

Code de transparence

SCPI Pierre Capitale

10/06/2021

Sommaire

1. Liste des fonds concernés par ce code de transparence	3
2. Informations générales sur la société de gestion	3
3. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein de la gestion ?	12
4. Processus de gestion	18
5. Contrôles ESG	19
6. Mesures de performance et reporting ESG	20

1. Liste des fonds concernés par ce code de transparence

Nom du fonds	Stratégie dominante et complémentaire	Classe et d'actif principale	Exclusions appliquées par le fonds	Encours du fonds au 31/12/2020	Labels	Documents relatifs au fonds
Pierre Capitale	Best in progress	immobilier	non	95 142 200M €		https://fr.swisslife-am.com/gp/scpi-pierre-capitale/

Ce fonds promeut des critères ESG, mais n'a pas un objectif d'investissement durable.

2. Informations générales sur la société de gestion

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

Swiss Life Asset Managers France

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

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

2.2.1. Notre société

Dans le cadre de la rationalisation de ses activités de gestion, le Groupe Swiss Life a entrepris de fusionner ses activités complémentaires de gestion des actifs financiers et celles liées aux actifs immobiliers dans chacun des pays où ses sociétés de gestion sont implantées.

En avril 2019, les deux sociétés de gestion en France,

- Swiss Life Asset Management (France) spécialiste de l'investissement en valeurs mobilières
- et Swiss Life REIM (France) spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers,

ont fusionné pour donner naissance à **Swiss Life Asset Managers France**.

Cette fusion conforte la position d'acteur local de Swiss Life Asset Managers en France et renforce sa visibilité en tant qu'acteur multi-spécialiste sur le marché français et gérant de premier plan en Europe et à l'international.

2.2.2. Nos principales classes d'actifs

Actions	Taux et crédits	Multi-Actifs	Immobilier
Stratégie variance	Minimum	Stratégie Monétaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux • Commerces • Logements • Résidences étudiantes • Résidences seniors • Santé • Hôtels
Stratégie Multi factorielle	Stratégie Oblig. Court Terme	Stratégie Profilée avec 3 profils de risque : défensif, équilibré et dynamique	
Stratégie couvertes	Actions	Stratégie Inflation	
Stratégie à Haut dividende	Stratégie Crédit Corporate	Stratégie Primes de risque	
	Stratégie High Yield		

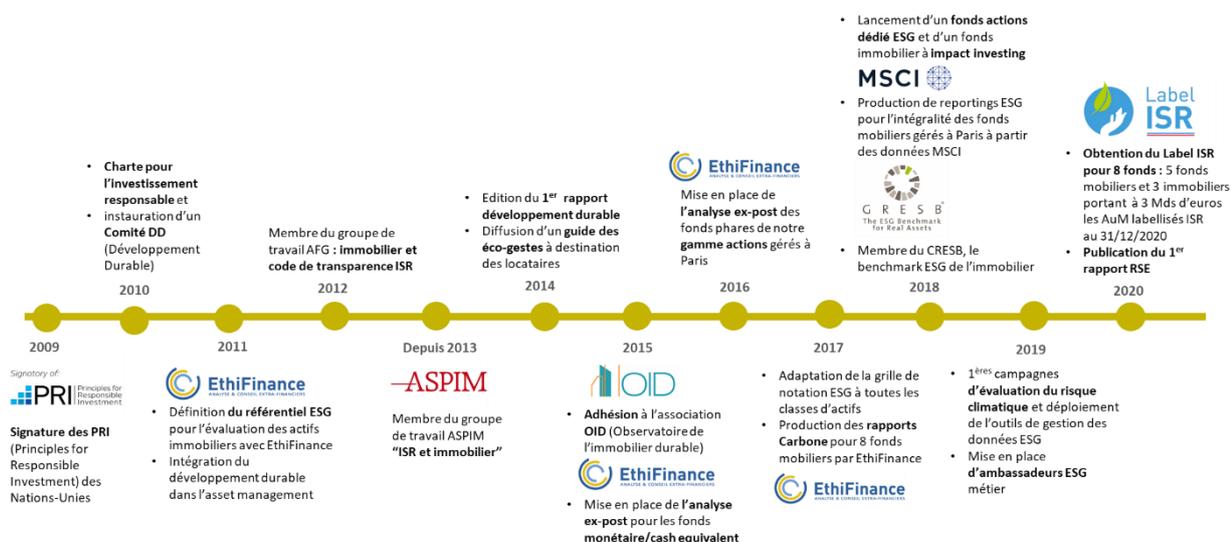
2.2.3. Notre Histoire

Une conviction ESG forte :

