



Document ESG

Code de transparence

SCPI ActivImmo



ALDERAN

Le label ISR, dans sa version de juillet 2020 adaptée à l'immobilier, complétée par son guide d'application de novembre 2021, récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Le label ISR permet de se fixer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée, clairement définis et opposables.

Le label ISR s'inscrit donc dans une démarche volontaire de la part d'Alderaan d'intégration des critères extra-financiers dans la déclinaison opérationnelle de la stratégie d'investissement de la SCPI ActivImmo, ci-après, le « fonds » ou la « SCPI » en vue de viser la poursuite d'un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers en portefeuille.

Objectifs du Code de transparence

Ce code de transparence est mis en place dans le cadre de la labellisation de la SCPI ActivImmo. Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante. Ce code de transparence a été mis en place pour la première fois en 2021 et mis à jour fin 2024 afin de s'aligner sur la mise à jour de la stratégie et de la méthodologie ISR du fonds pour son 2^{ème} cycle de labellisation ISR.

Principe Directeur

Les fonds qui s'inscrivent dans ce code de transparence se doivent de communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

Conformité au Code de transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI ActivImmo. Ainsi, les réponses au présent code de transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR déployée par Alderaan, pour le compte de la SCPI ActivImmo.

La réponse complète au code de transparence relatif à la gestion ISR du fonds ActivImmo peut être consultée ci-après.

La SCPI ActivImmo respecte l'ensemble des recommandations du code de transparence.

Ce document est mis à la disposition de l'ensemble des investisseurs.

Paris, le 25 novembre 2025

Sommaire

01	Préambule	p.4
02	Fonds concerné par ce Code de transparence	p.4
03	Données générales sur la société de gestion et l'asset manager	p.5
04	Données générales sur le fonds	p.7
05	Processus de gestion	p.10
06	Contrôle ESG	p.11
07	Mesures d'impact et reporting ESG	p.11

1. Préambule

Le présent code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) en immobilier.

Ce code de transparence a vocation à :

- améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ; et,
- contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

1.1. Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

1.2. Un label d'État

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

1.3. Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

1.4. Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

1.5. Valeur ajoutée du label ISR

- un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ; et,
- une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

2. Fonds concernés par ce code de transparence

Ce code de transparence concerne la SCPI ActivImmo (ISIN : SCPI00004549 - LEI : 969500MH8DZIXJWAS30).

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zones géographiques	Labels / Certifications
Best in progress	Logistique, locaux d'activités, locaux commerciaux	France, Europe (Allemagne, Espagne, Italie, Portugal)	Label ISR obtenu en 2021 Nouveau cycle du label ISR obtenu le 6 décembre 2024

3. Données générales sur la société de gestion et de gestion d'actifs

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

La société de gestion d'ActivImmo est Alderan, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 979. Son siège social est situé au 4, avenue Georges Mandel à Paris 16^{ème}. Son site internet, www.alderan.fr, présente la société, ses produits (en particulier la SCPI ActivImmo) et son équipe.

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

La société de gestion Alderan gère 2 fonds SCPI labellisés ISR. La SCPI ActivImmo est labellisée ISR depuis le 8 décembre 2021 et a vu sa labellisation renouvelée le 6 décembre 2024.

Depuis le 21 octobre 2024, la SCPI Comète, est également labellisée ISR.

La stratégie et la méthodologie ISR de la SCPI ActivImmo ont été revues à la fin du 1^{er} cycle de labellisation afin de continuer à faire progresser les actifs immobiliers gérés par le fonds pour un 2^{ème} cycle de labellisation.

Le présent code de transparence présente la démarche ISR de la SCPI pour son 2^{ème} cycle de labellisation de 3 ans.

3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

- le présent code de transparence ;
- la politique d'engagement des parties prenantes ; et,
- le rapport extra-financier est publié chaque année en coordination avec le rapport annuel, dont il reprend les données financières et les informations relatives au portefeuille immobilier. Il est disponible sur le site alderan.fr et a été publié en juin 2025.

