

*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
Tél : +33 (0)4 91 16 60 10
153, rue Saint Honoré
75001 Paris
Tél : (0)1 40 15 16 07
<https://fr.swisslife-am.com/>
service-client.RE.FR@swisslife-am.com

Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France

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

Rapport Extra Financier 2023

Basé sur l'année 2023

ESG PIERRE CAPITALE



Editorial



Frédéric BÔL
Président du Directoire,
Swiss Life Asset Managers
France

Mot du président

Au cours de l'année écoulée, nous avons continué l'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans nos pratiques d'investissement. Fin décembre 2023, nous comptons 10 fonds immobiliers labellisés ISR et nos 3 premiers fonds labellisés en 2020 ont obtenu le renouvellement du label pour les 3 prochaines années. Nous avons ajouté de nouveaux enjeux matériels à notre grille d'évaluation des actifs tels que l'alignement à l'Accord de Paris et l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre démarche de décarbonation des portefeuilles avec l'élaboration de plans d'actions des actifs pour

lesquels nous avons réalisés les courbes « énergie carbone ». Nous avons également concrétisé nos travaux sur la biodiversité en créant une grille de biodiversité autour de 4 axes : l'entretien des espaces verts , l'aménagement écologique du projet, la faune et flore sur le site et l'engagement avec les usagers. . Cela s'est traduit par nos premiers audits écologiques afin d'identifier les actions à mener pour lutter contre l'artificialisation des sols et favoriser le développement du vivant.

En tant que société, nous sommes fiers de placer l'ESG au cœur de nos préoccupations et de contribuer à un avenir plus durable.



Julien Guillemet
Directeur Adjoint,
Responsable de la Gestion
des Fonds Grand Public

Mot du gérant

La SCPI ESG Pierre Capitale, depuis sa création en 2017, emploie ses efforts à investir dans un patrimoine immobilier diversifié présentant des qualités intrinsèques adaptées à la demande locative des secteurs qu'elle occupe, afin de construire un patrimoine solide qui soutient un immobilier plus durable et adapté aux enjeux sociétaux de demain.

Les marchés immobiliers ont été particulièrement chahutés en 2023 et pour cause la hausse des taux d'intérêt a entraîné une baisse mécanique des valorisations et un ralentissement du volume des transactions. Dans ce contexte économique atypique, la SCPI ESG Pierre Capitale a su conjuguer combativité et résilience. Nous avons fait le choix de poursuivre notre stratégie de gestion en conservant une allocation européenne et diversifié sur le plan sectoriel afin de réduire les risques et accroître les opportunités. De manière très concrète, nous avons accentué notre exposition à Allemagne grâce à un investissement réalisé sur le

secteur de la logistique. Avec ce positionnement affirmé, nous misons sur un secteur en fort développement. À fin décembre 2023, le portefeuille est ainsi pratiquement à l'équilibre avec 51% des actifs situés en France et 49% en Allemagne. Ces deux économies offrent des cycles de marché distincts nous permettant de diminuer notre risque tout en maximisant les bénéfices investisseurs. En complément, cette approche nous permet de maintenir des rendements stables et cohérents avec l'objectif de distribution de la SCPI.

Dans ce contexte difficile, la SCPI ESG Pierre Capitale a su tirer son épingle du jeu en affichant un taux de distribution 2023 de **+ 5,16 %**, **meilleur taux enregistré depuis sa création** en janvier 2017. C'est également la 2ème année consécutive que ce dernier est supérieur à 5 % et en progression. La robustesse du fonds témoigne avant tout de la résilience et de la qualité du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI ESG Pierre Capitale.



1.	Nos engagements ESG	3
2.	Chiffres clés	4
3.	Actualité du fonds	5
4.	Localisation des actifs	6
5.	Le label ISR	7
	Cycle 1 - Indicateurs réglementaires	8
	Suivi des indicateurs	9
	Classement des actifs	12
6.	Cycle 2 Indicateurs réglementaires	13
	Suivi des indicateurs	14
	Classement des actifs	17
7.	Présentation des actifs	18
8.	Annexes	22
	Grille de notation ISR Cycle 1	23
	Grille de notation ISR Cycle 2	29
	Périmètre du reporting	33
	Mode de calcul des indicateurs	33
	Cartographie climat	35
	Biodiversité	36

Les Engagements ESG de Swiss Life Asset Managers France

Initié dès 2009

Une conviction ESG forte depuis 15 ans : l'intégration proactive de facteurs ESG pertinents dans le processus d'investissement nous permet d'améliorer la performance ESG de nos actifs mais surtout d'assurer la visibilité des rendements sur nos différentes classes d'actifs.



Notre démarche d'investissement socialement responsable se veut pragmatique :

01 Objectifs d'intégration des critères ESG

Les 3 piliers ESG sont pris en compte dans la définition du profil et de la stratégie ESG 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 sur l'Investissement Responsable

[Rapport sur l'Investissement Responsable](#)

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données pertinentes pour la prise de décision et le reporting. Ainsi, pour mener à bien cette démarche, Swiss Life Asset Managers France s'appuie sur des outils performants :

- **Deepki** : une plateforme de collecte, d'analyse et de suivi des données ESG des actifs permettant de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et scores ESG. Il s'agit ainsi de tracer, minimiser les risques d'erreur et d'offrir la possibilité de visualiser les progrès réalisés, à différentes échelles (actifs, fonds), en matière de démarche ESG.
- **Trajectoire climat** : Outi développé par le groupe Swiss Life pour modéliser la trajectoire carbone des fonds immobiliers sous gestion selon un scénario d'1.5 degré basé sur le standard du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- **Cartographie climat** : évaluation systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs vis-à-vis de 7 aléas climatiques. Cette analyse est complétée par un plan d'action visant à réduire autant que faire se peut la vulnérabilité des immeubles aux deux catégories de risques (Risques physiques majeurs et Risques de dégradation du confort des occupants).
- **Evaluation de la biodiversité** : mise en place d'une grille d'évaluation de la qualité de la biodiversité des actifs basée sur les standards de Place. Elle permet de définir des plans d'actions afin d'améliorer le potentiel écologique de notre patrimoine.

Une équipe ESG engagée

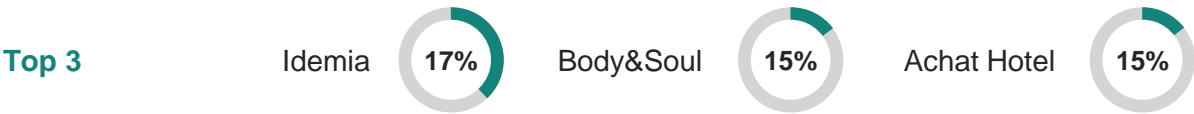
Notre démarche de développement durable se veut pragmatique, dotée de sens et parfaitement alignée avec notre ADN assurantiel. Elle se base sur :

- La création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2023. Des recrutements sont en cours pour 2024.
- L'implication de toutes les équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable avec le suivi de formations spécifiques à l'ISR.
- Et l'engagement de nos locataires et de nos exploitants dans la prise en compte de la dimension ESG au quotidien et dans le suivi des progrès accomplis.

Chiffres clés

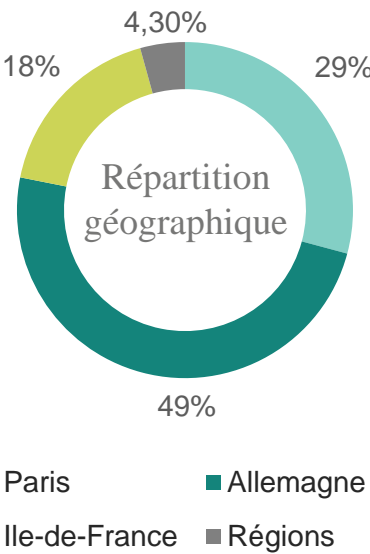
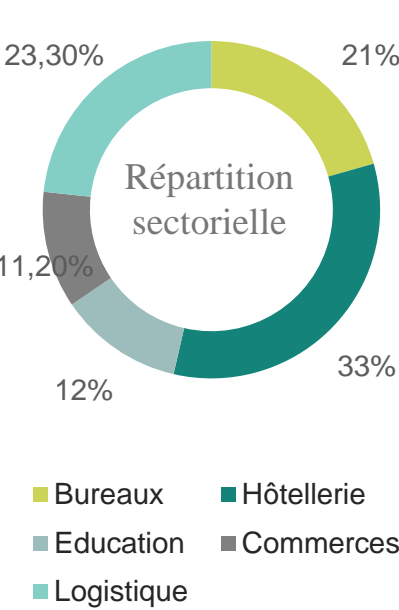
Pierre Capitale en bref

Stratégie dominante du fonds	Best in progress
Zone géographique	Europe
Nombre d'actifs	10
Typologies d'actifs	Bureaux / Hôtel / Commerces/Services/Logistique



Surface totale (en m²)	72 136 m²
Patrimoine du fonds couvert par l'analyse de critères ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance)	100%
Date d'obtention du label ISR	Décembre 2020
Date de renouvellement du label ISR	Octobre 2023

 **Répartition du patrimoine**
(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2023 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



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



Présentation du fonds



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

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

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

- le maintien *a minima* de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs qui étaient initialement au-dessus de 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 qui étaient initialement sous l'évaluation ESG minimale.

