

Code de transparence

SCPI Pierre Capitale

22/12/2020

Sommaire

1. LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE	3
2. INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION	3
2.1. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce Code	3
2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	3
Notre Histoire	3
2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	5
2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	6
2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	6
2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
2.7. De quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	9
2.9. Quel est le pourcentage des encours Immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours Immobiliers totaux sous gestion ?	9
2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	9
3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE	10
3.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	10
3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	11
3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?	11
3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par les fonds ?	12
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	13
3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers?	15

4. PROCESSUS DE GESTION	15
4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	15
4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	15
4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	16
4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	16
4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	16
4.6. Le fonds investit-ils dans des OPC ?	16
5. CONTROLES ESG	16
5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	16
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG	17
6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	17
6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	17
6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	18
6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	18

1. Liste des fonds concernés par ce code de transparence

Nom du fonds	Stratégie dominante	Classe d'actif	Zone géographique	Label	Lien relatif aux fonds
Pierre Capitale	Best in progress	Bureaux Services à la personne	Europe	En cours de labellisation ISR	https://fr.swisslife-am.com/gp/scpi-pierre-capitale/

2. Informations générales sur la société de gestion

2.1. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce Code

Swiss Life Asset Managers France

Tour la Marseillaise
2 bis, boulevard Euroméditerranée
Quai d'Arenc - CS 50575
13236 Marseille Cedex 02
Fr.swisslife-am.com

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

<https://www.swisslife-am.com/fr/home/notre-entreprise/engagement/responsible-investment.html>

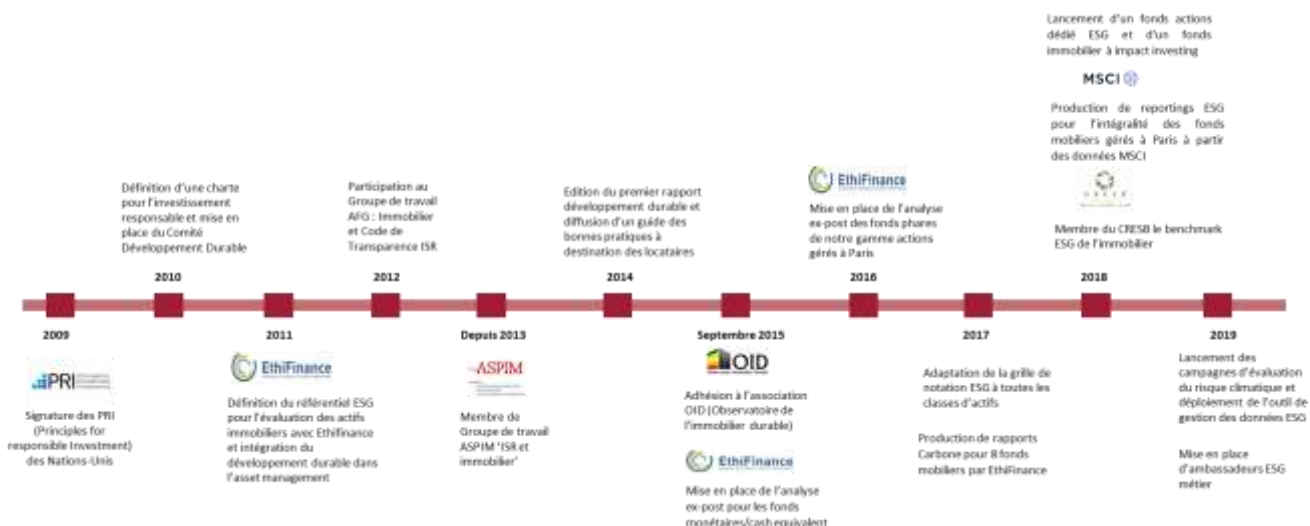
Notre Histoire

Une conviction ESG forte :

Dès 2009, Swiss Life Asset Managers France (à travers ex-Swiss Life REIM (France)) a signé les PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations-Unies. Le Groupe Swiss Life Asset Managers les a signés en 2018 et est devenu dans le même temps membre du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

A travers la signature des PRI, Swiss Life Asset Managers France s'engage à prendre en compte les questions Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans l'ensemble de ses processus d'analyse et de décision d'investissement.

Nous sommes convaincus que l'intégration proactive de facteurs ESG pertinents dans le processus d'investissement nous aide à la fois à assurer la visibilité des rendements et à améliorer la performance ESG de nos actifs.



