



## **POLITIQUE ESG**

SCPI ActivImmo

Février 2024

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
I.1.	PRESENTATION D'ALDERAN.....	4
I.2.	PRESENTATION DE LA SCPI ACTIVIMMO.....	4
<b>II.</b>	<b>LES OBJECTIFS DE LA SCPI ACTIVIMMO.....</b>	<b>5</b>
II.1.	OBJECTIFS GENERAUX ET FINANCIERS.....	5
II.2.	OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS ET STRATEGIE ISR : CONSTRUIRE LA LOGISTIQUE DURABLE DE DEMAIN.....	5
II.2.1.	ENVIRONNEMENT : LIMITER LES IMPACTS DES LOCAUX LOGISTIQUES.....	7
II.2.2.	SOCIAL : ASSOCIER PERFORMANCE DU BATI POUR L'USAGE LOGISTIQUE ET LE BIEN-ETRE DE SES OCCUPANTS.....	8
II.2.3.	GOVERNANCE : INTEGRATION AU TERRITOIRE & MOBILISATION DES PARTIES PRENANTES.....	8
<b>III.</b>	<b>METTRE EN ŒUVRE LA STRATEGIE ESG.....</b>	<b>10</b>
III.1.	POLITIQUE D'ACQUISITION ESG.....	10
III.2.	POLITIQUE DE GESTION ESG.....	13
<b>IV.</b>	<b>LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ESG.....</b>	<b>15</b>
IV.1.	LA GRILLE DE NOTATION.....	15
IV.1.1.	LA CONSTRUCTION DE LA GRILLE ET SA METHODOLOGIE.....	15
IV.1.2.	LES PRINCIPES GENERAUX.....	15
IV.2.	LE VOLET ENVIRONNEMENT.....	16
IV.2.1.	ENERGIE.....	16
IV.2.2.	EMISSIONS DE GES.....	18
IV.2.3.	GESTION DE L'EAU.....	18
IV.2.4.	GESTION DES DECHETS.....	19
IV.2.5.	BIODIVERSITE.....	21
IV.3.	LE VOLET SOCIAL.....	21
IV.3.1.	MOBILITE / ACCESSIBILITE.....	21
IV.3.2.	SANTE & CONFORT DES OCCUPANTS.....	22
IV.3.3.	SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS.....	24
IV.3.4.	RELATION AVEC LES LOCATAIRES.....	25
IV.4.	LE VOLET GOUVERNANCE.....	25
IV.4.1.	GESTION DE LA CHAINE D'APPROVISIONNEMENT.....	25
IV.4.2.	LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	27
IV.4.3.	INTEGRATION AU TERRITOIRE.....	27
IV.4.4.	GESTION DES RISQUES ET RESILIENCE.....	28
<b>V.</b>	<b>METHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES ESG.....</b>	<b>29</b>
<b>VI.</b>	<b>MOYENS HUMAINS DEDIES A LA POLITIQUE ESG.....</b>	<b>31</b>
VI.1.	UNE EQUIPE INTERNE D'ACQUISITION ET DE GESTION FORMEE A L'ESG.....	31
VI.2.	UN CABINET DE CONSEIL EXPERT DE L'IMMOBILIER DURABLE : EGIS CONSEIL.....	32
<b>VII.</b>	<b>TRANSPARENCE.....</b>	<b>33</b>

---

<b>VII.1. CODE DE TRANSPARENCE.....</b>	<b>33</b>
<b>VII.2. REGLEMENTATION ET GESTION DES RISQUES.....</b>	<b>33</b>
VII.2.1. SFDR.....	33
VII.2.2. GESTION DES RISQUES .....	35
<b>VII.3. RAPPORT ESG .....</b>	<b>36</b>
<b>VII.4. DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES.....</b>	<b>36</b>

---

# I. INTRODUCTION

---

## I.1. PRESENTATION D'ALDERAN

Spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprise à Paris et en régions, ALDERAN est une société de gestion de portefeuille immobilier indépendante créée en 2015 et agréée AMF en 2017. Alderan conçoit, développe et gère des produits d'investissements adaptés aux différentes problématiques de nos investisseurs, institutionnels ou particuliers.

Grâce à la parfaite compréhension des problématiques opérationnelles et financières, ALDERAN propose plusieurs véhicules d'investissement (SCPI, OPPCI et fonds dédiés) et accompagne les professionnels et particuliers dans l'élaboration de stratégies à haute valeur ajoutée.

ALDERAN intervient sur l'ensemble des missions de gestion immobilière en s'appuyant sur une profonde connaissance du secteur combinée à une solide expérience de la gestion d'actifs.

En privilégiant une relation basée sur la transparence, le sens du service et la proximité, ALDERAN a pour objectif de proposer des solutions d'investissement sur mesure et créatrices de valeur.

Depuis ses débuts, la société est engagée dans une démarche de création de valeur globale dans l'acquisition et la gestion de ses actifs. Cet engagement reposait sur une politique ESG non formalisée mais déployée sur les différents véhicules d'investissement, et portant, par exemple, sur la mise en œuvre de certifications environnementales sur les actifs immobiliers sous-jacents.

## I.2. PRESENTATION DE LA SCPI ACTIVIMMO

La SCPI ActivImmo a été créée le 24 juin 2019 pour constituer un patrimoine immobilier locatif dédiés aux locaux d'activités et à la logistique.

### Typologie des actifs immobiliers cibles :

- Des entrepôts et bâtiments dits de messagerie situés en périphérie des villes correspondant aux bâtiments de logistique urbaine (dernier kilomètre).
- Des locaux d'activités aujourd'hui loués à l'ensemble du réseau des PME/PMI/ETI françaises jusqu'aux filiales des grands groupes et qui, potentiellement, à terme, selon leurs caractéristiques techniques et leur localisation peuvent devenir le dernier ou l'avant-dernier maillon de la chaîne logistique.

Taille cible des biens : ActivImmo vise à mutualiser les risques par l'acquisition d'actifs de taille intermédiaire, dans une fourchette de 1 à 50 millions d'euros par actif unitaire.

Locataires : ActivImmo vise à assurer des flux de loyers sécurisés pendant toute la durée de placement recommandée (8 ans) :

- des actifs loués avec des engagements long terme : les baux commerciaux de durée ferme supérieure à 6 ans sont privilégiés et/ou ;
- des actifs multi-locataires permettant une mutualisation du risque locatif.

Localisation : ActivImmo intervient sur l'ensemble du territoire métropolitain, en visant des pôles de production et/ou de consommation susceptibles d'assurer à la fois une mutualisation géographique et une capacité de relouer les locaux facilement.

---

## II. LES OBJECTIFS DE LA SCPI ACTIVIMMO

---

### II.1. OBJECTIFS GENERAUX ET FINANCIERS

La SCPI ActivImmo a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique pour au minimum 70%, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant pas trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine. Les actifs sont situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles. L'objectif de gestion est de servir un revenu récurrent dès l'instant que des résultats positifs sont constatés et approuvés en assemblée générale des associés de la SCPI. Sous réserve des conditions de marché et en fonction des opportunités, la SCPI privilégiera les actifs qui, de par leur emplacement et leurs caractéristiques techniques, sont ou peuvent potentiellement devenir des bâtiments de logistique urbaine. De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion. Ces immeubles seront loués à des PME, PMI, ETI ou encore des filiales de grands groupes.

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier tertiaire, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut notamment, conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société.

### II.2. OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS ET STRATEGIE ISR : CONSTRUIRE LA LOGISTIQUE DURABLE DE DEMAIN

En tant que société de gestion et gestionnaire d'actifs immobiliers, ALDERAN est conscient de sa double responsabilité sociétale et environnementale :

- par les solutions d'investissement et des services qu'elle propose, elle offre à ses clients investisseurs la possibilité d'allier performance financière et investissement responsable, en travaillant avec une SGP soucieuse et vigilante sur ces questions au sein même de son organisation ;
- au cours de la gestion des actifs : dans ce rôle, ALDERAN peut avoir de multiples casquettes (propriétaire, bailleur, maître d'ouvrage...) et sa responsabilité sociétale et environnementale trouve à s'exercer dans chacune de ces fonctions. Par exemple en systématisant la

---

signature de baux avec des annexes environnementales, en signant des contrats passés avec des entreprises locales, en ayant recours à du personnel en difficulté, en améliorant la performance énergétique de son parc, ....

Comme en matière d'investissement où le meilleur placement est celui qui répond à la stratégie de l'investisseur, la conviction d'Alderan est que l'approche la plus efficace en matière d'Investissement Socialement Responsable et d'ESG est celle qui consiste à étudier, au cas par cas, ce qui peut être mis en œuvre et à intégrer ce critère dans chacune de nos réflexions.

Engagée sur ces questions, ALDERAN est membre de la commission ISR -ESG de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

Enfin, il est à noter que la Société de Gestion, veille, dans son fonctionnement quotidien, à adopter des comportements de nature à favoriser une consommation d'énergie maîtrisée et qu'elle encourage l'ensemble de ses collaborateurs à mettre en œuvre les bonnes pratiques en la matière.

D'un point de vue général, ALDERAN souhaite s'inscrire dans une **démarche de progrès continu** pour accroître son impact positif et réduire son impact négatif.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement la SCPI ActivImmo, la sélection d'une typologie aussi particulière que les locaux d'activités et de logistique s'inscrit dans l'objectif de création de valeur globale (financière et extra-financière) qu'ALDERAN a souhaité développer. On peut raisonnablement admettre qu'il s'agit d'une classe d'actifs immobiliers qui est jusqu'à présent restée un peu à l'écart des initiatives volontaires sur les critères ESG, pour plusieurs raisons :

- un marché d'utilisateurs et de bailleurs de ces locaux peu ou en moyenne moins sensibilisés que sur d'autres classes d'actifs ;
- des outils et référentiels de place encore peu adaptés aux spécificités de cette classe d'actifs, la priorité ayant été logiquement accordée au développement d'outils pour des typologies plus significatives en volumes (bureaux, commerces, résidentiel...)

Cette stratégie ISR contribue à l'atteinte des objectifs financiers de la SCPI ActivImmo en anticipant les risques qui porteraient atteinte à la rentabilité et à la satisfaction des investisseurs et locataires. En effet, l'analyse ESG et les plans d'actions associés permettent de limiter les risques de transitions, réglementaires, et réputationnels et donc de limiter les risques d'investissement. Par ailleurs certaines initiatives peuvent participer d'une forme de valeur « immatérielle » permettant de renforcer la liquidité des actifs et d'améliorer la pérennité de leur état locatif.

