



SwissLife  
Asset Managers

# *Rapport Extra Financier 2021*

ESG PIERRE CAPITALE



# Editorial



*Frédéric BÔL*

**Président du Directoire,**

Swiss Life Asset Managers  
France

Les résultats 2021 ont su démontrer une nouvelle fois la résistance des actifs de la SCPI ESG Pierre Capitale et la stratégie d'investissement s'est à nouveau révélée payante avec une appréciation globale des actifs immobiliers de la SCPI s'élevant à 2,59 % sur l'année 2021.

En effet, les actifs de bureaux particulièrement, se sont une nouvelle fois appréciés en consolidé à hauteur de 3,36 % suite au déconfinement et à la hausse de fréquentation des espaces de bureaux, démontrant à nouveau la résistance de cette classe d'actifs. Les actifs de la poche de diversification présentent quant à eux de très bons signaux de reprise depuis leur réouverture avec une hausse de 2,34 % des valeurs d'expertises sur l'exercice 2021, ce qui démontre une inversion de la tendance observée sur 2020 notamment grâce à la levée des restrictions, et qui se veut encourageante principalement sur la salle de sport située à Munich.

Enfin, la qualité des actifs du portefeuille ainsi que l'engagement et le travail des équipes d'asset management ont permis la relocation de surfaces libérées sur la base de valeurs locatives en hausse, permettant à la SCPI ESG Pierre Capitale d'afficher un taux d'occupation physique à 98,81 % au 31 décembre

## Mot du président

L'année 2021 s'est achevée sur une note très positive sur les sujets ESG. Nous avons en effet renforcé notre ancrage ESG au travers de la revue de nos process de gestion pour classer progressivement nos fonds immobiliers en article 8 et 9.

D'autre part, nous avons poursuivi notre démarche de labellisation ISR – portant à 14 le nombre de fonds labellisés. Ainsi à fin 2021, plus de 20% de nos encours sous gestion sont portés par des fonds articles 8 ou 9.

Enfin, la formalisation d'une démarche de décarbonation de nos portefeuilles immobiliers, grâce à un outil de

modélisation de la trajectoire carbone des fonds permettant de simuler la trajectoire carbone selon un scénario d'1.5 degré basé sur le standard du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), a elle aussi beaucoup progressé.

Pour conclure, nous renforçons notre business model, notre efficacité opérationnelle et continuons d'enrichir nos offres et solutions. Notre ambition : être pleinement investis aux côtés de nos clients sur le long terme, leur permettre de prendre les meilleures décisions d'épargne ou d'investissement et faire des choix durables.

## Mot du gérant

2021, en nette amélioration par rapport au taux de 95,90% observé au 31 décembre 2020. Le taux d'occupation financier quant à lui s'élève à 97,47 % à fin décembre 2021.

Au global nous observons donc des indicateurs de marché favorables et ESG Pierre Capitale, à travers sa résilience, a su tirer son épingle du jeu dans un contexte économique encore hésitant. En effet, sa stratégie lui a permis d'offrir aux porteurs de parts un dividende à hauteur de 4,60 % sur l'exercice 2021, et ce TDVM couplé à l'augmentation du prix de la part de 1,5 % à 203€, a permis à la SCPI de dégager une performance annuelle globale compétitive de 6,10%, nous positionnant au-dessus de la moyenne du marché et reflétant l'engagement de nos équipes à défendre la performance de ESG Pierre Capitale.

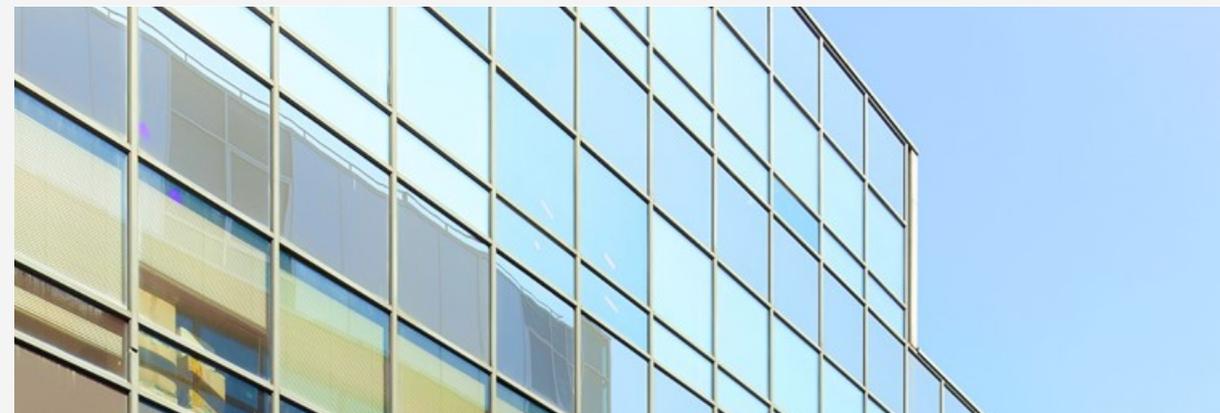
En 2022, ESG Pierre Capitale continuera de mettre en œuvre sa stratégie d'investissement dans des actifs de Bureaux et de Services ISR, en attachant une attention particulière aux marchés résilients présentant un bon potentiel de revalorisation afin de conserver une régularité dans la performance de la SCPI.



*Julien Guillemet*

**Directeur Adjoint,**

Responsable de la Gestion des  
Fonds Grand Public



## Sommaire

|    |                                |           |
|----|--------------------------------|-----------|
| 1. | <b>Chiffres clés</b>           | <b>3</b>  |
|    | ESG Pierre Capitale en bref    | 3         |
|    | Présentation du fonds          | 3         |
| 2. | <b>Actualité du fonds</b>      | <b>4</b>  |
|    | Faits marquants 2021           | 4         |
| 3. | <b>Localisation des actifs</b> | <b>5</b>  |
|    |                                |           |
| 4. | <b>Nos engagements ESG</b>     | <b>6</b>  |
|    |                                |           |
| 5. | <b>Le label ISR</b>            | <b>7</b>  |
|    | Indicateurs évalués            | 8         |
|    | Suivi des indicateurs          | 9         |
|    | Classement                     | 12        |
| 6. | <b>Présentation des actifs</b> | <b>13</b> |
|    | Actifs en exploitation         | 13        |
|    | Actifs en travaux              | 16        |
| 7. | <b>Annexes</b>                 | <b>17</b> |
|    | Méthodologie de notation ISR   | 18        |
|    | Loi Energie Climat             | 21        |
|    | SFDR                           | 21        |
|    | Périmètre du reporting         | 22        |
|    | Mode de calcul des indicateurs | 22        |
|    | Cartographie climat            | 23        |

# Chiffres clés

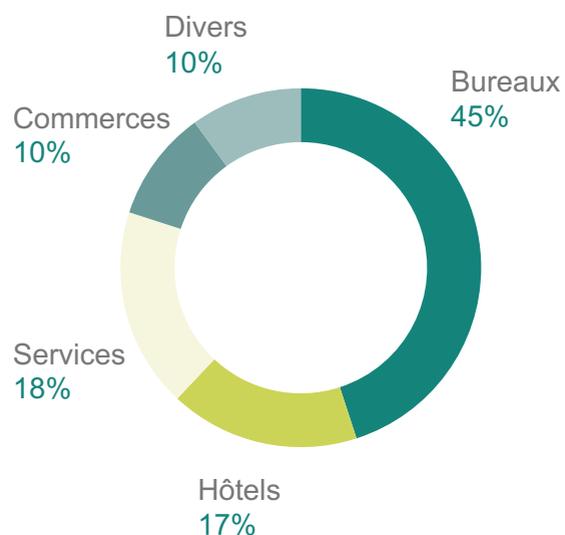
## ESG Pierre Capitale en bref

|   |  |
|---|--|
| Stratégie dominante du fonds  | Best in progress                               |
| Zone géographique   | Europe   |
| Nombres d'actifs  | 9  |
| Typologies d'actifs   | Bureaux/Hôtels/Commerces/Services              |
| Principaux locataires (en m²)   |  |
| Top 3   | Idemia 34%    Body&Soul 14%    Achat Hotel 14% |
| Surface totale (en m²)  | 35 610 m2                                      |
| Patrimoine du fonds couvert par l'analyse de critères ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance) | 100%   |

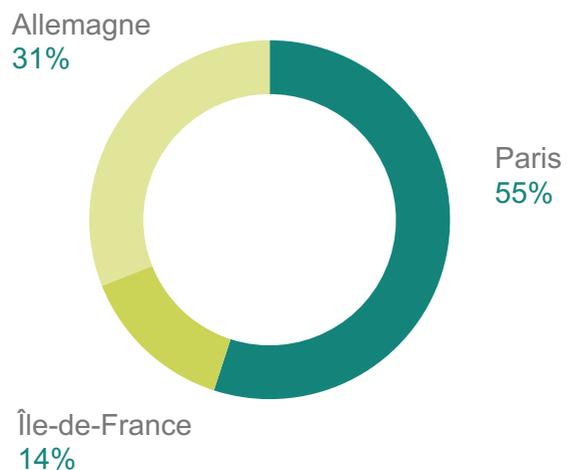


### Répartition du patrimoine

Répartition sectorielle (en m2)



Répartition géographique (en m2)



## Présentation du fonds

La SCPI ESG 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**.