2010-2011 : formalisation de la démarche et intégration aux processus de gestion immobilier

Une Charte pour l'investissement responsable a été définie dès 2010 par Swiss Life Asset Managers France -actifs immobiliers - afin d'arrêter les grands principes qui sont ensuite déclinés en actions par le Comité Développement Durable. Ce Comité se réunit sur une base bimestrielle, sélectionne et met en œuvre les actions à mettre en place. Un RPIF (Responsible Property Investment Framework) a également été préparé au niveau groupe et comprend des indicateurs clé de performance.

2014-2016 : publication de rapports et guides ESG et mise en place des premiers reporting ESG sur nos fonds mobiliers

Le premier rapport développement durable immobilier a été publié en 2014. , Swiss Life Asset Managers France a mis en place un processus d'acquisition et de gestion pour les actifs immobiliers dont Swiss Life Asset Managers France assure seule les missions d'Asset Management, sans délégation, ni conseil qui intègre systématiquement les notions de développement durable, à l'acquisition, et tout au long de sa détention. Au sein de l'activité valeurs mobilières, Swiss Life Asset Managers France a mis en place en 2015 et 2016, un reporting ESG avec notation ex-post pour 8 de ses principaux OPCVM.

2017-2020 : le tournant ESG

Pour aller plus loin dans sa démarche, Swiss Life Asset Managers France a formalisé dès 2017, un rapport Carbone sur les 8 principaux fonds de sa gamme OPCVM.

Avec la création en 2018 d'un département dédié à l'ESG, Swiss Life Asset Managers a pour ambition de déployer l'approche d'investissement responsable à l'ensemble des classes d'actifs et à tous les pays dans lesquels elle est présente.

Les années 2018-2019 marquent en vrai tournant ESG pour Swiss Life Asset Managers France et au sein du Groupe Swiss Life Asset Managers. Le Groupe adhère aux PRI afin de renforcer l'engagement durable au sein des risques et choix d'investissement. Les équipes française et suisse intègrent des facteurs ESG au niveau de la gestion des OPCVM.

Fin 2019, le Groupe nomme dans chaque pays, des ambassadeurs métiers ESG dont le rôle est de relayer l'information ESG, de remonter les éléments propres à son activité et d'être un relais local de ce thématique stratégique.

Enfin, puisque la prise en compte des aspects ESG est au cœur des préoccupations du Groupe Swiss Life Asset Managers, un chantier de labellisation de 5 de ses fonds OPCVM a été amorcé courant 2020.

2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Swiss Life Asset Managers France a formalisé les politiques d'investissement responsable, politique de vote et d'engagement suivantes :

Politique d'investissement responsable (2010)

Une Charte pour l'Investissement Responsable a été définie dès 2010 afin d'arrêter les grands principes qui doivent ensuite être déclinés en actions par le Comité Développement Durable. L'objectif est de sélectionner et de mettre en œuvre les actions à mettre en place afin d'intégrer progressivement le développement durable à l'ensemble de la société.

https://fr.swisslife-am.com/realestate/sites/default/files/maj_charte_isr_2019_slam_france_real_estate.pdf

De plus, en tant que **signataire des PRI**, Swiss Life Asset Managers France rend annuellement compte publiquement de son activité d'investissement responsable. Le rapport de transparence est disponible sur le site Internet de PRI (www.unpri.org).

La SCPI Pierre Capitale prend en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) afin 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.

Energie et émissions de GES	Réduire les consommations énergétiques et émissions de GES des actifs existants du fonds pour anticiper la réglementation en vigueur et à venir (i.e. Décret Tertiaire) 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
Biodiversité	Préserver la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique et intégrant des fonctions supports pour la faune et la flore locale
Social	Contribuer à l' économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière des usagers des actifs
Gestion des déchets	Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets lors des opérations de rénovations/ restructuration
Mobilité	Promouvoir les solutions/modes alternatifs à l'autosolisme Contribuer à l'économie locale en améliorant l' intégration des personnes en situation d'handicap ou d'insertion sociale dans la gestion/entretien des actifs
Gouvernance	Impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec notion éthique des affaires)

Par ailleurs, la SCPI Pierre Capitale formalise sa démarche d'investisseur responsable dans sa note d'information (en cours de mise à jour) :

https://fr.swisslife-am.com/gp/NI_Statuts_SCPI_Pierre_Capitale.pdf

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

En tant que gestionnaire d'actifs responsable, il nous incombe de faire converger les intérêts de nos clients et notre objectif qui est de favoriser la transition vers un futur durable. Nous investissons systématiquement dans les opportunités les plus adéquates pour nos clients et, lorsque cela est possible, celles qui contribuent au financement des ODD (objectifs de développement durable, Nations Unies).