Le fonds ActivImmo a pour objectif de participer à construire une logistique pour demain qui devra être plus durable. Il a ainsi souhaité structurer et valoriser sa démarche en se basant sur le référentiel du label ISR immobilier. En effet, le label ISR Immobilier permet de construire une politique ESG avec une méthodologie d'évaluation ESG dont la pertinence est fondée sur sa dimension opérationnelle et le fait qu'il s'agit d'un outil bâti sur mesure pour être adapté et cohérent avec la classe d'actif sous-jacente.

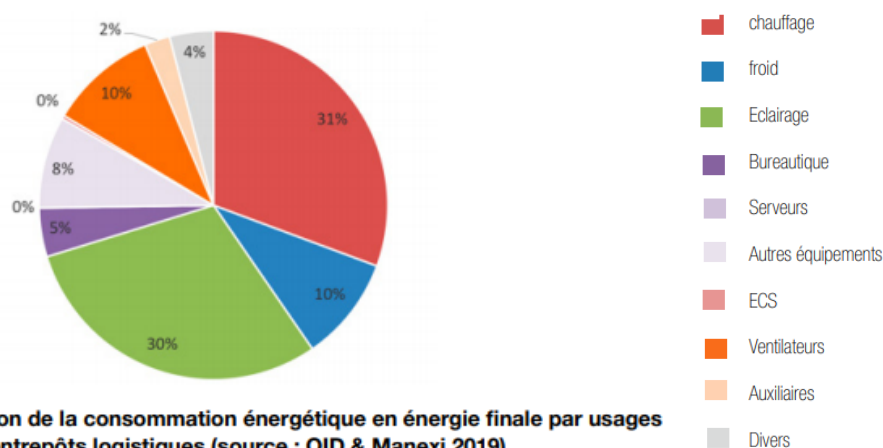
Cette méthodologie est associée à un plan d'actions, dans une approche d'amélioration continue qui fonde toute l'approche de la société de gestion. Ainsi, ALDERAN entend, grâce à sa méthodologie et ses outils, suivre les impacts sur le long terme. Une attention particulière est accordée à l'écoute, l'implication et la collaboration de toutes les parties prenantes. Enfin les performances sont communiquées de manière transparente et un contrôle interne est effectué régulièrement.

## II.2.1. ENVIRONNEMENT : LIMITER LES IMPACTS DES LOCAUX LOGISTIQUES

ALDERAN est convaincu que les locaux logistiques ont un rôle à jouer dans l'effort collectif de réduction des impacts environnementaux du secteur du bâtiment et leurs marges de manœuvre est encore importante.

Si l'immobilier logistique consomme, en moyenne au m<sup>2</sup>, moins d'énergie que les bâtiments de bureaux, il n'a pas fait jusqu'ici l'objet des mêmes réglementations et des mêmes efforts en matière de performance. Par exemple, la réglementation thermique 2012 ne s'applique pas aux bâtiments ou parties de bâtiment qui ne sont pas chauffés au-delà de 12°C, ce qui représente une large partie des surfaces des locaux logistiques.

Si ces derniers sont d'une grande diversité en matière de typologie (stockage, process industriel, messagerie, température contrôlée, ...) et d'exploitation (plage horaire 24/7, avec ou sans process...), les principaux usages responsables de la consommation énergétique de ces bâtiments sont en général l'éclairage, puis le chauffage, deux usages que l'on sait facilement et efficacement optimiser dans l'immobilier de bureau depuis de nombreuses années.



**Figure 18 : Répartition de la consommation énergétique en énergie finale par usages des entrepôts logistiques (source : OID & Manexi 2019)**

Au-delà de l'enjeu environnemental, il s'agit d'un enjeu financier : réduire les consommations permet de réduire les charges pour le locataire. Un immobilier performant énergétiquement sera donc d'autant plus attractif, et gage d'une collaboration de long terme avec le locataire, sécurisant en même temps les revenus financiers associés à l'actif.

De la même manière, les consommations d'eau de ces actifs peuvent être significatives. Mais elles le sont le plus souvent pour un usage spécifique : le sprinklage lié au risque d'incendie (et ses essais dont le nombre est variable selon le statut ICPE du site). Le volume d'eau nécessaire au refroidissement du moteur d'une installation sprinkler varie en moyenne entre 120 m<sup>3</sup> à 300 m<sup>3</sup> par an<sup>1</sup>. Un volume de dépenses conséquent qui peut être sinon évité, au moins optimisé. Le fonds ActivImmo veut soutenir l'innovation en favorisant la réutilisation de ces eaux pour d'autres usages (nettoyage, sanitaire, arrosage) ou l'utilisation d'eau de pluie pour cet usage. Ces points font donc partie de sa grille de notation.

Le décret n°2016-288 du 10 mars 2016 oblige le tri et la valorisation de 5 flux de déchets spécifiques aux producteurs et détenteurs de déchets. En tant que lieux de stockage et de transit voire de production, les actifs de la SCPI ActivImmo peuvent avoir à gérer de grandes quantités de déchets aux profils spécifiques (emballages, cartons, plastiques, bois, racks de rangement usagés...) qui sont aisément triables, réemployables et/ou recyclables. La prévention et la gestion des déchets sur site

<sup>1</sup> Cette contenance dépend de la taille des moteurs, de leurs systèmes de refroidissement et de la durée des essais hebdomadaires.

sont donc des éléments importants pour ALDERAN afin d'offrir aux acteurs de la logistique des outils immobiliers adaptés à cette problématique.

Enfin, considérant la localisation en zone péri-urbaine des actifs du fonds, une attention est accordée à l'enjeu de biodiversité. De nombreux entrepôts s'intègrent dans un contexte environnemental caractérisé par des grands espaces verts. La biodiversité fait ainsi partie intégrante de la grille d'analyse ESG. En se concentrant principalement sur des sites existants et en exploitation plutôt que sur des développements, le fond s'inscrit dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols.

## **II.2.2. SOCIAL : ASSOCIER PERFORMANCE DU BATI POUR L'USAGE LOGISTIQUE ET LE BIEN-ETRE DE SES OCCUPANTS**

Les conditions d'accessibilité du site (proximité d'une voie rapide, peu de manœuvres nécessaires pour l'entrée des camions...) et sa localisation (proximité aux centres urbains) sont prioritaires pour les entreprises de toute nature, et encore davantage celles du secteur logistique dans le choix de l'immobilier qu'ils vont exploiter. Ils sont donc au cœur des choix d'acquisition du fonds ActivImmo. Seule critère obligatoire de l'enjeu « social » du référentiel ISR immobilier, il reste la priorité d'ALDERAN pour ce fonds.

Si les exigences propres à ce secteur, comme l'accessibilité et la gestion des flux, priment souvent sur tout, la société de gestion s'intéresse également au bâti et aux occupants des sites. Trop souvent ignorés, mais mis en avant notamment lors de la crise sanitaire du COVID-19, les employés des locaux d'activités et de logistiques travaillent dans des conditions bien différentes de celles du bâti tertiaire de bureaux. Les espaces sont souvent parfois peu chauffés, mal isolés et peu accueillants. Le métier peut-être physiquement difficile. Si les espaces dédiés aux salariés sont obligatoires, ils sont en général réduits en surface et aux qualités spartiates. Selon les entreprises, le turn-over peut être important. Ainsi, proposer aux occupants des espaces conviviaux et agréables pour leur temps de pause est primordial, aussi bien pour améliorer leur qualité de vie au travail, que pour les fidéliser à leur poste. In fine, ces éléments participent à la satisfaction du locataire et à de bonnes relations avec eux sur le long terme.

Cette exigence passe également par l'amélioration des zones logistiques des sites, notamment en matière de confort visuel ou thermique. Cet élément touche ainsi à l'éclairage et aux conditions de chauffage / ventilation / climatisation, qui vont souvent de pair avec les réflexions sur la performance énergétique.

ALDERAN est ainsi convaincu qu'une vision holistique, intégrant aussi bien les enjeux économiques, environnementaux et sociaux, participe à la performance financière du fonds. La SGP accorde notamment de l'importance à la satisfaction de ses locataires qu'elle s'engage à évaluer chaque année lors d'une enquête, consciente que l'échange d'information et la transparence sont clefs, tout comme la remontée d'information pour affiner et rendre plus efficaces encore les initiatives.

## **II.2.3. GOUVERNANCE : INTEGRATION AU TERRITOIRE & MOBILISATION DES PARTIES PRENANTES**

Dans un contexte marqué par la rareté du foncier disponible et l'étalement urbain, la réhabilitation d'espaces présente un intérêt social et environnemental pour les territoires. On estime en effet entre 90 000 et 150 000 hectares la superficie occupée par les friches industrielles en France<sup>2</sup>. ActivImmo

---

<sup>2</sup> Chiffres de l'Assemblée nationale : [https://www2.assemblee-nationale.fr/15/missions-d-information/missions-d-information-communes/revalorisation-des-friches-industrielles-commerciales-et-administratives/\(block\)/70915](https://www2.assemblee-nationale.fr/15/missions-d-information/missions-d-information-communes/revalorisation-des-friches-industrielles-commerciales-et-administratives/(block)/70915)



---

par son choix de privilégier des sites existants et en exploitation (voire des sites qui nécessitent des travaux, des adaptations ou des extensions) plutôt que sur des développements, s'inscrit dans une logique de limitation contre l'artificialisation des sols. La SGP souhaite ainsi satisfaire les demandes des riverains et des élus pour améliorer leur territoire, ce qui renforce aussi l'acceptabilité de tels sites.

Dans le cadre de ses activités, ALDERAN collabore d'ailleurs avec une multitude de prestataires et de fournisseurs, auxquels la SGP souhaite étendre petit à petit ses exigences ESG. Des critères ESG sont ainsi de plus en plus intégrés dans la sélection des prestataires (proximité au site par exemple) et des clauses ESG inscrites à leur contrat (insertion par exemple).

Enfin, la SGP réfléchit à la résilience de ses bâtiments face aux changements climatiques à moyen terme (10-20 ans) afin de limiter les coûts d'assurance, de réparation et d'adaptation. Elle offre ainsi un placement qui limitent les risques pour les clients en accord avec la durée d'investissement conseillée (8 ans).