Actualité du fonds

Faits marquants 2023



Faits marquants de l'année

Acquisition

La SCPI ESG Pierre Capitale a acquis à la fin de l'année 2023 un immeuble de logistique en Allemagne, situé à Aschaffenburg dans la banlieue de Francfort. Cette acquisition permet ainsi d'améliorer la diversification typologique et géographique de la SCPI, tout en améliorant le rendement courant du portefeuille avec un taux de rendement supérieur à 6,50% pour cet actif

Travaux d'amélioration réalisés en 2023

Pas de gros travaux réalisés en 2023

Certifications visée

Renouveau du label ISR

Cession d'actifs

Acheté à la création de la SCPI ESG Pierre Capitale en juillet 2017, l'immeuble de bureau, situé rue des Reculettes dans le 13e arrondissement de Paris, a été cédé fin septembre 2023

Localisation des actifs

A Paris, Ile de France, Province...

1

5 Dareau




5 rue Dareau 75014 Paris

Bureaux

2

7 Dareau




7 rue Dareau 75014 Paris

Commerces

3

Lourcine




30 villa Lourcine
75014 Paris

Bureaux

4

Osny




18 chaussée Jules César
95520 Osny

Divers

5

Zest




39-41 Maurice Thorez
75013 Paris

Bureaux

6

Croix Blanche




10 av de l'Hurepoix
91700 Sainte Geneviève
des Bois

Commerces

7

Landevieille



Rue du Capitaine Mazonod,
85220 Landevieille

Hébergement

10

Aschaffenburg




Schippnerstrabe 2-4
Aschaffenburg, Allemagne

Logistique

8

Perchtinger




Perchtinger Strasse 3
81379 Munich

Hôtel

9

Brunnthal



Eugen-Sänger-Ring 5
85649 Brunnthal

Service

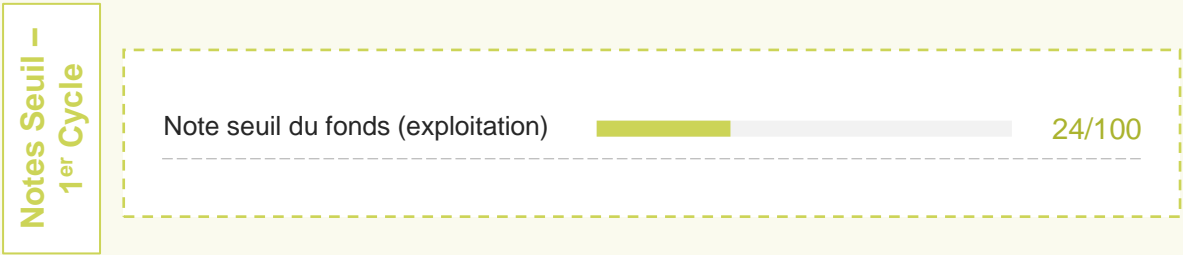
Et en Allemagne...



Le Label ISR – Fin du 1er cycle

pour le fonds SCPI Pierre Capitale

Le fonds SCPI Pierre Capitale a obtenu la labellisation ISR en décembre 2020. L'analyse de la grille ISR des différents actifs, combinée à leur trajectoire d'évolution sur une période de 3 ans, a permis de calculer des notes de départ pour le fonds en exploitation et en construction, ainsi qu'une note seuil à 3 ans. Ces notes ne reflètent pas la qualité du portefeuille en matière d'ISR mais sont un point de départ fixé avec le certificateur dans une démarche d'amélioration et de sensibilisation auprès de toutes les parties prenantes.

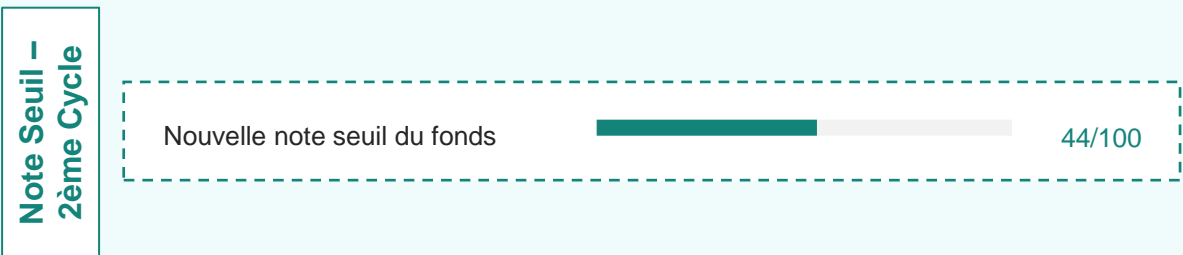


L'année 2023 : la fin du premier cycle de 3 ans de labélisation ISR.

En 2023, le fonds est arrivé au terme de son premier cycle de labellisation ISR. Une nouvelle note seuil pour le fonds a ainsi été déterminée pour ce 2^{ème} cycle de labellisation. Celle-ci est basée sur une nouvelle grille ISR qui prend en compte de nouveaux enjeux tels que l'alignement aux accords de Paris et de nouveaux indicateurs tels que l'évaluation de la biodiversité selon une grille créée sur mesure.

Cette note seuil permet de situer chacun des actifs au regard de cette note et est approuvée par un auditeur mandaté par l'organisme certificateur AFNOR. En revanche, il n'est donc pas possible de comparer les notes seuil de ces 2 cycles.

Un nouveau plan d'amélioration a aussi été mis en place pour ce nouveau cycle de 3 ans.



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



La SPPICAV SCPI Pierre Capitale applique une approche « Best in Progress »

Système de notation / Détermination d'une note seuil

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

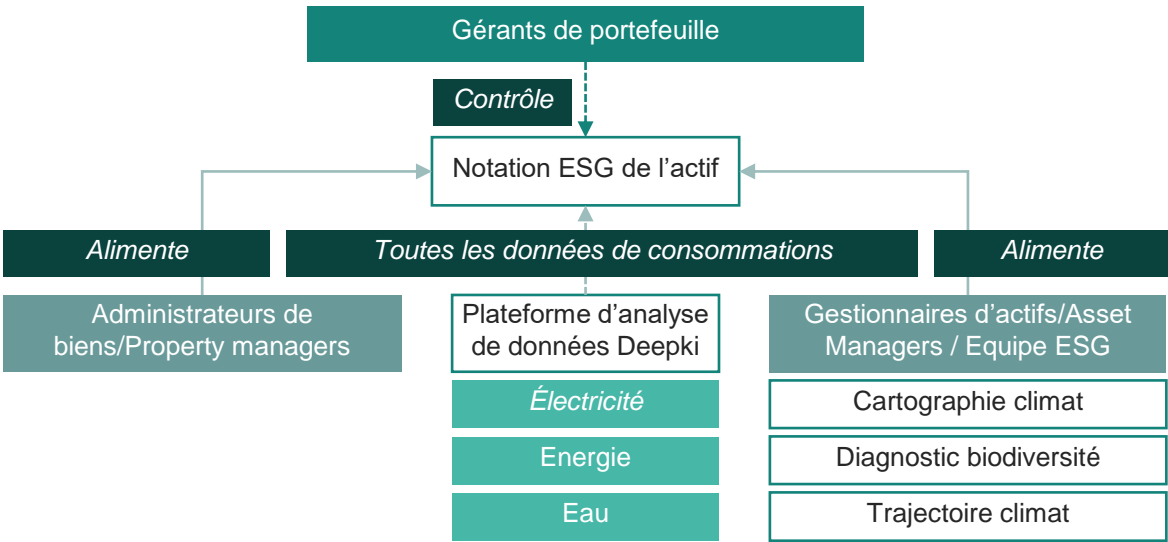
- 1

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

Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



Présentation des 9 indicateurs évalués pour le label ISR

1^{er} Cycle

Swiss Life Asset Managers France à travers l'évaluation de ses actifs, suit plus d'une trentaine de critères E, S et G.