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

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

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



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

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

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

Le premier rapport développement durable immobilier a été publié en 2014. Sur l'ensemble des fonds immobilier qu'elle gère et dont elle a la maîtrise, Swiss Life Asset Managers France a mis en place un processus d'acquisition et de gestion qui intègre systématiquement les notions de développement durable, à l'acquisition, et tout au long de sa détention.

Au sein de l'activité valeurs mobilières, Swiss Life Asset Managers France a mis en place en 2015 et 2016, un reporting ESG avec notation ex-post pour 8 de ses principaux OPCVM.

2017-2020 : le tournant ESG

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

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

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

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

Décembre 2020 : 8 fonds obtiennent le Label ISR

Le 2 décembre 2020, cinq fonds gérés par Swiss Life Asset Managers France se sont vu attribuer par le certificateur EY France le « Label ISR ».



Quatre fonds actions :

- Swiss Life Funds (F) Equity Europe Minimum Volatility,
- Swiss Life Funds (F) Equity Euro Zone Minimum Volatility,
- Swiss Life Funds (LUX) Equity Euro Zone,
- Swiss Life Funds (LUX) Equity Global High Dividend,

Et un fonds monétaire court terme :

- Swiss Life Funds (F) Short Term Euro.

Ont ainsi rejoint la liste officielle du Ministère des Finances des fonds labellisés ISR (<https://www.lelabelisr.fr/>).

Le 22 décembre 2020, le certificateur AFNOR a attribué le Label ISR immobilier à **3 fonds immobiliers** gérés par Swiss Life Asset Managers France, dont la SCPI Swiss Life Pierre Capitale.

Les encours sous gestion labellisés ISR s'élevaient à 3 milliards d'euros au 31/12/2020.

Perspectives 2021

Swiss Life Asset Managers a catégorisé ses fonds selon le règlement de l'UE sur la publication d'informations en matière de durabilité, « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) entrée en vigueur le 10 mars 2021, et poursuit le développement de son savoir-faire ESG.

Le SFDR distingue trois catégories de produits :

-Art. 6 SFDR : « Produits traditionnels » (c'est-à-dire produits sans ambition en termes de durabilité)

-Art. 8 SFDR : « Produits stratégiques ESG »

-Art. 9 SFDR : « Produits à impact »

Swiss Life Asset Managers a pour ambition de catégoriser au moins 60% de ses fonds (tout univers d'investissement confondus, valeurs mobilières, actifs immobiliers, infrastructures) dans les catégories répondant aux articles 8 et 9 de la SFDR.

2.2.4. L'amélioration continue au cœur de notre démarche

Swiss Life Asset Managers France souhaite se positionner depuis toujours comme acteur un responsable en proposant une politique de gestion fondée sur l'appréciation ESG de ses actifs.

Depuis plus de 160 ans, la philosophie d'investissement de Swiss Life Asset Managers est fondée sur la protection du capital à long terme et la gestion des risques, dans toutes leurs composantes. Fort de cette approche immuable, Swiss Life Asset Managers France œuvre au quotidien en faveur de l'investissement responsable, conscient des enjeux de durabilité et de l'impact de chaque décision d'investissement.

Notre démarche de développement durable se veut pragmatique, dotée de sens et parfaitement alignée à notre ADN assurantiel. Elle nous a conduit à :

- Prendre en compte la dimension Environnementale mais également Sociale/Sociétale et de Gouvernance permettant de définir le profil et la stratégie ESG de nos actifs.
- Avoir une vision pragmatique du développement durable qui ne vise pas à acquérir uniquement des actifs les mieux notés ou labellisés mais à faire avancer l'ensemble de nos portefeuilles en cours de détention.
- Intégrer les enjeux ESG dans la gestion quotidienne de nos actifs : 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 à l'aide d'un plan d'actions annuel.
- Impliquer nos équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable.
- Communiquer sur nos activités et les progrès accomplis dans la mise en œuvre de cette démarche.