**En résumé, répondre aux problématiques ESG permet d'envisager une rentabilité de long terme pour le fonds. Les objectifs ESG de la SCPI sont ainsi de :**

- **En matière d'environnement : limiter les consommations d'énergie et d'eau des actifs, améliorer la prévention et la gestion des déchets sur site, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents.**
- **En matière sociale : gérer efficacement les flux afin de limiter les nuisances pour les riverains et améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...).**
- **En matière de gouvernance : éviter l'étalement urbain en privilégiant des sites existants, favoriser la résilience aux risques climatiques des actifs et engager nos prestataires vers davantage de durabilité.**

---

## III. METTRE EN ŒUVRE LA STRATEGIE ESG

---

L'évaluation ESG des actifs est au cœur de la mise en œuvre de la stratégie ESG d'ActivImmo. C'est à partir de cette évaluation ESG structurée, que les décisions d'investissement et de gestion sont prises. La grille ESG traduit de manière opérationnelle les objectifs de la politique ESG du fonds. Elle est construite sur une hiérarchisation des enjeux ESG associés à la stratégie ISR d'ActivImmo de « construire la logistique durable de demain ». A l'issue de cette évaluation chaque actif dispose d'une note sur 100 qui reflète son niveau de performance environnementale, sociale et de gouvernance.

Cette note permet ensuite de répartir les actifs en deux poches : la poche « best in class », c'est à dire les actifs dont la performance est bonne et la poche « best in progress », c'est à dire les actifs dont la note doit progresser. L'objectif d'ActivImmo est :

- de faire progresser les actifs « best in Progress » pour les amener dans la poche « best in class »
- de maintenir les actifs « best in class » dans cette catégorie.

### III.1. POLITIQUE D'ACQUISITION ESG

Concernant la stratégie d'investissement, les acquisitions font l'objet d'une analyse ESG à toutes les étapes. La philosophie d'investissement d'ActivImmo est une politique d'amélioration continue, c'est-à-dire d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable.

**Une analyse préliminaire est réalisée par les équipes du pôle immobilier lors de l'étape de présélection.**

Sur la base des informations disponibles, l'équipe cherche à identifier des éventuels critères rédhibitoires au regard de la politique ESG d'ALDERAN, à savoir :

- Impacts environnementaux négatifs significatifs (une activité polluante avérée du locataire sur site sans mesure de protection de l'environnement)
- Site construit ou exploité en contravention avec des réglementations applicables
- L'exploitant est une entreprise dont le chiffre d'affaires est fortement lié au charbon ou qui poursuivent des projets de développement significatifs dans de nouvelles centrales à charbon.
- Pollution sur site qui présente un risque pour la santé des occupants et dépollution impossible
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes communément admises de surveillance et d'exclusion, ou n'avoir été condamné pour violations des conventions de référence en matière de corruption, de lutte-anti-blanchiment, de droits fondamentaux au travail ou de pollution volontaire.

Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas entrer dans le patrimoine d'ActivImmo.

ALDERAN s'appuie ainsi sur un principe d'exclusion, principalement fondé sur des exclusions éthiques et extra-financières. La société n'exclut pas de secteur d'activité spécifique, dans la limite de la légalité des activités exercées. Elle s'appuie sur le Pacte Mondial des Nations Unies, et quelques conventions de référence - la Déclaration universelle des droits de l'homme (1948), Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, déclaration de Rio sur l'environnement et le développement (1992), convention des Nations Unies contre la corruption (2003) – traduites dans la législation

---

française pour déterminer les exclusions qui pourraient s'appliquer.

**Une première analyse ESG et une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille le cas échéant) est réalisée pendant la phase de due-diligence.** Elle s'appuie notamment sur l'audit technique confié à un bureau d'étude spécialisé externe. Ce dernier permet de mieux comprendre les caractéristiques techniques de l'actif, ses spécificités et son exploitation. Cette étape de pré-évaluation ESG d'un actif – nécessaire dès l'amont de la décision d'acquisition – se fonde sur la grille de notation ESG présentée dans la partie suivante.

Il convient de préciser qu'à ce stade des due-diligences, l'information sur l'actif peut encore s'avérer incomplète pour certains aspects (en général seuls des critères qualitatifs peuvent être renseignés). C'est la raison pour laquelle la note ESG initiale est susceptible d'encore évoluer une fois l'actif acquis et entré en patrimoine.

**Note ESG « minimale » :**

Un actif devra obtenir à minima la note de **67/100** (la note dite « minimale ») pour pouvoir intégrer la poche « BEST IN CLASS » du portefeuille de la SCPI ActivImmo. Un investissement présentant une note inférieure à cette note ESG seuil, intégrera la poche « BEST IN PROGRESS », c'est-à-dire avec une approche en amélioration continue fondée sur un plan d'amélioration. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation.

Elle a été définie comme un compromis de différents critères, à savoir :

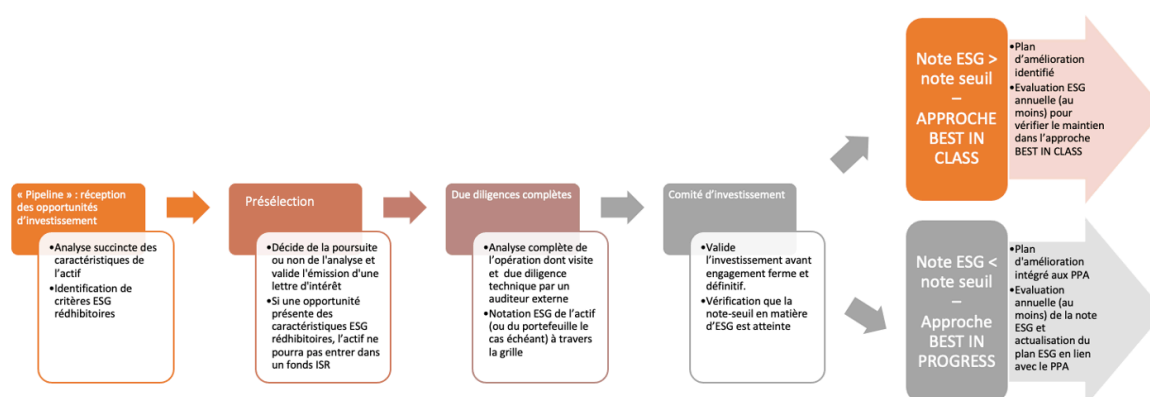
- A partir d'un benchmark interne à Alderan, considérant la rareté des benchmarks des performances d'une typologique particulière d'actifs telle que la logistique.
- Lors du premier exercice, ActivImmo considèrerait que ses 10 à 15 actifs les plus performants du portefeuille à date constituaient la poche best-in-class (ils avaient une note supérieure à 67/100).
- Le fonds souhaite être dans une démarche best-in-progress, avec donc 80% du portefeuille en valeur en dessous de la note ESG minimale.
- La note devait se situer à un niveau atteignable avec des plans d'actions réalistes à 3 ans.

**Note ESG « plancher » :**

Si Alderan est dans une démarche best-in-progress, le fonds a tout de même défini une note dite « plancher » de **20/100**, permettant d'exclure des actifs dont le niveau ESG de départ est jugé trop faible ou incertain pour rentrer dans le portefeuille. Dans le cas d'une acquisition de portefeuille dont un (ou plusieurs) actifs ont une note inférieure au « plancher », différentes solutions sont envisageables : exclure l'(ou les) actif(s) en question du périmètre d'acquisition si c'est possible, obtenir davantage d'information pour améliorer la note, avoir une approche sur la note moyenne ESG du portefeuille plutôt que les notes individuelles.... Une analyse sera faite au cas par cas si la situation se présente et au regard du contexte spécifique de chaque transaction envisagée. Cette note a été définie à partir d'une série d'indicateurs qualitatifs clefs pour ActivImmo, à savoir :

- Connexion aux grands axes de transport
- Manœuvre et accès du site facilitée pour les chauffeurs
- Actif limitant l'étalement urbain ou l'artificialisation des sols
- Présence de compteurs énergétiques
- Existence d'un site de tri des déchets de taille suffisante
- Connaissance des risques physiques climatiques qui impactent l'actif.

## Présentation schématique de l'intégration des critères ESG dans le processus d'investissement d'ALDERAN



---

## III.2. POLITIQUE DE GESTION ESG

La SCPI ActivImmo souhaite améliorer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille. Alderan s'engage donc à augmenter la note ESG moyenne de la poche best-in-progress du portefeuille à périmètre constant de 20 points en trois ans.

**Dans le cadre de cette approche ISR, 100% des actifs sous gestion de la SCPI doivent avoir subi une évaluation ESG complète dans l'année suivant leur acquisition.** Cette première évaluation a pour objectif de compléter et de confirmer (ou de modifier si de nouveaux éléments sont portés à la connaissance de l'équipe de gestion du Pôle Immobilier) la note ESG initiale déterminée en amont de l'entrée en patrimoine, dans le cadre du process d'acquisition.

Pour les actifs en patrimoine acquis préalablement à la mise en application de la présente politique ISR, tous les actifs sous gestion de la SCPI auront fait l'objet d'une évaluation complète au cours de l'année 2021.

Une évaluation ESG complète comprend la grille de notation complétée indiquant la note ESG et un plan d'actions visant à son amélioration sous 3 ans. Cette démarche vient compléter l'évaluation ESG établie en phase de pré-acquisition.

L'évaluation ESG et le reporting annuel associé, sont réalisés en année N, et couvre la période calendaire N-1 (1<sup>er</sup> janvier-31 décembre). Ainsi le reporting ESG de l'année 2020 est publié en 2021, à la même date que le reporting réglementaire du fonds. Elle couvre l'ensemble de la surface de l'actif (le ou les bâtiments, et toutes zones : tertiaire, process, technique...) et ses extérieurs.

**L'évaluation annuelle ESG est coordonnée et réalisée par les équipes du pôle immobilier et les équipes du fonds, en collaboration avec les locataires** (pour les aspects liés aux parties privatives) **et les prestataires externes** (pour les expertises techniques spécialisées). A noter qu'ALDERAN a contractualisé avec la plateforme Deepki. Celle-ci compile automatiquement les données des fournisseurs d'énergie, et fournit l'interface unique pour les échanges de données avec les locataires. Elle permet ainsi d'assurer la traçabilité et la centralisation des données collectées chaque année.

Sur les serveurs d'ALDERAN, un dossier par année permet d'archiver ce reporting avec les pièces justificatives des données variables d'une année sur l'autre (comme les consommations d'énergie ou d'eau), tandis qu'un dossier par actif compile les informations liées aux aspects intrinsèques au bâtiment (qui ne change que suite à des travaux comme les plans, l'audit énergétique, etc.).

Le fonds ActivImmo se fixe comme objectif de couvrir pour son reporting extra-financier l'ensemble des actifs du fonds à partir de 2022, à commencer par les plus importants actifs en valeur afin de respecter chaque année une jauge minimum de 90% de son portefeuille disposant d'une évaluation ESG.