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

- 01

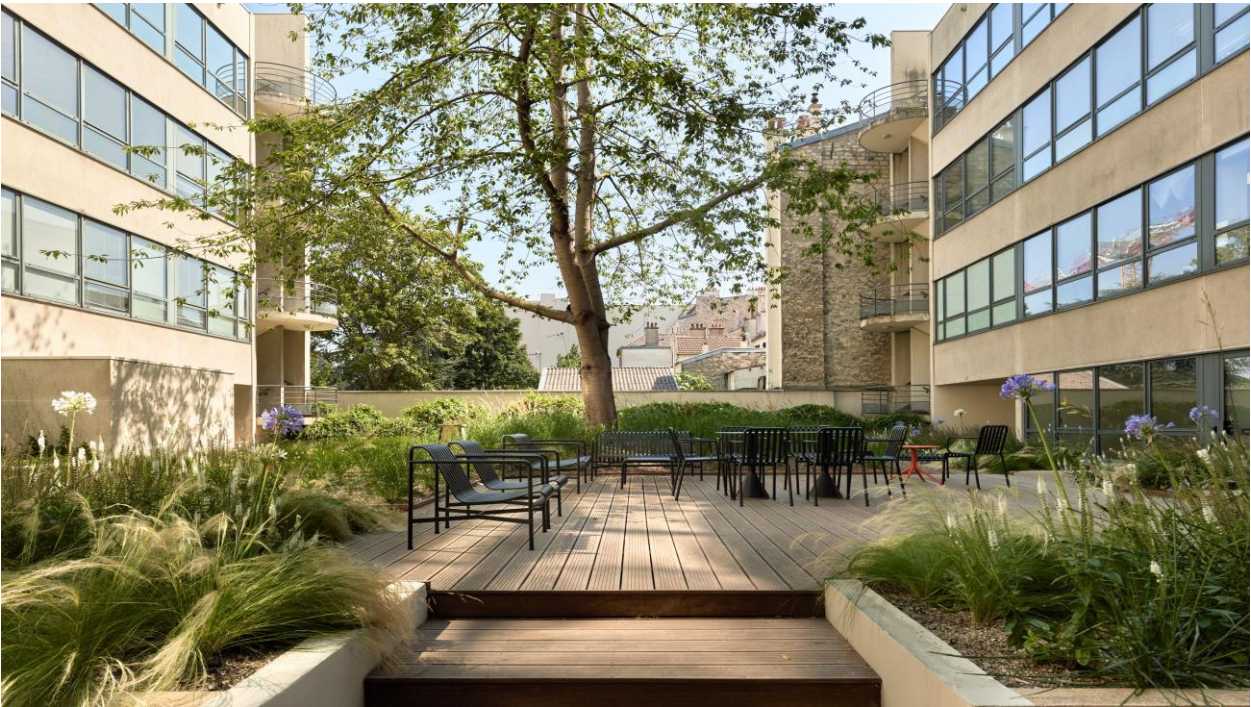
ENERGIE
Suivre et maîtriser les consommations d'énergie des actifs existants pour améliorer leur performance et anticiper la réglementation à venir
- 02

CARBONE
Suivre et maîtriser l'impact carbone du bâtiment lié à l'exploitation
- 03

BIODIVERSITE
Préserver la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique
- 04

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES
Veiller à la qualité des actifs et les faire évaluer par un auditeur externe. Les certifications environnementales valorisent la gestion responsable des actifs
- 05

MOBILITE
Promouvoir les solutions / modes alternatifs à l'autosolisme



- 06

SANTÉ ET BIEN ETRE / QUALITÉ DE L'AIR
Veiller à la qualité de l'air dans les actifs
- 07

RÉSILIENCE
Evaluer le niveau d'exposition au risque climatique
- 08

MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR
Engager les fournisseurs et prestataires dans notre démarche responsable// Formaliser l'engagement des prestataires et fournisseurs
- 09

PARTIES PRENANTES
Mobiliser les parties prenantes dans notre gestion responsable des actifs immobiliers

01	ENERGIE						Mode de calcul Consommation d'énergie au m² périmètre immeuble et périmètre fonds
		Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes	Commentaire global La collecte de données d'énergie est réalisée à travers la plateforme Deepki Ready™, qui collecte de manière automatique et, lorsque cela est nécessaire, de façon manuelle, la consommation d'énergie des actifs. Grâce à ces données de consommations, les équipes internes sont en mesure d'identifier différents leviers de réduction de la consommation énergétique, de mettre en place des plans d'actions visant à réduire les consommations du parc d'actifs (réalisation d'audits énergétiques, remplacement d'équipements, paramétrage des éclairages, par exemple) mais aussi de répondre aux contraintes réglementaires et incitatives
	Consommations moyennes d'énergie finale en kWh/m²/an	149,61	126,24	260,49	167,71	199,57	
02	CARBONE						Mode de calcul Emission de CO2 / m² / an périmètre immeuble et périmètre fonds
		Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes	Commentaire global S'appuyant sur une méthodologie basée sur la localisation (« location-based »), le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) utilisé par Swiss Life Asset Managers France consiste à multiplier les données de consommation d'énergie par les facteurs d'émission provenant de bases nationales et internationales. Pour ce faire, la société de gestion a recours à la plateforme Deepki Ready™.
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) kgCO2/m²/an	34,24	13,23	71,52	23,37	36,87	
03	BIODIVERSITÉ						Mode de calcul Nombre d'immeubles certifiés ayant réalisé un prédiagnostic sur la biodiversité
		Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes	Commentaire global Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers prenant en compte l'impact de ses activités sur la biodiversité et sa capacité à pouvoir améliorer le potentiel écologique de son portefeuille immobilier. Pour ce faire, la société a développé une grille d'évaluation, mise en œuvre selon l'approche suivante: le calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS), la réalisation d'un pré-diagnostic écologique, la réalisation d'un audit écologique complet, et la mise en place d'un plan d'actions. Vous retrouverez plus d'informations sur notre stratégie Biodiversité en Annexes.
	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité	76,29%	100%	100%	0%	NA	

04

SERVICES AUX OCCUPANTS

Mode de calcul

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

Commentaire global

SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux services est un critère déterminant lors de la sélection des actifs.

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d’activités et mixtes
Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	72,40%	100%	100%	76,54%	0%

05

MOBILITÉ

Mode de calcul

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

Commentaire global

SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère déterminant lors de la sélection des actifs.

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d’activités et mixtes
Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	100%	100%	100%	100%	100%

06

SANTÉ & BIEN-ÊTRE

Mode de calcul

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

Commentaire global

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

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d’activités et mixtes
Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	0%	0%	0%	0%	0%

07

RÉSILIENCE ET CARTOGRAPHIE CLIMAT

	Pour le fonds	Pour les bureau	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	100%	100%	100%	100%	100%

Mode de calcul

Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires

Commentaire global

Pour toutes ses nouvelles acquisitions, Swiss Life Asset Managers France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (MSCI, des prestataires Géo-risque) accompagnée d'un plan d'action et d'atténuation si nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, Swiss Life Asset Managers France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité (cf annexe).

08

PARTIES PRENANTES

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	16%	0%	0%	100%	0%

Mode de calcul

Part des actifs pour lesquels 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 des usagers dans les 3 prochaines années et que ceux-ci 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.

09

MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes
Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	100%	100%	100%	100%	100%

Mode de calcul

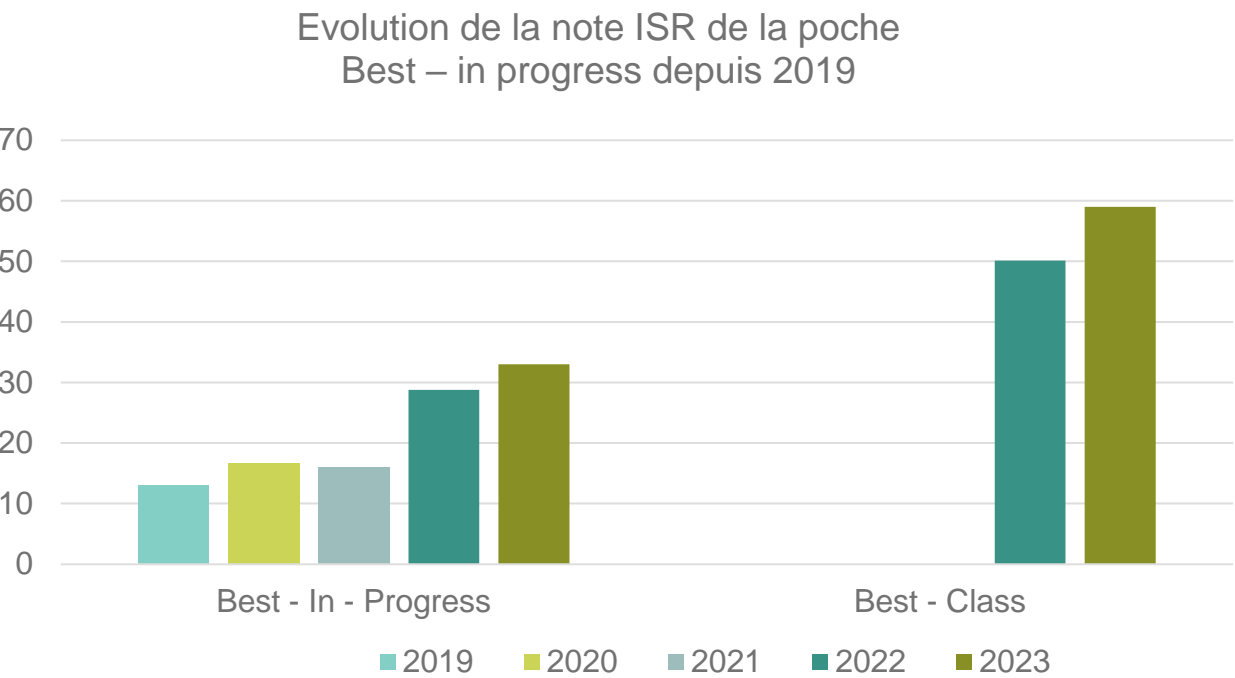
Un ratio est établi prenant en compte le nombre de prestataires et fournisseurs disposant d'une clause ESG dans leur contrat et l'ensemble des prestataires et fournisseurs intervenant dans l'immeuble;

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.