La démarche du fonds est une démarche « Best in progress » qui vise à améliorer globalement la note ESG du fonds via l'amélioration à horizon 3 ans de l'évaluation ESG moyenne des actifs dont la note est inférieure à la note ESG minimale du fonds et aussi en maintenant l'évaluation des actifs dont l'évaluation moyenne y est supérieure.

# Actualité du fonds



La SCPI ESG Pierre Capitale, dès la création du fonds en 2017, a décidé d'investir dans un portefeuille immobilier présentant des fondamentaux solides avec pour objectif de proposer une diversification à la fois sectorielle, mais également géographique.

Cette stratégie a été payante car en dépit du contexte sanitaire et économique fragile, les actifs du portefeuille composé à 45% de bureaux, 10% de commerces, 17% d'hôtels, 28% de services et autres, répartis à 69% entre la France et 31% l'Allemagne, se sont appréciés de 2,59% sur l'exercice 2021.

Cette stratégie permet également à la SCPI ESG Pierre Capitale de présenter, au 31 décembre 2021, un taux d'occupation financier de 97,47% et un taux d'occupation physique de 98,81%.

L'année 2021 a également été marquée pour la SCPI ESG Pierre Capitale par l'obtention du label ISR. Ce label concrétise ses efforts et engagements en faveur de l'investissement immobilier responsable. Ainsi, la SCPI est en mesure de distribuer 9,20€ par part, un dividende en forte augmentation par rapport à l'année 2020.

De plus, dans le cadre de notre collecte de données, nous réalisons une analyse de cohérence pour favoriser l'utilisation de données de qualité. Ainsi, nous avons renforcé davantage nos règles de qualification afin d'exclure toutes données anormalement basses et de n'attribuer aucun point aux immeubles ne présentant pas de données qualifiées. Cette approche conservatrice peut donc avoir un impact négatif sur la note finale des immeubles.



**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. Cela a été particulièrement vrai pour l'hôtellerie et le commerce. Je pense notamment aux commerces de pieds d'immeuble et aux indépendants pour lesquels la situation a été éminemment compliquée. Nous avons donc décidé de proposer aux TPE et PME de ces secteurs d'étaler le paiement des loyers et des charges de 2020. Notre volonté est vraiment d'agir avec bienveillance vis-à-vis de nos locataires.*



## Faits marquants 2021

### Construction en cours

Osny : un programme de transformation des surfaces est prévu pour une durée d'1 an et demi. Il a pour objectif de moderniser les locaux et d'obtenir un changement de destination de l'actif en usage mixte bureaux/activité.