Pour les besoins de cette gestion ESG et en lien avec le plan d'actions établi en amont, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces bâtiments en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des bâtiments ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**La SCPI ActivImmo a également prévu une procédure de gestion dédiée aux actifs montrant une évolution à la baisse de leur note ESG ou avec des résultats insatisfaisants par rapport au plan d'action initial.** Si la note ESG d'un actif évolue à la baisse (par exemple, entre la note ESG évaluée en phase acquisition et celle constatée l'année 1, ou entre une année N et N+1) ou si l'actif n'atteint

---

pas l'amélioration attendue (note ESG cible), ActivImmo mettra en place un comité spécifique. Ce comité ad-hoc sera dédié à l'actif en question. Il permettra dans un premier lieu d'expliquer les raisons de cette évolution, puis le cas échéant de décider d'actions correctives et de suivre leur mise en place. Il a par définition vocation à être temporaire. Il se composera de l'équipe du pôle immobilier d'ActivImmo et si besoin du/des locataire(s) du site.

Précision sur les contrôles internes :

Le contrôle de 1er niveau est réalisé par l'équipe du pôle immobilier en charge des acquisitions et de la gestion des actifs. Il est formalisé lors des procès-verbaux d'investissement en phase acquisition et par la mise à jour annuelle de la grille ESG en phase de gestion. Le contrôle de 2<sup>nd</sup> niveau est effectué par le RCCI internalisé (Florence Tranchant) et formalisé dans la fiche de contrôle ISR.

---

## IV. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ESG

---

### IV.1. LA GRILLE DE NOTATION

#### IV.1.1. LA CONSTRUCTION DE LA GRILLE ET SA METHODOLOGIE

La grille d'évaluation ESG a été construite par la société externe Egis Conseil experte en transition énergétique du bâtiment, en collaboration avec l'équipe d'ALDERAN, société de gestion de la SCPI ActivImmo.

L'identification des indicateurs ESG a été réalisée à partir des différents référentiels existants chez les organismes experts en la matière (tels que l'OID, le GRESB, le CRREM et l'EPRA), ainsi que lors de réunions de travail avec les gestionnaires d'actifs, le Directeur Technique et le référent ESG d'Alderan. Il s'agissait de retenir des indicateurs représentatifs des enjeux primordiaux de ce type d'actifs atypiques, afin que l'évaluation ESG soit la plus fidèle possible à la vie de ces bâtiments et à leur expérience de terrain. **La typologie particulière de locaux de logistiques et la volonté de participer à construire la logistique de demain orientent ainsi la hiérarchisation des critères E, S et G et des indicateurs associés.**

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon :

- les exigences du label ISR
- la stratégie d'investissement du fonds
- les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (certains enjeux sont moins à la portée des gestionnaires d'actifs).

En 2022, cette grille a été adaptée de telle sorte qu'elle permet maintenant de suivre l'évolution des notations ESG de chaque actif au fil des ans pour confirmer le respect de la trajectoire d'amélioration vers la note cible (ou dans le cas inverse réagir rapidement).

#### IV.1.2. LES PRINCIPES GENERAUX

Afin de structurer la politique ESG et de rendre compte de l'intégration de critères extra financiers dans la gestion de ces actifs, il est indispensable d'utiliser une grille d'évaluation ESG. Cette grille permet d'analyser chaque actif au regard de son contexte environnemental, social et de gouvernance.

**A chaque dimension** (environnementale, sociale et gouvernance) **est associé un ensemble de critères** (par exemple énergie, eau, etc.), **eux-mêmes déclinés en plusieurs indicateurs opérationnels** (par exemple le critère énergie, inclue des éléments sur la consommation énergétique ou la production d'énergie renouvelable.).

A chaque indicateur est associé une note sur 100 points et une pondération en pourcentage de la note du critère. A chaque critère est associé une pondération en pourcentage de la note de la dimension. On peut ainsi déduire une note sur 100 par dimension. La dernière pondération se fait entre les dimensions E, S et G pour parvenir à la note finale. A noter qu'en cas d'absence d'information, l'indicateur est noté 0.

Ainsi, la grille d'analyse ESG permet de caractériser le niveau de performance ESG atteint par l'actif, d'établir un plan d'amélioration et de suivre les efforts réalisés pour l'améliorer. **La note finale démontre à la fois la capacité de l'actif à créer de la valeur extra-financière, et son ancrage dans son contexte environnemental et sociétal.**

Tableau des pondérations :

ENVIRONNEMENT 40%	SOCIAL 30%	GOUVERNANCE 30%
Énergie 30%	Mobilité / Accessibilité 30%	Relation avec les prestataires 25%
Émissions de GES 20%	Santé & confort des occupants 10%	Lutte contre l'étalement urbain 25%
Gestion de l'eau 20%	Services rendus aux occupants 30%	Intégration au territoire 25%
Gestion des déchets 20%	Relation avec les locataires 30%	Gestion des risques et résilience 25%
Biodiversité 10%		

## IV.2. LE VOLET ENVIRONNEMENT

### IV.2.1. ENERGIE

Ce critère est la plus critique du volet environnement au regard des enjeux des sites logistiques. Elle est obligatoire au titre du label ISR Immobilier. Elle participera directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et à la baisse des charges.

Sous-comptage énergétique	
Enjeu	La connaissance de la consommation précise selon différents critères (vecteur, usage, zone) est la brique essentielle à toute démarche de pilotage énergétique.
Indicateur	Le site dispose-t-il d'un sous-comptage par usage (chauffage, refroidissement, éclairage...) ? et/ou par zone (a minima parties privatives et partie commune) ?
Score	Oui = 100 / Non = 0 pour chaque sous-comptage
Source	Visite de site, numéro de compteur, audit technique...

Consommation énergétique	
Enjeu	La connaissance de la consommation énergétique totale d'un bâtiment est essentielle pour faciliter les comparaisons dans le temps et avec les bâtiments du même secteur. Pour information, le référentiel ISR Immobilier identifie comme seuil pour le secteur de la logistique : 146kWh EF /m <sup>2</sup> et 243kWh EP/m <sup>2</sup> .
Indicateur	Consommations énergétiques en kWhEF/m <sup>2</sup> .an selon le sous-comptage existant OU Quelle est l'étiquette Énergie du Diagnostic de Performance Énergétique ?
Score	Catégorie A, B, du DPE (ou une consommation < à 146kWh EF /m <sup>2</sup> ) = 100 /100 Catégorie C (ou une consommation entre 146kWh EF /m <sup>2</sup> et 211 kWh EF /m <sup>2</sup> ) = 50/100 Catégorie D (ou une consommation entre 211 kWh EF /m <sup>2</sup> et 350 kWh EF /m <sup>2</sup> ) = 25/100 Catégorie E, F, G (ou une consommation > 350 h=kWh EF /m <sup>2</sup> ) = 0/100
Source	Facture énergétique ou à défaut Étiquette Diagnostic de Performance énergétique
Calcul	Consommation totale en kWhEF / Surface totale en m <sup>2</sup> = kWhEF/m <sup>2</sup>

Suivi et pilotage des données de consommations énergétiques	
Enjeu	La collecte et la connaissance des consommations énergétiques, seules, ne permettent pas de réduire les besoins énergétiques. Il est indispensable de maîtriser les consommations en les suivant,



	les analysant et en se fixant des objectifs de réduction.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'un dispositif de suivi, avec une analyse régulière de ces consommations (reporting énergie)</li> <li>- Existence d'un système de pilotage de l'énergie type SME</li> </ul>
Score	Oui = 100 / Non = 0 pour chaque
Source	Compte-rendu des groupes de travail associés
Calcul	Aucun

### Mise en place de solutions passives pour réduire les consommations énergétiques

Enjeu	Certaines dispositions architecturales ou certains aménagements de l'espaces intérieur permettent de réduire les besoins énergétiques (particulièrement en chauffage et en éclairage). L'enjeu ici est de mettre en place des solutions passives et de se rapprocher d'une conception bioclimatique (isolation, orientation du bâtiment, etc.).
Indicateur	Mise en place de solutions passives pour réduire les consommations énergétiques.
Score	Une isolation renforcée a été mise en place = 100 / Aucune mesure évidente n'est à signaler = 0
Source	Rapport d'audit technique, étude de maîtrise d'œuvre

### Mise en place de solutions techniques pour réduire les consommations énergétiques

Enjeu	Les installations techniques mises en œuvre peuvent être plus ou moins efficace et donc énergivores. L'enjeu ici est de mettre en place des solutions techniques pour réduire les consommations liées au chauffage, au refroidissement et à l'éclairage.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de solutions techniques performante pour le chauffage/ventilation/climatisation A noter que les aérothermes électriques et les convecteurs électriques sont considérés comme non performants. Les autres équipements sont considérés comme performants quand ils ont les caractéristiques précisées dans le tableau vert ci-dessous.</li> <li>- Mise en place de solutions techniques performantes pour l'éclairage dans les zones d'activités ou de logistique (hors bureau), à savoir la mise en place d'ampoule LED, le zonage de l'éclairage, la détection de présence, l'éclairage par minuterie.</li> <li>- Mise en place d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) permettant de piloter les installations de CVC et l'éclairage.</li> </ul>
Score	Le site ne présente aucune solution technique performante = 0/100 Le site présente <b>une</b> solution technique performante et/ou une GTB = 100/100
Source	Gestion Technique du Bâtiment, synoptique, plan, factures d'achat

<b>Pour les besoins du tableau ci-dessus, un équipement est considéré comme performant s'il respecte les critères suivants :</b>	
Aérothermes gaz	Le rendement est > 87%
Radiateurs eau chaude	Ils sont équipés de robinets thermostatiques ayant une précision de régulation minimum de 0,3°C.
Chaudière gaz	Si la puissance thermique nominale de la chaudière est ≤ 70 kW, l'efficacité énergétique saisonnière (η <sub>s</sub> ) <sup>3</sup> selon le règlement (EU) n° 813/2013 de la commission du 2 août 2013 est supérieure ou égale à 90%. Si la puissance thermique nominale de la chaudière est > 70 kW et ≤ 400 kW : l'efficacité utile à 100 % de la puissance thermique nominale est supérieure ou égale à 87% et l'efficacité utile à 30 % de la puissance thermique nominale est supérieure ou égale à 95,5%. Si la puissance thermique nominale de la chaudière est > 400 kW : le rendement PCI à pleine charge et le rendement PCI à 30% de charge sont supérieurs ou égaux à 92%.
VRV	L'EER est > 3,5 ou les fluides frigo sont à faible PRG (R717, R717, R290, R32, R134a).
Pompe à chaleur réversible	Si la PAC de puissance thermique nominale ≤ 400 kW, l'efficacité énergétique saisonnière (η <sub>s</sub> ) selon le règlement (EU) n° 813/2013 de la commission du 2 août 2013 est supérieure ou égale à :

<sup>3</sup> L'efficacité énergétique saisonnière, ou ETAS, représente l'efficacité théorique d'un appareil sur une année. L'appellation « ETAS » renvoie au mot « éta », qui correspond à lettre grecque « η » désignant le rendement, accompagné d'un « s » qui indique sa caractéristique saisonnière. L'ETAS doit permettre de donner des indications précises et fiables sur les performances énergétiques des appareils de chauffage.