Classement

L'analyse de la grille ISR des différents actifs de la SCPI Pierre Capitale combinée à leur trajectoire d'évolution sur une période de 3 ans a ainsi permis d'identifier une note seuil de 24/100. Cette note ne reflète pas la qualité du portefeuille en matière d'ISR mais est un point de départ fixé avec le certificateur dans une démarche d'amélioration et de sensibilisation auprès de toutes les parties prenantes.



Notation des actifs du fonds en 2023



Classement des actifs en exploitation du fonds

	2023	2022	2021	2020	Typologie
Landevieille	59	50	NA	NA	Commerces
5 Dareau	38	40	14	30	Locaux d'activités et mixtes
Croix Blanche	37	37	30	3	Commerces
7 Dareau	37	37	14	22	Commerces
Zest	42	36	21	21	Bureaux
Lourcine	★ 38	36	13	13	Bureaux
Aschaffenburg	★ 9				Logistique
Perchtinger	★ 32	28	26	23	Hôtels
Osny - Demia	★ 36	21	NA	NA	Bureaux
Brunnthal	★ 13	8	4,5	2,5	Services

Les 5 plus importants (en valeur) ★

Les 5 meilleurs Les 5 moins bons

Présentation des indicateurs du 2ème cycle de labellisation ISR

Pour ce second cycle de labellisation ISR 2024-2026 et afin de continuer à refléter la stratégie du fonds, les 9 indicateurs suivis par Pierre Capitale ont évolué et sont détaillés ci-dessous.
Ainsi pour ce nouveau cycle, 7 restent inchangés et 2 sont nouveaux : Atténuation au changement climatique et Gouvernance.


- 01

ENERGIE
Suivre et maîtriser les consommations d'énergie des actifs existants pour améliorer leur performance et anticiper la réglementation à venir
- 02

CARBONE
Suivre et maîtriser l'impact carbone du bâtiment lié à l'exploitation
- 03

BIODIVERSITE
Préserver la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique
- 04

ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM.


- 05

MOBILITE
Promouvoir les solutions / modes alternatifs à l'autosolisme



- 06

GOUVERNANCE
Engager nos locataires dans notre démarche responsable à travers la signature de baux verts


- 07

RÉSILIENCE
Evaluer le niveau d'exposition au risque climatique
- 08

MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR
Engager les fournisseurs et prestataires dans notre démarche responsable// Formaliser l'engagement des prestataires et fournisseurs
- 09

PARTIES PRENANTES
Mobiliser les parties prenantes dans notre gestion responsable des actifs immobiliers

04

ATTENUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	100%	100%	100%	76,54%	0%

Mode de calcul

Part des actifs étant alignés sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) au moins jusqu'à 2030

Benchmark

A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide à l'heure actuelle

Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers sur l'Accord de Paris. L'objectif est de réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM.

05

MOBILITÉ

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	100%	100%	100%	100%	100%

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.

Benchmark

A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide à l'heure actuelle

Commentaire global

SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère déterminant lors de la sélection des actifs.

06

GOUVERNANCE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	0%	0%	0%	0%	0%

Mode de calcul

Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert

Benchmark

A notre connaissance, il n'existe pas de benchmark solide à l'heure actuelle

Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France s'engage à mettre tout en œuvre pour faire signer des baux verts. L'objectif est de valoriser les annexes environnementales et les comités verts sur l'ensemble des actifs.

07	RÉSILIENCE ET CARTOGRAPHIE CLIMAT						Mode de calcul Prise en compte des actifs disposant d'une cartographie du risque climat	Commentaire global Pour toutes ses nouvelles acquisitions, Swiss Life Asset Managers France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (MSCI, des prestataires Géo-risque) accompagnée d'un plan d'action et d'atténuation si nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, Swiss Life Asset Managers France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité (cf annexe).
		Pour le fonds	Pour les bureau	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes		
	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	96%	100%	100%	79%	100%		

08	PARTIES PRENANTES						Mode de calcul Part des actifs pour lesquels 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 des usagers dans les 3 prochaines années et que ceux-ci 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.
		Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes		
	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	16%	0%	0%	79%	0%		

09	MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR						Mode de calcul Un ratio est établi prenant en compte le nombre de prestataires et fournisseurs disposant d'une clause ESG dans leur 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.
		Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergements	Locaux d'activités et mixtes		
	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	71%	100%	48%	79%	100%		


Classement

Pour ce 2^{ème} cycle, le classement est basé sur **la nouvelle grille ISR créée sur mesure** qui prend en compte de nouveaux enjeux tels que l’alignement aux accords de Paris et de nouveaux indicateurs tels que l’évaluation de la biodiversité.
Il n’est donc pas possible de comparer les notes obtenues pour chaque actif au cours de ces 2 cycles.

Notation des actifs du fonds en 2023



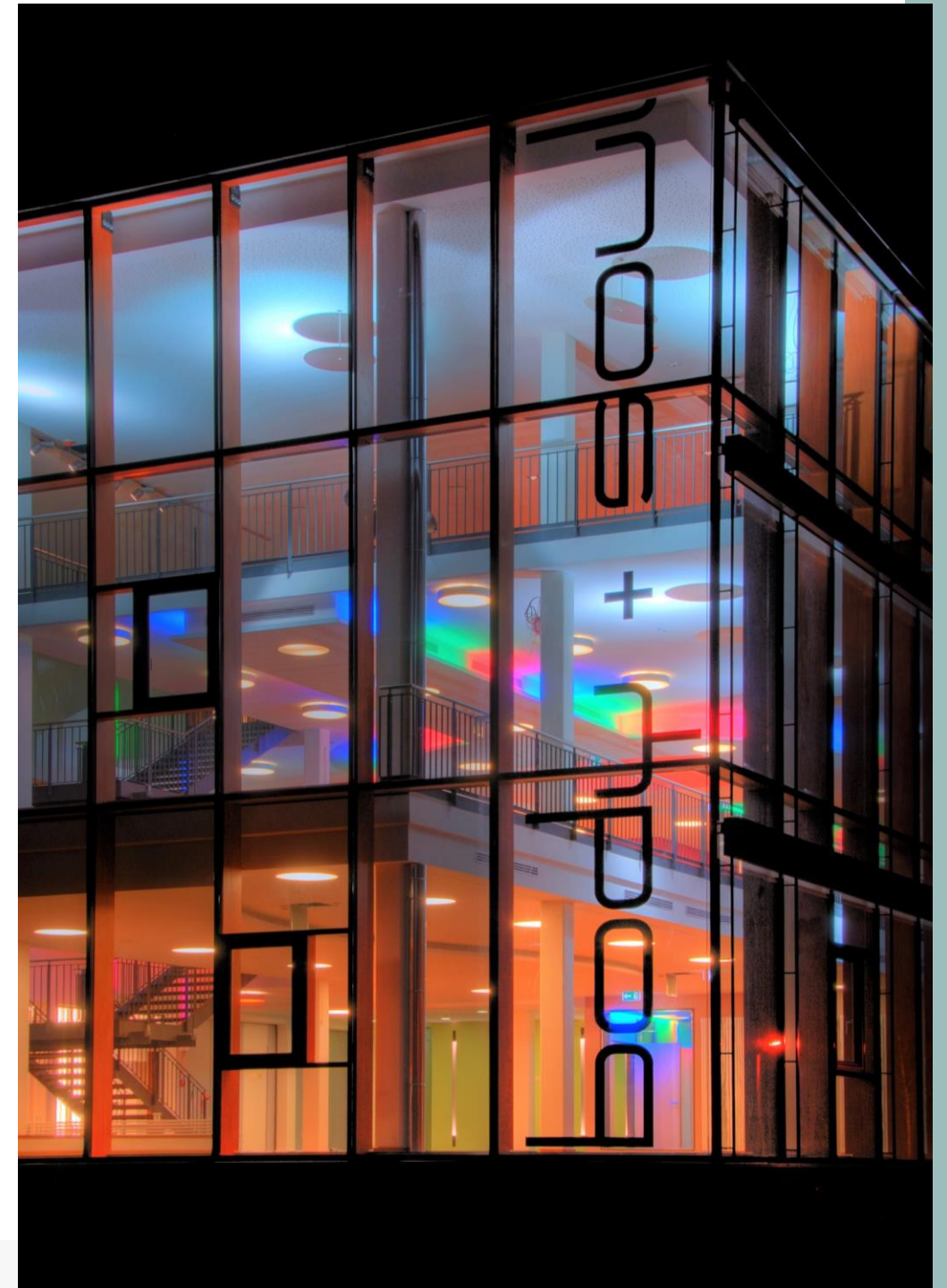
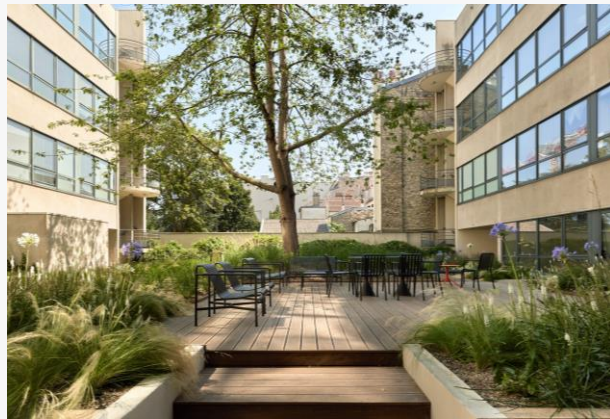
Classement des actifs en exploitation du fonds