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

Alderan a intégré les risques ESG dans sa cartographie des risques et en particulier l'étude de l'exposition des risques au changement climatique.

Cette étude de l'exposition aux risques climatiques s'appuie sur l'outil Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou équivalent.

Un état des lieux des risques identifiés lors des évaluations des actifs est réalisé annuellement par le comité ISR. Ce comité juge de la nécessité de mettre en œuvre des actions d'adaptation si les risques identifiés le nécessitent.

La grille d'analyse ESG une évaluation des principaux risques de durabilité.

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.

La volonté de privilégier des sites existants, à proximité des villes, permet de limiter l'artificialisation des sols (et donc de limiter le relargage du carbone séquestré dans les sols naturels) et de favoriser une logistique durable du dernier kilomètre (et donc de limiter les émissions liées aux transports – premier secteur émetteur de GES en France et en Europe).

L'activité d'ActivImmo souhaite ainsi participer à l'avènement d'une économie bas carbone.

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion et de gestion d'actifs

Tout d'abord, Alderan s'est dotée d'un référent ESG 100% dédié à ce sujet. Alderan implique en outre l'intégralité des équipes en charge de l'acquisition et de la gestion des immeubles (contrôle de 1^{er} niveau). Ainsi l'équipe d'acquisition s'assure que les immeubles dont l'acquisition est envisagée respectent les critères ESG.

Elle identifie les éventuelles améliorations qu'il faudra apporter à l'immeuble afin d'améliorer sa note ESG.

Elle écarte tout immeuble dont les caractéristiques sont trop éloignées des objectifs ESG définis dans sa politique d'investissement. Ensuite, l'équipe de gestion définit et met en œuvre une politique spécifique à chaque immeuble.

Elle établit annuellement la note ESG de chaque immeuble et calcule la note globale de la SCPI. L'ensemble de ces missions fait l'objet de contrôles permanents de 2^{ème} niveau sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et de contrôles périodiques de 3^{ème} niveau confiés à un cabinet externe indépendant, Athanase Conseil.

Enfin, l'équipe commerciale intègre la prise en compte des enjeux ESG dans son discours et ses supports à destination des distributeurs afin que ces derniers prennent en compte les préférences en matière de durabilité des souscripteurs de parts de ActivImmo. En outre, 100% de l'équipe commerciale est formée aux enjeux de finance durable.

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

Les équipes d'Alderaan veillent à disposer et mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs définis dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI ActivImmo.

Pour ce faire, elles intègrent dans leur processus de gestion d'actifs les objectifs liés à la démarche ISR et la Direction veille à la formation et à la bonne compréhension de cette démarche par l'ensemble des équipes impliquées dans sa mise en œuvre.

Alderaan a formé ses équipes pour réaliser les évaluations ESG de ses actifs immobiliers. Elle peut également faire appel à des prestataires pour l'aider dans cette analyse ESG.

Par ailleurs, afin de l'aider dans sa démarche environnementale et pour que celle-ci soit basée sur des référentiels objectifs, elle utilise ou pourra utiliser les sources de données suivantes :

- benchmark et études thématiques (Observatoire de l'Immobilier Durable, index ESG Deepki, etc.) ;
- bases de données ADEME ;
- référentiels des différents certificats et labels thématiques (HQE, BREEAM, etc.) ;
- référentiels internes ; et,
- autres référentiels de place.

Les travaux liés à l'implémentation et au déploiement de la démarche ISR sont pilotés par le comité ISR. Ce comité ISR se réunit au moins une fois par an.

Les points suivants y seront abordés :

- le suivi de l'évaluation des indicateurs ESG du fonds et plans d'action associés ;
- la performance des actifs immobiliers au regard des indicateurs de performance retenus ;
- l'évaluation globale des différentes poches ;

- le suivi des actions d'amélioration des notations ESG des actifs immobiliers ;
- le suivi du déploiement du corpus documentaire (système de management ESG) ; et,
- la proposition d'évolution des outils et méthodes.