	- 111% pour les PAC moyenne et haute température, - 126% pour les PAC basse température. Si la PAC de puissance thermique nominale > 400 kW, le coefficient de performance (COP) de la pompe à chaleur, mesuré conformément aux conditions de performances nominales de la norme EN 14511-2 pour une température à la sortie de l'échangeur thermique intérieur de 35°C, est égal ou supérieur à 3,4.
Split system	Le climatiseur est de classe minimum A+ mini (SEER >5,60).
Radiants gaz	Le rendement est > 87% (classe A).

<b>Contribution au développement des énergies renouvelables</b>	
Enjeu	Si le premier enjeu en termes de réduction de l'impact environnemental de l'énergie est la réduction des consommations énergétiques, la question de l'approvisionnement énergétique est aussi primordiale. L'enjeu est ainsi de promouvoir l'utilisation et la production d'énergies renouvelables.
Indicateur	- Existence d'un contrat d'énergie verte - Production d'énergies renouvelables in situ (si oui, précisez la production en kWhEF/an)
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Contrat d'électricité verte, reporting énergie, facture d'achat

#### IV.2.2. EMISSIONS DE GES

Cette consommation énergétique peut être responsable de plus ou moins d'émissions de gaz à effet de serre en fonction du vecteur énergétique choisi. Pour limiter l'impact de l'activité sur le changement climatique, il est nécessaire d'intégrer la composante carbone.

<b>Émissions de GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) ou DPE</b>	
Enjeu	La connaissance des émissions carbone actuelle est la première étape vers la réduction de celle-ci. Pour information, le référentiel ISR Immobilier identifie comme seuil pour le secteur de la logistique : 20kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .
Indicateur	Quelle est l'étiquette Climat du Diagnostic de Performance Énergétique ?
Score	Catégorie A, B (< 20kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) = 100 /100 Catégorie C = 50/100 Catégorie D = 25/100 Catégorie E, F, G = 0/100
Source	Étiquette DPE

<b>Existence d'un label ou d'une certification sur le bâtiment intégrant l'enjeu carbone (E+C-, HQE, BREEAM...)</b>	
Enjeu	Une démarche certifiée est garante des moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Ces labels ou certifications du bâtiment intègrent par ailleurs une réflexion sur l'impact carbone des matériaux utilisés dans la construction.
Indicateur	Le site dispose d'une certification ou d'un label du bâtiment ?
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Certificat d'audit

#### IV.2.3. GESTION DE L'EAU

L'activité de logistique a un certain impact en termes de consommation en eau. Il est lié à la consommation d'eau des équipements sanitaires et au sprinklage (liées à des obligations ICPE -

Installation Classé Pour l'Environnement).

<b>Sous-comptage des consommations en eau</b>	
Enjeu	La connaissance de la consommation précise par zone et par type d'eau (eau potable/non potable) est la brique essentielle à toute démarche de pilotage de l'eau.
Indicateur	Existence de sous-compteur des consommations en eau.
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Facture des consommations en eau

<b>Suivi et pilotage des consommations en eau</b>	
Enjeu	La collecte et la connaissance des consommations énergétiques, seules, ne permettent pas de réduire les besoins en eau. Il est indispensable de maîtriser les consommations en analysant, suivant et en se fixant des objectifs.
Indicateur	Existence d'un dispositif de suivi et de pilotage des consommations d'eau (par exemple via une GTB)
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Graphique de suivi des consommations d'eau

<b>Détection des fuites d'eau</b>	
Enjeu	Afin de limiter les fuites d'eau et donc les consommations inutiles, il est possible de mettre en œuvre des systèmes automatiques qui préviennent les services généraux en cas de fuite.
Indicateur	Existence d'un système intelligent de détection des fuites d'eau (type alarme GTB)
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Relevé de la GTB par exemple

<b>Actions pour la réduction des consommations en eau</b>	
Enjeu	Certaines actions concrètes peuvent être entreprises pour réduire la consommation d'eau potable.
Indicateur	<ol style="list-style-type: none"> <li>Existence d'équipements hydro-économiques à savoir des réducteurs de débit sur les robinets (&lt;5L/min), les douches (&lt; à 9L/min) et des chasses double commande (3/6L).</li> <li>Absence d'arrosage à l'eau potable pour la gestion des espaces verts</li> <li>Présence d'un système de réutilisation et/ou de récupération des eaux de pluie ou de sprinklage</li> </ol>
Score	<p>Pour le point 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le site ne dispose d'aucun équipement hydro-économique = 0/100</li> <li>Le site dispose d'une partie d'équipements hydro-économiques = 50/100</li> <li>La majeure partie des équipements du site sont hydro-économiques = 100/100</li> </ul> <p>Pour les points 2. et 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oui = 100</li> <li>Non = 0</li> </ul>
Source	Synoptique, contrats d'achats

#### IV.2.4. GESTION DES DECHETS

Les activités des locataires d'ActivImmo produisent des quantités significatives de déchets.

<b>Mise en place d'un espace dédié et adéquat à la gestion des déchets</b>	
Enjeu	Pour trier correctement les déchets, il est indispensable de mettre en place un local aux dimensions

	adéquates. Pour faciliter l'évacuation des déchets, l'espace de stockage doit permettre la manœuvre et la sortie aisée des bennes.
Indicateur	Mise à disposition d'un espace dédié à la gestion des déchets suffisamment dimensionné pour permettre le tri des déchets, ainsi que la manipulation et l'évacuation aisée des bacs vers l'extérieur.
Score	L'espace déchets respecte les dimensions suivantes (selon le crédit Waste 03 a du référentiel BREEAM New Construction) : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Au moins 2 m<sup>2</sup> pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher nette pour les bâtiments à la surface &lt; 5 000 m<sup>2</sup></li> <li>2. Au moins 10 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à la surface ≥ 5 000 m<sup>2</sup></li> <li>3. 2 m<sup>2</sup> supplémentaires par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher nette pour les bâtiments proposant une restauration (avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires pour les bâtiments à la surface ≥ 5 000 m<sup>2</sup>).</li> </ol> <i>La surface de plancher nette est à arrondir aux 1 000 m<sup>2</sup> les plus proche.</i> Oui = 100 Non = 0
Source	Plan ou photo

### Présence de dispositifs de tri sélectif des déchets pour au moins 4 flux

Enjeu	L'enjeu ici est de permettre un tri sélectif des déchets efficace et pertinent. A minima le site doit proposer le tri sur au moins 4 typologies pertinentes vis-à-vis de son activité : papier, carton, plastique, verre, déchets verts, déchets alimentaires, ordures ménagères...
Indicateur	Présence de dispositifs de tri sélectif des déchets pour au moins 4 flux pertinents dans les espaces de bureaux ou dans les espaces logistique/d'activité
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Photo, reporting déchet, enquête locataires

### Suivi et pilotage de la réduction des déchets

Enjeu	Afin de réduire la production de déchets à la source, il faut d'abord connaître les volumes produits par typologie de déchets et les exutoires actuels. Elle permet ensuite d'établir une stratégie « déchets ».
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'un dispositif de suivi de la gestion des déchets (reporting déchets avec tonnage et taux de valorisation par flux)</li> <li>- Réalisation d'une stratégie déchets, allant de la prévention (réduction des déchets à la source) jusqu'à la valorisation (choix d'un prestataire qui fait de la valorisation matière ou énergétique à partir des déchets).</li> </ul>
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Reporting, note stratégique, enquête locataires

### Réemploi des matériaux

Enjeu	Le réemploi de matériaux lors de la phase de construction, puis sur toute la durée de vie du bâtiment, permet de réduire les quantités de déchets produites par le site.
Indicateur	Étude et/ou dispositif favorisant le réemploi des matériaux dans la phase de construction et de vie du bâtiment.
Score	Ni étude, ni mesures existantes = 0/100 Une étude ou des mesures ont été mises en place = 100 / 100 Exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des matériaux / matériels issus de réemploi sont installés sur site (réutilisation de racks)</li> </ul>

	<p>entre différents sites par exemple)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des matériaux / matériels provenant du site ont été mis à disposition sur des plateformes de réemploi, voire ont été réemployés.</li> <li>- Un audit ressources a été réalisé lors des travaux de déconstruction.</li> </ul>
Source	Contrat d'achat de réemploi/ diagnostic ressource

## IV.2.5. BIODIVERSITE

Les entrepôts et locaux de logistiques se situant souvent en zone péri-urbaine avec des espaces verts, le propriétaire a de nombreuses solutions favorisant la biodiversité.

Dans le cas où le site est en sous-sol, ce critère est à renseigner comme « non-concernée ».

Diagnostic de la biodiversité du site	
Enjeu	Pour favoriser au mieux la biodiversité du site, la première étape est de dresser une analyse de l'état des lieux du site pour comprendre les enjeux faune / flore du site.
Indicateur	Analyse/diagnostic de la biodiversité du site réalisé par un écologue
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	Diagnostic biodiversité d'un écologue

Label ou certification biodiversité	
Enjeu	Une démarche certifiée est garante des moyens mis en œuvre pour favoriser la biodiversité.
Indicateur	<p>Existence d'un label prenant en compte l'enjeu biodiversité (à savoir Biodiversity, Effinature, Ecojardin, HQE, BREEAM...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coefficient de biotope &gt; 0,3</li> </ul>
Score	Oui = 100 / Non = 0
Source	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificat</li> <li>- Calcul de coefficient de biotope</li> </ul>

Mesures concrètes favorisant la biodiversité	
Enjeu	Les sites ayant des surfaces d'espaces extérieurs ou de toiture peuvent intégrer des mesures favorables à la biodiversité et au respect des écosystèmes.
Indicateur	Existence dispositifs de type : éco-pâturage avec des moutons, toiture végétalisée, "0 phyto", gestion différenciée des espaces verts, nichoirs, ruches, etc. (à préciser dans la partie justification)
Score	Oui, il y a au moins une mesure déployée = 100 / Non, il n'y a aucune mesure déployée = 0
Source	Contrat ou facture lié à ce dispositif

## IV.3. LE VOLET SOCIAL

### IV.3.1. MOBILITE / ACCESSIBILITE

Par la nature même de l'activité de ses actifs, ActivImmo souhaite privilégier des sites qui favorisent les flux logistiques et facilitent les manœuvres pour les chauffeurs. Dans une démarche de développement durable, les employeurs doivent par ailleurs s'interroger sur l'accessibilité du site à tous et la qualité des déplacements domicile-travail de leurs collaborateurs. Ce critère est donc central pour le fonds.

