



SwissLife
Asset Managers



Rapport Extra Financier 2024

Basé sur l'année 2024

MISTRAL SELECTION



Editorial



Fabian Hürzeler

Président du Directoire,
Swiss Life Asset Managers
France

Mot du président

L'année 2024 s'est inscrite dans un contexte économique contrasté, marqué à la fois par une reprise progressive de l'activité et par des incertitudes persistantes sur les marchés financiers et immobiliers. Dans cet environnement en mutation, notre engagement en matière de responsabilité sociétale est resté un cap stratégique et une source de résilience durable.

Face à une réglementation toujours plus exigeante – notamment autour de la finance durable et de la transparence extra-financière – nous avons poursuivi l'intégration concrète des critères ESG dans nos processus de gestion, tant sur les actifs financiers que dans nos investissements immobiliers. Cette dynamique d'adaptation et

d'anticipation reflète notre volonté d'agir avec rigueur, mais aussi avec ambition.

Notre démarche RSE repose sur une conviction forte : la performance à long terme passe par une gestion responsable, attentive aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. C'est en accompagnant les transformations, en innovant et en dialoguant avec nos parties prenantes que nous continuerons à construire de la valeur durable pour nos clients et pour la société dans son ensemble.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous invitons à découvrir, à travers ce rapport, les avancées concrètes de notre engagement en 2024.



Julien Guillemet

Directeur Adjoint,
Responsable de la
Gestion des Fonds Grand
Public

Swiss Life Asset Managers
France

Mot du gérant

L'année 2024 a marqué le point de départ de la constitution du patrimoine de la SCPI, qui a pu tirer profit des niveaux de prix plus attractifs offerts par le marché en investissant d'abord sur un parc commercial situé dans la commune de Valenciennes, puis sur un immeuble de bureau monolocataire idéalement localisé dans le centre de Marseille. Sur l'année 2025 à venir, l'objectif principal est de diversifier ce patrimoine en augmentant progressivement l'exposition à l'Europe du sud.

Au-delà de cette première phase d'investissement et de déploiement de la collecte, nous sommes heureux d'annoncer que la SCPI a obtenu le 1er octobre 2024 le label ISR reconnaissant sa démarche d'investissement immobilier responsable. Mistral Sélection prend en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) afin de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable



1.	Chiffres clés	3
2.	Localisation des actifs	4
3.	Nos engagements ESG	5
4.	Notre méthodologie	6
5.	Les objectifs ISR du fonds	7
	Suivi des indicateurs	8
	Classement des actifs	11
6.	Présentation des actifs	11
7.	Annexes	12
	Grille de notation ISR	13
	Biodiversité	17

Mistral Sélection en bref

Stratégie dominante du fonds	▶	Best in Progress
Zone géographique	▶	France
Nombre d'actifs	▶	5*
Typologie d'actifs	▶	Bureaux, Commerces
Surface totale (en m²)	▶	8 822
Part des actifs en portefeuille couverte par une analyse ESG	▶	100 %
Classification SFDR	▶	Article 8
Date d'obtention du label ISR	▶	01/10/2024
Note seuil du fonds	▶	44//100



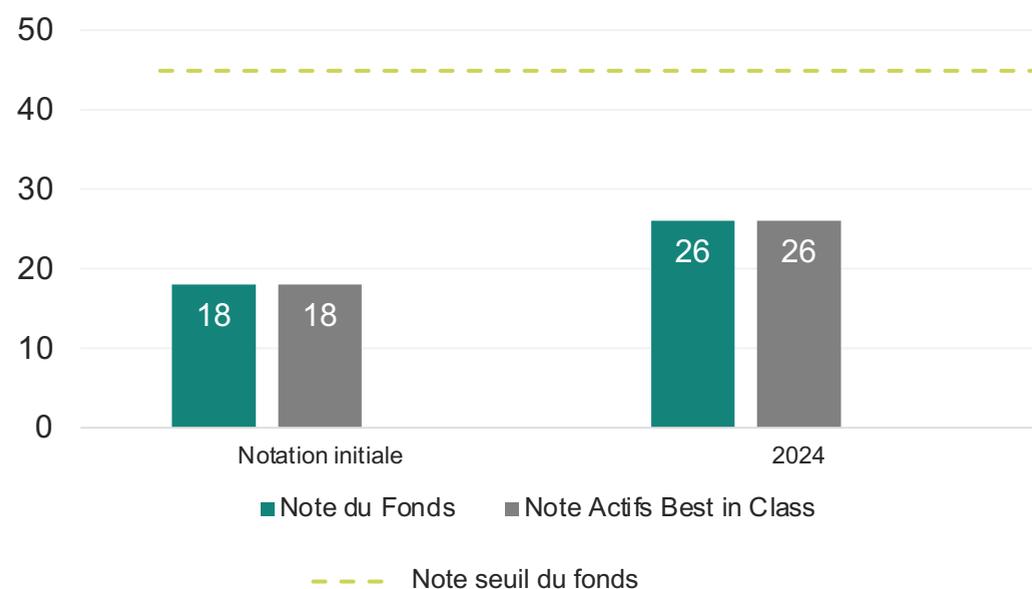
Démarche ESG du fonds

Le fonds Mistral Sélection promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Le fonds adopte une approche d'amélioration continue appelée « Best-In-Progress » pour ses actifs. Cette stratégie est mise en œuvre tout au long du cycle de vie des investissements, depuis la sélection des actifs lors de la phase d'investissement jusqu'à leur cession.