	<div>2023</div>	Typologie
Zest	46	Bureaux
Lourcine	★	Bureaux
Osny - Demia	★ 38	Bureaux
7 Dareau	37	Commerce
Croix Blanche	37	Commerce
5 Dareau	33	Commerce
Landevieille	33	Camping
Perchtinger	★ 24	Hôtels
Brunnthal	★ 21	Commerce
Aschaffenburg	★ 21	Logistique

Les 5 plus importants (en valeur) ★

Les 5 meilleurs Les 5 moins bons

Présentation des actifs





Lourcine



Adresse	30 av de Lourcine 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1962
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m²	2828
Taux d'occupation	97%



2022 /100
2023 41/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	69
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	3,6
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Oui
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Plus de 5 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	44,20 %
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Analyse d'exploitation de base 2030
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont à proximité immédiate des transports en communs. Une autorisation ERP est en attente d'obtention, nécessitant des travaux de mise en conformité notamment électrique.

La gestion locative et technique sera internalisée pour 2024. Cela facilitera l'implémentation de mesures et d'actions ESG.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Mesure de la qualité de l'eau et de l'air en 2023.
- Ajout de cendriers
- 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
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.



Aschaffenburg



Adresse	Schippnerstrabe 2-4 Aschaffenburg, Allemagne
Typologie	Logistique
Année de construction	1962
Année d'acquisition	2023
Certifications	Néant
Surface en m²	
Taux d'occupation	100%



2023 21/100

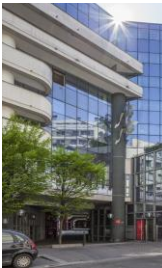
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	119,57
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	36,87
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Non
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	2 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	0%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

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

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Réflexions sur le remplacement du système de chauffage au fuel.



5 Dareau

Adresse	5 rue Dareau 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1990
Année d'acquisition	2017
Certifications	néant
Surface en m²	2520
taux d'occupation	100%



2022 40/100
2023 33/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	121,92
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	6,34
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Non
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Plus de 5 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Données non disponible
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Analyse de vulnérabilité 2030
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont à proximité immédiate des transports en communs. Une autorisation ERP est en attente d'obtention, nécessitant des travaux de mise en conformité notamment électrique.

La gestion locative et technique sera internalisée pour 2024. Cela facilitera l'implémentation de mesures et d'actions ESG.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Mesure de la qualité de l'eau et de l'air en 2023.
- Ajout de cendriers
- 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
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.



7 Dareau

Adresse	7 rue Dareau 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1990
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m²	750
Taux d'occupation	100%



2022 37/100
2023 37/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	161,39
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	8,40
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Oui
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Plus de 5 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Données non disponible
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Analyse de vulnérabilité 2030
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont à proximité immédiate des transports en communs. Le 7 Dareau fait référence au supermarché Franprix, indépendant du groupement ERP.

La gestion locative et technique sera internalisée pour 2024. Cela facilitera l'implémentation de mesures et d'actions ESG.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Mesure de la qualité de l'eau et de l'air en 2023.
- Ajout de cendriers
- 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
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.



Zest

Adresse	Immeuble ZEST, 6-8 Rue André Voguet, 94200 Ivry-sur-Seine
Typologie	Bureaux
Année de construction	1992
Année d'acquisition	2017
Certifications	néant
Surface en m²	3371
Taux d'occupation	47%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	136,62
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	7,11
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Oui
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Plus de 5 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de quetionnaire
Management de la chaine de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

Il s'agit d'un immeuble récent, localisé à Ivry-sur-Seine à proximité des transports en communs. Les parties communes ont été rénovées en 2020/2021 améliorant ainsi le confort des utilisateurs et les services proposés. L'immeuble propose divers services aux locataires (restauration, salles de réunion communes, espaces verts accessibles...).

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année
- Réalisation d'un questionnaire de satisfaction.
- Etude de la qualité de l'eau et de l'air



Croix Blanche

Adresse	Zone de la croix blanche Ste Geneviève des bois
Typologie	Commerce
Année de construction	2014
Année d'acquisition	2019
Certifications	Néant
Surface en m²	3055
Taux d'occupation	100%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	176,24
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	9,17
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Oui
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Plus de 5 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaine de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

L'actif immobilier se situe à Sainte Geneviève des Bois. C'est un actif monolocataire géré par le locataire INTERSPORT.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Poursuivre la sensibilisation du locataire aux aspects ESG pour prise en compte dans sa gestion du site



Brunnthal

Adresse	Brunnthal
Typologie	Commerce
Année de construction	2009
année d'acquisition	2017
Certifications	non
Surface en m²	7365
taux d'occupation	NR



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	394,12
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	150,43
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Non
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	4 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaine de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

- C'est un actif immobilier situé à Munich, construit en 2009.
- Principales mesures mises en place en 2022 :
- Réalisation d'une analyse de vulnérabilité de l'actif vis-à-vis des risques physiques.
- Réalisation d'un diagnostic écologique.

Plan d'actions global

- Fiabilisation des données énergétiques



Perchtinger

Adresse	3 Perchtinger Strasse
Typologie	Hotel
Année de construction	2009
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m²	4885
Taux d'occupation	100%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	135,28
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	46,97
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Non
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	3 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui
Management de la chaine de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

L'actif est situé à Munich.

Principales mesures mises en place en 2022 :

- Réalisation d'une étude de vulnérabilité de l'actif.
- Réalisation d'un pré-diagnostic écologique (Calcul du Coefficient de Biotope par Surface : 0,19).

Plan d'actions global

- Avenant signé en 2022 avec plusieurs clauses liées à l'ESG et à la labélisation (négociation de bonne foi, partage des informations, création d'un parking à vélos)
- Fiabilisation des données énergétiques



Osny Idemia

Adresse	18 Chaussée Jules Cesar 95520 OSNY
Typologie	Bureaux
Année de construction	1992
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m²	3371
Taux d'occupation	47%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	137,02
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	17,34
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Non
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Plus de 5 lignes
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Pas de questionnaire
Management de la chaine de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

C'est un actif immobilier situé à Osny. L'ensemble immobilier est implanté au 18 Chaussée Jules César, dans la zone industrielle des Beaux Soleils au sud de la commune d'Osny, avec une très bonne desserte par les transports en commun.

Plan d'actions global

- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.
- Objectif d'obtention du label Osmoz en 2024.



Landevieille

Adresse	4 rue du Cap de Mazenod 85220 Landevieille
Typologie	Hôtellerie de plein air
Année de construction	1993
Année d'acquisition	2022
Certifications	non
Emplacements	240
Taux d'occupation	NR



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	186,49
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgC02/m²/an)	9,70
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Changement climatique	Actif aligné sur l'Accord de Paris	Non
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	Données non disponible
Gouvernance	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Plan d'action mis en oeuvre
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Oui
Management de la chaine de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	

Commentaire global

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

Il existe un plan d'amélioration relatif à l'éclairage ainsi qu'un contrat d'entretien régulier des robinetteries.

Principales mesures mises en place avec le locataire :

- Mise en place d'une clause ESG dans le contrat avec l'exploitant.
- Mise en place d'un comité vert au moins une fois par an.