Proximité aux transports en commun	
Enjeu	L'enjeu est de proposer aux usagers un lieu de travail qui ne requièrent pas nécessairement l'utilisation de son véhicule personnel.
Indicateur	Proximité aux transports en commun (<15 min de marche ou mise en place d'une navette reliant le site à la station de transport en commun la plus proche)
Score	Oui, il y a un transport en commun fréquent <u>et</u> à moins de 10 minutes à pied = 100 Oui, il y a un transport en commun peu fréquent à moins 10 min à pied / fréquent, à moins 20 minutes à pied / il existe une navette entre le site et les transports en commun = 50/100 Non, il n'existe pas de transports en commun à proximité =0/100
Source	Plan google maps

Mobilité durable	
Enjeu	L'enjeu est de mettre en place les mesures favorisant l'usage de mode de déplacements moins carbonés comme les véhicules électriques ou les vélos électriques.
Indicateur	Mise à disposition de locaux à vélos <u>et/ou</u> de bornes de véhicules électriques pour le personnel.
Score	Oui, il y a des locaux à vélos ainsi que des bornes de recharges de véhicules électriques = 100 /100 Il existe des locaux à vélos ou des bornes de recharges de véhicules électriques= 50/100 Non, il n'existe aucune mesure favorisant l'usage de mode de déplacement doux = 0/100
Source	Plan google maps

Confort de manœuvre et au site pour les chauffeurs	
Enjeu	Les entrepôts logistiques doivent assurer aux chauffeurs un confort dans l'accès au site qu'il s'agisse de la proximité aux grands axes ou la facilité de manœuvre sur site.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Connexion du site aux grands axes</li> <li>- Manœuvre et accès du site facilitée pour les chauffeurs</li> </ul>
Score	Oui il y a assez d'espace/ le site se situe à moins de 5km par la route des grands axes (nationale, autoroute, périphérique, etc.) = 100/100 Non, le site n'est pas pratique pour les chauffeurs et se trouve à plus de 10km des grands axes = 0/100
Source	Plan / google maps

Bornes de recharge pour véhicules logistique	
Enjeu	Les bornes de recharge électriques sont très propices à la logistique du dernier kilomètre.
Indicateur	Mise à disposition de bornes de recharges électriques pour les véhicules logistique du dernier km (véhicule léger, triporteur, vélo)
Score	Oui, il y des bornes de recharge en nombre suffisant par rapport à l'activité actuelle et future du site = 100/100 Il existe quelques bornes de recharge, sans répondre au besoin du site = 50/100 Non = 0/100
Source	Plan google maps

### IV.3.2. SANTE & CONFORT DES OCCUPANTS

Les conditions de travail dans la logistique sont souvent pénibles pour les occupants. Améliorer leur sécurité et leur santé est important pour Alderan.

<b>Éclairage naturel pour le confort des occupants</b>	
Enjeu	Les locaux et entrepôts de logistiques sont souvent peu ouvert à la lumière naturelle, pourtant plus agréables pour les usagers.
Indicateur	Existence de mesures ou d'une étude spécifique sur l'éclairage naturel pour le confort visuel des salariés
Score	Oui, une étude et/ou des mesures spécifiques à l'éclairage naturel ont été réalisés = 100/100 Ni mesure, ni étude n'a été réalisé = 0/100
Source	Étude ou contrat de prestation

<b>Site accessible aux personnes à mobilité réduite</b>	
Enjeu	Chaque domaine d'activité se doit de proposer des infrastructures plus inclusives à l'égard des personnes à mobilité réduite.
Indicateur	Site accessible aux personnes à mobilité réduite
Score	Toutes les espaces à destination du public et des collaborateurs sont adaptés aux personnes à mobilité réduite = 100/100 Une partie réduite du site est accessible = 50/100 Le site n'est pas accessible aux PMR = 0 /100
Source	Visite de site et photo

<b>Absence de pollution sur le site</b>	
Enjeu	Le parc d'Alderan se veut irréprochable au regard des risques pour la santé de usagers.
Indicateur	Absence de présence de pollution sur site (amiante, plomb, R22, etc.)
Score	Le bâtiment ne présente aucune pollution sur site = 100/100 Le bâtiment présente une pollution, mais il n'y a pas de risque tant que des travaux ne sont pas réalisés (exemple d'amiante non friable) = 50/100 La pollution existe et demande à être traitée pour être conforme à la réglementation= 0 /100
Source	Études / contrats

<b>Absence d'accidents sur site</b>	
Enjeu	Les activités de logistiques présentent certains dangers pour les usagers liés aux matériels, outils et infrastructures des locaux et de leur activité. Au regard de ces dangers, l'enjeu est de limiter les accidents du travail.
Indicateur	Nombre d'accidents référencés sur la dernière année
Score	Pour les deux critères : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun accident n'a été recensé = 100/100</li> <li>• Un accident a été recensé = 50/100</li> <li>• Plus de deux accidents ont été recensé = 0/100</li> </ul>
Source	Reporting des accidents du travail

<b>Présence de vestiaires avec douches et casiers</b>	
Enjeu	Les vestiaires et douches permettent aux collaborateurs et/ou aux visiteurs de venir à vélo et de se préparer avant et/ou après leur travail dans de bonnes conditions.
Indicateur	Présence de vestiaires avec douches et casiers en nombre suffisant par rapport au nombre

	d'employés
Score	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une douche pour 10 places de stationnement vélo ou 8 douches au total = 100/100</li> <li>- Présence de 2 douches au total =50/100</li> <li>- 0 douches présentes = 0/100</li> </ul> <p>Les douches sont systématiquement jumelées d'un casier.</p>
Source	Plan / photo

### IV.3.3. SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS

En lien avec le critère précédent, Alderan souhaite participer au bien-être des occupants que ce soit par les services rendus sur site ou à proximité.

Présence de services pour le bien-être des usagers	
Enjeu	Certains aménagements intérieurs/extérieurs pouvant contribuer au bien-être des occupants des locaux de logistiques sont à la portée des propriétaires. L'enjeu est de mettre en place ou proposer des services pour maximiser le bien-être des occupants
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence de services sur site participant au bien-être des salariés (espace détente chauffé et qualitatif au-delà de la <a href="#">réglementation</a>, espace extérieur de bien-être type potager, ludique, table de pique-nique, etc.)</li> <li>- Existence de services à proximité participant au bien-être des salariés (espace vert, restauration, crèches, salle de sport, etc.)</li> </ul>
Score	<p>Pour les deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site présente plus de 2 services/facilités favorisant le bien-être des salariés = 100/100</li> <li>- Il existe au moins une facilité / un service contribuant au bien-être des salariés = 50/100</li> <li>- Aucune Mesure allant au-delà de la réglementation en matière de bien-être salarial est proposée = 0/100</li> </ul>
Source	Photo



## IV.3.4. RELATION AVEC LES LOCATAIRES

Il est du ressort du propriétaire d'informer et de communiquer avec les locataires sur les meilleurs comportements à adopter pour permettre la durabilité des bâtiments.

Bail comportant une annexe environnementale	
Enjeu	Adjoindre à chaque bail une annexe environnementale permet de définir et formaliser l'engagement et les responsabilités de chacun en matière environnementale.
Indicateur	Actif dont le bail comporte une annexe environnementale
Score	Le bail comporte l'annexe environnementale d'Alderan ou un paragraphe environnemental <u>prescriptif et contraignant</u> = 100/100 Il n'existe pas d'annexe environnementale ou un paragraphe environnemental non contraignant = 0 /100
Source	Annexe environnementale signée par le locataire

Information et sensibilisation des locataires à l'égard des enjeux ESG	
Enjeu	Déployer une démarche ESG impactante requière l'implication de tous les usagers des bâtiments. Pour qu'ils puissent adopter les bons comportements et utiliser les locaux de la manière la plus responsable possible, il est indispensable qu'ils aient toutes les informations en main.
Indicateur	Existence d'un dispositif d'information des occupants sur les mesures ESG prises sur site et de mesures de sensibilisation aux bonnes pratiques.
Score	Parmi les mesures de sensibilisation et d'informations suivantes : signalétiques et panneaux d'affichages d'informations, guide d'utilisation des bâtiments, ateliers de sensibilisation... <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il existe au moins deux mesures parmi les suivantes =100/100</li> <li>- Il existe une des mesures = 50/100</li> <li>- Il n'existe aucun dispositif mise à jour dans les locaux des usagers = 0/100</li> </ul>
Source	Photo de l'affichage, fiche de présence aux ateliers, enquête locataires

Enquête de satisfaction des locataires	
Enjeu	Réaliser une enquête de satisfaction ESG locataires permet de recueillir les remarques et besoins des locataires.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG</li> <li>- % de réponse aux questionnaires</li> </ul>
Score	Pour le premier indicateur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une enquête a été réalisé =100/100</li> <li>- Aucune enquête satisfaction des locataires n'a été réalisé = 0/100</li> </ul> Pour le second indicateur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La totalité des locataires du site a répondu = 100/100</li> <li>- Le taux de réponse n'est pas de 100% = 0/100</li> </ul>
Source	L'enquête de satisfaction Les réponses aux questionnaires

## IV.4. LE VOLET GOUVERNANCE

### IV.4.1. GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

En tant que propriétaire d'un site, ActivImmo est susceptible de faire appel à des prestataires externes pour la gestion technique du bâtiment ou des travaux de rénovation.

<b>Sélection des prestataires à partir de choix extra-financiers</b>	
Enjeu	La SCPI fait appel à un certain nombre de prestataires sur lesquels elle peut avoir un impact. L'enjeu est de sélectionner des prestataires qui proposent des biens et des services les plus respectueux de l'environnement et des droits sociaux.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'une clause d'insertion dans les contrats avec les prestataires de travaux et les fournisseurs</li> <li>- Existence d'un critère de proximité dans le choix des prestataires et fournisseurs (&lt;50 km)</li> <li>- Existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs (la politique RSE interne au prestataire ou au fournisseur)</li> <li>- % des contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG</li> </ul>
Score	<p>Pour les trois premiers indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le critère est inscrit dans le dossier de consultation, a été regardé lors de la sélection et, le cas échéant est inscrit au contrat. = 100/100</li> <li>- Il n'y a pas de critères ou de clauses de ce type utilisés lors de la consultation et/ou de la sélection = 0/100</li> </ul> <p>Pour le dernier indicateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 75% à 100% des contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG = 100/100</li> <li>- Entre 50% et 75% des contrats (en montant) = 50/100</li> <li>- De 0 à 50% des contrats (en montant) = 0/100</li> </ul>
Source	Contrat, dossier de consultation des entreprises, etc.

