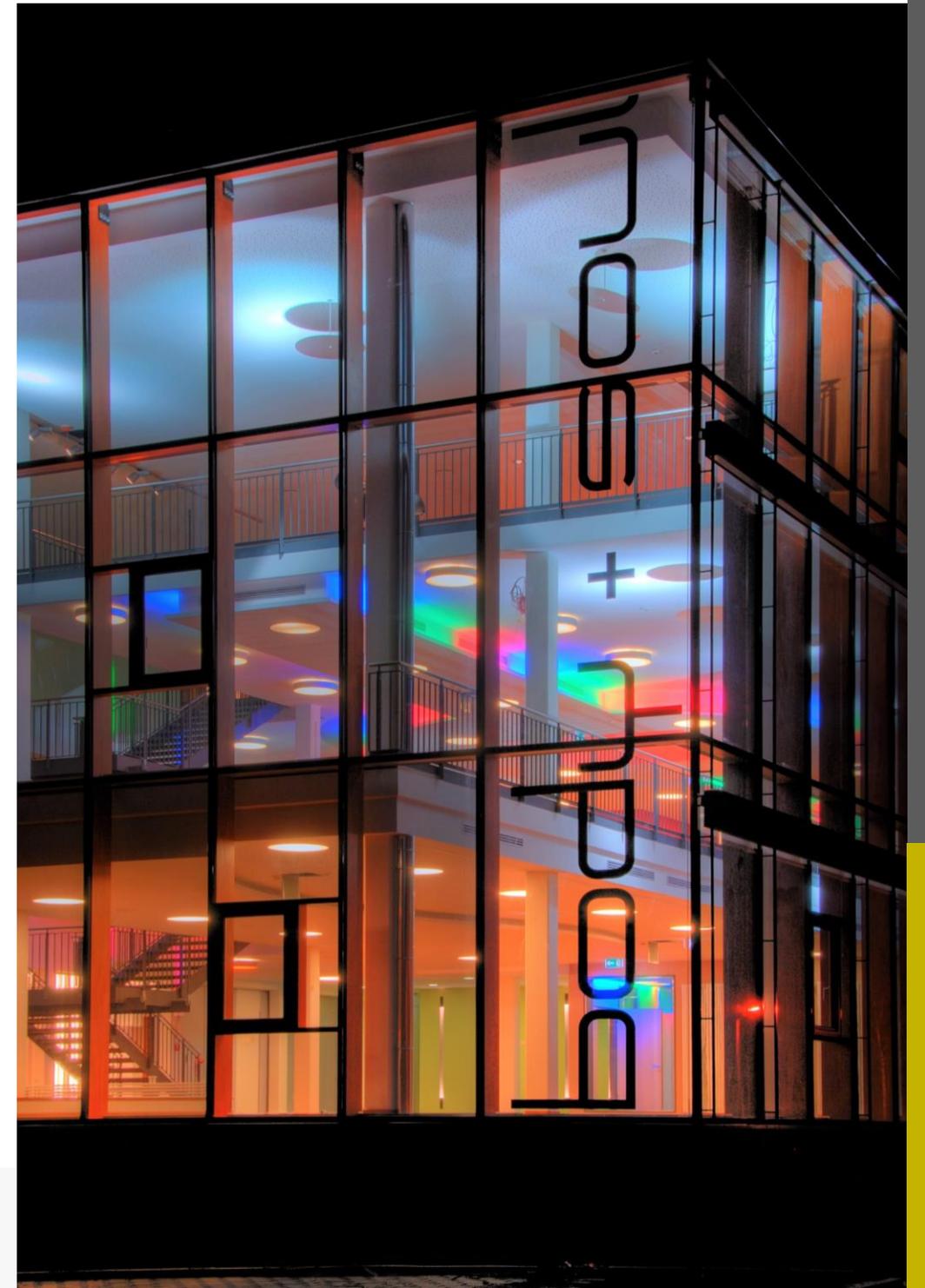
■ Les 5 meilleurs

■ Les 5 moins bons

* Classement basé sur les notes globales des actifs en exploitation du fonds



Présentation des actifs





Lourcine ★

Adresse	30 av de Lourcine
Typologie	Bureaux
Année de construction	1962
année d'acquisition	2017
Certifications	non
Surface en m ²	2828
taux d'occupation	97%

» Note du label ISR 15/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	149,80
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	-
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	+ de 7 lignes
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	aucun
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	non
Climat / resilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

La localisation de cet actif est bonne et à proximité immédiate des transports en communs. Il est par ailleurs accessible aux PMR. L'administrateur de bien et les prestataires de maintenance se sont engagés sur une charte de déontologie.

Plan d'actions global

- Etude à mener pour remplacement de la tour aéro réfrigérante
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail.