Au niveau de Swiss Life Asset Managers France, l'ensemble des équipes est impliqué dans la démarche de développement durable de la société depuis plusieurs années. Nous considérons en effet que cette approche ne doit pas être comprise comme une dimension distincte de la gestion des actifs, mais bien comme une composante intégrée.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Le groupe Swiss Life Asset Managers a créé une équipe ESG dédiée en 2019. Nelufer Ansari, Head ESG pilote cette équipe constituée de 6 personnes qui a pour double objectif :

- D'optimiser notre approche ESG dans nos investissements et harmoniser les différents flux de travail ESG existants dans l'ensemble des classes d'actifs et des pays.
- D'étendre les activités liées à l'ESG à l'ensemble des produits et à l'international.

En France, comme indiqué ci-dessus, l'ensemble des équipes est impliqué dans la démarche de développement durable de la société depuis plusieurs années. Nous considérons en effet que cette préoccupation ne doit pas être comprise comme une dimension à part de la gestion des actifs, mais bien comme une composante intégrée.

Les activités immobilières ont, quant à elles, nommé Henri Rémond, co-fondateur de l'entreprise, ancien membre du directoire (de 2007 à 2018) et ancien directeur de l'asset management, à la direction de l'ESG immobilier. Un analyste senior a également rejoint les équipes à l'automne 2019. Leur objectif est de coordonner les actions ESG de l'activité, affiner les processus et assurer la veille technologique.

En 2019, le Groupe a initié un **programme d' « Ambassadeurs ESG »**.



L'ambassadeur ESG est un spécialiste et un référent pour ses collègues. Chaque ambassadeur fait partie du réseau ESG à l'échelle du Groupe et consacre 10 % à 15 % de son temps à cette thématique au sein de son équipe. Le réseau bénéficiera d'une formation ESG certifiée afin chaque ambassadeur renforce son expertise ESG.

La communauté des ambassadeurs ESG compte une quarantaine d'ambassadeurs issus des différents pays, départements et fonctions (photo ci-contre) dont 8 pour Swiss Life Asset Managers France : 4 dans les équipes mobilières et 4 dans les équipes immobilières.

En France, chaque collaborateur est à sa manière impliqué dans l'activité investissement responsable. Chaque gérant de portefeuille au sein de Swiss Life Asset Managers France a la responsabilité de l'implémentation des nouvelles directives concernant l'investissement responsable. Les gérants ont suivi une formation spécifique sur les investissements responsables et les critères ESG, complétée par une présentation des nouveaux processus et outils mis à disposition. Ces formations avaient notamment pour objectif de présenter la méthodologie de la recherche ESG et les procédures à suivre pour sa bonne intégration aux analyses de préinvestissement. Les équipes directement engagées dans ce processus sont :

- Les équipes de gestion,
- Les analystes,
- Le service Risques,
- Le service Reporting,
- Les ambassadeurs ESG France.

2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

L'équipe spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers a fait figure de pionnière en matière d'investissement responsable. Dans le sillage de l'adhésion aux PRI en 2009, un Comité Développement Durable et une Charte pour l'investissement Responsable ont été conçus dès 2010, ainsi qu'un référentiel ESG pour l'évaluation des actifs immobiliers. Créé spécifiquement par la société de gestion en 2011 avec l'appui d'EthiFinance, ce référentiel s'intègre dans une stratégie globale de développement durable.

Il repose sur les 3 piliers ESG et a été adapté à toutes nos classes d'actifs (sauf pour les campings où la grille sera créée en 2020). Il comprend des grilles très détaillées à compléter en phase d'acquisition et en phase de gestion et est régulièrement mis à jour. Grâce à cela, nous connaissons les qualités et les défauts de nos immeubles du point de vue ESG et nous pouvons définir une stratégie d'amélioration, des actions à mettre en place et des budgets annuels adaptés. Tout cela est mesuré annuellement.

Chaque actif acquis fait l'objet d'une notation ESG par l'asset manager, puis d'un plan d'actions qui est proposé au gérant et va impliquer les administrateurs de biens.

En interne, l'ensemble des équipes d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des convictions ESG.

Ainsi, les property managers et les asset managers participent activement à la campagne de collecte des données essentielles à la réalisation de notre procédure d'analyse ESG.