Le comité ISR est composé du :

- Référent ESG ;
- Directeur Général ;
- Contrôleur des risques ; et,
- Directeur délégué à la gestion d'actifs.

En outre, Alderaan peut faire appel à des prestataires externes pour mettre en œuvre sa démarche ISR : gestion de projets, bureau d'études, etc.

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Alderaan est membre de la commission ISR-ESG de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

La répartition du parc immobilier d'ActivImmo est composée de 183 actifs au sein de l'Union européenne, soit 1,3 milliard d'euros d'encours sous gestion au 31.12.2024⁽¹⁾.

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31.12.2024, l'encours total des fonds immobiliers gérés par la société de gestion selon une démarche ISR représente 91,6% des encours totaux gérés.

3.10 Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

À date, la SCPI ActivImmo et la SCPI Comète sont labellisées ISR. La SCPI Comète a obtenu le label ISR le 21 octobre 2024 et la SCPI ActivImmo le 8 décembre 2021, label renouvelé pour 3 ans, le 6 décembre 2024.

⁽¹⁾ Valeur calculée en multipliant le total d'encours sous gestion gérés par Alderaan par 78,9% qui représente la part d'actifs ISR par rapports aux actifs totaux.

4. Données générales sur le fonds

4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/des fonds ?

L'objectif général d'Alderaan à travers la mise en place d'une démarche ESG est de participer à l'amélioration de la logistique de demain pour la rendre plus durable.

Pour se faire, elle agit en interne, avec qu'avec les parties prenantes externes : locataires et usagers, prestataires.

L'objectif général est décliné sur les 3 domaines – Environnement, Social et Gouvernance – pour lesquels la pondération relative retenue est la suivante :

- Environnement : 50 % ;
- Social : 30 % ; et,
- Gouvernance : 20 %

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2020, complété du « Guide d'interprétation du référentiel du label ISR - 1^{er} fascicule – vf ».

Le fonds poursuit plus particulièrement les objectifs suivants :

Environnement

Alderaan poursuit les objectifs environnementaux suivants pour les actifs immobiliers de son fonds Activimmo :

- préserver et favoriser la biodiversité sur les sites ;
- gérer et limiter les consommations d'énergie ; et,
- gérer et limiter les émissions de GES.

Social

Les objectifs sociaux de la SCPI Activimmo sont les suivant :

- limiter les nuisances pour les riverains ;
- améliorer le confort et l'accès aux sites des travailleurs ; et,
- favoriser la santé et la sécurité des occupants.

Gouvernance

Le fonds poursuit également des objectifs de gouvernance :

- favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs ;
- engager les locataires dans la démarche de durabilité ; et,
- engager les prestataires vers davantage de durabilité.

La prise en compte de critères ESG ne fait pas l'objet d'un objectif financier particulier.

4.2 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Les critères ESG suivants sont pris en compte par le fonds :

1. Sur le domaine environnemental – 18 critères :

Thématique	Critères
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • existence d'un sous-comptage énergie par usage ou par zone ; • consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m²sth.an) ; • note DPE ; • existence d'un dispositif de suivi, avec une analyse régulière des consommations ; • présence de caractéristiques passives pour réduire les consommations énergétiques ; • performance et mise en place de solution de l'éclairage ; et, • présence d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB).
Carbone et ENR	<ul style="list-style-type: none"> • production d'énergies renouvelables in situ (kWhEF/an) ; et, • émissions de GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif (kgCO₂eq/m²).
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> • existence d'un dispositif de suivi des consommations d'eau ; et, • présence d'un système de réutilisation / récupération d'eau (eau de pluie ou de sprinklage).
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • présence de compacteurs à déchets (presse, compacteur) ; et, • présence de dispositifs de tri des déchets.