# Localisation des actifs

**5 Dareau** 1



5 rue Dareau  
75014 Paris

Bureaux

**7 Dareau** 2



7 rue Dareau  
75014 Paris

Commerces

**Lourcine** 3



30 villa de Lourcine  
75014 Paris

Bureaux

**Brunnthal** 8



Eugen-Sänger-Ring 5  
85649 Brunnthal

Services

**Perchtinger** 9



Perchtinger Strasse 3  
81379 Munich

Hôtel

**Recolettes** 4



14 rue des Recolettes  
75013 Paris

Bureaux

**Osny** 5



18 chaussée Jules César  
95520 Osny

Bureaux

**Zest** 6



39-41 Maurice Thorez  
75013 Paris

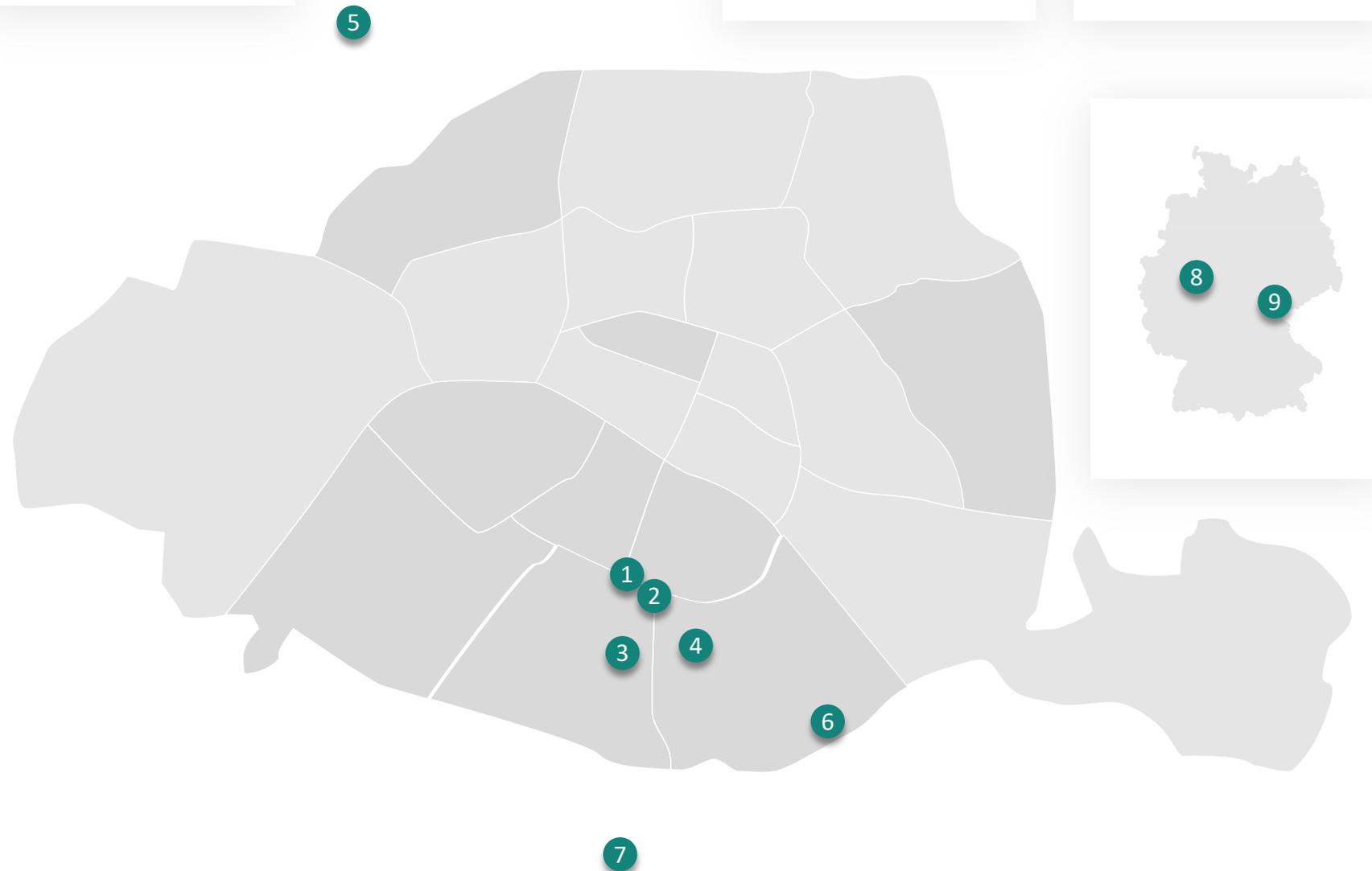
Bureaux

**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 et le rapport RSE

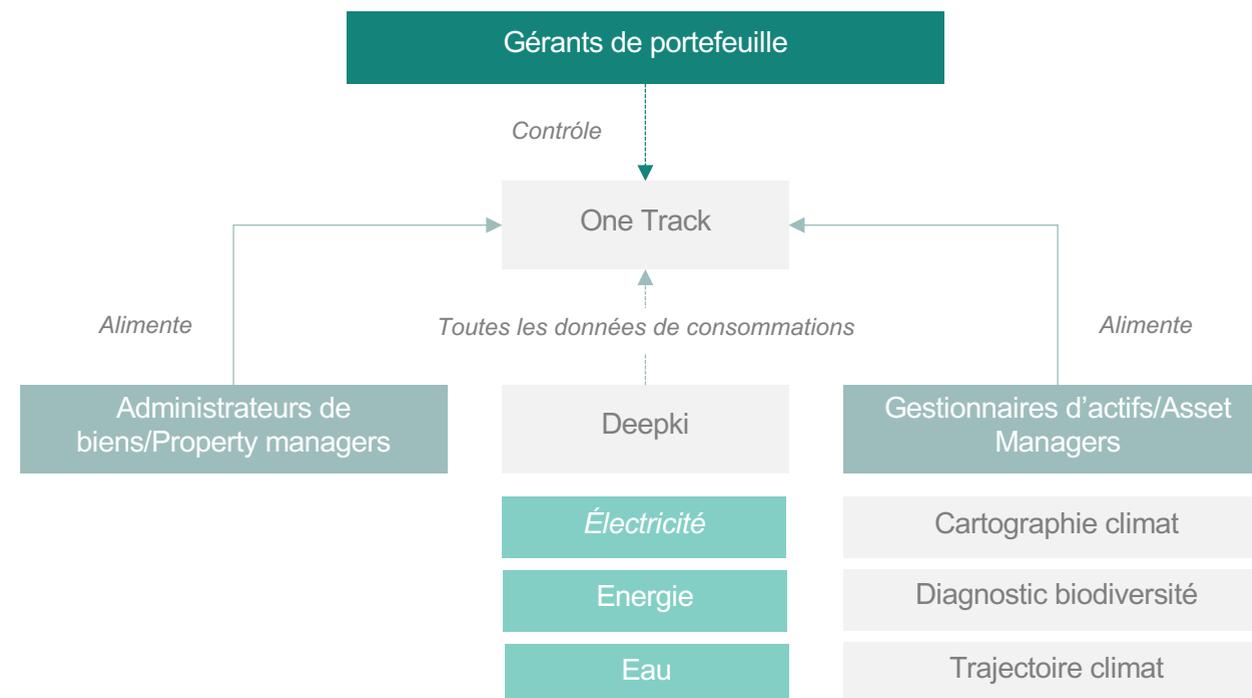


Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données pertinentes pour la prise de décision et le reporting. Ainsi, pour mener à

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
- **Cartographie climat**: mise en place d'une mission d'analyse de l'exposition au risque climat de nos immeubles sous gestion pour identifier les actifs les plus exposés à 6 aléas climatiques.
- **Trajectoire climat**: développement d'un outil 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)
- **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
- **Diagnostic biodiversité**: mise en place d'une mission d'identification et de préservation de la biodiversité de notre patrimoine et identifier les plans d'action à mettre en place au niveau de nos immeubles.

## Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



# Le Label ISR

## pour la SCPI ESG Pierre Capitale



La note seuil de la SCPI ESG 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 progression 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 l'horizon 3 ans repose sur un plan d'actions ambitieux sur chacun des piliers ESG.

La SCPI ESG 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 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 AM 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%**



# Présentation des indicateurs évalués pour le label ISR

8 critères sont analysés par Swiss Life Asset Managers France pour la SCPI ESG 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.

Ces critères ont été choisis à travers **une grille d'évaluation** constituée de **42 critères de résultats** (dont 2 critères spécifiques aux actifs Hôtellerie et/ou Commerce) **et de moyens** 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**

Suivre et maîtriser les consommations d'énergie des actifs existants pour améliorer leur performance et anticiper la réglementation à venir

02

**LE CARBONE**

Suivre et maîtriser l'impact carbone du bâtiment lié à l'exploitation.

03

**LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE**

Préserver la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique

04

**MOBILITE**

La thématique Mobilité est composée de critères traitant l'accessibilité de l'actif en transports en commun et les solutions de transport alternatif (hors transports en 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.

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.

# Suivi des Indicateurs

01

## ENERGIE

Périmètre en nombre d'actifs

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 141,53        | 0                | 151,47             | 135,31          |

### Benchmark

Energie primaire en kWhEP/m2 .an - Données du Benchmark de l'OID - Janvier 2022  
Bureaux = 160      Commerces = 109

### Mode de calcul

Consommation d'énergie au m<sup>2</sup>

### Commentaire global

Dans le cadre de notre collecte de données, nous avons réalisé au 1er semestre 2022 une analyse de cohérence pour favoriser l'utilisation de données de qualité. Ainsi, nous avons renforcé davantage nos règles de qualification afin d'exclure toute donnée anormalement basse. Nous avons diligenté en parallèle des audits techniques et ambitionnons de pouvoir présenter un suivi qualifié sur 100% des actifs pour l'exercice 2022.

02

## CARBONE

Périmètre en nombre d'actifs

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 30,04         | 0                | 9,07               | 43,16           |

### Benchmark

GES en kgCO2 /m2 .an- Données du Benchmark de l'OID – Janvier 2022  
Bureaux = 14      Commerces = 13

### Mode de calcul

Emission de CO2 / m<sup>2</sup> / an

### Commentaire global

Dans le cadre de notre collecte de données, nous avons réalisé au 1er semestre 2022 une analyse de cohérence pour favoriser l'utilisation de données de qualité. Ainsi, nous avons renforcé davantage nos règles de qualification afin d'exclure toute donnée anormalement basse. Nous avons diligenté en parallèle des audits techniques et ambitionnons de pouvoir présenter un suivi qualifié sur 100% des actifs pour l'exercice 2022.

03

## BIODIVERSITÉ

Part des actifs ayant réalisés un diagnostic sur la biodiversité

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 0%            | 0%               | 0%                 | 0%              |

### Périmètre en nombre d'actifs

100% - concerne tous les actifs en exploitation et en construction.

### Benchmark

Nous ne disposons pas de benchmark disponible à l'heure actuelle

### Mode de calcul

Part des actifs ayant réalisés un diagnostic sur la biodiversité

### Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France lancera en 2022, un travail de diagnostic sur la biodiversité pour chaque actif, qui sera effectif pour 2023. Cela permettra de définir une stratégie de préservation de la biodiversité locale telle que l'installation de supports de biodiversité comme des nichoirs, hôtels à insectes, ou la création d'un habitat pour la faune ainsi que des campagnes de sensibilisation aux enjeux liés à la biodiversité.

04

**MOBILITÉ**

Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 75%           | 100%             | 75%                | 0%              |

**Périmètre en nombre d'actifs**

100% - concerne tous les actifs en exploitation

**Benchmark**

Nous ne disposons pas de benchmark disponible à l'heure actuelle

**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**

Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère déterminant lors de l'acquisition des actifs.

05

**SANTÉ & BIEN-ÊTRE**

Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 0%            | 0%               | 0%                 | 0%              |

**Benchmark**

Nous ne disposons pas de benchmark disponible à l'heure actuelle

**Mode de calcul**

Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air.

**Commentaire global**

Swiss Life Asset Managers France s'engage pour le bien être des usagers des ses immeubles. Des contrôles de la qualité de l'air seront donc mis en place tous les 3 ans.

06

**RÉSILIENCE**

Part des actifs ayant réalisés une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 89%           | 100%             | 100%               | 0%              |

**Périmètre en nombre d'actifs**

100% - concerne tous les actifs en exploitation et en construction.

**Mode de calcul**

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

**Commentaire global**

Swiss Life Asset Managers France va compléter le travail de cartographie des risques climatiques pour les actifs non audités en 2021. Des plans d'actions seront par la suite mis en place afin d'améliorer la résilience des actifs dans le portefeuille.

07

### MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR

Part des mandats de Property Management et des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 75%           | 100%             | 75%                | 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.

08

### PARTIES PRENANTES

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

| Pour le fonds | Pour les bureaux | Pour les commerces | Pour les hôtels |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 0%            | 0%               | 0%                 | 0%              |

**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**

Swiss Life Asset Managers France 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.