Pour développer cette approche, Swiss Life Asset Managers France s'entoure de prestataires de services reconnus tels qu'EthiFinance ou MSCI.

2.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

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

Politique d'investissement responsable (avril 2020)

Elle décrit les convictions et les principes de notre gestion qui intègre progressivement les risques Environnements, Sociaux et de Gouvernance dans nos décisions de placements.

Politique d'engagement actionnarial de Swiss Life Asset Managers France (février 2020)

Politique de vote de Swiss Life Asset Managers France (avril 2019)

Depuis 2015, les principaux fonds de Swiss Life Asset Managers France font l'objet de rapports ESG publiés sur son site internet avec une périodicité semestrielle. A partir de 2021, la fréquence de publication sera trimestrielle.

Ces rapports ESG permettent de déterminer une note ESG des portefeuilles. Cette note est calculée sur la base des notations ESG des titres au sein du fonds. Il s'agit donc d'une moyenne pondérée des notations des émetteurs couverts par les analyses et notations de MSCI ESG Research.

Au sein de ces rapports ESG, Swiss Life Asset Managers France intègre aussi toute une partie détaillée sur le bilan Carbone. Cette analyse Carbone s'appuie également sur les données de MSCI ESG Research. Elle permet d'avoir entre autres des données précises sur les émissions de gaz à effet de serre (scope 1 et scope 2), les principaux émetteurs contributeurs à l'émission carbone, la répartition des plus grands secteurs émetteurs de carbone, etc. Cette analyse des émetteurs intègre un volet relatif aux controverses que les gérants prennent en compte dans le choix des valeurs qui composent les portefeuilles.

Ces différents rapports peuvent être consultés sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France, dans la rubrique « Documents » des fonds concernés, accessible depuis l'adresse suivante : <http://funds.swisslife-am.com/fr>

De plus, en tant que **signataire des PRI**, Swiss Life Asset Managers rend annuellement compte publiquement de son activité d'investissement responsable. Le rapport de transparence est disponible sur le site Internet de PRI (www.unpri.org). Les résultats soulignent une amélioration globale au niveau du Groupe entre l'année 2019 et l'année 2020 sur tous les thèmes, notamment au sein du Module « Stratégie et Gouvernance » où le Groupe atteint le classement le plus élevé, A+ avec 30 étoiles sur 30 possible.

Les engagements que nous prenons sont les suivants :

1. Créer de la valeur durable

Les investissements confiés à Swiss Life Asset Managers France bénéficient de solutions de gestion active performantes, innovantes et sur-mesure, ancrées dans notre expertise de multi-spécialiste en gestion de valeurs mobilières et immobilières. Nous cherchons en effet à créer une relation de confiance avec nos investisseurs et la pérenniser sur le long terme.

Notre objectif : définir une stratégie ESG pour tous nos fonds pour créer de la valeur et ainsi proposer des investissements pérennes et durables.

2. Limiter les impacts sur l'environnement

Pour le Groupe Swiss Life, investir de manière responsable signifie intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que des facteurs de risque et les paramètres financiers à un processus d'investissement structuré et contrôlé. La stratégie d'investissement du Groupe Swiss Life est durable, axée sur le long terme et adaptée aux engagements qui découlent de ses activités assurantielles et de gestion d'actifs.

Swiss Life Asset Managers est consciente des enjeux de l'investissement responsable et intègre cette démarche dans le cadre de la sélection et l'allocation des investissements actions et obligataires et dans l'exercice des droits de vote. Notre objectif est de déployer une démarche responsable dans l'ensemble de nos activités.

Swiss Life Asset Managers a choisi d'uniformiser tous les processus d'investissement ainsi que la gestion des risques dans le cadre ESG.