Thématique	Critères
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • diagnostic écologique sur le site ; • coefficient de biotope par surface ; • pollution lumineuse ; • existences de mesures de reconstitution de l'habitat en faveur des conditions de vie de la faune sur la parcelle ; et, • contrats verts pour la gestion des espaces verts.

1. Sur le domaine social – 11 critères :

Thématique	Critères
Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> • existence de services de transports en commun à moins de 1000 mètres du site ; • existence d'une offre de transport alternative sur site ; • actif permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains ; et, • présence d'un cheminement extérieur sécurisé.
Santé et sécurité des occupants	<ul style="list-style-type: none"> • accessibilité des espaces verts ; • le site dispose d'un défibrillateur ; • le site est adapté aux personnes porteuses d'un handicap ; • évaluation des risques de pollutions ; et, • présence de vestiaires avec douches et casiers en nombre suffisant par rapport au nombre d'employés.
Services rendus aux occupants	<ul style="list-style-type: none"> • présence d'espaces détente intérieurs ; et, • existence de services participant au bien-être des salariés à moins de 1000 mètres du site.

1. Sur le domaine de la gouvernance – 7 critères :

Thématique	Critères
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	<ul style="list-style-type: none"> • sélectivité dans le choix des prestataires et fournisseurs.
Engagement des locataires	<ul style="list-style-type: none"> • existence d'un guide ESG pour les locataires ; • existence d'un dispositif d'information des occupants sur les mesures ESG prises sur site et de sensibilisation aux bonnes pratiques ; • réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG ; • politique RSE des locataires ; et, • taux de baux des actifs comportant une annexe environnementale.
Services rendus aux occupants	<ul style="list-style-type: none"> • présence d'espaces détente intérieurs ; • existence de services participant au bien-être des salariés à moins de 1000 mètres du site.

4.3 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Le risque en matière d'atténuation des changements climatiques est appréhendé dans les critères énergie et Émissions de GES du volet Environnement de la Grille ESG, via une série d'indicateurs, notamment les données de consommations d'énergie et d'empreinte carbone associée.

Les risques physiques jugés identifiés pour les actifs d'ActivImmo sont bien pris en compte par la grille d'analyse ESG. La partie résilience du volet Gouvernance permet notamment d'évaluer si le site est exposé à des risques via l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et si un plan d'adaptation a été mis en place.

Cet outil permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- vague de chaleur ;
- sécheresses ;
- retrait et gonflement des argiles ;
- inondations ; et,
- submersion marine.

Si des risques sont identifiés, une étude de vulnérabilité est menée. Si celle-ci révèle des risques, un plan d'actions est inscrit au PPA à 5 ans.

La cartographie des risques de la société de gestion a été adaptée afin de prendre en compte les risques de durabilité liés au changement climatique.

4.4 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation ...) ?

Une grille d'analyse ESG cohérente avec les objectifs ISR du fonds a été créée et mise en place par les équipes de gestion d'actifs.

Grille d'analyse

Les actifs sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes : environnement, social et gouvernance.

La pondération de chacune des thématiques est la suivante :

- **environnement** : 50% - 18 critères d'évaluation ;
- **social** : 30% - 11 critères d'évaluation ; et,
- **gouvernance** : 20% - 7 critères d'évaluation.

Ces pondérations sont conformes aux prérequis du référentiel et alignées avec la stratégie du fonds qui vise participer à l'amélioration de la logistique de demain pour la rendre plus durable.

La grille de notation ESG est utilisée pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu. Elle est constituée de 36 critères déclinés sur les trois domaines susvisés.

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2020, complété du « Guide d'interprétation du référentiel du label ISR - 1^{er} fascicule ».

Les critères s'appuient autant que possible sur des références sectorielles, des benchmarks et des référentiels adaptés, de telle sorte que les critères d'évaluation soient rendus aussi objectifs que possible.