# Classement

## Classement des actifs en exploitation du fonds

|                 | Label<br>ISR<br>2021 | Label<br>ISR<br>2020 | Typologie |
|-----------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Croix Blanche ▲ | 33                   | 3                    | Commerces |
| Perchtinger ▲ ★ | 26                   | 23                   | Hôtel     |
| Zest ▼ ★        | 21                   | 30                   | Bureaux   |
| 5 Dareau ▼      | 14                   | 30                   | Commerces |
| 7 Dareau ▼      | 14                   | 22                   | Commerces |
| Lourcine ▼ ★    | 13                   | 15                   | Bureaux   |
| Reculettes ▼ ★  | 10                   | 18                   | Bureaux   |
| Brunnthal ▲ ★   | 8                    | 6                    | Services  |

■ Les 5 meilleurs   
 ■ Les 5 moins bons   
 ★ Les 5 plus importants (en valeur)

# *Présentation des actifs*





## Lourcine



|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Adresse                   | 30 villa de Lourcine - 75014 Paris |
| Typologie                 | Bureaux                            |
| Année de construction     | 1990                               |
| année d'acquisition       | 2017                               |
| Certifications            | non                                |
| Surface en m <sup>2</sup> | 2828                               |
| taux d'occupation         | 100%                               |



|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 83,97 *          |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 3,39 *           |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 0                |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 4/5 lignes       |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | aucun            |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 25%              |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | non              |
| <b>Climat / resilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Vague de chaleur |

### 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.

La tour aérorefrigérante a été remplacée en 2021 ce qui améliore le confort thermique des locataires.

### Plan d'actions global

- Audit climatique Phase 2 : analyse sur site de la résilience de l'actif face aux risques identifiés en phase 1.
- 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 - 75013 Paris |
| Typologie                 | Bureaux                             |
| Année de construction     | 1962                                |
| année d'acquisition       | 2017                                |
| Certifications            | Non                                 |
| Surface en m <sup>2</sup> | 2544                                |
| taux d'occupation         | 100%                                |



|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 110,65 *         |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 27,85 *          |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 0                |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 4/5 lignes       |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | aucun            |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 25%              |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | non              |
| <b>Climat / resilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Vague de chaleur |

### Commentaire global

- Etude de l'amélioration du système CVC à prévoir en 2022
- 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

- Audit climatique Phase 2 : analyse sur site de la résilience de l'actif face aux risques identifiés en phase 1.
- 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 <sup>2</sup> | 2520                      |
| taux d'occupation         | 100%                      |



|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 56,79 *          |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 2,47 *           |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 0                |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 4/5 lignes       |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | aucun            |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 25%              |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | non              |
| <b>Climat / resilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Vague de chaleur |

### 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.

La tour aérorefrigérante a été remplacée en 2021 ce qui améliore le confort thermique des locataires

### Plan d'actions global

- Audit climatique Phase 2 : analyse sur site de la résilience de l'actif face aux risques identifiés en phase 1.
- 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                 | Commerces                  |
| Année de construction     | 1990                       |
| année d'acquisition       | 2017                       |
| Certifications            | non                        |
| Surface en m <sup>2</sup> | 750                        |
| taux d'occupation         | 100%                       |



|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 78,81 *          |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 11,14 *          |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 0                |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 4/5 lignes       |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | aucun            |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 25%              |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | non              |
| <b>Climat / resilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Vague de chaleur |

### 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.

La tour aérorefrigérante a été remplacée en 2021 ce qui améliore le confort thermique des locataires.

### Plan d'actions global

- Audit climatique Phase 2 : analyse sur site de la résilience de l'actif face aux risques identifiés en phase 1.
- 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.

\* Suite au contrôle de qualité effectué, les données collectées pour cet actif ont été jugées anormalement basses par rapport à la consommation habituellement constatée. Elles ne seront pas prises en compte dans le calcul de sa note ESG et dans le calcul de son indicateur de performance au niveau du fonds. Cela aura donc un impact négatif sur sa note finale et son classement.



### Zest ★

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Adresse                   | 39-41 avenue Maurice Thorez - 75013 Paris |
| Typologie                 | Bureaux                                   |
| Année de construction     | 1992                                      |
| année d'acquisition       | 2017                                      |
| certifications            | non                                       |
| Surface en m <sup>2</sup> | 3371                                      |
| taux d'occupation         | 80%                                       |



|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 113,9 *          |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 7,05 *           |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 150              |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 2/3 lignes       |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | non              |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 25%              |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | aucun            |
| <b>Climat / résilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Vague de chaleur |

#### Commentaire global

Immeuble dont les parties communes ont été rénovées, proposant divers services aux locataires (restauration, salles de réunion communes, espaces verts accessibles aux occupants...). L'immeuble étant en fin de commercialisation post travaux durant l'année 2021 de nombreux lots n'étaient pas loués. Par conséquent la consommation énergétique de l'immeuble a été trop basse pour pouvoir donner lieu à une notation.

#### Plan d'actions global

- Audit climatique Phase 2 : analyse sur site de la résilience de l'actif face aux risques identifiés en phase 1.
- Développement en cours d'une application dédiée à l'immeuble pour mieux gérer la communication des services mis en place et accessibles aux locataires.



### Brunnthal ★

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Adresse                   | Eugen-Sänger-Ring 5 - 85649 Brunnthal |
| Typologie                 | Services                              |
| Année de construction     | 2009                                  |
| année d'acquisition       | 2017                                  |
| Certifications            | non                                   |
| Surface en m <sup>2</sup> | 7365                                  |
| taux d'occupation         | 100%                                  |



|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | NR                |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | NR                |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | NR                |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 2/3 lignes        |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | Aucun             |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | NR                |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | non               |
| <b>Climat / résilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Pluies abondantes |

#### 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...)
- Objectif de collecte des données de consommations en 2022



### Croix Blanche

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Adresse                   | ZAC de la Croix Blanche, 10 avenue de l'Hurepoix - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois |
| Typologie                 | Commerces  |
| Année de construction     | 2014   |
| année d'acquisition       | 2019   |
| Certifications            | non  |
| Surface en m <sup>2</sup> | 3055   |
| taux d'occupation         | 100%   |



|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 151,47           |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 9,07             |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 0                |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 1 ligne          |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | non              |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 25%              |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | non              |
| <b>Climat / résilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Vague de chaleur |

#### 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. Cet accompagnement a permis en 2021 de mettre en place notamment le recueil des données d'eau, d'énergie et l'audit climatique

#### Plan d'actions global

- Audit climatique Phase 2 : analyse sur site de la résilience de l'actif face aux risques identifiés en phase 1.



### Perchtinger ★

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                   | 3 Perchtinger Strasse – 81379 Munich |
| Typologie                 | Hôtel                                |
| Année de construction     | 2009                                 |
| année d'acquisition       | 2017                                 |
| Certifications            | non                                  |
| Surface en m <sup>2</sup> | 4885                                 |
| taux d'occupation         | 28%                                  |



|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m <sup>2</sup> /an   | 135,31*           |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | 41,45*            |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | 0                 |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | 2/3 lignes        |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | non               |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | 30%               |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | oui               |
| <b>Climat / résilience</b>               | Quels sont les principaux risques climat identifiés ?  | Pluies abondantes |

#### Commentaire global

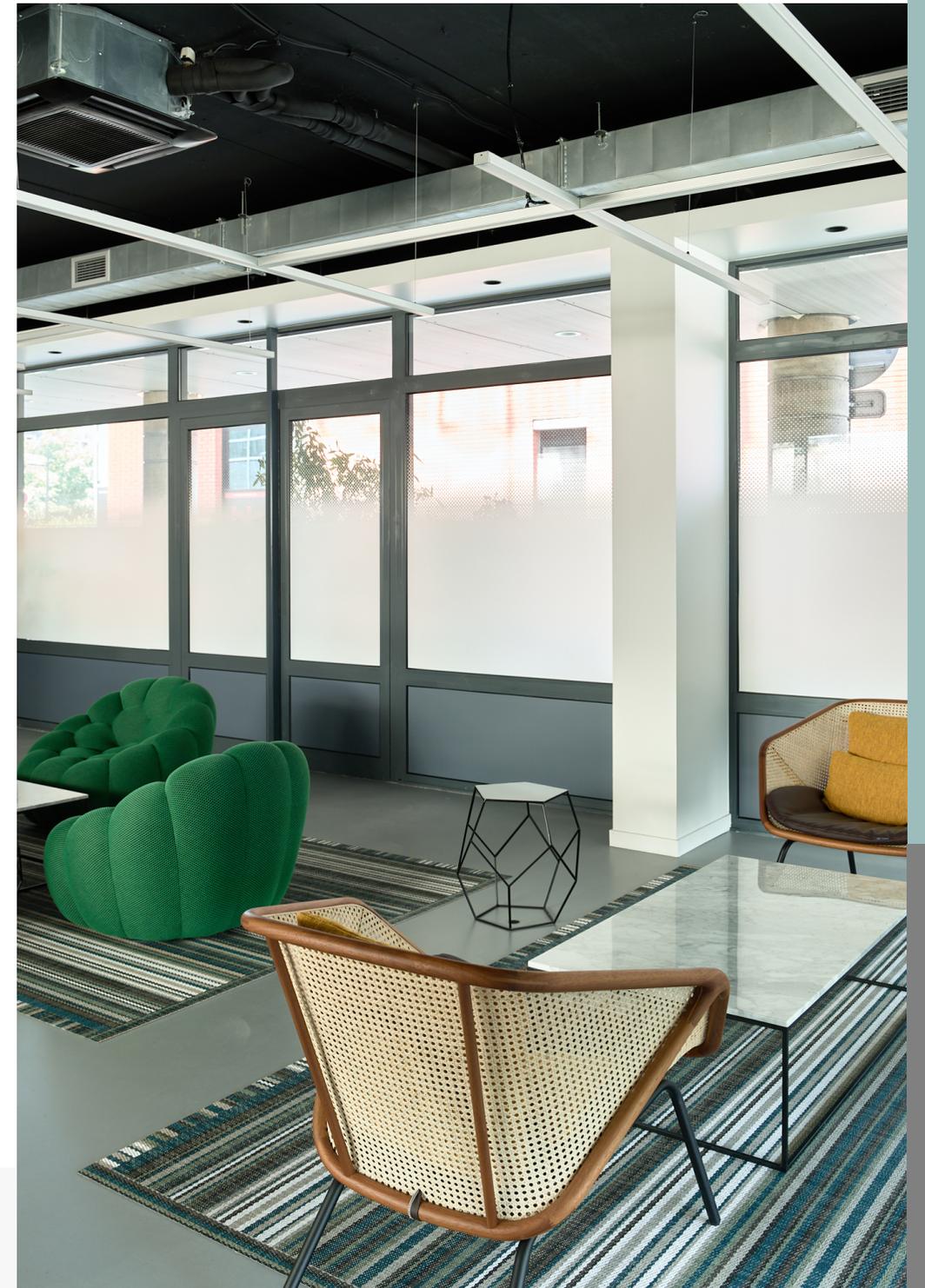
Localisation Urbaine - Pas de rénovation sur les 5 dernières années