Swiss Life Asset Managers s'est toujours adaptée à la volatilité du marché et aux défis des cycles de marché. Comme les questions ESG sont importantes dans tous les secteurs, nous considérons l'intégration systématique de la durabilité dans notre approche d'investissement comme un élément clé pour réduire les risques et créer une valeur durable.

— Lutte contre le changement climatique



COP21 - CAP11
PARIS 2015
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE

Un élément clé de notre approche consiste à œuvrer pour un avenir plus durable sur le plan environnemental. Nous sommes convaincus que le changement climatique est l'un des principaux défis de ce siècle. Nous pensons que les risques et les opportunités associés à cet enjeu influenceront les portefeuilles et la gestion à long terme, c'est pourquoi nous soutenons pleinement les objectifs de l'accord de Paris sur le climat.

Nous prenons des mesures pour minimiser les impacts du changement climatique et contribuer à la transition mondiale vers une économie à faible émission de carbone.

— Réduire les émissions de carbone

Swiss Life Asset Managers a adopté une stratégie d'élimination progressive du charbon thermique. Nous avons décidé de ne pas investir dans des nouvelles obligations dont les entreprises tirent plus de 10 % de leurs revenus de l'extraction, de l'exploitation ou de la vente de charbon thermique.

— Choix d'investissements éthiques

Le Groupe Swiss Life a pour ambition permettre à chacun de vivre en toute liberté de choix. Nous faisons des choix d'investissement éthiques. C'est pourquoi nous n'investissons pas dans des entreprises qui participent de manière significative à la production d'armes controversées, notamment les mines terrestres antipersonnel, les armes à sous-munitions, les armes chimiques, biologiques et nucléaires des armes. Notre liste noire d'entreprises exclues est basée sur des fournisseurs de données externes et des organisations communes - comme par exemple SVVK-ASIR - et va au-delà des obligations réglementaires.

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

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

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

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

2.5.1. Présentation des équipes ESG

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

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

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

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

2.5.2. Lancement du programme « Ambassadeurs ESG »

En 2019, le Groupe a initié un programme d'« Ambassadeurs ESG » et nommé une quarantaine d'ambassadeurs représentant ses différentes entités locales et métiers.



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

La communauté des ambassadeurs ESG compte une quarantaine d'ambassadeurs issus des différents pays, départements et fonctions (photo ci-contre) dont 10 pour Swiss Life Asset Managers France : 4 dans les équipes mobilières et 6 dans les équipes immobilières.

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

Les équipes directement engagées dans ce processus sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Deepki : un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone de nos actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre à nos contraintes réglementaires et incitatives
- OneTrack: une plateforme qui permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et scores ESG. Elle permet de les tracer, minimiser les risques d'erreur et offre la possibilité de visualiser les progrès réalisés – à différentes échelles (actifs, fonds) – en matière de démarche ESG .

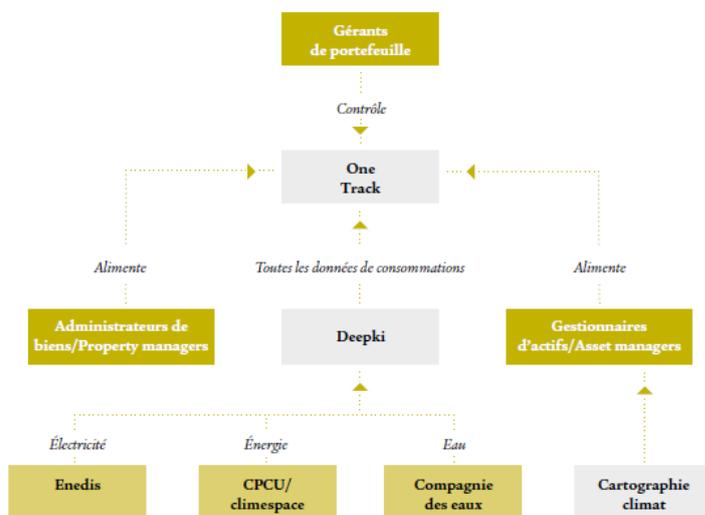


Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG

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

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'IR la société de gestion est-elle partie prenante ?