- **Sur le plan environnemental**, le fonds prend notamment en considération le suivi et la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction de l'intensité carbone, la résilience climatique.
- Il prend également en compte des caractéristiques sociales en favorisant le bien-être et le confort des occupants.
- Enfin, les aspects de gouvernance sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à une transparence et à un engagement accru des parties prenantes.

Evolution de la note ISR de Mistral Sélection



Faits marquants 2024

Acquisition

- 2 acquisitions :**
- un retail park à Valenciennes
 - et un actif de bureaux à Marseille

Rapport ISR

Obtention du label ISR en 2024

* L'actif de Valenciennes a été divisé en 4 lots mais dans ce rapport il est traité comme un seul actif.

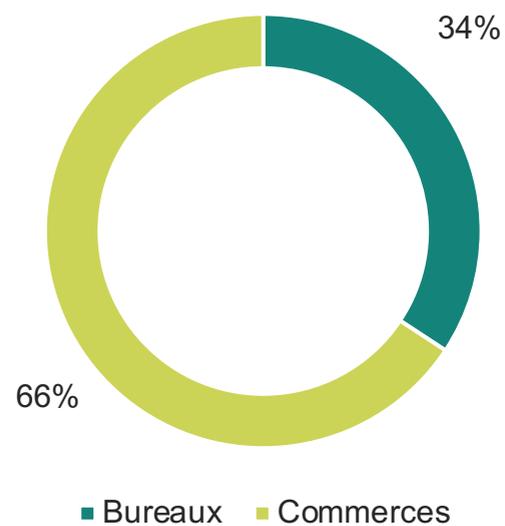
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion. Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires.

Répartition et localisation des actifs



Répartition du patrimoine au 31/12/2024

Répartition sectorielle (en valeur)



Répartition géographique (en valeur)



La Sentinelle – actif divisé en 4 lots



Lot 1
Rue des Vignerons,
59174 La Sentinelle
Commerce



Lot 2
Rue des Vignerons,
59174 La Sentinelle
Commerce



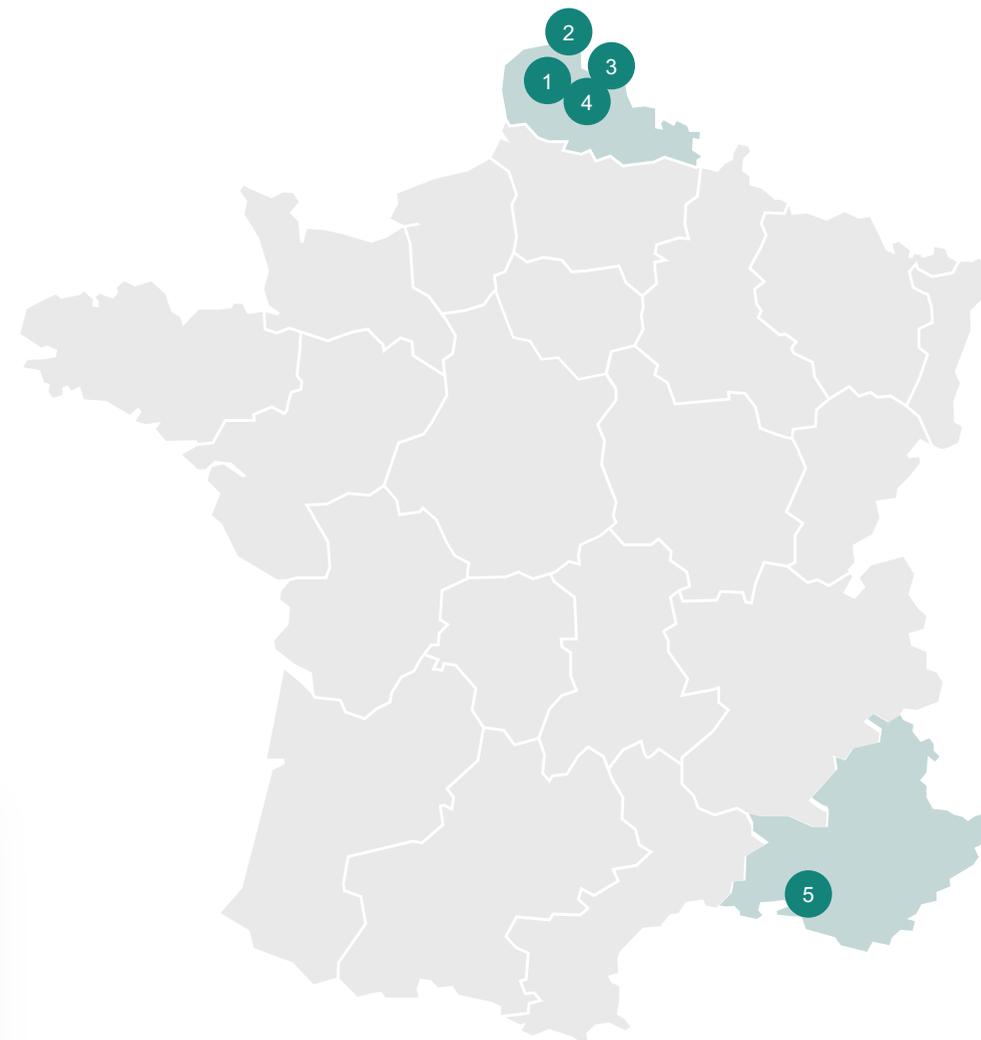
Lot 3
Rue des Vignerons,
59174 La Sentinelle
Commerce



Lot 4
Rue des Vignerons,
59174 La Sentinelle
Commerce



Marseille Arago
28 rue François Arago,
13005 Marseille
Bureaux



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 Du fond qui s'applique sur l'ensemble de nos actifs.