#### Plan d'actions global

Avenant signé début 2022 avec plusieurs clauses liées à l'ESG et à la labellisation (négociation de bonne foi, partage des informations, création d'un parking à vélos, etc.)

\* Suite au contrôle de qualité effectué, les données collectées pour cet actif ont été jugées anormalement basses par rapport à la consommation habituellement constatée. Elles ne seront pas prises en compte dans le calcul de sa note ESG et dans le calcul de son indicateur de performance au niveau du fonds. Cela aura donc un impact négatif sur sa note finale et son classement.

# *Présentation des actifs en travaux de ESG Pierre Capitale*





## Osny

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | 18 chaussée Jules César - 95520 Osny |
| Typologie             | Bureaux                              |
| Année de construction | 2020                                 |
| année d'acquisition   | 2020                                 |
| Certifications        | non                                  |
| Surface en m²         | 12052                                |
| taux d'occupation     | 100%                                 |



|  |  |     |
|--|--|-----|
| <b>Energies</b>                          | Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an  | NR* |
| <b>Carbone</b>                           | Emissions de GES liées à la consommation énergétique   | NR* |
| <b>Biodiversité</b>                      | Surface verte en m2 (Jardin + terrasse végétalisée)  | NR* |
| <b>Mobilité</b>                          | Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 500m                                  | NR* |
| <b>Air</b>                               | Contrôle de la qualité de l'air ?  | NR* |
| <b>Management de la chaîne de Valeur</b> | Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG  | NR* |
| <b>Parties Prenantes</b>                 | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années | NR* |
| <b>Climat / résilience</b>               | 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.

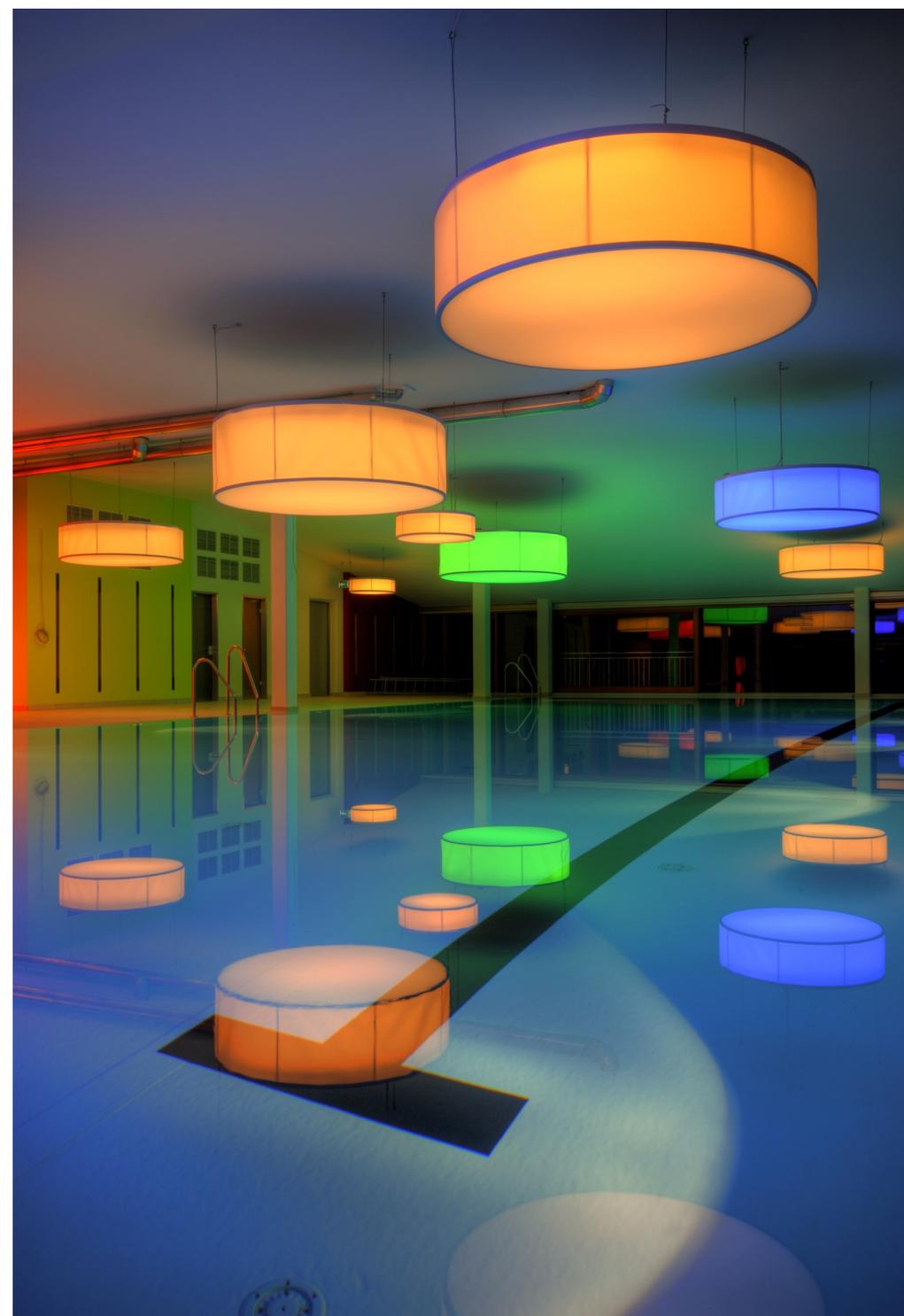
### Plan d'actions global

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...)

