

SCPI Pierre Capitale

SFDR:

*Politique de transparence
sur les critères environne-
mentaux et sociaux*

Ce document vise à assurer la transparence sur la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales du fonds, conformément à l'article 10 du règlement (UE) 2019/2088 concernant l'information sur le développement durable dans le secteur des services financiers ("SFDR").

Nom du produit : SCPI Pierre Capitale

Ce produit promet des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

1 Les caractéristiques environnementales et sociales du fonds

Les objectifs extra-financiers recherchés par l'application de critères E, S, G sur la poche composée des actifs immobiliers pour la SCPI sont les suivants :

Environnement :

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

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

Social :

Contribuer à l'économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière 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)

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

A travers ces objectifs extra-financiers, la SCPI prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité.

Les investissements sous-jacents à cette SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2 Stratégie d'investissement

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

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

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

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

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

3 Couverture d'analyse

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

4 Suivi des caractéristiques environnementales et sociales

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 annuelle 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 .

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

5 Collecte de données

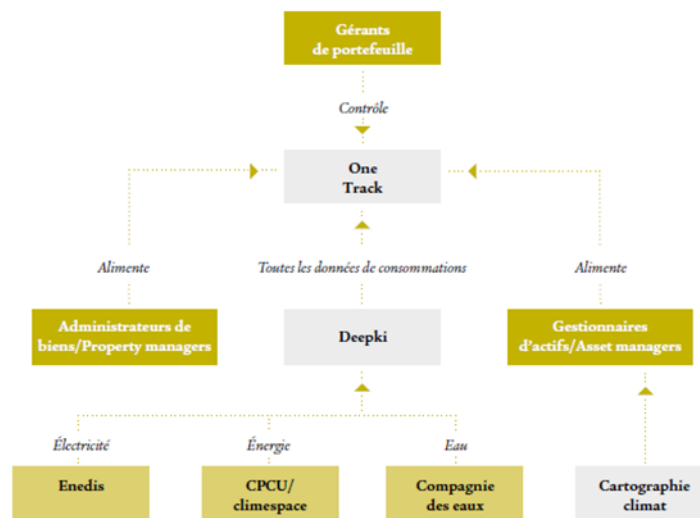


Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG

6 Méthodologie et limites

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

Caractéristiques	Objectifs (% min.)	Description	Indicateur	Source des données	Collecte des données	Contrôle de qualité	Part des données e-stimées	Méthodologie d'intégration	Les limites de la méthodologie
Réduire les consommations d'énergie	50%	Réduire les consommations d'énergie du patrimoine sous gestion	% d'immeubles dont les consommations d'énergie ont baissé	- Les données de consommations sont collectées et vérifiées par un prestataire externe.	Analyse ESG annuelle	Les données sont vérifiées par le prestataire externe.	30%	- Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs d'énergie	Les données sont collectées annuellement et nécessitent la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.
Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	90%	Acquisition d'immeuble en VEFA d'une performance thermique supérieure à la RT 2012 (Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale supérieur aux exigences de la réglementation en vigueur pour les constructions neuves lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement)	L'indicateur exprimé en pourcentage est basé sur la performance énergétique de l'actif par rapport au seuil déterminé par la RT 2012.	Calcul thermique réalisé par un bureau d'étude	Analyse ESG en phase d'acquisition.	Les calculs sont réalisés par un bureau d'étude suivant un standard	10%	Le calcul est réalisé par un bureau d'étude.	La conception et la construction des immeubles devront intégrer les objectifs de performance recherchés.
Suivre et maîtriser les consommations d'eau	50%	Collecter les consommations d'eau des immeubles sous gestion.	% de couverture des immeubles sous gestion	- Les données de consommations sont collectées et vérifiées par un prestataire externe.	Analyse ESG annuelle	Les données sont vérifiées par le prestataire externe.	30%	- Les données de consommations sont récupérées grâce aux factures ou bien directement auprès des fournisseurs	Les données sont collectées annuellement et nécessitent la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives.

Améliorer la gestion des déchets	20%	Mise en place d'un système de comptage des déchets sur une partie	% de couverture d'immeubles par une solution de comptages des déchets	Les données peuvent provenir d'un prestataire de collecte ou d'une estimation de la part d'un prestataire	Analyse ESG annuelle	Les données sont vérifiées par le prestataire externe.	60%	Intégration des données lors de la notation ESG annuelle	Le suivi des déchets est très complexe en raison de la gestion organisée par les communes.
Préserver la biodiversité locale	50%	La prise en compte de la biodiversité locale au travers d'une analyse écologique	Taux de couverture : % d'immeubles couverts par une analyse écologique	Informations collectées sur site ou en open data (carte, zone de protections prioritaires,)	Etude écologique	Vérifications de la source des données utilisées pour l'analyse écologique	NA	Intégration des données lors de l'analyse ESG annuelle	La typologie et la localisation des immeubles.
Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	80%	Sélection d'actifs de bureaux en phase d'acquisition situés à moins d'un kilomètre des transports en commun	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport.	Les données proviennent d'outils accessibles au public tels que google maps	Analyse ESG en phase d'acquisition	Comparaison des données sur des outils différents	NA	Informations collectées directement sur les sites internet accessibles	Pas de distinction entre les modes de transports (bus, trains,...)
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80%	Les prestataires et fournisseurs intervenant sur actifs du fonds gérés par l'administrateur de biens interne à la société de gestion recevront une charte déontologique à signer.	% de prestataire et fournisseurs signataire de la charte déontologique	Les données proviennent d'une plateforme gérés par un tiers indépendant permettant le suivi	Analyse ESG annuelle	Vérification des informations sur la plateforme dédiée	NA	Les informations seront collectées directement auprès de la plateforme dédiée	L'actualisation est réalisé une fois par an via la plateforme.

Engagements des parties prenantes	90%	Le mandat des nouveaux gestionnaires de biens retenus comportera une clause ESG	% des nouveaux mandats comprenant une clause ESG	Mandat de gestion signés par les parties	Analyse ESG en phase d'acquisition	Vérification des mandats signés	NA	Informations disponibles auprès du gestionnaire interne et intégrés dans la grille d'analyse ESG	Calcul portant sur les nouveaux mandats
-----------------------------------	-----	---	--	--	------------------------------------	---------------------------------	----	--	---

7 Due Diligence

L'analyse ESG en phase d'acquisition est réalisée grâce à une grille d'analyse dédiée dont les conclusions sont présentées en comité d'engagement pour valider les performances ESG de l'actif.

L'analyse ESG en phase de détention est réalisée annuellement.

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 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 ont la 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. L'analyste ESG examine, annuellement, si les objectifs définis ci-dessus (dans le paragraphe «Méthodologies et limites») ont été atteints.

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 services impliqués dans la réalisation des contrôles de 1^{er} niveau ont rédigé et respecté la procédure relative à la réalisation de ces contrôles.

8 Engagement

Section non applicable pour un fonds immobilier. Il existe toutefois une politique d'engagement des parties prenantes disponibles sur le site Internet de la société de gestion.

9 Benchmark

Cette section n'est pas applicable pour la SCPI qui ne dispose pas d'indice de référence, les indices existants étant généralement non adaptés aux fonds immobiliers ou seulement adaptés à un seul critère (énergie, carbone,...).