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse ESG définies en interne. La notation ESG est actualisée chaque année après une campagne de collecte et de traitement des données qui s'appuie sur des outils externes :

- 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
- 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 .

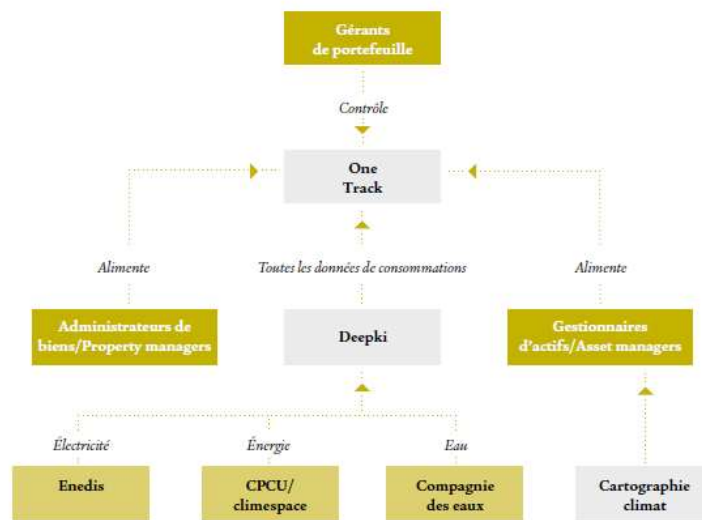


Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG

Par ailleurs nous travaillons avec plusieurs cabinets conseil et bureaux d'étude dans le cadre de la gestion de nos immeubles.

2.7. De quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Au niveau du Groupe Swiss Life

- Principles for Responsible Investment
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Task Force on Climate-Related Financial Disclosure
- United Nations Global
- Carbon Disclosure Project
- Global Reporting Initiative
- Living Every Age (LEA)
- European Sustainable Investment Forum
- International Corporate Governance Network
- Institutional Investors Group on Climate Change
- Forum Nachhaltige Geldanlagen
- Swiss Sustainable Finance (SSF)

Au niveau de Swiss Life Asset Managers France

- Plan Bâtiment durable

- Groupe de travail de l'ASPIM Label ISR
- Observatoire de l'investissement Durable (OID)
- GRESB



2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31 décembre 2019, le montant des encours intégrant des critères ESG représente 8 353,00 millions d'euros soit 51,4% des encours toutes classes d'actifs immobiliers confondus.

Au total ce sont 380 immeubles qui font l'objet d'une analyse ESG actualisée chaque année.

2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2019, le montant des encours intégrant des critères ESG représente 8 353,00 millions d'euros soit 51,4% des encours toutes classes d'actifs immobiliers confondus.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Les fonds immobiliers ISR ouverts au public gérés par la société de gestion sont :

- Pierre Capitale

Coté valeurs mobilières Swiss Life Asset Managers France gère directement ou par délégation les fonds ISR suivants, qui sont ouverts au public :

- Swiss Life Funds (F) Equity Eurozone Minimum Volatility
- Swiss Life Funds (F) Equity Europe Minimum Volatility
- Swiss Life Funds (L) Equity Euro Zone
- Swiss Life Funds (L) Equity Global High Dividend
- Swiss Life Funds(F) Short Term Euro

3. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de transparence

3.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

En tant que société de gestion filiale d'une compagnie d'assurance, nos convictions fondamentales en matière d'investissement sont centrées sur l'idée de soutenabilité :

- **Swiss Life Asset Managers s'engage à intégrer des critères ESG** afin d'assurer une approche holistique de gestion des risques permettant d'identifier et de surveiller les risques et les opportunités découlant des considérations ESG de façon – grâce à l'évaluation des critères ESG aux côtés des paramètres financiers et des facteurs de risque - à pouvoir générer des résultats plus durables et à accroître la qualité de ses portefeuilles d'actif. Cette conviction se traduit concrètement par différents engagements : suivi de l'intensité en termes d'émissions de CO2 de ses investissements.

- **Nous appliquons le principe de « best in progress »** qui n'exclut aucune typologie d'actifs immobiliers. Ainsi, ce principe offre la possibilité pour le gérant d'orienter son choix vers des immeubles qui ont le plus de capacité à améliorer leur situation par rapport aux critères ISR du fonds concerné. Notre vision pragmatique consiste alors à faire avancer le patrimoine existant dans un objectif global d'amélioration du parc immobilier.