02

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.

03

Une vision incrémentale

Notre stratégie ne vise pas uniquement à acquérir les actifs les mieux notés ou labellisés. Nous cherchons à faire progresser l'ensemble de nos portefeuilles

04

Et s'appuie sur des collaborateurs et des parties prenantes engagés :

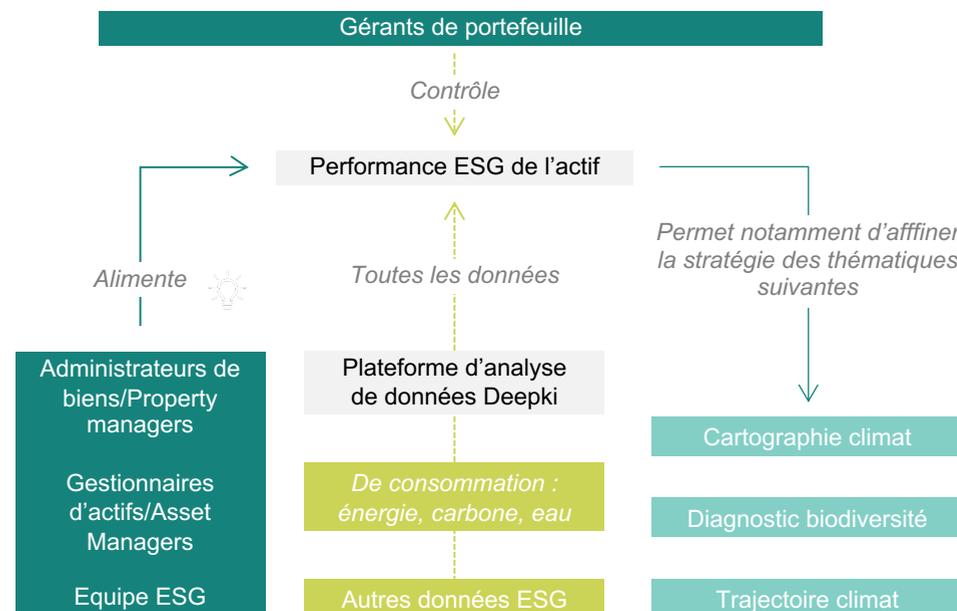
- Création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2024.
- Implication de toutes les équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable avec le suivi de formations spécifiques à l'ISR.
- Engagement 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.

Les outils ESG mis en oeuvre

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données fiables 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 :

- **Collecte des données ESG** : Plateforme Deepki 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** : Outil REDD 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 des aléas climatiques. Cette analyse est complétée par un plan d'action visant à réduire autant que faire se peut la vulnérabilité des immeubles vis-vis de leurs risques les plus matériels
- **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.

Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



Notre méthodologie ESG de Swiss Life Asset Managers France

- Nos actifs immobiliers sont notés à travers **des grilles spécifiques** par typologie d'actifs. Cette méthode est appliquée pour chacun des actifs dont nous avons la gestion.
- Notre analyse extra financière s'appuie sur **une notation sur 100 points** définie selon les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
- Chaque grille compte entre 12 et 15 thématiques réparties sur les 3 domaines E,S et G et suit une trentaine de critères.
- Chaque domaine suit une **pondération spécifique** :
 - Environnement : entre 30% et 50%
 - Social : entre 20% et 50%
 - Gouvernance : entre 20% et 30%
- La notation de chaque actif est **revue a minima de manière annuelle**.

15 critères environnementaux 7 thématiques :

- Émissions de GES
- Énergie
- Biodiversité
- ENR
- Gestion de l'eau
- Déchets
- Résilience au changement climatique

6 critères sociaux 4 thématiques :

- Mobilité et déplacements
- Bien-être
- Accessibilité
- Services rendus aux occupants

5 critères de gouvernance 2 thématiques :

- Certifications et labels
- Relations avec les parties prenantes

Grille Bureau/Commerce

APPROCHE IMMOBILIÈRE

- Best-in-progress**: soit les actifs dont le niveau de performance ESG est élevée une fois comparée à l'ensemble des actifs du fonds et dont l'objectif dans les années à venir est de maintenir leur niveau de performance
- Best-in-class** : dont le niveau de performance ESG nécessite une amélioration sur les trois prochaines années

PAR THÉMATIQUE

- Par classes d'actifs : Bureaux et Commerces, Résidentiel, Hôtel, Santé, Vacances sociales et VEFA
- Fonds à impact

Système de notation E, S et G
Détermination d'une note seuil à atteindre au niveau du fonds

Les actifs détenus ainsi que les actifs en phase d'acquisition doivent respecter les critères suivants :

01

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

02

L'ensemble des actifs Best-in-progress dispose d'un plan d'amélioration autour de ces 3 domaines à 3 ans

03

Mise en œuvre et suivi des plans d'amélioration par les équipes de Swiss Life Asset Managers France



Schéma de notre process ESG de nos actifs

Due diligence ESG approfondie dès l'acquisition (audits...)