Au niveau du Groupe Swiss Life

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

Au niveau de Swiss Life Asset Managers France

- Plan Bâtiment durable
- Groupe de travail de l'ASPIM Label ISR
- Observatoire de l'investissement Durable (OID)

2.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion

Dernier inventaire des encours totaux hors double comptage disponible au 31/12.

Les encours de nos fonds ayant obtenu le label ISR s'élèvent à 3 milliards d'€ au 31/12/2020, dont 1, 4 milliards d'€ d'actifs financiers et 1,6 milliards d'€ d'actifs immobiliers.

2.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Sur les 57 Mds d'euro d'actifs gérés au 31/12/2020, 5,26% étaient des actifs ayant le Label ISR.

Par ailleurs :

- 96% des fonds mobiliers de Swiss Life Asset Managers France intègrent des filtres ESG dans leurs processus d'investissement.
- 100% des fonds immobiliers.

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

Nom du fonds	Classe d'actifs	Lien vers la page du fonds
 Swiss Life Funds (F) Equity Europe Minimum Volatility	Actions	https://funds.swisslife-am.com/fr/produits/FR0010661124-swiss-life-funds-f-equity-europe-minimum-volatility

 Swiss Life Funds (F) Equity Euro Zone Minimum Volatility	Actions	https://funds.swisslife-am.com/fr/produits/FR0010654236-swiss-life-funds-f-equity-euro-zone-minimum-volatility
 Swiss Life Funds (LUX) Equity Euro Zone	Actions	https://funds.swisslife-am.com/fr/produits/LU1247740126-swiss-life-funds-lux-equity-euro-zone
 Swiss Life Funds (LUX) Equity Global High Dividend	Actions	https://funds.swisslife-am.com/fr/produits/LU1681197718-swiss-life-funds-lux-equity-global-high-dividend
 Swiss Life Funds (F) Short Term Euro	Monétaire court terme	https://funds.swisslife-am.com/fr/produits/FR0011060870-swiss-life-funds-f-short-term-euro
 SCPI Pierre Capitale	SCPI	https://fr.swisslife-am.com/gp/scpi-pierre-capitale/?gclid=Cj0KCQjwp86EBhD7ARIsAFkgaki2az6ShFGsRkygiLTu0qAvNhWA1NjC4RwBQyTSnlyRwvy9k0ARO4QaAkHkEALw_wcB
Swiss Life Funds (F) Money Market Euro	Monétaire <i>(en cours de labellisation)</i>	https://funds.swisslife-am.com/fr/produits/FR0010089649-swiss-life-funds-f-money-market-euro

L'ensemble des informations sur ces fonds sont disponibles sur notre site Internet <https://funds.swisslife-am.com/fr>, et sur chaque page dédiée au fonds.

3. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein de la gestion ?

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

- Swiss Life Asset Managers s'engage à intégrer des critères ESG afin d'assurer une approche holistique de gestion des risques permettant d'identifier et de surveiller les risques et les opportunités découlant des considérations ESG de façon – grâce à l'évaluation des critères ESG aux côtés des paramètres financiers et des facteurs de risque - à pouvoir générer des résultats plus durables et à accroître la qualité de ses portefeuilles d'actif. Cette conviction se traduit concrètement par différents engagements : suivi de l'intensité en termes d'émissions de CO2 (scope 1 et 2) de ses investissements obligataires pour compte propre, exclusion des secteurs du charbon thermique et des armes controversées pour l'ensemble de ses investissements (compte propre et compte de tiers), investissements dans des obligations vertes ou d'autres investissements verts finançant les secteurs de l'énergie propre, intégration de critères ESG dans la gestion des actifs immobiliers.
- Swiss Life Asset Managers a, par ailleurs, toujours adopté une vision de long terme afin que nos produits d'assurance vie et de prévoyance permettent à nos clients d'envisager chaque étape de leur vie avec confiance. En tant que gestionnaires d'actifs et investisseurs, nous connaissons notre responsabilité et nos obligations fiduciaires. Toutes nos décisions d'investissement respectent les exigences réglementaires, et notre gestion des risques se veut holistique et axée sur la création de valeur.
- Nous sommes convaincus que le développement durable occupe une place centrale au sein des entreprises, et que cette tendance va s'accroître et devenir incontournable. En évaluant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) conjointement à d'autres paramètres financiers et

facteurs de risque, nous obtenons des résultats plus durables et améliorons la qualité de nos portefeuilles. Nous pouvons également anticiper les évolutions du marché et ainsi limiter les menaces potentielles et saisir les opportunités d'investissement.