\* l'actif étant en travaux, les données ne sont pas encore disponibles

# Annexes



# Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France

|   |                            | CRITÈRE ESG   |   | NOTATION  |   | UNITÉ |
|---|----------------------------|---|---|---|---|-------|
| Domaine   | Thématiques                | Critères  | Type de critère (moyen / résultat)            |   |   |       |
| ENVIRONNEMENT   | Energie                    | Consommations énergétiques (tous fluides)   | Critère de résultat                           | Total sur 20 points<br>0/20 : consommation > 350   10/20 : consommation = 179 (OID)<br>20/20 : consommation = 20  | kWhEF/(m².an)                                 |       |
|   |                            | Part d'ENR dans la consommation d'énergie finale  | Critère de résultat                           | Total sur 5 points<br>1/5 : ENR à 20%   2/5 : ENR à 40%<br>3/5 : ENR à 60%   4/5 : ENR à 80%<br>5/5 : ENR à 100%  | %   |       |
|   | <b>SOUS TOTAL (points)</b> |   |   | 25  |   |       |
|   | Carbone                    | Emissions de GES liées à la consommation énergétique  | Critère de résultat                           | Total sur 15 points<br>0/15 :<br>7,5/15 : si 16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an<br>15/15 : si 1,6 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an   | kgCO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> .an)     |       |
|   |                            | Emissions de GES liées aux fuites de F-Gaz  | Critère de résultat                           | Total sur 5 points<br>0,05kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an: 5 points   0,4kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an: 2,5 points<br>1,5kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an: 1 point | kgCO <sub>2</sub> de perte/m <sup>2</sup> .an |       |
|   | <b>SOUS TOTAL (points)</b> |   |   | 20  |   |       |
|   | Eau                        | Consommation d'eau  | Critère de résultat                           | Total sur 10 points<br>0/10 :<br>5/10 : si 0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an   10/10 : si 0,035 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an  | m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> .an)          |       |
|   |                            | Mise en place de contrats de robinetterie   | Critère de moyen                              | Total sur 5 points<br>0/5 : non<br>5/5 : oui  | oui/non                                       |       |
|   | <b>SOUS TOTAL (points)</b> |   |   | 15  |   |       |
|   | Déchets                    | Tri et valorisation des déchets 6è flux (déchets Equipement Electrique Electronique 3E, déchets organiques) | Critère de moyen                              | Total sur 3 points<br>0/3 : absence de tri   1/3 : 1 bac supplémentaire<br>2/3 : 2 bacs différents supplémentaires<br>3/3 : 3 bacs différents supplémentaires                               | Nombre de bac                                 |       |
|   |                            | Système de tri sélectif mis en place (Décret 5 flux)  | Critère de moyen                              | Total sur 0 point<br>0: Oui<br>-5 : Non   | oui/non                                       |       |
|   |                            | Mise en place de cendrier et système de valorisation des mégots   | Critère de résultat                           | Total sur 2 points<br>0/2 : absence   1/2 : présence<br>2/2 : présence et revalorisation des mégots   | oui/non                                       |       |
|   |                            | Suivi de la production de déchets par pesée   | Critère de moyen                              | Total sur 5 points<br>0/5 : non<br>5/5 : oui  | oui/non                                       |       |
|   |                            | Part de déchets revalorisés   | Critère de résultat                           | Total sur 5 points<br>1/5 : 20%   2/5 : 40%<br>3/5 : 60%   4/5 : 80%<br>5/5 : 100%  | Pourcentage                                   |       |
|   | <b>SOUS TOTAL (points)</b> |   |   | 15  |   |       |
|   | Biodiversité               | Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité   | Critère hybride                               | Total sur 5 points  | oui/non                                       |       |
|   |                            | Coefficient Biotope par Surface (CBS)   | Critère de résultat                           | Total sur 5 points  | Coefficient de pondération                    |       |
|   |                            | Actions permettant la préservation de la biodiversité (espèce vulnérable identifiée)                        | Critère de résultat                           | Total sur 5 points<br>1 point par action jusqu'à 5  | Nbre d'actions                                |       |
|   | <b>SOUS TOTAL (points)</b> |   |   | 15  |   |       |
|   | Certifications & Labels    | Nombre de certification généraliste   | Critère de moyen                              | Total 2,5 points<br>Non: 0<br>Oui: 1<br>>1 certification généraliste: 2,5   | oui/non                                       |       |
| Niveau atteint sur la certification généraliste (meilleure certification) |                            | Critère de résultats  | Total sur 2,5 points<br>0,5 point par pallier | Nbre de pallier   |   |       |
| Niveau atteint certification/label spécifique                             |                            | Critère de résultats  | Total sur 5 points<br>1 point par pallier     | Nbre de pallier   |   |       |
| <b>SOUS TOTAL (points)</b>  |                            |   | 10  |   |   |       |
| <b>TOTAL ENVIRONNEMENT</b>  |                            |   | 100   | Pondération : 50%   |   |       |

# Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France

|         |                                    | CRITÈRE ESG   |                                    | NOTATION   |   | UNITÉ   |                   |
|---------|------------------------------------|---|------------------------------------|--|---|---|-------------------|
| Domaine | Thématiques                        | Critères  | Type de critère (moyen / résultat) |  |   |   |                   |
| SOCIAL  | Mobilité                           | Nombre de ligne de TC dont une station est située à moins de 500m   | Critère de résultat                | (0 point : 0 ligne; 2 points: 1 ligne, 4 points :2-3 lignes, 6 points : 4-5 lignes, 8 points : 6-7 lignes, 10 points : > 7 lignes) | Total sur 10 points   | Nbre  |                   |
|         |                                    | Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500m   | Critère de résultat                |  | Total sur 5 points<br>(Nombre de solutions = 1 point)   | Nbre  |                   |
|         |                                    | Dispositif de stockage vélo   | Critère hybride                    |  | Total sur 10 points<br>(Aucun : 0 point, extérieur public : 2 points, extérieur privé non sécurisé : 4 points, intérieur sécurisé non couvert : 6 points, intérieur sécurisé et couvert : 8 points, intérieur sécurisé et couvert >1,5% SdP : 10 points)  | oui/non   |                   |
|         |                                    | Présence de bornes de recharge véhicules électriques au niveau de l'actif et/ou dans un rayon de 500m. autour de l'actif  | Critère hybride                    |  | Total sur 10 points<br>(Aucun : 0 point si non soumis à la réglementation et -2 points si soumis à la réglementation; 2 points de plus à chaque dépassement de 5% de la réglementation en vigueur. 2 points: par tranche de 5 bornes disponible sur la voirie publique.                             | Nbre de place   |                   |
|         |                                    |   | <b>SOUS TOTAL (points)</b>         |  | 35  |   |                   |
|         | Santé & confort des occupants      | Entretien des filtres (terminaux de climatisation/chauffage)  | Critère de moyen                   |  | Total sur 10 points<br>(<1 fois par an: -10, 1 fois par an : 0 point; >1 fois par an : 10 points)   | Fréquence   |                   |
|         |                                    | Contrôle de la qualité de l'air   | Critère de moyen                   |  | Total sur 5 points<br>(Aucun : 0 point; moins 1 fois par an : 2 points supérieur à 1: 5 point)  | Fréquence   |                   |
|         |                                    | Nombre de critères d'analyse de la qualité de l'air   | Critère de résultat                |  | Total sur 2 points<br>(Aucun : 0 point; puis +1 par critère supplémentaire  | Nombre de critères  |                   |
|         |                                    | Nombre de points de mesure sur l'ensemble de l'actif  | Critère de résultat                |  | Total sur 5 points<br>2 points de mesure par 100m² : 5 points<br>100 et 350: 4 points<br>350 - 500: 3 points<br>500 - 1000: 2 points<br>1000 - 2000:1 point   | Nombre de points de mesure rapporté à la surface plancher |                   |
|         |                                    | Existence d'une procédure et d'un plan d'action correctif lorsque la qualité de l'air est dégradée.                       | Critère de moyen                   |  | Total sur 2 points<br>Non: 0 point<br>Oui: 2 points   | Procédure   |                   |
|         |                                    | Mesure de la qualité de l'eau potable (D1, D2) sur des points d'eau de consommation des parties privatives de l'actif     | Critère de moyen                   |  | Total sur 5 points<br>Non:0 point<br>Oui: 5 points  | Nbre  |                   |
|         |                                    | Accessibilité personnes en situation de handicap  | Critère de hybride                 |  | Total sur 6 points<br>-6 points: Non respect de la réglementation;<br>-6 à -2 points (1 point par actions palliatives lorsque l'actif ne respecte pas la réglementation)<br>0 points: respect de la réglementation;<br>2 points par handicap au-delà de la réglementation (moteur, visuel, auditif) | Unité   |                   |
|         |                                    |   | <b>SOUS TOTAL (points)</b>         |  | 35  |   |                   |
|         | Services rendus aux occupants      | Services de restauration disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)                        | Critère de résultat                |  | Résultat - 2,5 points<br>(Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)   | Nbre de services  |                   |
|         |                                    | Services de bien-être disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)                           | Critère de résultat                |  | Résultat - 2,5 points<br>(Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)   | Nbre de services  |                   |
|         |                                    | Service de proximité disponible dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)                             | Critère de résultat                |  | Résultat - 2,5 points<br>(Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)   | Nbre de services  |                   |
|         |                                    | Services de santé disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)                               | Critère de résultat                |  | Résultat - 2,5 points<br>(Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)   | Nbre de services  |                   |
|         |                                    |   | <b>SOUS TOTAL (points)</b>         |  | 10  |   |                   |
|         | Contribution à l'insertion sociale | Pourcentage du nombre d'heures travaillées sur l'actif par une personne en contrat d'insertion ou en situation d'handicap | Critère de résultat                |  | Total sur 20 points<br>50% du nbre d'heure correspond à 15 points<br>2 points par tranche de 5%   | Pourcentage du nombre d'heures                            |                   |
|         |                                    |   | <b>SOUS TOTAL (points)</b>         |  | 20  |   |                   |
|         | Certifications & Labels            | Nombre de certification//label généraliste  | Critère de moyen                   |  | Total 2 points<br>Non: 0<br>Oui: 1<br>Plus de 1 certif environnemental: 2   | oui/non   |                   |
|         |                                    | Niveau atteint sur la certification généraliste (meilleure certification)   | Critère de résultats               |  | Total sur 3 points<br>1 point par pallier   | Nbre de pallier   |                   |
|         |                                    | Niveau atteint certification/label spécifique   | Critère de résultats               |  | Total sur 3 points<br>1 point par pallier   | Nbre de pallier   |                   |
|         |                                    |   | <b>SOUS TOTAL (points)</b>         |  | 0   |   |                   |
|         |                                    |   | <b>TOTAL SOCIAL</b>                |  | 100   |   | Pondération : 30% |

# Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France

| CRITÈRE ESG |  | NOTATION   |                                    | UNITÉ   |   |
|-------------|--|--|------------------------------------|---|---|
| Domaine     | Thématiques                              | Critères   | Type de critère (moyen / résultat) |   |   |
| GOUVERNANCE | Gestion de la chaîne d'approvisionnement | Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG   | Critère de résultat                | Total sur 30 points<br>1 point par 5% de contrat (en nombre de contrats signés)   | Pourcentage du nombre de contrats signés  |
|             |  | <b>SOUS TOTAL (points)</b>   |                                    | 30  |   |
|             | Résilience                               | Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (scénario de référence RCP 8.5)  | Critère de moyen                   | Total sur 4 points<br>Non: 0 point<br>Oui: 4 points   | oui/non                                   |
|             |  | Nombre d'aléas intégrés dans l'analyse cartographique  | Critère de résultat                | Total sur 6 points<br>Nombre de paramètres/aléas climatique intégrés dans l'analyse (1 point par paramètre/aléas)   | Nombre                                    |
|             |  | Vérification des risques matériels au niveau de l'actif  | Critère de moyen                   | Total 10 points<br>Non: 0 point<br>Oui: 10 points   | Nombre                                    |
|             |  | Nombre de solutions mises en œuvres suite à la cartographie  | Critère de résultat                | Total sur 10 points<br>10 points par solution   | Nombre                                    |
|             | <b>SOUS TOTAL (points)</b>               |  | 30                                 |   |   |
|             | Considération des locataires             | Nombre de thématiques couvertes par les opérations et outils de formation/sensibilisation des usagers de l'actif   | Critère de résultat                | Total sur 15 points<br>(Nombre de thématiques différentes traitées<br>Aucune : 0 point; puis + 3 points par thématique )  | Nbre de thématiques                       |
|             |  | Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années                                     | Critère de moyen                   | Total sur 5 points<br>(0 point si aucun questionnaire; 5 points si questionnaire)   | oui/non                                   |
|             |  | Pourcentage de répondant au questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) à l'échelle de l'actif (ensemble des locataires) sur les 3 dernières années | Critère de résultat                | Total sur 10 points<br>Graduel<br>100%-75%: 5 points<br>75% - 50% : 4 points<br>50%-40%: 3 points<br>40%-35%: 2 points<br><35%: 1 point<br>0:0 point  | Pourcentage                               |
|             |  | Mise en place d'annexes environnementales et comités verts   | Critère de résultat                | Total sur 15 points<br>-10 points: non respect de la réglementation<br>0 points: respect de la réglementation<br>15 points: au-delà de la réglementation<br>(50% des baux non soumis mais couvert par l'AE: 5 points)<br>100% des baux non soumis mais couvert par l'AE: 15 points<br>15 points: au-delà de 1 Comité Vert dans l'année pour un actif soumis à la réglementation | Nombre d'AE<br>Nombre de Comités verts/an |
|             | <b>SOUS TOTAL (points)</b>               |  | 40                                 |   |   |
|             | <b>TOTAL GOUVERNANCE</b>                 |  | 100                                |   | Pondération                               |

# SFDR : Politique de transparence sur les critères environnementaux et sociaux

Le nouveau règlement sur la divulgation en matière de finance durable (SFDR) a introduit diverses exigences en matière de communication pour les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers au niveau des entités, des services et des produits. Il a pour but de fournir une plus grande transparence sur la durabilité au sein des marchés financiers d'une manière standardisée et assurant la comparabilité. La majorité des nouvelles obligations de divulgation sont entrées en application au 10 mars 2021.

La politique menée depuis plusieurs années au niveau du fonds ainsi que la stratégie d'investissement a permis de classer le fonds ESG Pierre Capitale en article 8 en raison du degré d'intégration des critères environnementaux et sociaux. Le rapport dédié est accessible sur votre espace sécurisé.

*Vous trouverez cependant ci-dessous les modalités de suivi des indicateurs clés au niveau des actifs immobiliers ainsi que les limites méthodologiques identifiées :*

## 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  |
|---|-----------|---|--|---|---|---|---------------------------|---|---|
| (% min.)  |           |   |  |   |   |   |                           |   |   |
| Suivre les consommations d'énergie                      | 70%       | 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   | % de couverture des immeubles sous gestion   | - Les données de consommations sont collectées par un prestataire externe.                                    | Analyse ESG annuelle  | Les données sont vérifiées par le prestataire externe.                          | 30%                       | Les données sont collectées annuellement. Cette collecte nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives. | 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%       | 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.  | L'indicateur exprimé en pourcentage est basé sur la performance énergétique de l'actif par rapport au seuil déterminé par la RT 2012.                                  | - Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs | Calcul thermique réalisé par un bureau d'étude  | Mise à disposition des calculs thermiques                                       | 10%                       | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | 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 d'au minimum 50% des immeubles sous gestion   | % de couverture des immeubles sous gestion   | - Les données de consommations sont collectées par un prestataire externe.                                    | Analyse ESG annuelle  | Les données sont vérifiées par le prestataire externe.                          | 30%                       | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | Les données sont collectées annuellement et nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.                    |
| Evaluer la biodiversité locale                          | 50%       | Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition   | Taux de couverture : % d'immeubles couvert par une analyse écologique  | - Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs | Informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires,) | Vérifications de la source des données utilisées pour l'analyse écologique      | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | La typologie et la localisation des immeubles.  |
| Suivi de la gestion des déchets                         | 20%       | Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration   | % 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.  |
| Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion       | 80%       | Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être 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 (site Internet) tels que Google Maps                   | Analyse ESG en phase d'acquisition  | Comparaison des données sur des outils différents                               | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains,...)  |
| Favoriser la santé et le bien être des occupants        | 50%       | Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025  | % d'immeuble de bureau sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air   | Rapport d'intervention  | Analyse ESG annuelle  | Analyse des conclusions du contrôle de la qualité de l'air                      | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | Les capteurs d'analyse sont installés sur différents espaces de l'immeuble, le niveau de couverture dépend de la méthodologie employée par le bureau d'étude. |
| Services rendus aux occupants                           | 60%       | Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre   | % d'immeuble de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre   | Les données proviennent d'outils accessibles au public (site Internet) tels que google maps                   | Analyse ESG annuelle  | Comparaison des données sur des outils différents                               | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | Pas de distinction entre les services   |
| Insertion sociale                                       | 50%       | Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023   | % de contrats évalués : (contrats des prestataires avec une clause liée à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale) | Contrats signés par les prestataires  | Analyse ESG annuelle  | Vérification des contrats signés  | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | L'actualisation est réalisée une fois par an.   |
| Gestion de la chaîne d'approvisionnement                | 80%       | 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. | % de prestataire et fournisseurs signataires de la charte déontologique  | Les données proviennent d'une plateforme gérée par un tiers indépendant permettant le suivi                   | Analyse ESG annuelle  | Vérification des informations sur la plateforme dédiée                          | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | L'actualisation est réalisé une fois par an via la plateforme.  |
| Gestion de la chaîne d'approvisionnement                | 100%      | 100% au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France reteniront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé,...).  | % des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG  | Mandat de gestion signés par les parties  | Analyse ESG en phase d'acquisition  | Vérification des mandats signés   | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | Calcul portant sur les nouveaux mandats   |
| Résilience des actifs sous gestion                      | 80%       | 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   | % d'immeuble couvert par une analyse   | Analyse réalisée par un bureau d'étude  | Analyse ESG annuelle  | Vérification des sources d'information utilisées et du nombre d'aléas analysés. | NA                        | Intégration des données lors de la notation ESG annuelle  | Réalisation sur une base d'informations documentaires.  |