Réalisation d'un plan d'action sur 3 années visant à améliorer le profil ESG de l'actif

Suivi de l'impact des actions mises en place sur la performance ESG de l'actif

Les objectifs ESG du fonds



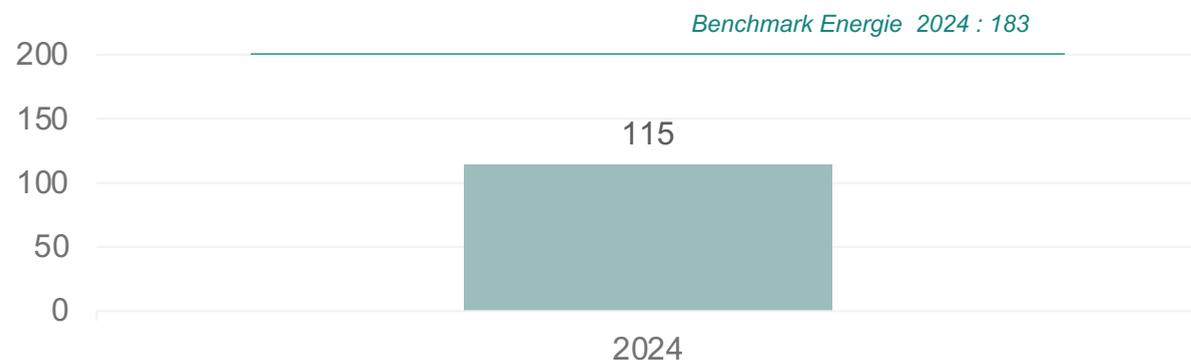
Le fonds **Mistral Sélection** promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance dont les objectifs pour la poche immobilière du fonds sont les suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	▶ Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de pouvoir piloter les plans de réduction
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	▶ Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 - 10% ou se conformer à la RE 2020
	Réduction de l'intensité carbone	▶ Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée
	Résilience des actifs sous gestion	▶ Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 90% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	▶ Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion
	Evaluer la biodiversité locale	▶ Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France1) sur les actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivi de la gestion des déchets	▶ S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun	▶ Parmi les actifs du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	▶ Parmi les actifs acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Favoriser le bien être des occupants	▶ Parmi les actifs, 50% devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	▶ 30% des actifs ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
Gouvernance	Mesurer la satisfaction des locataires	▶ 35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction sur les trois dernières années. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	▶ 100% des contrats de prestataires de rang 1 disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	▶ 100% des actifs sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale

Suivi des Indicateurs du fonds (1/3)

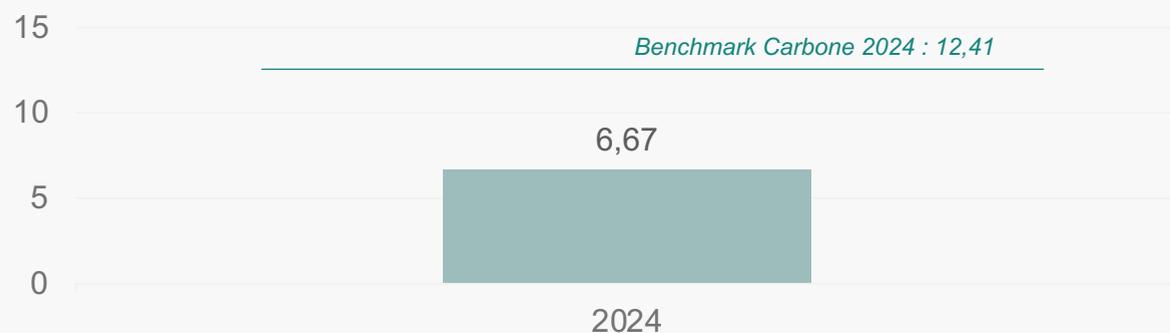
Données du 01.04.2024 au 31.12.2024

01 ENERGIE



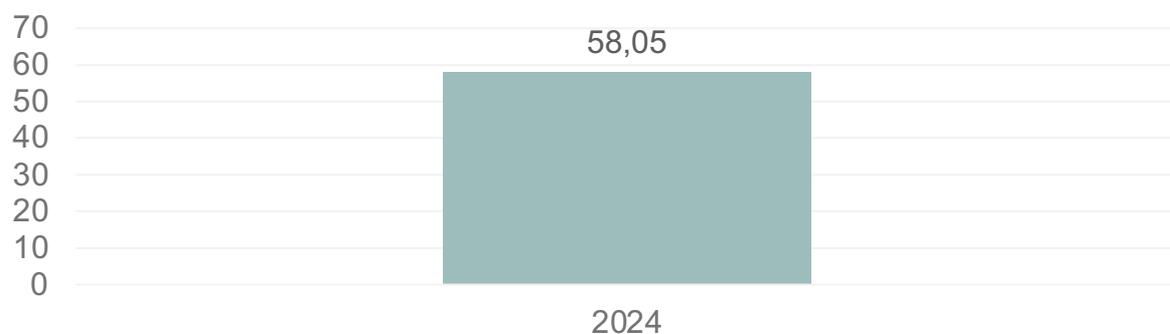
- ▶ **Indicateur**
Intensité énergétique moyenne du fonds (kWhEF/m².an)
- ▶ **Benchmark**
Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2024 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 183,42 kWh/m²/an
- ▶ **Couverture**
49,43% du patrimoine en surface
- ▶ **Commentaire global**
L'intensité énergétique du fonds surperforme le benchmark pondéré selon la même répartition que le fonds. La collecte des données manquantes permettra de fiabiliser cette surperformance. Les données de consommation de l'actif de Jott sont estimées sur la base du benchmark interne Deepki.

02 CARBONE



- ▶ **Indicateur**
Intensité carbone moyenne du fonds (kgCO2eq/m² .an)
- ▶ **Benchmark**
Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2024 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 12,41 kgCO2eq/m² .
- ▶ **Couverture**
49,43% du patrimoine en surface.
- ▶ **Commentaire global**
L'intensité carbone du fonds surperforme le benchmark pondéré selon la même répartition que le fonds. La collecte des données manquantes permettra de fiabiliser cette surperformance. Les émissions de GES de l'actif de Jott sont estimées sur la base du benchmark interne Deepki.