Reculettes ★

Adresse	14 rue des reculettes
Typologie	Bureaux
Année de construction	1962
année d'acquisition	2017
Certifications	Non
Surface en m ²	2544
taux d'occupation	95%

» Note du label ISR 18/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	116,76
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	24,61
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	4/5 lignes
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	aucun
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	non
Climat / resilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

- La consommation énergétique est stable entre 2019 et 2020. Dans le cadre du benchmark de l'OID sur un ensemble d'immeubles comparables, la consommation énergétique de l'immeuble est inférieure, ce qui peut s'expliquer par l'absence de climatisation.
- La localisation de cet actif est bonne et à proximité immédiate des transports en communs.
- 4 locataires sur 10 bénéficient d'une annexe environnementale. L'administrateur de bien et les prestataires de maintenance se sont engagés sur une charte de déontologie.

Plan d'actions global

- Etudier la faisabilité d'ajouter un local poubelle dans la cour détenue en copropriété
- Mise en place d'une communication plus précise avec les locataires afin d'obtenir le maximum d'information sur le plan ESG.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail.



5 Dareau

Adresse	5 rue Dareau 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1990
année d'acquisition	2017
Certifications	non
Surface en m ²	2520
taux d'occupation	100%

» Note du label ISR 30/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	32,16
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	2,47
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	4/5 lignes
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	aucun
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	non
Climat / resilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

La localisation de cet actif est bonne et à proximité immédiate des transports en communs. Il est par ailleurs accessible aux PMR. L'administrateur de bien et les prestataires de maintenance se sont engagés sur une charte de déontologie.

Plan d'actions global

- Etude à mener pour remplacement de la tour aéro réfrigérante
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail.



7 Dareau

Adresse	7 rue Dareau 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1990
année d'acquisition	2017
Certifications	non
Surface en m ²	750
taux d'occupation	100%

» Note du label ISR 22/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	266,68
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	11,14
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	2/3 lignes
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	aucun
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	non
Climat / resilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

La localisation de cet actif est bonne et à proximité immédiate des transports en communs. Il est par ailleurs accessible aux PMR. L'administrateur de bien et les prestataires de maintenance se sont engagés sur une charte de déontologie.

Plan d'actions global

- Etude à mener pour remplacement de la tour aéro réfrigérante – 2020 - Remplacement de la tour aéro réfrigérante – 2021
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail.



Zest ★

Adresse	Ivry sur Seine
Typologie	Bureaux
Année de construction	1992
année d'acquisition	2017
certifications	non
Surface en m ²	3371
taux d'occupation	47%

» Note du label ISR 30/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	82,69
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	5,14
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	2/3 lignes
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	non
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	aucun
Climat / résilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

Immeuble dont les parties communes ont été rénovées, proposant divers services aux locataires (restauration, salles de réunion communes, espaces verts accessibles...).

Plan d'actions global

Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année. Des actions précises seront définies chaque année.



Croix Blanche

Adresse	zone de la croix blanche Ste Geneviève des bois
Typologie	Commerce
Année de construction	2014
année d'acquisition	2019
Certifications	non
Surface en m ²	3055
taux d'occupation	100%

» Note du label ISR 3/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	-
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	-
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	1
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	non
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	non
Climat / résilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	

Commentaire global

Immeuble acquis en juillet 2019, un suivi de l'impact COVID19 a été effectué et un accompagnement de l'exploitant du commerce a été mis en place.

Plan d'actions global

Lancer l'étude de satisfaction locataire



Brunnthal ★

Adresse	Brunnthal
Typologie	Commerce
Année de construction	2009
année d'acquisition	2017
Certifications	non
Surface en m ²	7365
taux d'occupation	NR

» Note du label ISR 6/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	0
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	0
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	aucun
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	Aucun
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	aucun
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	non
Climat / résilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

La localisation de cet actif est bonne et à proximité immédiate des transports en communs. Il est par ailleurs accessible aux PMR. L'administrateur de bien et les prestataires de maintenance se sont engagés sur une charte de déontologie.

Plan d'actions global

Déclinaison des actions ISR à confirmer :

- concernant l'environnement (réalisation d'un audit biodiversité, gestion des déchets...)
- concernant l'aspect social (mesure qualité de l'air, de l'eau, entretien des filtres...)
- concernant l'aspect gouvernance (clause ESG dans les contrats souscrits, questionnaire de satisfaction locataires...)



Perchtinger ★

Adresse	3 PERCHTINGER STRASSE
Typologie	Commerce
Année de construction	2009
année d'acquisition	2017
Certifications	non
Surface en m ²	4885
taux d'occupation	100%

» Note du label ISR 23/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	135,37
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	50,1
Biodiversité	Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)	0
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m	2/3 lignes
Air	Contrôle de la qualité de l'air ?	non
Management de la chaîne de Valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	30
Parties Prenantes	Le(s) exploitant(s) d'enseignes nationales s'est (se sont) engagé(s) au travers d'une démarche déontologique	oui
Climat / résilience	Quels sont les principaux risques climat identifiés ?	NR

Commentaire global

Localisation Urbaine
Pas de rénovation sur les 5 dernières années
Exploitant peu engagé pour l'instant

Plan d'actions global

Enjeux ESG non contractualisés
Pas de travaux d'amélioration prévus contractuellement

SFDR : Politique de transparence sur les critères environnementaux et sociaux

Stratégie d'investissement

La démarche ESG est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI par: le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI; 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.

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SCPI.