L'objectif de Swiss Life Asset Managers est de permettre à chacun de vivre en toute liberté de choix en générant une valeur économique durable à long terme.

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

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

- **Swiss Life Asset Managers s'engage à intégrer des critères ESG** afin d'assurer une approche holistique de gestion des risques permettant d'identifier et de surveiller les risques et les opportunités découlant des considérations ESG de façon – grâce à l'évaluation des critères ESG aux côtés des paramètres financiers et des facteurs de risque - à pouvoir générer des résultats plus durables et à accroître la qualité de ses portefeuilles d'actif. Cette conviction se traduit concrètement par différents engagements : suivi de l'intensité en termes d'émissions de CO2 de ses investissements.
- **Nous appliquons le principe de « best in progress »** qui n'exclut aucune typologie d'actifs immobiliers. Ainsi, ce principe offre la possibilité pour le gérant d'orienter son choix vers des immeubles qui ont le plus de capacité à améliorer leur situation par rapport aux critères ISR du fonds concerné. Notre vision pragmatique consiste alors à faire avancer le patrimoine existant dans un objectif global d'amélioration du parc immobilier.
- **La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** permet de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Les objectifs recherchés par l'application de critères E, S, G pour la SCPI sont les suivants :

- **Energie :**
L'ensemble des actifs immobiliers assujettis au décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » s'inscriront dans un plan de réduction des consommations d'énergie de moins 40% à horizon 2030 par rapport à une année de référence déterminée par immeuble. Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale supérieur aux exigences de la réglementation RT 2012 pour les constructions neuves lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement
- **Biodiversité :** Préserver au mieux la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son contexte écologique et en intégrant des équipements favorisant le développement d'espèces de la faune et la flore locales
- **Social :** Contribuer à l'économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière des utilisateurs des actifs
- **Déchets :** Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets lors des opérations de rénovation/restructuration. Suivi et rapport sur les déchets produits lors de la phase exploitation des actifs et sensibilisation des utilisateurs des actifs
- **Mobilité et accessibilité :**
 - Promouvoir les solutions/modes alternatifs à l'autosolisme
 - Favoriser l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale dans la gestion/entretien des actifs (contrat d'entretien des espaces verts, nettoyage...)
- **Gouvernance :** impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion éthique des affaires)

La démarche ESG vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI, par :

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

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

Système de notation / Détermination d'une note ESG Minimale

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

1

Au moins 90% des actifs en valeur disposent d'une notation ESG, la tolérance de 10% d'actifs non notés s'appliquant aux actifs venant d'être acquis ou dont la cession est projetée.

2

L'ensemble des actifs dont la note est inférieure à la note seuil disposent d'un **plan d'amélioration à 3 ans**

3

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

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant les univers d'investissement ?

Voir la section 2.6

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

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

- Environnement
 - L'énergie
 - Le carbone
 - L'eau
 - La gestion des déchets
 - La préservation de la biodiversité
 - Certification et labels environnementaux
- Social
 - Mobilité
 - Santé & confort des occupants
 - Contribution à l'insertion sociale
- Gouvernance

- Gestion de la chaîne d’approvisionnement
- Résilience
- Considération des locataires

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte dans la gestion des fonds ?

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

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

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

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

3.5. Quelle est la méthodologie d’analyse et d’évaluation ESG (construction, échelle d’évaluation...) ?

- La pondération des piliers

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

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

- La grille d'évaluation définie dans le cadre de la gestion ESG des actifs des fonds concernés comprend donc l'ensemble des thématiques listées ci-dessus. Pour chacune des thématiques une série de critères de notation ont été définis avec l'objectif de d'appréhender les enjeux ESG pertinents au niveau d'un actif immobilier.
- La grille ISR du fonds Pierre Capitale est constituée de 43 critères (dont 2 critères spécifiques aux actifs Hôtellerie et/ou Commerce) de résultats et de moyen répartis au sein de 12 thématiques spécifiques aux trois domaines.