03 CERTIFICATIONS

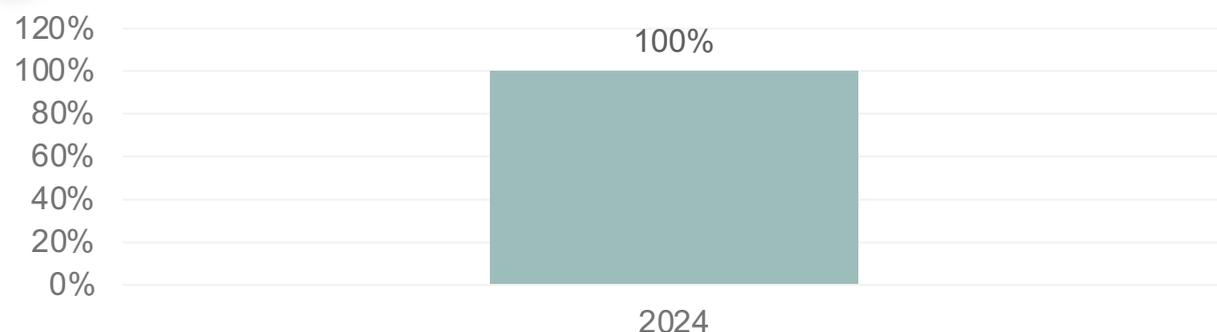


- ▶ **Indicateur**
Part des actifs couverts par une analyse du risque climat
- ▶ **Couverture**
100% du patrimoine en valeur.
- ▶ **Commentaire global**
Pour toutes ses nouvelles acquisitions, Swiss Life Asset Managers France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (Swiss RE, Deepki et Bat-Adapt). Celle-ci est toujours accompagnée d'un plan d'action lorsque nécessaire. Seul l'actif de La Sentinelle a bénéficié d'une analyse complète de la résilience climatique.

Suivi des Indicateurs du fonds (2/3)

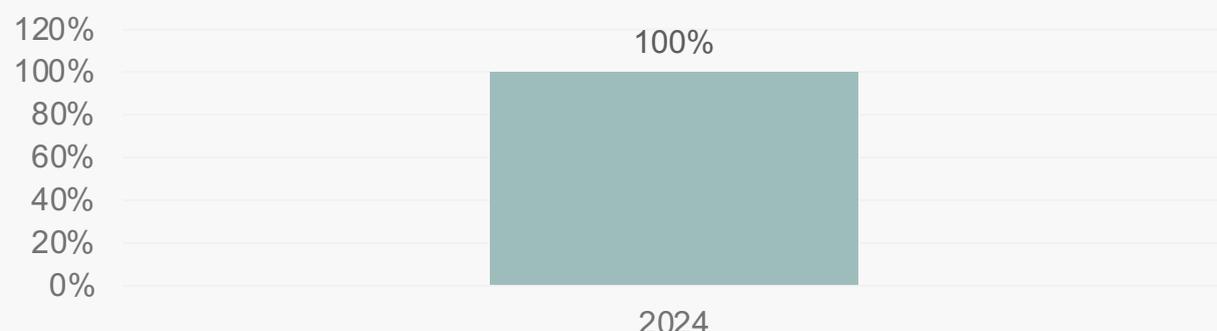
Données du 01.04.2024 au 31.12.2024

04 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



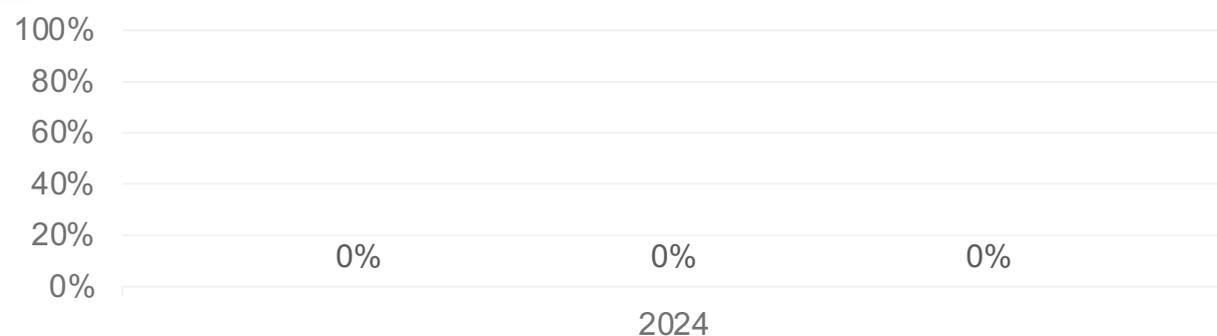
- **Indicateur**
Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
- **Couverture**
100% du patrimoine en valeur.
- **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux commerces de proximité est un critère déterminant lors de la sélection des actifs. Les actifs sont situés à proximité de différents services.

05 MOBILITÉ



- **Indicateur**
Part des actifs situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transports en commun
- **Couverture**
100% du patrimoine en valeur
- **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère clé lors de la sélection des actifs. Les deux actifs sont accessibles en transports en communs.