Méthode d'analyse

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- **évaluation de l'actif selon la grille ESG des équipes de gestion d'actifs** : cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et, de manière générale, tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds. La note obtenue est sur 100 points.
- **note maximale attribuable à l'actif** : c'est la note maximale attribuable à chacun des critères. Si la note maximale n'a pas d'incidence sur la sélection des actifs ou leur gestion, elle donne un aperçu de l'écart qualitatif entre les actifs du fonds et les actifs « parfaits » (note maximale sur 100% des critères). La note maximale est 100/100.
- **note seuil du fonds** : la note seuil du fonds correspond au « standard interne » des équipes de gestion d'actifs.
- Elle correspond à la note ESG d'un actif pour lequel l'évaluation obtenue sur chacun des critères correspond à une performance meilleure que la réglementation, qu'un benchmark de place ou qu'une stratégie interne. Cette note seuil est une donnée clé de la politique d'acquisition et de gestion de la SCPI ActivImmo : tous les actifs dont l'évaluation est inférieure à cette note seuil sont dits « Best-in-progress » feront l'objet d'un plan d'amélioration, chiffré intégré au business plan de l'actif.
- Les actifs dont l'évaluation est supérieure à la note seuil, classés « best in class » devront, au minimum, maintenir l'évaluation au-dessus de la note seuil sur la période de 3 ans de labellisation ISR.
- La note seuil du fonds est fixée à 66,3/100.
- **note à 3 ans de l'actif** : il s'agit la note visée une fois le plan d'amélioration mis en œuvre. Elle est calculée à 3 ans.
- Les actifs best in progress doivent avoir une note à 3 ans supérieure de 20 points à l'évaluation initiale de l'actif ou bien qui dépasse la note seuil pour respecter la stratégie de progression du fonds.

4.5 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera révisée annuellement par l'équipe de gestion d'actifs.

5. Processus de gestion

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La stratégie de sélection et de gestion est basée sur la définition et la prise en compte de la note seuil du fonds.

La note seuil correspond au standard interne des équipes de gestion d'actifs. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum ciblé. Elle vaut 66,3/100.

Il en découle les éléments suivants :

En phase « acquisition », une évaluation préliminaire est effectuée.

Une fois la LOI signée, les équipes de gestion d'actifs procèdent à une évaluation complète lors de la phase de due diligence. Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :

- **la note obtenue est inférieure à la note seuil :** les équipes de gestion d'actifs devront intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note seuil dans les 3 ans ;
- si jamais cette progression n'est pas possible sur une durée de 3 ans, alors l'acquisition ne sera pas réalisée pour le fonds ; et,
- **la note obtenue est supérieure à la note seuil :** les équipes de gestion d'actifs devront veiller à maintenir ce niveau en phase d'exploitation.

En phase de « gestion », une évaluation annuelle est effectuée sur l'ensemble des actifs du fonds.

Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :

- **la note obtenue est inférieure à la note seuil :** les équipes de gestion d'actifs devront intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note seuil dans les 3 ans ;
- **la note obtenue est supérieure à la note seuil :** les équipes de gestion d'actifs s'efforceront de maintenir ce niveau.

Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation seuil (poche best in progress initiale), les équipes de gestion d'actifs veilleront au maintien, au minimum, de cette évaluation. Pour la poche d'actifs dont

l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation seuil (poche best in class initiale), les équipes de gestion d'actifs viseront une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans. L'évaluation devra soit dépasser l'évaluation seuil, soit avoir progressé de 20/100.

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

Le changement climatique est pris en compte au travers des critères déterminés dans la grille ESG, et plus particulièrement à travers les thématiques suivantes :

- énergie ;
- carbone et émissions de GES ;
- gestion de l'eau ;
- gestion des déchets ; et,
- biodiversité.

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

Tous les actifs détenus par le SCPI ActivImmo font l'objet d'une analyse ESG de leur acquisition à leur cession.