<b>Recours systématique à une charte chantier vert</b>	
Enjeu	Tous travaux génèrent des effets négatifs sur l'environnement. L'enjeu est de limiter autant que possible les impacts environnementaux de la phase de chantier à l'aide d'une charte chantier vert.
Indicateur	Recours systématique à une charte de chantier vert suivi lors des travaux
Score	<p>Il existe une charte chantier vert = 100/100</p> <p>Il n'existe pas de charte chantier vert = 0/100</p>
Source	Charte chantier vert signé par le prestataire

#### IV.4.2. LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Dans un contexte marqué par la rareté du foncier et la mise en avant d'un objectif national de Zéro Artificialisation Nette, ActivImmo souhaite privilégier les sites existants.

<b>Limiter l'étalement urbain</b>	
Enjeu	Dans un contexte marqué par la rareté du foncier et par la dégradation des sols, ActivImmo souhaite privilégier les sites existants et ainsi participer à l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette.
Indicateur	Actif permettant de limiter l'étalement urbain ou l'artificialisation des sols
Score	L'actif est déjà bâti et se situe dans une zone dense en construction. OU Le site est en construction mais se situe sur un espace déjà artificialisé et permet de revaloriser une friche urbaine = 100/100 Le site est construit par ActivImmo sur des terrains non artificialisés. OU La parcelle est de chaque côté entouré par des terrains agricoles, forestiers ou naturels. = 0/100
Source	Étude d'implantation, photo de visite de site

#### IV.4.3. INTEGRATION AU TERRITOIRE

L'intégration locale peut être problématique pour les bâtiments de logistique et d'activité. Perçus comme des vecteurs d'étalement urbain et de nuisances aussi bien visuelles que sonores, ils sont souvent qualifiés de « boîte à chaussures ». ActivImmo souhaite acquérir et gérer des sites bien intégrés au territoire qui minimisent ainsi les risques d'image et de contentieux pour la SCPI.

<b>Intégration paysagère et territoriale</b>	
Enjeu	ActivImmo souhaite éviter l'expansion de zones industrielles et commerciales de faible qualité paysagères et l'acquisition de sites dont l'aspect esthétique suscite des controverses locales.
Indicateur	Actif dont les qualités architecturales et paysagères facilitent son intégration au territoire local
Score	Le site a fait l'objet d'un véritable effort paysager et/ou se démarque de son contexte proche par sa qualité architecturale (toiture végétalisée, clôture végétalisée, architecture locale respectée, merlon paysager...) = 100/100 L'aspect esthétique du site est plus qualitatif que son contexte proche (par exemple des peintures propres et une parcelle très bien entretenue, dans un quartier dégradé) = 50/100 Le site ne montre ni effort paysager/architectural = 0/100
Source	Étude d'implantation, photo de visite de site

<b>Réduction des nuisances sonores pour les riverains</b>	
Enjeu	Du fait du trafic routier et des manœuvres des véhicules, les locaux logistiques et d'activités peuvent être sources de nuisances sonores importantes. ActivImmo souhaite limiter ces nuisances pour les riverains de ses actifs.
Indicateur	Actif permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains
Score	L'accès direct au site n'implique pas de traverser une zone résidentielle. Le site n'est pas voisin d'une zone d'habitation. OU Le site est proche d'une zone résidentielle, mais son aménagement a été conçu pour que les bruits de manœuvre ne gênent pas les voisins. = 100/100 Aucune action ne permet de réduire les nuisances sonores pour le voisinage = 0/100
Source	Étude d'implantation, photo de visite de site

#### IV.4.4. GESTION DES RISQUES ET RESILIENCE

Les risques actuels ou futurs, qu'ils soient d'origine naturelle (tempête, inondation...) ou anthropique (accident industriel) constituent un véritable enjeu pour le secteur immobilier. Ils peuvent générer des coûts importants (remise en l'état, arrêt d'activité, etc.) dont ActivImmo souhaite se prémunir.

Connaissance des risques adaptés liés	
Enjeu	Alors que les conséquences du changement climatique commencent à se faire sentir, les propriétaires doivent être en mesure d'analyser les risques physiques et climatiques que leurs bâtiments encourent. Ils doivent également partager ces informations avec les preneurs de bail.
Indicateur	Connaissance des risques naturels, industriels, technologiques et liées aux impacts physiques du changement climatique qui concerne l'actif
Score	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des risques physiques actuels et futurs réalisés = 100/100</li> <li>- Pas de cartographie des risques physiques = 0/100</li> </ul>
Source	RNMT et analyse des risques physiques futures liés aux changements climatiques (par exemple via l'utilisation de l'outil <a href="https://www.taloen.fr/bat-adapt">https://www.taloen.fr/bat-adapt</a> )

Site adapté aux risques physiques	
Enjeu	Une fois que les risques encourus sont connus il convient de déployer mesures d'atténuation et d'adaptation.
Indicateur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Site adapté face au risque actuel et futur identifié liées à la température (canicule, gel...)</li> <li>2. Site adapté face au risque actuel et futur liées à l'eau (crue, pluie intense, submersion marine, etc.)</li> <li>3. Site adapté face au risque actuel et futur lié à la sécheresse (retrait / gonflement des argiles)</li> <li>4. Site adapté face au risque actuel et futur liées au vent (tempête)</li> </ol>
Score	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site n'est pas concerné par le risque OU Le site est concerné par le risque mais des dispositions ont été prises pour s'en prémunir efficacement. = 100/100</li> <li>- Le site est concerné par le risque physique, mais aucune mesure n'a été mise en œuvre = 0/100</li> </ul>
Source	Audit technique pour justifier que le site est adapté ou prouve que le site n'est pas concerné par le risque en question.

## V. METHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES ESG

Afin de communiquer de manière transparente le suivi de la performance ESG de la SCPI, 9 indicateurs sont sélectionnés et publiés dans le Rapport ESG annuel. Ces indicateurs ont été choisis sur la base de plusieurs critères. Ils reflètent les enjeux prioritaires des actifs immobiliers d'ACTIVIMMO, à savoir ;

- Suivre et limiter les consommations d'énergie et d'eau, réduire l'impact carbone des actifs.
- Gérer efficacement les flux afin de limiter les nuisances pour les riverains et améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...).
- Engager nos prestataires vers davantage de durabilité.

Ces indicateurs se calculent de la manière suivante :

- **Consommation énergétique** : L'intensité énergétique d'un bâtiment (en kwh/m<sup>2</sup>) est calculée à partir des consommations annuelles de tous les compteurs de ce bâtiment ayant une couverture temporelle >0. Cette intensité est corrigée par le taux de couverture temporelle afin de ne pas considérer qu'un manque de données correspondrait à une consommation nulle. Elles sont ensuite pondérées par la valeur du bâtiment dans le portefeuille total pour être agrégées à l'échelle du fond ;
- **Émission de GES** : L'intensité carbone d'un bâtiment (en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) est calculée à partir des émissions annuelles de tous les compteurs de ce bâtiment ayant une couverture temporelle >0. Cette intensité est corrigée par le taux de couverture temporelle afin de ne pas considérer qu'un manque de données correspondrait à des émissions nulles. Elles sont ensuite pondérées par la valeur du bâtiment dans le portefeuille total pour être agrégées à l'échelle du fond ;
- **Site équipé d'une GTB** : le pourcentage de sites équipés d'une GTB et montrant ainsi la note de 100/100 pour cet indicateur ;
- **Site équipé d'équipements hydro-économiques** : est calculé ici le pourcentage du nombre de sites ayant la majeure partie de leur site utilisant des équipements hydro-économiques, se traduisant par la note de 100/100 ;
- **Satisfaction locataires** : le pourcentage de locataires ayant répondu de manière positive au questionnaire d'enquête de satisfaction réalisée annuellement ;  
(Voir le fichier Excel enquête de satisfaction locataires)
- **Connexion aux grands sites** : le pourcentage de sites se situant à moins de 5 km par la route de grands axes routiers et montrant ainsi une note de 100/100 ;
- **Site équipé d'équipements/ services participant au bien-être des occupants** : le nombre de sites en pourcentage du portefeuille, présentant plus de 2 services/facilités favorisant le bien-être des salariés et obtenant ainsi la note de 100/100 ;
- **Baux actifs ayant une annexe environnementale** : le nombre de sites en pourcentage du portefeuille disposant d'une annexe environnementale dans leur bail, se traduisant en la note de 100/100.
- **% des contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG** : est calculé sur la base du fichier de suivi des contrats la part des actifs ayant entre De 75% à 100% des contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG et obtenant ainsi la note de 100/100.