06 MANAGEMENT DE LA CHAÎNE DE VALEUR

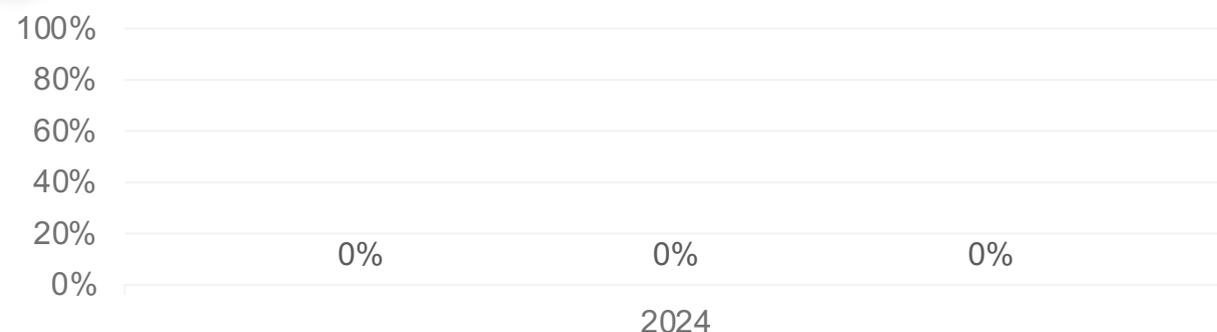


- **Indicateur**
Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
- **Couverture**
58,05%
- **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France intègre des clauses ESG dans les contrats de ces prestataires de rang 1. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement). Dans le cas du portefeuille B&B, la relation contractuelle s'établit avec les exploitants des hôtels. Ces derniers s'engagent notamment à la transmission des données énergétiques et à améliorer la performance environnementale des actifs. A date, le fonds n'a pas encore formalisé dans les contrats de ses prestataires de rang 1 les clauses ESG.

Suivi des Indicateurs du fonds (3/3)

Données du 01.04.2024 au 31.12.2024

07 SATISFACTION LOCATAIRE

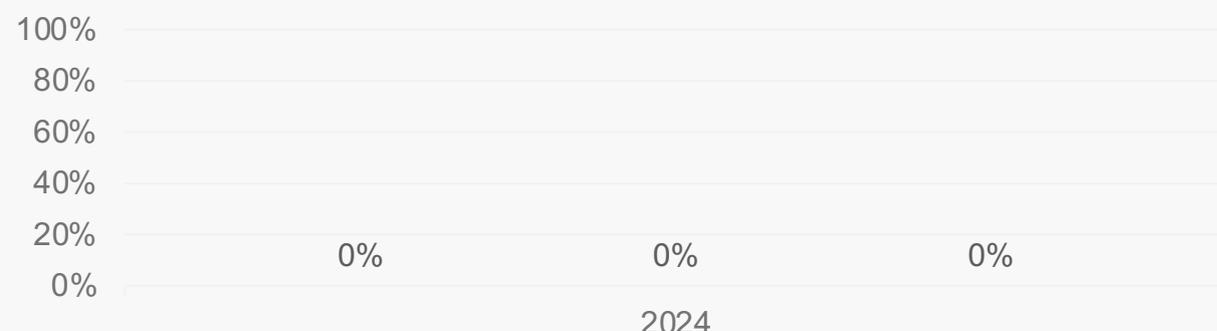


▸ **Indicateur**
Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction

▸ **Couverture**
100%

▸ **Commentaire global**
L'objectif est de réaliser un questionnaire lors de chaque cycle de 3 ans, puis d'améliorer le nombre des personnes répondant à ce questionnaire afin d'avoir une vue la plus complète possible des usages de l'actif et des besoins des usagers. Un suivi sera fait sur le nombre de répondants. A date, le fonds n'a pas encore diligenté d'enquête de satisfaction, à l'échelle du portefeuille.

08 BAUX VERTS



▸ **Indicateur**
Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale

▸ **Couverture**
100%

▸ **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France s'engage à mettre tout en œuvre pour faire signer des baux verts à ses locataires. L'objectif est de valoriser les annexes environnementales sur l'ensemble des actifs. Le fonds n'a pas encore intégré d'annexe environnementales dans ses baux.