Plan d'actions global

- Réalisation d'une étude de résilience au changement climatique



Annexes



Méthodologie de notation du Label ISR en exploitation

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 0/20 : consommation > 350 10/20 : consommation = 179 (OID) 20/20 : consommation = 20	kWhEF/(m².an)
		Part d'ENR dans la consommation d'énergie finale	Critère de résultat	Total sur 5 points 1/5 : ENR à 20 % 2/5 : ENR à 40 % 3/5 : ENR à 60 % 4/5 : ENR à 80 % 5/5 : ENR à 100 %	%
	SOUS TOTAL (points)			25	
	Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique	Critère de résultat	Total sur 15 points 0/15 : 7,5/15 : si 16 kgCO2eq/m².an 15/15 : si 1,6 kgCO2eq/m2.an	kgCO2eq/(m².an)
		Emissions de GES liées aux fuites de F-Gaz	Critère de résultat	Total sur 5 points 0,05kgCO2eq/m²/an: 5 points 0,4kgCO2eq/m²/an: 2,5 points 1,5kgCO2eq/m²/an: 1 point	kgCO2 de perte/m²/an
	SOUS TOTAL (points)			20	
	Eau	Consommation d'eau	Critère de résultat	Total sur 10 points 0/10 : 5/10 : si 0,35 m3/m2.an 10/10 : si 0,035 m3/m2.an	m³/(m².an)
		Mise en place de contrats de robinetterie	Critère de moyen	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	oui/non
	SOUS TOTAL (points)			15	
	Déchets	Tri et valorisation des déchets 6è flux (déchets Equipement Electrique Electronique 3E, déchets organiques)	Critère de moyen	Total sur 3 points 0/3 : absence de tri 1/3 :1 bac supplémentaire 2/3 : 2 bacs différents supplémentaires 3/3 : 3 bacs différents supplémentaires	Nombre de bacs
		Système de tri sélectif mis en place (Décret 5 flux)	Critère de moyen	Total sur 0 point 0: Oui - 5 : Non	oui/non
		Mise en place de cendrier et système de valorisation des mégots	Critère de résultat	Total sur 2 points 0/2 : absence 1/2 : présence 2/2 : présence et revalorisation des mégots	oui/non
		Suivi de la production de déchets par pesée	Critère de moyen	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	oui/non
		Part de déchets revalorisés	Critère de résultat	Total sur 5 points 1/5 : 20 % 2/5 : 40 % 3/5 : 60 % 4/5 : 80 % 5/5 : 100 %	Pourcentage
	SOUS TOTAL (points)			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 1 point par action jusqu'à 5	Nombre d'actions
	SOUS TOTAL (points)			15	
	Certifications & Labels	Nombre de certifications généralistes	Critère de moyen	Total 2,5 points Non: 0 Oui: 1 >1 certification généraliste: 2,5	oui/non
		Niveau atteint sur la certification généraliste (meilleure certification)	Critère de résultat	Total sur 2,5 points 0,5 pt par pallier	Nombre de palliers
		Niveau atteint certification/label spécifique	Critère de résultat	Total sur 5 points 1 pt par pallier	Nombre de palliers
	SOUS TOTAL (points)			10	
	TOTAL ENVIRONNEMENT			100	Pondération : 50 %

Méthodologie de notation du Label ISR en exploitation

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 500 m	Critère de résultat	Total sur 10 points (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)	Nombre
		Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m	Critère de résultat	Total sur 5 points (Nombre de solutions = 1 point)	Nombre
		Dispositif de stockage vélo	Critère hybride	Total sur 10 points (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 500 m. autour de l'actif	Critère hybride	Total sur 10 points (Aucun : 0 pt si non soumis à la réglementation et -2 pts si soumis à la réglementation; 2 pts de plus à chaque dépassement de 5% de la réglementation en vigueur. 2 pts: par tranche de 5 bornes disponible sur la voirie publique.	Nombre de place
	SOUS TOTAL (points)			35	
	Santé & confort des occupants	Entretien des filtres (terminaux de climatisation/chauffage)	Critère de moyen	Total sur 10 points (<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 (Aucun : 0 pts; moins 1 fois par an : 2 points supérieur à 1: 5 points)	Fréquence
		Nombre de critères d'analyse de la qualité de l'air	Critère de résultat	Total sur 2 points (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 2 points de mesure par 100m² : 5 points 100 et 350: 4 points 350 - 500: 3 points 500 - 1000: 2 points 1000 - 2000: 1 points	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 Non: 0 pts Oui: 2 pts	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 Non: 0 points Oui: 5 points	Nombre
		Accessibilité personnes en situation de handicap	Critère hybride	Total sur 6 points -6 pts: Non-respect de la réglementation; -6 à -2pts (1pt par actions palliatives lorsque l'actif ne respecte pas la réglementation) 0 pts: respect de la réglementation; 2 pts par handicap au-delà de la réglementation (moteur, visuel, auditif)	Unité
	SOUS TOTAL (points)			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 (Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)	Nombre 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 (Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)	Nombre 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 (Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)	Nombre 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 (Nombre de services = nombre de 0,5 point avec limite de 2,5 points)	Nombre de services
	SOUS TOTAL (points)			10	
	Contribution à l'insertion sociale	Part des heures travaillées sur l'actif par une personne en contrat d'insertion ou en situation d'handicap	Critère de résultat	Total sur 20 points 50% du nbre d'heure correspond à 15 points 2 points par tranche de 5%	Pourcentage du nombre d'heures
	SOUS TOTAL (points)			20	
	Certifications & Labels	Nombre de certifications / labels généralistes	Critère de moyen	Total 2 points Non: 0 Oui: 1 Plus de 1 certification environnementale: 2	oui/non
		Niveau atteint sur la certification généraliste (meilleure certification)	Critère de résultat	Total sur 3 points 1 pts par pallier	Nombre de palliers
		Niveau atteint certification / label spécifique	Critère de résultat	Total sur 3 points 1 pt par pallier	Nombre de palliers
	SOUS TOTAL (points)			0	
	TOTAL SOCIAL			100	

Méthodologie de notation du Label ISR en exploitation

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 1 point par 5% de contrat (en nombre de contrats signés)	Pourcentage du nombre de contrats signés
		SOUS TOTAL (points) 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 Non: 0 points Oui: 4 points	oui/non
		Nombre d'aléas intégrés dans l'analyse cartographique	Critère de résultat	Total sur 6 points Nombre de paramètres/aléas climatique intégrés dans l'analyse (1 points par paramètre/aléas)	Nombre
		Vérification des risques matériels au niveau de l'actif	Critère de moyen	Total 10 points Non: 0 point Oui: 10 points	Nombre
		Nombre de solutions mises en œuvre suite à la cartographie	Critère de résultat	Total sur 10 points 10 points par solution	Nombre
	SOUS TOTAL (points) 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 (Nombre de thématiques différentes traitées 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 (0 point si aucun questionnaire; 5 points si questionnaire)	oui/non
		Pourcentage de répondants 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 Graduel 100%-75%: 5 points 75% - 50% : 4 points 50%-40%: 3 points 40%-35%: 2 points <35%: 1 point 0: 0 points	Pourcentage
		Mise en place d'annexes environnementales et comités verts	Critère de résultat	Total sur 15 points -10 pts: non-respect de la réglementation 0 pts: respect de la réglementation 15 pts: au-delà de la réglementation (50% des baux non soumis mais couvert par AE: 5 pts) 100% des baux non soumis mais couvert par l'AE: 15 pts 15 pts: au-delà de 1 Comité Vert dans l'année pour un actif soumis à la réglementation	Nombre d'AE Nombre de Comités verts/an
		SOUS TOTAL (points) 40			
	TOTAL GOUVERNANCE 100				Pondération

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
ENVIRONNEMENT	Emissions de GES	Quelles sont les émissions de GES liées à la consommation énergétique ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < émissions : 2 pts benchmark < émissions <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < émissions <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < émissions <= benchmark-10% : 8 pts émissions <= benchmark-20% : 10 pts	kgCO2eq/(m2.an)
		Quelles sont les émissions de GES liées aux fuites de F-Gaz (scope 1) ?	Critère de résultat	Total de 10 points Pas d'information : 0 pt 1,5kgCO2eq/m²/an: 2 pts 0,4kgCO2eq/m²/an: 5 pts 0,05kgCO2eq/m²/an: 8 pts Pas de perte identifiée ou absence d'utilisation de F-gaz: 10 pts	kgCO2 de perte/m²/an
		Quelle est la date à laquelle l'actif n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) ?	Critère de résultat	Total de 10 points CRREM analysis non faite : 0 pt Actif stranded avant 2026 : 2 pts Actif stranded entre 2027 et 2029 : 4 pts Actif stranded entre 2030 et 2032 : 6 pts Actif stranded entre 2032 et 2035 : 8 pts Actif stranded au-delà de 2035 : 10 pts	Nombre
	Energie	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidés à l'échelle du bâtiment) - énergie finale?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < consommations : 2 pts benchmark < consommations <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < consommations <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < consommations <= benchmark-10% : 8 pts consommations <= benchmark-20% : 10 pts	kWhEF/m².an
		Quel est le taux de couverture et d'automatisation du relevé des consommations énergétiques au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Couverture des consommations énergétiques entre [0-50%] sur la plateforme Deepki : 0 pts Couverture des consommations énergétiques entre [50-75%] : 4 pts Couverture des consommations énergétiques entre [75%-100%] : 6 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% : 8 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% et automatisé : 10 pts	Nombre
		Un système de régulation est-il installé sur l'actif ? * Critère associé à la Taxonomie	Critère de résultat	Total de 10 points Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [Puissance chaud/froid > 290 kW] : 0 pt Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [290 kW > puissance chaud/froid > 70 kW] : 1 pt Absence/présence de système de régulation centralisé sur un bâtiment de [puissance chaud/froid < 70 kW] : 2 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C (norme NF EN 15232) sur une partie des postes CVC : 3 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur une partie des postes CVC : 4 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 5 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 6 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2025 : 8 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2027 : 10 pts	Nombre
		Un audit énergétique a-t-il été réalisé sur l'actif ?	Critère de résultat	Total de 10 points Un audit énergétique a été réalisé intégrant les objectifs de Swiss life Asset Managers : 2 pt Les actions bailleur permettant d'atteindre les objectifs Swiss life ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 6 pts Entre 50 et 75 % des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 7 pts Plus de 75% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 8 pts La mise en place d'actions preneur et bailleur permettent d'atteindre les objectifs CRREM : 10 pts	Oui/Non