- La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) 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. Les objectifs recherchés par l'application de critères E, S, G pour la SCPI sont les suivants :
 - Energie : Réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs existants afin d'anticiper la réglementation en vigueur et à venir. 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

 - Biodiversité : Préserver au mieux la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique et en intégrant des équipements favorisant le développement d'espèces de la faune et la flore locales

 - Social : Contribuer à l'économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière des utilisateurs des actifs

 - Déchets : Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets lors des opérations de rénovation/restructuration. Suivi et rapport sur les déchets produits lors de la phase exploitation des actifs et sensibilisation des utilisateurs des actifs

 - Mobilité et accessibilité :
 - Promouvoir les solutions/modes alternatifs à l'autosolisme
 - Favoriser l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale dans la gestion/entretien des actifs (contrat d'entretien des espaces verts, nettoyage...)

- Gouvernance : impliquer les parties prenantes de la chaîne d’approvisionnement dans l’atteinte d’une performance sociale et environnementale (lien avec la notion éthique des affaires)
- La démarche ESG vise l’amélioration globale de la note ESG de la SCPI, par :
 - o 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;
 - o 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 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 disposent 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

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l’évaluation ESG des actifs immobiliers formant l’univers d’investissement du/des fonds ?

Voir réponse 2.6

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?







La grille d’analyse ESG du fonds Pierre Capitale prend en compte les thématiques suivantes :

- Environnement
 - L’énergie
 - Le carbone
 - L’eau
 - La gestion des déchets

- La préservation de la biodiversité
- Certification et labels environnementaux
- Social
 - Mobilité
 - Santé & confort des occupants
 - Contribution à l'insertion sociale
- Gouvernance
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement
 - Résilience
 - Considération des locataires

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par les fonds ?

Les risques liés au changement climatique sont pris en compte au travers d'une analyse qui sera réalisée sur la base de 6 aléas clés.

Aléa climatique	Indicateur climatique	Conséquences sur l'immeuble
 Submersion marine	Elevation du niveau marin annuel (m)	Risque d'inondation
 Pluies abondantes	% des précipitations intenses X jours de pluie consécutifs MAXIMUM X jours de fortes précipitations	Risque de saturation des réseaux d'évacuation pouvant provoquer des inondations
 Augmentation de la température moyenne	Amplitude thermique X Journées chaudes X °C jour de chauffage X °C jour de climatisation	Augmentation des consommations liées au rafraîchissement des espaces Installation d'équipement de froid performant
 Vagues de chaleur	Extrême chaud de la température maximale X Jours anormalement chaud X Jours de vague de chaleur X Nuits tropicales X Nuits anormalement chaudes	Augmentation des consommations liées au rafraîchissement des espaces Installation d'équipement de froid performant
 Sécheresses	Période de sécheresse X Indicateur de sécheresse météorologique X Taux de précipitations intenses	Risque d'avaris sur le bâtiment (fondations, façade fissurée,...)
 Tempêtes de vent	Nombre de jours avec rafales supérieures à 100 km/h	Risque d'avaris sur le bâtiment (fenêtres, équipements en toitures,...)

Sur la base de ces aléas climatiques, nous distinguons d'une part les risques majeurs pouvant porter atteinte à l'intégrité physique des occupants et d'autre part les risques de dégradation du confort des occupants.

Cette analyse permet d'identifier les actifs les plus exposés.

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

- **La pondération des piliers**

- La construction du référentiel d'évaluation ESG est basée sur la politique ISR définie au niveau du fonds. La pondération des trois piliers a été définie comme suit pour Pierre Capitale :

Pilier	Poids dans la notation
Environnement	50%
Social	30%
Gouvernance	20%

- La grille d'évaluation définie dans le cadre de la gestion ESG des actifs des fonds concernés comprend donc l'ensemble des thématiques listées ci-dessus. Pour chacune des thématiques une série de critères de notation ont été définis avec l'objectif de d'appréhender les enjeux ESG pertinents au niveau d'un actif immobilier.
- La grille ISR du fonds Pierre Capitale est 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.

	Domaines	Thématiques	Critères
	Environnement	5	14
	Social	4	18 + 2 spécifiques
	Gouvernance	3	9
Total	3	12	41 + 2 spécifiques

- **Le domaine Environnement** comprend 5 thématiques et 14 critères dont 2 critères obligatoires (énergie et émissions de gaz à effet de serre).
 - La thématique Energie (30 points) est composée de 2 critères permettant d'évaluer la performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m2/an) et la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale (exprimée en pourcentage)
 - La thématique Carbone (25 points) compte 2 critères mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m2/an) et aux fuites frigorigènes (exprimées en kgCO2eq de perte/m2/an)
 - La thématique Eau (15 points) est constituée de 2 critères évaluant la performance de l'actif vis-à-vis de la ressource en eau (exprimé en m³/an) ainsi que la mise en place de solution de suivi et d'amélioration de cette performance.