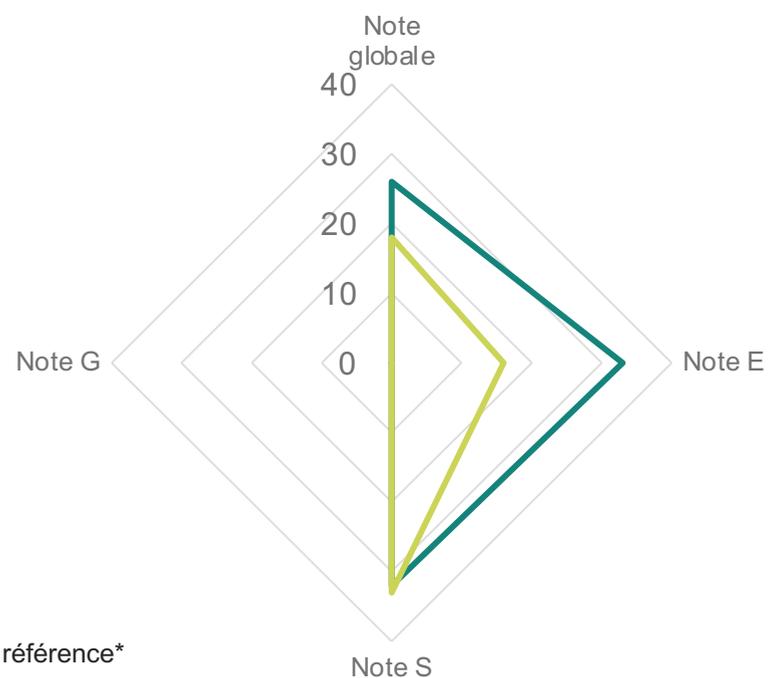
Evolution et Classement

Données du 01.04.2024 au 31.12.2024

Présentation des actifs en exploitation de Mistral Sélection



Evolution de la note du fonds

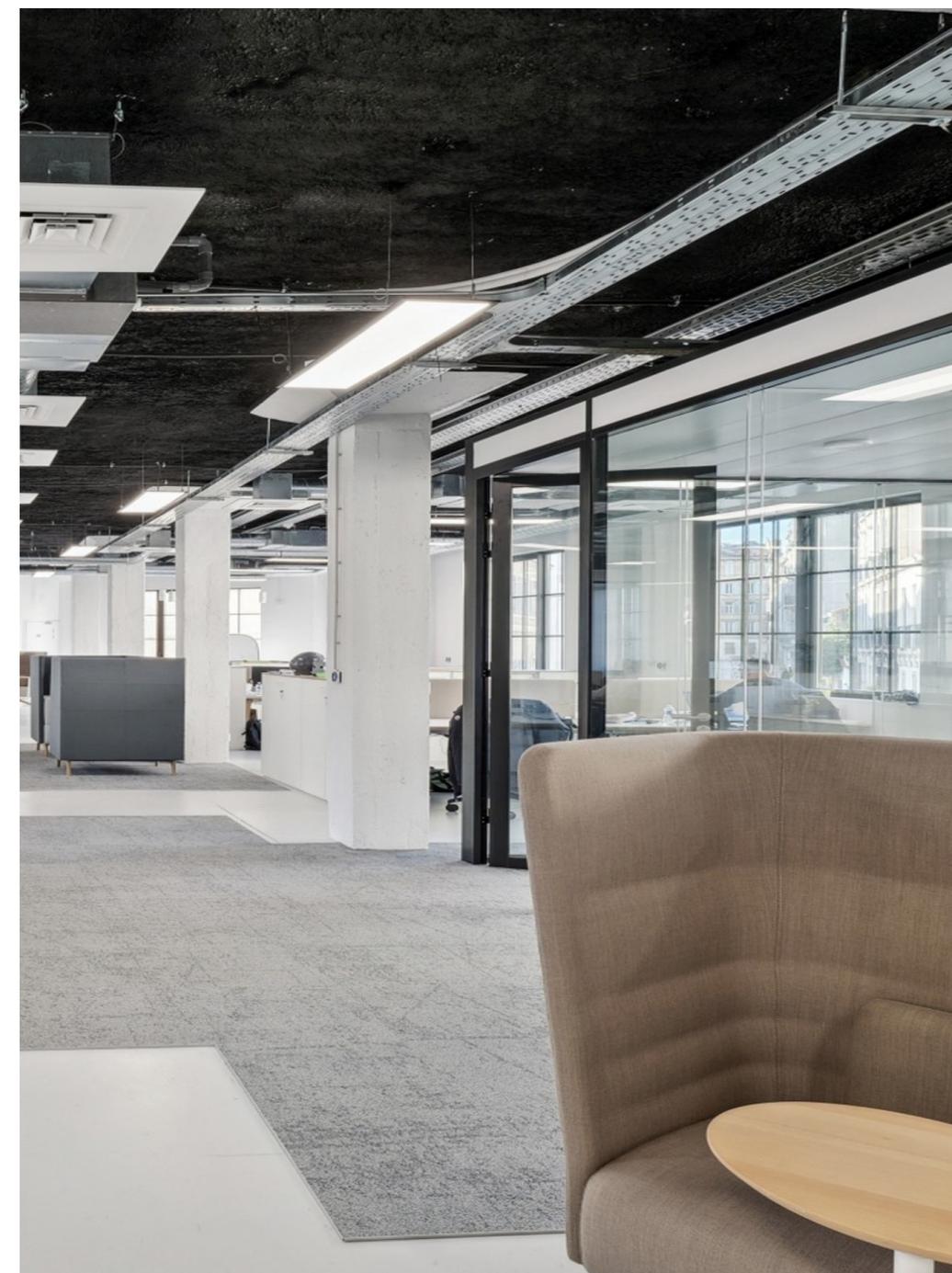


- 2024
- Année de référence*



Classement des actifs du fonds

Typologie d'actifs	Année N			
	Note moyenne	Note E	Note S	Note G
La Sentinelle - Lot 1, 2, 3 et 4	23	31	25	0
Marseille Arago	30,9	37	42	0



*Année de référence = notation initiale définie lors de l'audit d'obtention du label sur les données disponibles en phase d'acquisition



Marseille Arago

Adresse 28 Rue Francois Arago – Marseille
Typologie Bureaux
Année de construction 2022
Surface en m² 1 598



Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	115,51*
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO ₂ eq/m ²	6,69*
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de l'exposition
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	3 services
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	3 lignes
Management de la chaîne de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Non

*Les données de consommations et les émissions sont estimées à partir du benchmark interne de Deepki. Les consommations réelles n'ont pas encore pu être récupérées.

Commentaire global

le fonds ayant été lancé en 2024, aucune action n'a pu être mise en œuvre. L'accent sera notamment mis sur des actions de gouvernance.