## Périmètre du reporting sur les actifs

### Analyse ESG

L'analyse ESG réalisé sur la SCPI ESG Pierre Capitale couvre 100% du patrimoine en surface et en valeur. Les données utilisées pour le reporting de l'année 2021 concerne la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

### Typologies d'actifs

Le périmètre du reporting couvre trois typologies d'actifs :

- Les bureaux
- Les commerces
- Les hôtels

### Critères d'exclusion

Dans le cadre de la consolidation des données niveaux fonds, les critères d'exclusion retenus pour l'année 2021 sont les suivants :

- Actifs en développement
- Actifs en travaux
- Actifs en cours de cession ou cédés durant l'année
- Actifs acquis après le 31/12/2021

## Mode de calcul des indicateurs

Toutes les données de consommation intégrées dans One Track font l'objet d'une analyse afin de contrôler leur cohérence. Les données qui nous apparaissent incohérentes en raison de leur faible niveau par rapport à la consommation habituellement constatée ne seront pas prises en compte dans le calcul de la note ESG de l'immeuble et dans le calcul de l'indicateur de performance au niveau du fonds. Cependant, nous les avons indiqué dans la fiche immeuble du rapport de chaque fonds transmis aux investisseurs.

### Energie : Consommation moyenne d'énergie finale

**Unité :** kWhEF / m<sup>2</sup>utile.an

**Méthodologie :** L'indicateur est défini comme le rapport de la somme des consommations d'énergie finale des actifs du fonds sur la somme des surfaces utiles des actifs du fonds.

$$= \frac{\text{Somme des consommations d'énergies finales}}{\text{Somme des surfaces utiles}}$$

**Source de Donnée :** Nous avons mandaté notre prestataire Deepki pour nous fournir des données de consommations qualifiées à partir des données collectées.

**Benchmark :** 160kWhEF/m<sup>2</sup>.an - sources : [Baromètre de l'OID](#)

## Mode de calcul des indicateurs

### Carbone : Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

**Unité :** kg CO<sub>2</sub>eq/ m<sup>2</sup>utile.an

**Méthodologie :** L'indicateur est défini comme le rapport de la somme des émissions de GES des actifs du fonds sur la somme des surfaces utiles des actifs du fonds.

$$= \frac{\text{Somme des émissions de GES}}{\text{Somme des surfaces utiles}}$$

**Source de Donnée :** Nous avons mandaté notre prestataire Deepki pour nous fournir des données de consommations qualifiées à partir des données collectées.

**Benchmark :** 14 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an sources : [Baromètre de l'OID](#)

### Biodiversité : Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité

**Méthodologie :** l'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs couverts par un diagnostic sur la biodiversité sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs couverts par une analyse biodiversité}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

Source de donnée : Nous avons mandaté Green Soluce pour réaliser une analyse de la biodiversité sur chaque actif du fonds d'ici 2022.

### Certifications environnementales : Part des actifs certifiés en m<sup>2</sup>

**Méthodologie :** L'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs ayant obtenu une certification sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs certifiés}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

**Source de Donnée :** Le document officiel délivré par l'organisme certificateur ( ex : Certification HQE délivrée par Certivea, BREAM délivré par le Building Research Establishment)

### Mobilité : Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m

**Méthodologie :** L'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs situés à moins de 500 m d'au moins 2 lignes de transports en commun sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500m}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

**Source de Donnée :** Une recherche est réalisée sur Google Map pour identifier les transports à proximité du site. Nous comptabilisons toutes lignes de transports sans faire de distinction entre les typologies de transports.

## Mode de calcul des indicateurs

### Santé et bien-être : Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air

**Méthodologie** : L'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs sur lesquels un contrôle de la qualité de l'air a été réalisé sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

**Source de donnée** : Nous comptabilisons les immeubles couverts par un contrôle de la qualité de l'air réalisé par un bureau d'étude.

### Résilience : Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)

**Méthodologie** : L'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs sur lesquels une cartographie des risques climatiques a été réalisée sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs couverts une cartographie des risques climatiques}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

**Source de donnée** : Nous avons mandaté le bureau d'étude Sinteo pour réaliser une cartographie de l'exposition des actifs aux aléas des risques climatiques.

### Management de la chaîne de valeur : Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG

**Méthodologie** : L'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs pour lesquels plus de 25% de contrats de prestataires immeuble incluent une clause ESG sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs pour lesquels >25% des prestataires ont signé une clause ESG}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

**Source de donnée** : Nous comptabilisons pour chaque actif du fonds le nombre de prestataires ayant signé une clause ESG.

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

**Méthodologie** : L'indicateur est défini comme le rapport du nombre d'actifs au sein desquels un questionnaire de satisfaction a été transmis sur le nombre total d'actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme des actifs couverts par un questionnaire de satisfaction}}{\text{Somme de tous les actifs}}$$

**Source de donnée** : Nous comptabilisons les questionnaires réalisés et transmis aux locataires des actifs du fonds.

## Cartographie Climat

Swiss Life Asset Managers France est convaincue que le changement climatique est l'un des défis majeurs de ce siècle et représente une source de risque, qu'il faut prendre en compte au sein du portefeuille mais aussi dans la gestion de chaque actif. Le risque climat est donc un élément structurant de la politique ISR du fonds et une opération d'évaluation des actifs du fonds a été lancée en 2021. Elle repose sur la combinaison de l'exposition et de la sensibilité intrinsèque du bâtiment.

### Les 6 principaux aléas pris en compte susceptibles d'affecter directement la zone Europe sont :

- Augmentation du niveau de la mer ;
- Augmentation des épisodes de pluies abondantes, plus particulièrement dans le nord de l'Europe ;
- Augmentation de la température moyenne ;
- Augmentation des vagues de chaleur ;
- Augmentation des sécheresses, plus particulièrement dans le sud de l'Europe ;
- Augmentation des tempêtes de vents, plus particulièrement en hiver et dans le nord de l'Europe ;

Pour chaque actif, un score de risque est calculé par aléa climatique. Des intervalles de valeur pour qualifier différentes catégories de risque ont été établies : risque quasi nul, risque faible, risque moyen et risque élevé.

# Cartographie Climat

| NOM ACTIF            | Risques physiques majeurs |                   |                  |            | Risques de dégradation du confort des occupants |                   |                                  |   | COMMENTAIRES  |
|----------------------|---------------------------|-------------------|------------------|------------|---|-------------------|----------------------------------|---|---|
|                      | PLUIES ABONDANTES         | SUBMERSION MARINE | TEMPÊTES DE VENT | SÉCHERESSE | NOTE BÂTIMENT RISQUES PHYSIQUES MAJEURS         | VAGUES DE CHALEUR | HAUSSE DE LA TEMPÉRATURE MOYENNE | NOTE BÂTIMENT RISQUES DE DÉGRADATION DU CONFORT DES OCCUPANTS |   |
| <b>RECOULETTES</b>   | 52%                       | 0%                | 8%               | 41%        | <b>52%</b>                                      | 72%               | 61%                              | <b>66%</b>  | Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18. |
| <b>5 DAREAU</b>      | 52%                       | 0%                | 8%               | 42%        | <b>52%</b>                                      | 72%               | 60%                              | <b>66%</b>  | Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18. |
| <b>7 DAREAU</b>      | 52%                       | 0%                | 8%               | 42%        | <b>52%</b>                                      | 72%               | 60%                              | <b>66%</b>  | Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18. |
| <b>LOURCINE</b>      | 52%                       | 0%                | 8%               | 42%        | <b>52%</b>                                      | 72%               | 60%                              | <b>66%</b>  | Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18. |
| <b>ZEST</b>          | 52%                       | 0%                | 8%               | 52%        | <b>52%</b>                                      | 72%               | 61%                              | <b>66%</b>  | Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18. |
| <b>CROIX BLANCHE</b> | 50%                       | 0%                | 8%               | 43%        | <b>50%</b>                                      | 61%               | 53%                              | <b>57%</b>  | Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18. |
| <b>BRUNNTHAL</b>     | 82%                       | 0%                | 46%              | 40%        | <b>82%</b>                                      | 50%               | 63%                              | <b>56%</b>  | Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité.   |
| <b>PERCHTINGER</b>   | 82%                       | 0%                | 46%              | 40%        | <b>82%</b>                                      | 50%               | 63%                              | <b>56%</b>  | Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité.   |

*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.realestate@swisslife-am.com](mailto:service.client.realestate@swisslife-am.com)

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