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

- **Le domaine Environnement** comprend 5 thématiques et 14 critères dont 2 critères obligatoires (énergie et émissions de gaz à effet de serre).
 - La thématique Energie (30 points) est composée de 2 critères permettant d'évaluer la performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m2/an) et la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale (exprimée en pourcentage)
 - La thématique Carbone (25 points) compte 2 critères mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m2/an) et aux fuites frigorigènes (exprimées en kgCO2eq de perte/m2/an)
 - La thématique Eau (15 points) est constituée de 2 critères évaluant la performance de l'actif vis-à-vis de la ressource en eau (exprimé en m³/an) ainsi que la mise en place de solution de suivi et d'amélioration de cette performance.
 - La thématique Déchets (15 points) englobe 5 critères évaluant la performance de l'actif en matière de mesure, gestion et valorisation des déchets « ordinaires » de bureaux et les déchets spécifiques (mégots, D3E etc.)
 - Enfin, la thématique Biodiversité (15 points) compte 3 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale.
- **Le domaine Social** englobe 4 thématiques et 20 critères dont 18 critères communs à l'ensemble des actifs et 1 critère obligatoire (mobilité).
 - La thématique Mobilité (30 à 35 points) est composée de 4 critères traitant l'accessibilité de l'actif en transport en commun et les solutions de transport alternatif (hors transport commun) à l'autosolisme (incluant les dispositifs de stockage de vélo) ainsi que les solutions permettant le déploiement de l'électromobilité autour et au sein de l'actif.
 - La thématique Santé et confort des occupants (25 à 35 points) inclut 8 critères dont 7 critères communs traitant de la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau potable, l'accessibilité de l'actif aux personnes en situation de handicap et la présence d'ascenseur (critère spécifique aux actifs Hôtellerie)
 - La thématique Services rendus aux occupants (10 à 20 points) englobe 5 critères dont 4 critères communs mesurant les services et aménités accessibles autour et au sein de l'actif. Le critère relatif

à la présence d'une zone spécifique pour le chargement et déchargement de marchandise est spécifiques aux actifs Hôtellerie et Commerce

- Enfin, la thématique Contribution à l'insertion social (20 points) compte 1 critère mesurant la contribution de l'actif en exploitation à l'insertion des personnes en situation de handicap ou en contrat d'insertion.
- **Le domaine Gouvernance** inclut 3 thématiques et 9 critères dont 1 critère obligatoire (Gestion de la chaîne d'approvisionnement).
 - La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (30 points) dispose d'un critère évaluant la part de contrats de prestataires intervenant sur l'actif (en exploitation) incluant des clauses ESG
 - La thématique Résilience (30 points) regroupe 4 critères permettant d'évaluer l'identification et la caractérisation des risques physiques liés au changement climatique et la mise en œuvre de solutions d'adaptation
 - Enfin, la thématique Considération des locataires (40 points) compte 4 critères d'évaluation de la capacité du gestionnaire d'un actif à identifier et évaluer la satisfaction des usagers et mettre en place les outils permettant l'accompagnement des usagers dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur quotidien.

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

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

Par ailleurs, la diversité des actifs en portefeuille a conduit Swiss Life Asset Managers France à adapter sa méthodologie d'évaluation selon le type d'immeuble. Dans le but de prendre en compte les enjeux ESG spécifiques à chaque type d'immeuble de par son activité (bureau, commerce, hôtel, résidentiel) sa composition et sa gestion des critères d'évaluation particulier ont été intégrés afin d'assurer un suivi des performances ESG plus pertinent. Les objectifs d'amélioration de la note ESG reposent sur la mise en place d'un plan d'action adapté aux spécificités de chaque l'immeuble. Cependant, cet engagement est également dépendant de facteurs externes impactant la performance ESG du bâtiment.