Méthodologie et limites

Caractéristiques	Objectifs	Description	Indicateur	Source des données	Collecte des données	Contrôle de qualité	Part des données estimées	Méthodologie d'intégration	Les limites de la méthodologie
Réduire les consommations d'énergie	50% (% min.)	Réduire les consommations d'énergie du patrimoine sous gestion	% d'immeubles dont les consommations d'énergie ont baissé	- Les données de consommations sont collectées et vérifiées par un prestataire externe.	Analyse ESG annuelle	Les données sont vérifiées par le prestataire externe.	30%	- Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs d'énergie	Les données sont collectées annuellement et nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	90%	Acquisition d'immeuble en VEFA d'une performance thermique supérieure à la RT 2012 (Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale supérieur aux exigences de la réglementation en vigueur pour les constructions neuves lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement)	L'indicateur exprimé en pourcentage est basé sur la performance énergétique de l'actif par rapport au seuil déterminé par la RT 2012.	Calcul thermique réalisé par un bureau d'étude	Analyse ESG en phase d'acquisition.	Les calculs sont réalisés par un bureau d'étude suivant un standard	10%	Le calcul est réalisé par un bureau d'étude.	La conception et la construction des immeubles devront intégrer les objectifs de performance recherchés.
Suivre et maîtriser les consommations d'eau	50%	Collecter les consommations d'eau des immeubles sous gestion.	% de couverture des immeubles sous gestion	- Les données de consommations sont collectées et vérifiées par un prestataire externe.	Analyse ESG annuelle	Les données sont vérifiées par le prestataire externe.	30%	- Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs	Les données sont collectées annuellement et nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
Améliorer la gestion des déchets	20%	Mise en place d'un système de comptage des déchets sur une partie	% de couverture d'immeubles par une solution de comptages des déchets	Les données peuvent provenir d'un prestataire de collecte ou d'une estimation de la part d'un prestataire	Analyse ESG annuelle	Les données sont vérifiées par le prestataire externe.	60%	Intégration des données lors de la notation ESG annuelle	Le suivi des déchets est très complexe en raison de la gestion organisée par les communes.
Préserver la biodiversité locale	50%	La prise en compte de la biodiversité locale au travers d'une analyse écologique	Taux de couverture : % d'immeubles couverts par une analyse écologique	Informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires,)	Etude écologique	Vérifications de la source des données utilisées pour l'analyse écologique	NA	Intégration des données lors de l'analyse ESG annuelle	La typologie et la localisation des immeubles.
Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	80%	Sélection d'actifs de bureaux en phase d'acquisition situés à moins d'un kilomètre des transports en commun	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport.	Les données proviennent d'outils accessibles au public tels que google maps	Analyse ESG en phase d'acquisition	Comparaison des données sur des outils différents	NA	Informations collectées directement sur les sites internet accessibles	Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains,...)
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80%	Les prestataires et fournisseurs intervenant sur actifs du fonds gérés par l'administrateur de biens interne à la société de gestion recevront une charte déontologique à signer.	% de prestataire et fournisseurs signataire de la charte déontologique	Les données proviennent d'une plateforme gérés par un tiers indépendant permettant le suivi	Analyse ESG annuelle	Vérification des informations sur la plateforme dédiée	NA	Les informations seront collectées directement auprès de la plateforme dédiée	L'actualisation est réalisé une fois par an via la plateforme.
Engagements des parties prenantes	90%	Le mandat des nouveaux gestionnaires de biens retenus comportera une clause ESG	% des nouveaux mandats comprenant une clause ESG	Mandat de gestion signés par les parties	Analyse ESG en phase d'acquisition	Vérification des mandats signés	NA	Informations disponibles auprès du gestionnaire interne et intégrés dans la grille d'analyse ESG	Calcul portant sur les nouveaux mandats

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.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion. Cette notation est revue a minima annuellement.

Plus de détails sont fournis sur la stratégie au paragraphe « Méthodologie et limites » ci-après, ainsi que dans la note d'information et le Code de transparence accessible sur le site internet www.fr.swisslife-am.com.

Couverture d'analyse

L'analyse ESG est réalisée sur 90% des actifs de la SCPI au minimum. Les 10 % restants seront soumis aux mêmes règles, mais en raison de contraintes matérielles (par exemple, le manque de données pour les actifs nouvellement acquis ou construits), les rapports pourraient ne pas être disponibles.

Ci-dessous les modalités de suivi des indicateurs clés au niveau des actifs immobiliers ainsi que les limites méthodologiques identifiées :

*Nous permettons à chacun de
vivre selon ses propres choix.*

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

153, rue Saint Honoré

75001 Paris

Tél : (0)1 40 15 16 07

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

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

Conseil éditorial et mise en page : Agence SlidePro
Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France - Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance - Capital de 671 167 € - Agrément AMF n°GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 6630Z carte professionnelle « Gestion Immobilière G et Transactions immobilières T » n° CPI 1310 2017 000 018 195 délivrée par la CCI de Marseille-Provence le 11 avril 2020 et bénéficiaire d'une garantie financière accordée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B TSA39999, 92919 la Défense Cedex