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
ENVIRONNEMENT	Biodiversité	Quel est le niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	Total de 10 points Calcul du CBS fait : 2 pts Un des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalué : 4 pts Deux des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 6 pts Trois des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 8 pts Les 4 axes de la grille Biodiversité de SLAM (dont audit écologique) évalués : 10 pts	m³/(m².an)
		Quel est le taux d'avancement du plan d'actions biodiversité ?	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune action de biodiversité n'a été intégré au PPAT Les actions de biodiversité ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions ont été réalisées : 6 pts Entre 50 et 75 % de biodiversité des actions ont été réalisées: 7 pts Plus de 75% des actions " des actions ont été réalisées: 8 pts 100% : des actions	%
		Quel est le taux de non-végétalisation de la parcelle ? (PAI)	Critère de résultat	Total de 10 points Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale de la parcelle - calcul fait ? Non - 0 pt ; Oui - 5 pts ; progression N/N-1 - 10 pts	%
	ENR	De quelle manière l'actif intègre-t-il les ENR ?	Critère hybride	Total de 10 points Pas d'alimentation ou production d'ENR: 0 Point Souscription contrat énergie vert par le PM ou l'exploitant: 2 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR < 50% ou production in situ inférieur à 50%: 3 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR > 50% ou production in situ supérieur à 50%: 4 Points Critère 4 points + Production in-situ (Solaire/éolien) : 7 Points Production in-situ- supérieur à la consommation de l'actif: 10 points	Nombre
	Gestion de l'eau	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	Total sur 10 points Pas de suivi des consommations en eau: 0 pts Relevé sur factures / rapport de l'exploitant : 2 pts Suivi des consommations automatisées: 6 pts Analyse des consommations (déterminer une année de référence et comparer les résultats): 8 pts Niveau 6 points et transmission des consommations aux locataires : 10 pts	m³/(m².an)
		L'actif contient -il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?	Critère de moyen	Total sur 10 points Pas d'équipements hydro économes au titre de la taxonomie : 0 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur une partie des équipements: 2 pts Dispositif de récupération d'eau de Pluie pour usages propres au site [si espaces verts présents] : 4 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur la totalité des équipements : 6 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur une partie des équipements : 8 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur l'ensemble des équipements : 10 pts *Ensemble des équipements : Douche + WC + lavabo * Une partie des équipements: Douche ou lavabo ou WC	Oui/Non
	Déchets	Tri des déchets	Critère de moyen	Total de 10 points Non-respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 0 pt Respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 2 pts Respect de la réglementation concernant le tri des déchets et valorisation d'une partie des déchets : 4 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à moins de 50%: 6 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à plus de 50%: 8 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et 100% des déchets sont valorisés : 10 pts	oui/non
	Résilience au changement climatique	Le risque d'exposition aux aléas climatiques de l'actif est-il évalué et monitoré ?	Critère de moyen	Total de 10 points Analyse d'exposition de base 2030 (adresse) : 2 pts Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques : 4 pts Plan d'action d'adaptation défini suite à une analyse détaillée : 6 pts Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque: 8 pts Démarche complète pour un scénario à 2050 : 10 pts	Oui/Non
	TOTAL ENVIRONNEMENT				Pondération : 50 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

Grille ISR						
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse		Unité de mesure
SOCIAL	Mobilité et déplacements	Des solutions sont-elles proposées au sein de l'actif pour favoriser les mobilités douces et électriques ?	Critère de résultat	Total de 10 points Exemples d'équipements: Casiers, douches, vestiaires... Pour ce qui concerne les équipements ayant une réglementation déjà en place du type les racks à vélo, les bornes de recharge électrique, les vélos électriques et les locaux vélos les solutions proposées doivent aller au-delà de la réglementation Aucun : 0 point 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts		Nombre
		Quel est le nombre de solutions de transport alternatives à l'autosolisme à moins de 1km ? - bornes de recharges pour véhicules électriques, - emplacements de parkings réservés aux mobilités douces (vélos, trottinettes) - emplacements réservés au covoiturage - espace réparation vélo	Critère de résultat	Total sur 10 points Aucun : 0 point 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts		Nombre
		Quel est le nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1km ?	Critère de résultat	Total sur 10 points 0 ligne: 0 pts 1 ligne: 2 pts 2 lignes: 4 pts 3 lignes: 6 pts 4 lignes: 8 pts > 5 lignes : 10 pts		Nombre
	Bien être	L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des occupants Service du type RIE, espaces de détente (repos, terrasse extérieur) cafeteria, salle de sport, coiffeur, conciergerie, accès espaces verts dans le périmètre du bâtiment	Critère de résultat	Total sur 10 points Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services ou plus: 10 pts		Nombre
	Accessibilité	Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ? Au-delà de la réglementation, certaines actions palliatives (marquage en braille, interphone, accueil 24h/24h, hôte/hôtesse formé à la langue des signes etc.) sont valorisées.	Critère hybride	RULE BOOK - Caractéristiques d'accessibilité au sens de l'ESG Assessment: Les exigences locales en matière d'accessibilité sont-elles respectées? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'une entrée et d'une circulation intérieure sans obstacle (sans marche)? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'un ascenseur accessible enfauteuil roulant? (applicable aux immeublesde plusieurs niveaux) - construction nouvelle: immeuble considéré comme tel dès qu'il est prêt pour l'installation des locataires	Total sur 10 points: Non-respect du code du travail en matière d'aménagements PMR: 0 point Soumis et conforme PMR: 2 points Soumis et conforme PMR + L'actif est accessible à l'un des autres handicaps: 4 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR: 6 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à l'un des autres types d'handicap: 8 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à plus de 1 types d'handicap: 10 points	Unité
	Services rendus aux occupants	Quels sont les services accessibles à moins de 1 km .	Critère de résultat	Résultat - 10 points (Nombre de services = 1 point par service avec limite de 10 points) Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services: 10 pts	Service ex-situ : - restauration - commerce - services publiques - loisirs - accès aux espaces verts	Nombre
	TOTAL SOCIAL					

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	Thème ESG	Question	Type de critère (moyen / résultat)	Options de réponse	Unité de mesure
GOUVERNANCE	Certifications et labels	L'actif a-t-il obtenu des certifications environnementales ?	Critère de moyen	Total de 10 points Echelle selon la qualité des certifications : Aucune certification : 0 pt BREEAM passable ou équivalent : 2 pts "BREEAM Good ou équivalent" ou "double certification niveau passable" : 4 pts "BREEAM Very good ou équivalent" ou "double certification niveau Good" : 6 pts "BREEAM Excellent ou équivalent" ou "double certification niveau Very good" : 8 pts BREEAM Outstanding ou équivalent: 10 pts En VEFA: Obtenir une certification en phase conception ou réalisation	Oui/Non
		Des annexes environnementales et des comités verts ont-ils été mis en place au niveau de l'actif ?	Critère de moyen	Total sur 10 Points 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	Nombre
	Relations avec les parties prenantes	Les locataires ont-ils bénéficié d'actions d'engagement de la part du bailleur ?	Critère de moyen	Total sur 10 Points 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	Nombre
		Une enquête de satisfaction a-t-elle été envoyée aux locataires ? L'enquête doit a minima couvrir les thématiques thermique - acoustique - luminosité - hydrométrie + sécurité + connectivité	Critère de résultat	Total de 10 points Une enquête qualité est réalisée tous les 3 ans Aucune enquête: 0 point Enquête envoyée aux locataires : 2 pts Enquête réalisée et restituée aux locataires : 6 pts Enquête réalisée et un plan d'amélioration est mis en place : 10 pts	Oui/Non
		Part de contrats de prestataires de rang 1 (PM, entreprises travaux, ...) incluant des clauses ESG	Critère de résultat	Total de 10 points Aucune clause n'a été définie : 0 pt Les clauses des contrats ont été rédigées : 2 pt Code of conduct signé par les prestataires : 4 pts Moins de 50% des contrats signés incluent les clauses ESG : 6 pts 100% des contrats PM (si PM sur site) et au moins 50% des contrats signés avec les autres prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 8 pts 100% des contrats signés avec les prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 10 pts Rang 1: PM + toutes les parties prenantes de rang 1 (En général que le PM)	%
	TOTAL GOUVERNANCE				Pondération : 20 %