- La thématique Déchets (15 points) englobe 5 critères évaluant la performance de l'actif en matière de mesure, gestion et valorisation des déchets « ordinaires » de bureaux et les déchets spécifiques (mégots, D3E etc.)
 - Enfin, la thématique Biodiversité (15 points) compte 3 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale.
- **Le domaine Social** englobe 4 thématiques et 20 critères dont 18 critères communs à l'ensemble des actifs et 1 critère obligatoire (mobilité).
 - La thématique Mobilité (30 à 35 points) est composée de 4 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.
 - La thématique Santé et confort des occupants (25 à 35 points) inclut 8 critères dont 7 critères communs traitant de la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau potable, l'accessibilité de l'actif aux personnes en situation de handicap et la présence d'ascenseur (critère spécifique aux actifs Hôtellerie)
 - La thématique Services rendus aux occupants (10 à 20 points) englobe 5 critères dont 4 critères communs mesurant les services et aménités accessibles autour et au sein de l'actif. Le critère relatif à la présence d'une zone spécifique pour le chargement et déchargement de marchandise est spécifiques aux actifs Hôtellerie et Commerce
 - Enfin, la thématique Contribution à l'insertion social (20 points) compte 1 critère mesurant la contribution de l'actif en exploitation à l'insertion des personnes en situation de handicap ou en contrat d'insertion.
 - **Le domaine Gouvernance** inclut 3 thématiques et 9 critères dont 1 critère obligatoire (Gestion de la chaîne d'approvisionnement).
 - La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (30 points) dispose d'un critère évaluant la part de contrats de prestataires intervenant sur l'actif (en exploitation) incluant des clauses ESG
 - La thématique Résilience (30 points) regroupe 4 critères permettant d'évaluer l'identification et la caractérisation des risques physiques liés au changement climatique et la mise en œuvre de solutions d'adaptation
 - Enfin, la thématique Considération des locataires (40 points) compte 4 critères d'évaluation de la capacité du gestionnaire d'un actif à identifier et évaluer la satisfaction des usagers et mettre en place les outils permettant l'accompagnement des usagers dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur quotidien.

L'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France.

Ainsi, le principal risque est la disponibilité de la donnée annuellement et la qualité de la donnée disponible. Les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin d'améliorer le taux de couverture de la collecte.

Par ailleurs, la diversité des actifs en portefeuille a conduit Swiss Life Asset Managers France à adapter sa méthodologie d'évaluation selon le type d'immeuble. Dans le but de prendre en compte les enjeux ESG spécifiques à chaque type d'immeuble de par son activité (bureau, commerce, hôtel, résidentiel) sa composition et sa gestion des critères d'évaluation particulier ont été intégrés afin d'assurer un suivi des performances ESG plus pertinent.

Les objectifs d'amélioration de la note ESG reposent sur la mise en place d'un plan d'action adapté aux spécificités de chaque immeuble. Cependant, cet engagement est également dépendant de facteurs externes impactant la performance ESG du bâtiment.

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers?