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

La SCPI ActivImmo a revu sa méthodologie d'analyse ESG ainsi que ses objectifs et indicateurs liés pour son 2^{ème} cycle de labellisation ISR au mois de novembre 2024.

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

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire

5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

En dehors des placements de trésorerie réalisés en vue de placer les sommes en attente d'investissement, de couvrir les dépenses courantes liées au fonctionnement du fonds et de faire face aux demandes de rachats éventuels, étant précisé que ces instruments ne font pas l'objet d'une analyse extra-financière, le fonds n'a pas recours à des investissements dans d'autres OPC.

6. Contrôles ESG

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

Un contrôle de 1^{er} 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 de comités d'investissement en phase acquisition et par la mise à jour annuelle de la grille ESG en phase de gestion. Par ailleurs, le comité ISR vérifie la bonne mise en œuvre de la démarche ainsi que le calcul des indicateurs de reporting de la performance extra-financière du fonds.

Un contrôle de second niveau est effectué annuellement par le Contrôleur des Risques pour s'assurer de la prise en compte des critères ESG dans le déploiement de la stratégie d'investissement du fonds et des exigences du label ISR.

Alderan a confié le contrôle de 3^{ème} niveau périodique au cabinet Athanase Conseil qui pourra également contrôler selon un plan d'audit triennal la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds.

Dans le cadre du label ISR immobilier, un audit de contrôle est réalisé annuellement et un audit de renouvellement est conduit tous les 3 ans par un organisme certificateur indépendant.

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG est évaluée à travers la mesure de sa performance extra-financière.

Cette performance est mesurée à l'aide d'indicateurs de performance choisis en cohérence avec la stratégie ISR du fonds.

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

Les indicateurs suivants ont été choisis par les équipes de gestion d'actifs :

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs d'impact ESG proposés	Indicateurs d'impact ESG proposés
Environnement	Gérer et limiter les consommations d'énergie	consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² .an)
	Gérer et limiter les émissions de GES	émission de GES (kgCO ₂ éq/m ² .an)
	Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	nombre moyen de mesures en faveur de la biodiversité mises en place sur les actifs (action contre la pollution lumineuse, action de reconstitution de l'habitat, action en faveur des conditions de vie de la faune, gestion écologique des espaces verts)
Social	Limitier les nuisances pour les riverains	% d'actifs permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains (au moins une action)
	Améliorer le confort et l'accès des personnes travaillant dans les locaux	% d'actifs ayant fait l'objet d'une action d'amélioration sur des aspects de confort ou d'accessibilité depuis le début du 2 ^{ème} cycle de labellisation ISR (transports alternatif, accessibilité des espaces verts, accessibilité handicap, vestiaires avec douches, espaces de détente)
	Favoriser la santé et la sécurité des occupants	% d'actifs sur lesquels des aménagements ou mesures spécifiques pour la sécurité et la santé des occupants sont en place (défibrillateur, cheminement extérieur, absence de risques)

Gouvernance	Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs	% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité depuis le début du 2 ^{ème} cycle de labellisation ISR
	Engager les prestataires vers davantage de durabilité	% d'actifs sur lesquels la sélection des prestataires et fournisseurs clés* a pris en compte au minimum 2 critères ESG *pour les contrats > 10 000 €/an
	Engager les locataires dans la démarche responsable	nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an (diffusion de guide vert, comité vert, animation de la démarche, questionnaire de satisfaction)

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés au moyen des supports suivants :

- le présent code de transparence ;
- les informations périodiques SFDR annexées au rapport annuel ;
- le rapport extra-financier d'ActivImmo ;
- les informations précontractuelles disponibles sur le site alderan.fr, dans l'onglet « documentation » du fonds ActivImmo ;
- les informations relatives aux risques en matière de durabilité, accessibles dans l'onglet « finance durable », rubrique « politique de gestion des risques en matière de durabilité ».

7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés sont communiqués dans le rapport annuel extra-financier du fonds.