Plan d'actions global

- Collecte des données de consommation via l'outil Deepki
- Evaluation de la biodiversité sur la grille SLAM et calcul du coefficient de Biotope Surfaccique
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des prestataires de rang 1
- Déployer une annexe verte sur l'actif



Parc commercial du Vignoble - La Sentinelle

Adresse Parc commercial du Vignoble - La Sentinelle, rue des Vignerons Valenciennes
Typologie Retail Park
Année de construction 2012
Surface en m² 7 224 m²



Energie	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	114,89
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique en kgCO ₂ eq/m ²	6,66
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques
Services rendus aux occupants	Nombre de services accessibles à moins de 1 km	4 services
Mobilité	Nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1000 m	1 ligne
Management de la chaîne de Valeur	% des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non
Satisfaction locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Non
Engagement des parties prenantes	Part des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Non

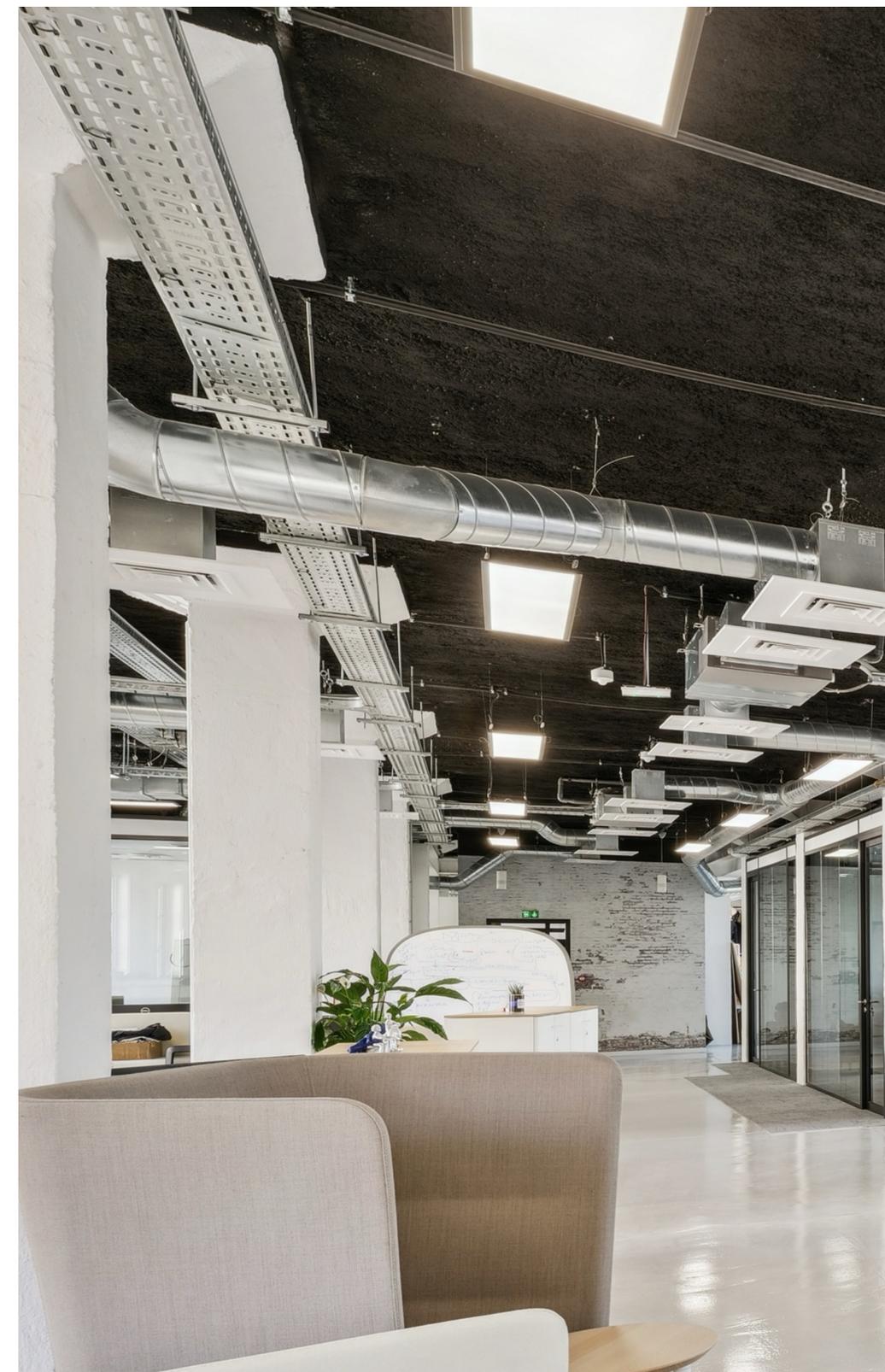
Commentaire global

le fonds ayant été lancé en 2024, aucune action n'a pu être mise en œuvre. L'accent sera notamment mis sur des actions de gouvernance.

Plan d'actions global

- Evaluation de la biodiversité sur la grille SLAM et calcul du coefficient de Biotope Surfaccique
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des prestataires de rang 1
- Déployer une annexe verte sur l'actif

Annexes



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	m ³ /(m ² .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	m ³ /(m ² .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 ? <ul style="list-style-type: none"> 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, 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 en fauteuil roulant? (applicable aux immeubles de 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 : <ul style="list-style-type: none"> restauration commerce services publics loisirs accès aux espaces verts 	Nombre
	TOTAL SOCIAL					Pondération : 30 %

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 %

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 îlot, 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).

*Nous permettons à chacun de
construire son indépendance
financière pour vivre selon ses
propres choix.*

Swiss Life Asset Managers France

Siège social

Tour La Marseillaise

2 bis, boulevard Euroméditerranée

CS 50575

13236 Marseille cedex 02

Tel : +33 (0)4 91 16 60 10

153, rue Saint Honoré

75001 Paris

Tél : (0)1 40 15 16 07

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

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

Impression en septembre 2025

Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France