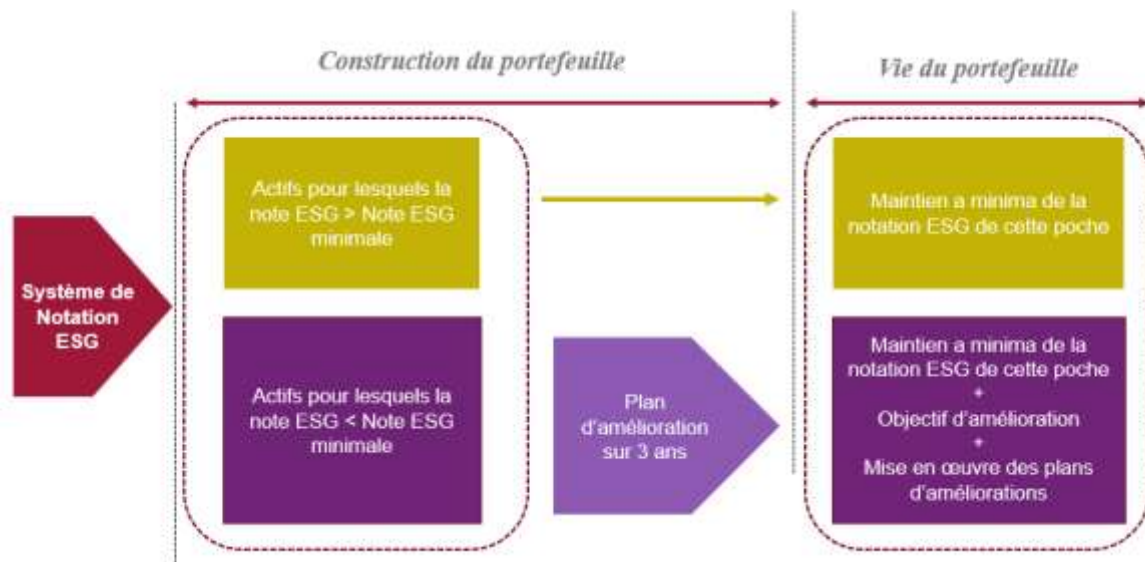
L'actualisation des notes ESG de chaque immeuble est réalisée à fréquence annuelle. Cette mise à jour est composée de trois grandes étapes :

- **La collecte de données**
- **Le remplissage des grilles d'évaluation**
- **La validation des notes**

4. Processus de gestion

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'objectif recherché est une amélioration continue de la performance ESG des immeubles en portefeuille. Ainsi, Swiss Life Asset Managers dispose d'un processus d'analyse en phase d'acquisition et d'exploitation pour évaluer la performance ESG des immeubles. Ces évaluations permettent d'évaluer le potentiel d'amélioration ESG des immeubles au regard des objectifs recherchés mais également de la réglementation en cours et à venir.



Par ailleurs, le suivi des risques ESG est intégré dans la politique de gestion des risques de la société de gestion.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'analyse ESG des actifs immobiliers prend en considération la performance énergétique des immeubles ainsi que les émissions carbone, à travers les critères suivants :

- performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimé en kWhEF/m2/an)
- part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale (exprimée en pourcentage)
- émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m2/an)
- émissions de gaz à effet de serre liées à aux fuites frigorigènes (exprimées en kgCO2eq de perte/m2/an).

Ces critères d'évaluation permettent de suivre la performance environnementale des actifs immobiliers et ainsi mettre en place les plans d'amélioration adaptés. C'est donc un objectif de réduction de l'impact carbone afin de contribuer activement à limiter les facteurs d'aggravation du changement climatique.

Par ailleurs, une analyse de l'exposition au risque climatique permet de situer les immeubles au regard des principaux risques auxquels ils pourraient être confrontés.

Il y a donc une double approche pour favoriser une meilleure prise en compte du risque climat.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Sauf exceptions (éventuellement parmi les seuls actifs immobiliers venant d'être acquis ou dont la cession est projetée, et pesant moins de 10% du portefeuille), tous les actifs immobiliers en portefeuille font l'objet d'une analyse ESG assortie d'une notation.

4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Depuis 2017, Swiss Life Asset Managers France réalise l'évaluation ESG via la plateforme One Track mis en place par Ethifinance. Ainsi, nous veillons à actualiser les critères d'analyse quand cela est nécessaire.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

La grille d'analyse ISR du fonds Pierre Capitale introduit des critères d'évaluation incitant l'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires intervenant sur l'immeuble. (dans ce cadre des prestataires du domaine de l'ESS peuvent être impliqué)

4.6. Le fonds investit-ils dans des OPC ?

Non

5. Contrôles ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Les procédures de contrôle interne visant à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion des fonds :

Le dispositif de contrôle interne visant à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du fonds implique plusieurs services, notamment : l'asset management , le fund management. Ces deux derniers services sont indépendants : ils sont rattachés hiérarchiquement à un membre du Directoire qui

n'exerce aucune fonction opérationnelle de gestion. Le caractère indépendant de ces services garantit l'impartialité des contrôles réalisés.

Le dispositif de contrôle interne s'articule autour de deux niveaux :

Contrôle de 1^{er} niveau

La plateforme One Track permet de recueillir les informations nécessaires pour obtenir le scoring ESG de chaque immeuble. La collecte de données est effectuée à travers un questionnaire spécifique par typologie d'actif. Les gérants (Asset Managers) et Property Manager sont en charge de la complétude des grilles d'analyses ESG, qui font l'objet d'un contrôle annuel de cohérence de la part de l'analyste ESG. En effet, l'analyste ESG est en charge de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose d'une notation ESG et d'identifier incohérences ou écarts identifiés et le suivi des modifications.