3.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

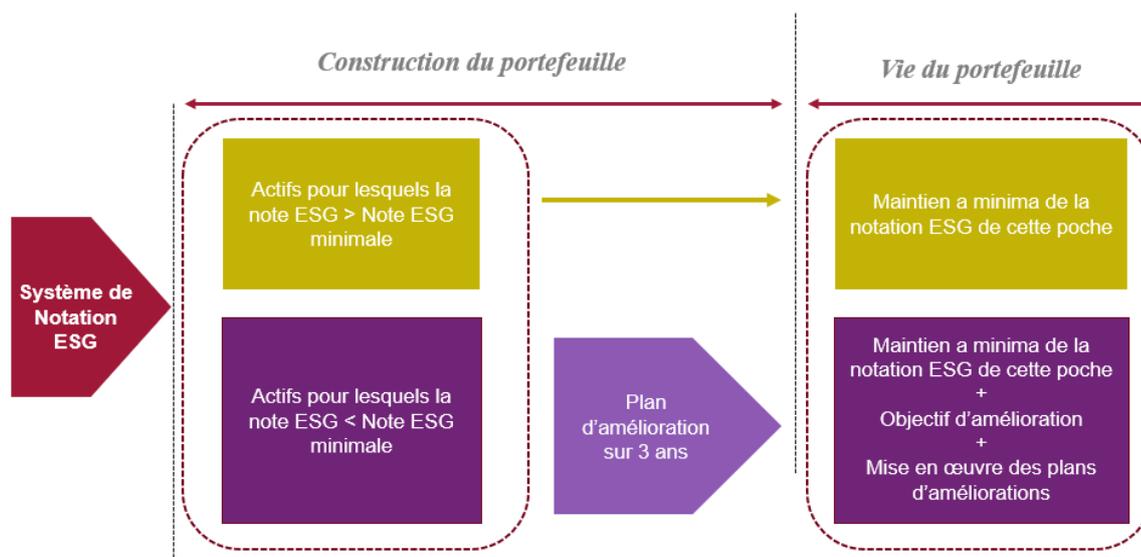
L'actualisation des notes ESG de chaque immeuble est réalisée à fréquence annuelle. Cette mise à jour est composée de trois grandes étapes :

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

4. Processus de gestion

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction des deux portefeuilles ?

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC?

Non.

5. Contrôles ESG

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

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

Le dispositif de contrôle interne visant à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du fonds implique plusieurs services, notamment : l'asset management, le fund management. Ces deux derniers services sont indépendants : ils sont rattachés hiérarchiquement à un membre du Directoire qui n'exerce aucune fonction opérationnelle de gestion. Le caractère indépendant de ces services garantit l'impartialité des contrôles réalisés.

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

Contrôle de 1^{er} niveau

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

de vérifier que l'ensemble des immeubles dispose d'une notation ESG et d'identifier incohérences ou écarts identifiés et le suivi des modifications.

Contrôle de 2^e niveau

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

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

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

6. Mesures de performance et reporting ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG des fonds ?

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

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

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

- Environnement
 - L'énergie
 - Le carbone
 - L'eau
 - La gestion des déchets
 - La préservation de la biodiversité
 - Certification et labels environnementaux
- Social
 - Mobilité
 - Santé & confort des occupants
 - Contribution à l'insertion sociale
- Gouvernance
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement
 - Résilience
 - Considération des locataires

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.1. Transparence avec nos fournisseurs

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

Cette charte représente un référentiel pour nos prestataires. Les sociétés partenaires et les prestataires s'engagent à proscrire des matériaux organiques volatils, lutter contre le travail informel, sécuriser les ouvriers et utilisateurs du bâtiment, pour ne citer que quelques actions.

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

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

6.4.2. Engagement de Place

ASPIM

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

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

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

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

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

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



*Nous permettons à chacun
de vivre selon ses propres choix.*

Swiss Life Asset Managers France
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Siège social :
Tour la Marseillaise
2 bis, boulevard Euroméditerranée
Quai d'Arenc - CS 50575
13236 Marseille Cedex 02

fr.swisslife-am.com

SA au capital social de 671 167 €
499 320 059 R.C.S. Marseille
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000055
Carte professionnelle n°A12-5387
Caisse de Garantie CEGC
16, rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999,