Périmètre du reporting sur les actifs

Analyse ESG

L'analyse ESG réalisé sur le fonds Pierre Capitale couvre 100% du patrimoine en surface et en valeur. Les données utilisées utilisé pour le reporting de l'année 2023 concerne la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Typologies d'actifs

Le périmètre du reporting couvre toutes les typologies d'actifs:

- Les bureaux
- Les commerces
- Les hôtels
- Les services
- La logistique

Critères d'exclusion

Dans le cadre de la consolidation des données niveaux fonds, les critères d'exclusion retenus pour l'année 2023 sont les suivants :

- Actifs acquis après le 31/12/2023
- Actifs en développement
- Actifs en travaux
- Actifs en cours de cession ou cédés durant l'année

Mode de calcul des indicateurs

Toutes les données de consommation intégrées la plateforme Deepki Ready™ 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 indiqués dans la fiche immeuble du rapport de chaque fonds transmis aux investisseurs.

Energie : Consommation moyenne d'énergie finale

Unité : kWhPE / m²utile.an

Méthodologie : 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 données : Deepki (données de consommations qualifiées à partir des données collectées).
Benchmark : ESG Index pour les actifs situés en France :

Mode de calcul des indicateurs

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

Unité : kg CO2eq/ m²utile.an

Méthodologie : rapport de la somme des émissions de GES des actifs 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 données : Deepki (données de consommations qualifiées à partir des données collectées).

Benchmark : ESG Index pour les actifs situés en France – moyenne en kgCO2eq/m²

Biodiversité : part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité

Méthodologie : rapport de la valeur des actifs couverts par un diagnostic sur la biodiversité sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts par une analyse biodiversité}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : Green Soluce (analyse de la biodiversité sur chaque actif du fonds).

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

Méthodologie : rapport de la valeur des actifs situés à moins de 500 m d'au moins 2 lignes de transports en commun sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : recherche Google Maps (comptabilisation de toutes lignes de transports sans faire de distinction entre les typologies de transports).

Mobilité : part des actifs avec au moins une solution de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m

Méthodologie : rapport de la valeur des actifs avec au moins une solution de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur avec au moins une solution de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : comptabilisation sur site de toutes lignes de transports les solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500 m

Mode de calcul des indicateurs

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

Méthodologie : rapport de la valeur des actifs sur lesquels un contrôle de la qualité de l'air a été réalisé sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : comptabilisation des 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 : rapport de la valeur des actifs sur lesquels une cartographie des risques climatiques a été réalisée sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts une cartographie des risques climatiques}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : Sinto (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 : rapport de la valeur des actifs pour lesquels plus de 25 % de contrats de prestataires immeuble incluent une clause ESG sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs pour lesquels > 25 % des prestataires ont signé une clause ESG}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : comptabilisation du 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 la valeur des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été transmis sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la valeur des actifs couverts par un questionnaire de satisfaction}}{\text{Somme de la valeur des surfaces utiles pondérées par la valeur des actifs}}$$

Source de données : comptabilisation des questionnaires réalisés et transmis aux locataires des actifs du fonds.

Pour répondre aux exigences du Label ISR, 9 critères doivent être présentés. Pour ce second cycle de labellisation ISR et afin de continuer à refléter la stratégie du fonds, 9 indicateurs sont suivis par le fonds. Pour ce nouveau cycle, 7 restent inchangés et 2 sont nouveaux. Vous trouverez ci-dessous le mode de calcul de ces 2 nouveaux indicateurs.

Atténuation changement climatique : Part des actifs étant alignés sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) au moins jusqu'à 2030

Méthodologie : La date à laquelle les actifs dont l'intensité carbone surfacique est supérieure à celle de la courbe CRREM 1,5°C de référence pour la classe d'actifs, la géographie et l'année concernées. Cet indicateur est produit à l'aide de la plateforme Deepki Ready™.

$$= \frac{\text{Somme des valeurs des actifs alignés sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) au moins jusqu'à 2030}}{\text{Somme de la valeur des actifs éligibles}}$$

Source de données : Plateforme Deepki, outil CRREM complète sur la base des informations concernant l'actif (consommation, etc.).

Gouvernance : Part de la Surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert

Méthodologie : l'indicateur est défini comme le rapport de la surface des actifs ayant signé un bail vert sur la valeur totale des actifs du fonds

$$= \frac{\text{Somme de la surface des actifs couvertes par un bail vert}}{\text{Somme de la surface éligible de tous les actifs}}$$

Source de données : nous comptabilisons pour chaque actif du fonds le nombre de baux verts ayant été signé.

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 2018. Elle repose sur la combinaison de l'exposition et de la sensibilité intrinsèque du bâtiment.

Les 7 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 ;
- Augmentation des risques de feux de forêts.

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

5 actifs du fonds présentent un risque élevé concernant **la hausse de la température moyenne**.

Il s'agit des actifs : Reculette, Lourcine, Dareau 5, Dareau 7 et Zest.

Les vagues de chaleur et la canicule sont des phénomènes de plus en plus fréquents et intenses en France, en raison du changement climatique. Avant 1989, les vagues de chaleur se produisaient en moyenne une fois tous les 5 ans en France. Depuis 2000, elles surviennent chaque année. Cette tendance devrait se poursuivre, avec une multiplication par deux du nombre de vagues de chaleur d'ici 30 ans.

En 2022, plus de 1 500 records de chaleur ont été battus dans les territoires, et 10 mois de l'année étaient plus chauds que la normale. Les vagues de chaleur affectent tous les aspects de notre économie et de notre vie quotidienne. Il est donc crucial de mettre en place des mesures d'adaptation pour protéger les populations et les infrastructures et d'anticiper les besoins pour préserver le bon fonctionnement des bâtiments et des installations pendant les périodes de chaleur intense.



Biodiversité

Selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la biodiversité était classée 12e des enjeux ESG attribuées par le secteur de l'immobilier de gestion, sur un classement total de 20 enjeux, et 4e sur le plan environnemental en 2023. Swiss Life Asset Managers France a donc conscience des enjeux grandissants que représentent les pressions actuelles des activités humaines sur la diversité biologique.

La société a mis en place une **stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers tenant compte de l'impact de ses activités sur la biodiversité** et de sa capacité à pouvoir améliorer le potentiel écologique de son portefeuille immobilier.

Quelle stratégie biodiversité est mise en œuvre ?

La société de gestion met, notamment, en œuvre les actions suivantes :

- **Maximiser la part des actifs acquis ou construits en ville dans des aires déjà urbanisées**, dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, renouvellement urbain, qualité urbaine.
- **Appréhender les impacts négatifs des projets en construction** sur la biodiversité selon l'approche **Eviter, Réduire, Compenser ***
- **Développer une grille d'évaluation Biodiversité**, afin d'évaluer le potentiel écologique et encourager la mise en place de mesures visant à intégrer et améliorer la prise en compte de la biodiversité dans la gestion de ses sites. Celle-ci est mise en œuvre selon l'approche suivante:
 - **Calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS)** pour évaluer la surface éco-aménageable.
 - **Pré-diagnostic écologique**, correspondant à l'évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation
 - **Audit écologique complet**, selon les 4 axes de la grille d'évaluation. Cet audit implique la réalisation d'une visite de site par l'écologue.
 - **Mise en place d'un plan d'actions** et suivi de sa mise en œuvre.

* Pour en savoir plus : Éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement | Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (ecologie.gouv.fr)

Focus : Grille d'évaluation de la biodiversité

La stratégie du suivi de l'amélioration du potentiel écologique des actifs est définie à travers une grille d'évaluation de la biodiversité composée de 24 questions réparties selon les 4 axes suivants. :

- 1. Axe 1 :** Entretien des espaces verts : favoriser une gestion écologique des sites
- 2. Axe 2 :** Aménagement écologique du projet - habitat pour la faune, éclairages extérieurs, vitrages, gestion de l'eau
- 3. Axe 3 :** Faune et flore sur le site - espèces végétales (arbres, arbustes, herbacées) indigènes, non envahissantes ni allergogènes, strates végétales, diversité floristique et faunistique, complexité du substrat, Coefficient de Biotope par surface (CBS)
- 4. Axe 4 :** Engagement avec les usagers - formations, biophilie et accès aux espaces verts

Focus : Calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10m² de pleine terre équivalent à 10m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).