Contrôle de 2^e niveau

Le service Conformité Contrôle interne réalise annuellement un contrôle de 2nd niveau visant, notamment, à s'assurer de la bonne réalisation des contrôles de 1^{er} niveau décrits ci-dessus. Pour cela, le service conformité procède à des tests sur des échantillons sélectionnés de manière aléatoire, et s'assure de :

- La présence de grilles d'analyses ESG pour chaque fonds—
- Les contraintes de gestion ESG ont été correctement suivies
- Les objectifs d'évolution des actifs ont bien été respectés conformément à la note d'information/prospectus du fonds.
- Les services impliqués dans la réalisation des contrôles de 1^{er} niveau ont rédigé et respecté la procédure relative à la réalisation de ces contrôles.

Si la conformité identifie des anomalies, elle émet des recommandations visant à les corriger, puis s'assure de leur réalisation. La conformité présente régulièrement les résultats de ses contrôles et les éventuelles recommandations émises au Directoire de Swiss Life Asset Managers France.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fond est mesurée au travers de la note ESG globale obtenue à partir de l'évaluation de la performance extra-financière des actifs en portefeuille. (voir méthodologie d'évaluation)

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Les thématiques retenues pour l'évaluation de la performance extra-financière des fonds sont réparties sur les trois piliers E, S et G :

- Environnement
 - L'énergie
 - Le carbone
 - L'eau
 - La gestion des déchets
 - La préservation de la biodiversité
 - Certification et labels environnementaux

- Social
 - Mobilité
 - Santé & confort des occupants
 - Contribution à l'insertion sociale

- Gouvernance
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement
 - Résilience
 - Considération des locataires

Les indicateurs d'impact seront présentés dans le rapport ESG annuel du fonds.

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

La charte d'investissement ESG de Swiss Life Asset Managers France est disponible sur le site internet www.swisslife-am.com. Elle est mise à jour dès que des changements significatifs sont opérés.

https://fr.swisslife-am.com/realestate/sites/default/files/maj_charte_isr_2019_slam_france_real_estate.pdf

D'autres supports spécifiques présentent, en partie ou intégralement, la politique de gestion ESG de Swiss Life Asset Managers :

- Le présent Code de transparence, mis à disposition sur le site www.swisslife-am.com
- Le rapport ESG annuel du fonds, qui sera publié sur le site www.swisslife-am.com

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Swiss Life Asset Managers France a rédigé une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés dédiées à la gestion d'actif immobilier.

6.4.1. Transparence avec nos fournisseurs

Swiss Life Asset Managers France s'est engagé dans une démarche systématique d'optimisation de la qualité environnementale de ses travaux de rénovation et d'aménagement immobilier par la mise en place d'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.

Par exemple, une analyse de cycle de vie pour les matériaux employés est réalisée pour choisir le matériau le moins impactant en énergie grise.

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

6.4.2. Engagement de Place

ASPIM

Depuis 2013, Swiss Life Asset Managers France fait partie du groupe de travail "ISR et Immobilier" de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ce groupe de travail s'est d'abord attelé à élaborer une « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » et il a élaboré le référentiel du nouveau Label ISR Public dédié à l'immobilier. Délivré par des certificateurs indépendants, l'objectif est de labelliser une sélection de fonds et de pouvoir comparer leur qualité ESG. Notre objectif est de labelliser plusieurs fonds immobiliers dès qu'il sera en place.

Plan Bâtiment Durable - favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale dans l'immobilier

Swiss Life Asset Managers France est également signataire de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable qui vise à réduire les consommations d'énergies dans le bâtiment.

L'OID – Promouvoir le développement durable dans l'immobilier

L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) recueille les informations ESG des biens immobiliers de ses membres afin de créer une base de données permettant de comparer la performance ESG des biens immobiliers. Par notre adhésion, nous pouvons évaluer la performance de nos immeubles et les comparer à un benchmark.

Par ailleurs, nous participons depuis son lancement au groupe de travail dont le but est la création d'un outil open source de cartographie des risques climatiques physiques sur un patrimoine immobilier.

Swiss Life Asset Managers France

Siège social

Tour la Marseillaise

2 bis, boulevard Euroméditerranée

Quai d'Arenc - CS 50575

13236 Marseille Cedex 2

Suivez-nous sur :