Indicateurs de suivi de la performance ESG	Source
Consommation énergétique (kWh/m2 moyen)	Deepki
Emissions de GES (kgCO2/m2 moyen)	Deepki
Site équipé d'une GTB (en % des sites)	Grille ESG
Site équipé d'équipements hydro-économiques (en % des sites)	Grille ESG
Satisfaction locataires (en % des sites)	Enquête locataire
Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	Grille ESG
Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	Grille ESG
Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	Grille ESG
% des contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	Fichier liste des contrats

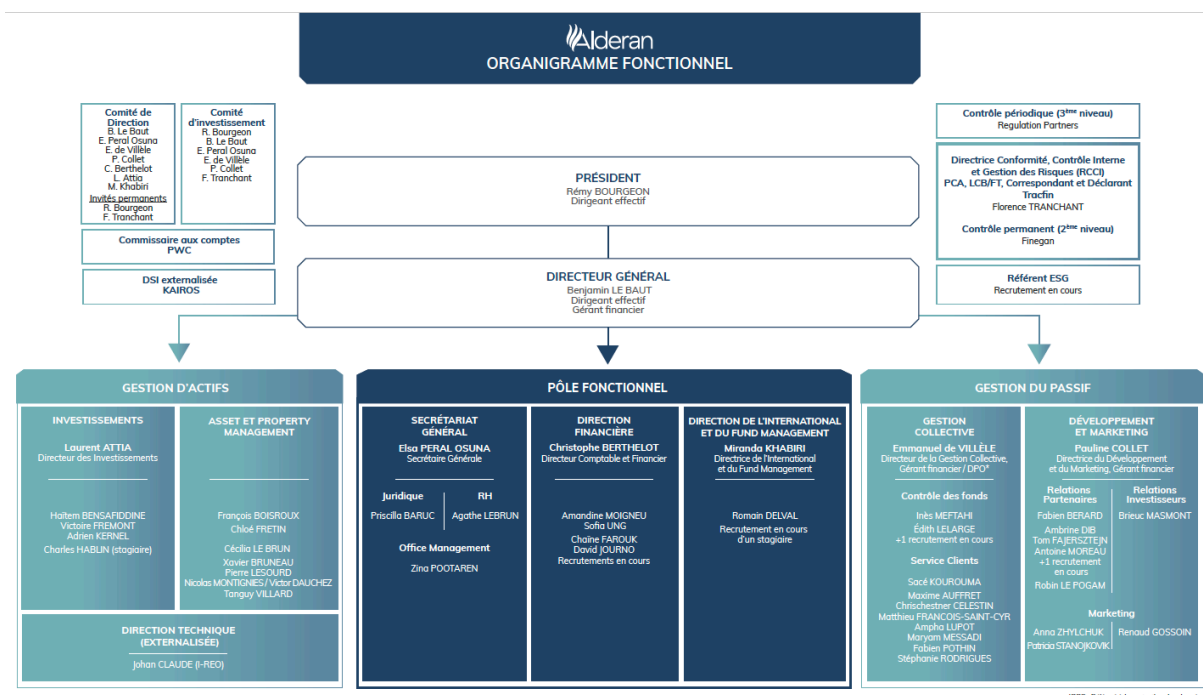
# VI. MOYENS HUMAINS DEDIES A LA POLITIQUE ESG

## VI.1. UNE EQUIPE INTERNE D'ACQUISITION ET DE GESTION FORMEE A L'ESG

Chaque collaborateur engagé dans la démarche de durabilité d'ActivImmo doit avoir suivi une formation générale à la finance verte et aux enjeux ESG, ainsi qu'une sensibilisation spécifique à ce que cela implique pour l'immobilier logistique. Cette formation peut avoir eu lieu avant l'entrée chez ALDERAN, ou bien est organisée par la société de gestion à une périodicité annuelle.

Le niveau de connaissance sur les sujets ESG est ainsi un critère mis en valeur lors des nouveaux recrutements. La bonne connaissance de ces enjeux est un des éléments inscrit en particulier dans les fiches de poste liées au Pôle Immobilier. De fait, la contribution à la politique ESG de la société de gestion fait partie des points abordés lors de l'entretien individuel de ces profils.

Le pôle immobilier (en charge de l'acquisition et de la gestion des actifs) et le pôle gestion collective (en charge du service client et de la distribution) sont particulièrement mobilisés dans la démarche ESG. En effet ils sont au cœur de la relation d'une part avec les locataires et les prestataires, d'autre part avec les investisseurs. Ils sont en contact direct et quotidien avec eux. C'est pourquoi ALDERAN met un point d'honneur à ce qu'ils soient tous sensibilisé aux enjeux ESG. Pour éviter le risque de dilution de la responsabilité sur ce thème, un « référent ESG » a été nommé. Il s'assure de la bonne information, mobilisation et collaboration de tous sur ces sujets. Il rend compte directement au Comité de Direction. A date, il s'agit d'un rôle attribué au Directeur Général, mais un recrutement dédié est en cours pour renforcer significativement son poids dans l'organisation.



---

## VI.2. UN CABINET DE CONSEIL EXPERT DE L'IMMOBILIER DURABLE : EGIS CONSEIL

La société Egis Conseil travaille sur toute la chaîne de valeur immobilière : les **études amont et de conception** (étude de marché, programmation, faisabilité technique et économique, stratégie énergétique et environnementale, AMO métier et conseil, ingénierie technique), le **montage** (montage d'opération immobilière, recherche d'opérateurs et d'investisseurs, de financements), l'**exploitation des actifs** (management d'actifs immobilier, montage et pilotage des plans GER/CAPEX, décret tertiaire) **et leur valorisation** (avis de valeur, due diligence commerciale et technique, stratégie de valorisation ou conversion de portefeuille).

Egis Conseil est par ailleurs très aguerri sur les démarches de certification et labellisation pour accompagner un grand nombre d'opérations (bureaux, entrepôts, hôtellerie, etc.) dans l'obtention des certifications et label (HQE y compris exploitation, BREEAM, LEED, Well, Ready to Osmoz, R2S, etc...) en neuf ou rénovation.

A la croisée de l'ingénierie financière et des enjeux de la transition, l'équipe d'Egis Conseil est habituée à travailler à la fois avec des investisseurs et des promoteurs et possède ainsi une compréhension poussée des attentes du marché et des pratiques de l'ensemble des acteurs intervenants sur la chaîne de valeur (i.e. de l'investissement au chantier). Dotés d'une expertise bâtiminaire de terrain en AMO Environnement et sur les questions de transitions climatiques et énergétiques de patrimoines immobiliers, l'équipe sait traduire un diagnostic et une stratégie climat en un plan pluriannuel de travaux.



---

## VII. TRANSPARENCE

---

### VII.1. CODE DE TRANSPARENCE

Le Code de Transparence pour les fonds ISR conçu par l'Association Française de Gestion Financière, le Forum pour l'investissement Responsable est devenu incontournable pour les acteurs de l'Investissement Socialement Responsable. Celui-ci a pour but d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR vis-à-vis à des investisseurs et épargnants ainsi que les autres parties prenantes. Le document est un cadre commun fédérateur des bonnes pratiques de transparence avec l'objectif de renforcer la proactivité des fonds ISR vis-à-vis de leur autorégulation.

Le Code de Transparence contient une trame avec un certain nombre de question à répondre. Ainsi, le texte exige :

- La liste des fonds concernés par le Code de Transparence ;
- les données générales sur la société de gestion ;
- les données générales dur le fonds ISR concerné ;
- le processus de gestion ;
- le contrôle ESG
- les mesures d'impact et le reporting ESG.

Les procédures de Contrôle interne ESG, piliers d'une transparence, sont formalisées par la société tiers Finegan (RCCI qui effectue le contrôle de niveau 2 permanent).

En accord avec la volonté de rentrer dans un cadre de transparence totale, ActivImmo a préparé sa communication en amont de la labellisation.

### VII.2. REGLEMENTATION ET GESTION DES RISQUES

Cette section a pour objectif de décrire la politique de gestion des risques ESG.

#### VII.2.1. SFDR

Entré en application le 10 mars 2021, le Règlement européen SFDR *Sustainable Finance Disclosure Regulation* exige des sociétés de gestion de renforcer leur transparence en termes de publication des impacts ESG.

Le socle commun du règlement impose à tous les produits conformément :

- à l'**article 6** ; de communiquer l'intégration des risques de durabilités (ESG) et d'évaluer les impacts sur la rentabilité du produit à partir du 10 mars 2021.
- à l'**article 7**, de publier la prise en compte des principales incidences négatives (PAI) à partir du 30 décembre 2022.

L'exigence complémentaire de la SFDR exige des produits relevant de l'**article 8** (i.e. les produits faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociale) et de l'**article 9** (i.e. les produits ayant un objectif d'investissement durable) de :

- communiquer sur comment l'objectif ESG est atteint ;
- assurer la cohérence avec l'indice de référence ;
- décrire les méthodologies utilisées pour évaluer, mesurer et surveiller les caractéristiques et impacts du produit.

La SCPI ActivImmo vise ainsi l'article 8.



## VII.2.2. GESTION DES RISQUES

### Gestion des risques de non-conformité aux obligations professionnelles applicables à la SGP

En tant que société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, les procédures d'ALDERAN font l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion, et dispose de plans de contrôle de 1<sup>er</sup> et de 2<sup>e</sup> niveau, par des cabinets indépendants. Chaque entité intervenant sur le reporting est responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle stocke.

### Gestions des risques ESG

ALDERAN prend en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance dans son processus d'investissement notamment grâce à la grille ESG.

Afin de construire une grille ESG qui permette de limiter les risques ESG sur le long terme, Alderan a élaboré une matrice des risques ESG.

Nature du Risque		Description du risque
E	Risques marché liés au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évolution réglementaire (Décret Tertiaire, taxe carbone...)</li> <li>Évolution du coût de l'énergie</li> <li>Épuisement des ressources</li> </ul> <p>Nécessité de réduire à la fois les consommations d'énergie et les émissions de GES de nos actifs</p>
	Risques physiques liés au changement climatique affectant le bâtiment et ses occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inondations dues à la hausse du niveau de la mer et des fleuves, rivières</li> <li>Inondations dues aux pluies</li> <li>Hausse de la température moyenne</li> <li>Canicules</li> <li>Tempête</li> </ul>
	Risques responsabilités	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contaminations légionnelles</li> <li>Sécurité incendie</li> <li>Amiante &amp; Plomb</li> </ul>
S	Risques sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sécurité des usages et du bâtiment</li> <li>Respect du droit du travail</li> </ul>
G	Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risques en matière de fraude et corruption et de blanchiment de capitaux</li> <li>Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs</li> </ul>

Le risque en matière d'atténuation aux changements climatiques est appréhendé dans les critères Énergie et Émissions de GES du volet Environnement de la Grille ESG, notamment via le suivi des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone associée. Le plan d'actions intègre un double objectif : améliorer l'efficacité énergétique et la performance carbone des actifs. Les risques physiques jugés les plus pertinents pour les actifs d'ActivImmo sont pris en compte par la grille

d'analyse ESG dans la partie résilience du volet Gouvernance. L'évaluation du site face aux risques actuel et futur liées à la température, à l'eau, à la sécheresse et au vent, se fait via l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Si la SCPI vise une amélioration de sa performance environnementale et sociale (qui sera notamment mis en œuvre et évaluée par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille et de préconisations), celle-ci n'est néanmoins pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires. Malgré les meilleurs efforts d'ActivImmo, certains points pourraient donc ne pas avancer de la manière souhaitée par la SCPI.

### **VII.3. RAPPORT ESG**

Un rapport ESG est communiqué annuellement aux investisseurs. Il inclue a minima l'évaluation ESG des 5 actifs les plus performants, les 5 les moins performants et les 5 les plus importants en valeur en précisant les plans d'amélioration mis en œuvre.

### **VII.4. DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES**

A ce sujet, lire la politique d'engagement des parties prenantes disponibles sur le site internet.