

Document ESG

Politique d'engagement

vis-à-vis des parties prenantes



ALDERAN

Sommaire

01	Introduction	p.3
02	Engagement et dialogue	p.4
2.1	Parties prenantes internes	p.4
2.1.2	Communiquer et informer	p.4
2.1.3	Sécuriser et mobiliser	p.4
2.1.4	Collaborer et échanger	p.5
2.1.5	Suivi	p.5
2.2	Les locataires	p.5
2.2.1	Communiquer et informer	p.5
2.2.2	Sensibiliser et mobiliser	p.5
2.2.3	Collaborer et échanger	p.5
2.2.4	Suivi	p.6
2.3	Les prestataires & fournisseurs	p.6
2.3.1	Sensibiliser et mobiliser	p.6
2.3.2	Suivi	p.6
2.4	Les investisseurs & distributeurs	p.6
2.4.1	Communiquer et informer	p.6
2.4.2	Collaborer et échanger	p.6
2.4.3	Suivi	p.6
2.5	Les organismes de référence	p.7

1. Introduction

ActivImmo est une SCPI créée en 2019 et gérée par la société Alderan. L'équipe d'Alderan interagit avec une multitude d'acteurs dans la gestion du patrimoine de la SCPI, dans le secteur de l'immobilier et dans l'univers de l'Investissement Socialement Responsable. Consciente de sa responsabilité quant aux impacts sociaux et environnementaux induits par l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers, et compte tenu du fait qu'une mobilisation de tous est nécessaire à la correcte mise en œuvre de sa démarche volontaire de labellisation ISR, la SCPI et Alderan ont souhaité se doter d'une politique d'engagement des parties prenantes.

En effet, la taille moyenne du fonds a permis jusqu'ici une proximité d'échanges entre l'équipe gérante du fonds et toutes les parties prenantes. Mais pour assurer une démarche robuste et durable, Alderan a souhaité formaliser les conditions de ce dialogue avec les parties prenantes par une politique d'engagement.

Cette politique d'engagement, créée en 2021, a été mise à jour fin 2024 pour le second cycle de labellisation ISR de la SCPI.

Alderan entend atteindre ses objectifs ESG en impliquant chacun des acteurs gravitant autour de la SCPI ActivImmo selon trois axes :

- **communiquer de manière transparente** : Alderan souhaite informer ses parties prenantes sur les enjeux ESG de son portefeuille, ses avancées et les efforts qu'il reste à fournir. Consciente que l'engagement de toutes les parties prenantes passe en premier lieu par une bonne transmission des informations, des canaux de communication sont clairement identifiés pour chaque partie prenante ;
- **sensibiliser et mobiliser** : par sa position, Alderan cherche à engager ses parties prenantes à l'action. À travers un certain nombre d'outils ESG, la société de gestion invite notamment ses locataires et ses prestataires à se mobiliser pour plus de durabilité sur son parc immobilier, et plus largement dans leur sphère d'activité ; et,
- **collaborer et échanger** : Alderan conçoit l'ISR comme partenarial par définition. Elle cherche à mettre en place les moyens d'une collaboration efficace, à double sens, pour une amélioration durable de son portefeuille et du secteur de l'immobilier en général. Avec ses investisseurs, ses locataires et ses prestataires, la société de gestion a mis en place des conditions de dialogue leur permettant de partager leurs propositions et de faire remonter leurs demandes. Avec ses collaborateurs, la société organise des points réguliers. Enfin, la société participe à divers groupes de travail dans l'immobilier responsable pour favoriser les avancées des performances ESG.

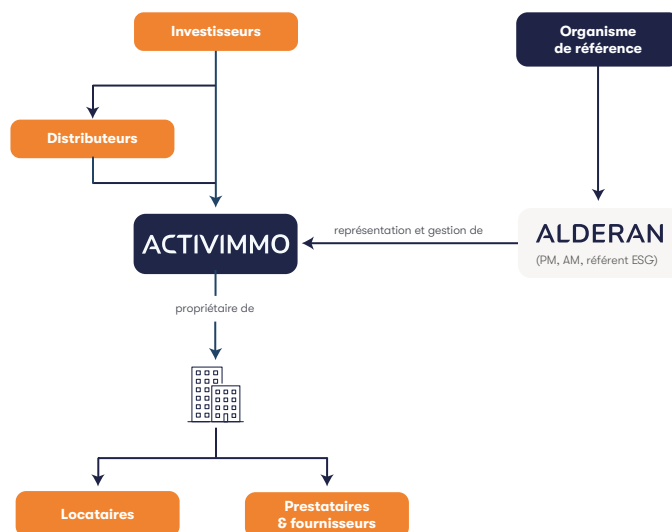
Alderan a identifié cinq catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour le fonds :

- 1. les parties prenantes internes : collaborateurs ;**
- 2. les locataires ;**
- 3. les prestataires et fournisseurs (de chaque actif) ;**
- 4. les investisseurs et distributeurs ; et,**
- 5. les organismes de référence.**

Afin d'engager une démarche ESG réellement impactante, il est primordial de chercher la meilleure connaissance des actifs, des pratiques et des attentes des occupants ainsi que de toutes les parties prenantes. Les équipes d'ActivImmo s'engagent à se poser les questions suivantes à toutes les phases de la vie de leurs bâtiments :

- Comment communiquer avec chaque partie prenante ?
- Comment recueillir leurs avis et comprendre leurs besoins ?
- Comment les inciter à avoir un impact ESG ? Comment les sensibiliser ?
- Comment suivre et mesurer cet engagement réciproque ?

Cartographie des parties prenantes :



2. Engagement et dialogue

2.1 Parties prenantes internes

2.1.1 Communiquer et informer

Une réunion annuelle permet de présenter la performance ESG globale du parc à l'ensemble des collaborateurs. Alderan met à leur disposition, ainsi qu'à toutes les parties prenantes, un ensemble de documents d'information :

- les bulletins trimestriels ;
- le rapport annuel ;
- le code de transparence ; et,
- la grille ESG d'évaluation des actifs du patrimoine, etc.

La modification de la stratégie ISR de la SCPI a été présentée aux collaborateurs d'Alderan.

2.1.2 Sensibiliser et mobiliser

Chaque collaborateur engagé dans la démarche ISR d'Activimmo doit suivre une formation générale à la finance verte et aux enjeux ESG de façon annuelle.

Enjeux	Stratégies d'engagement	Actions engagées et à engager
<ul style="list-style-type: none"> • bonne compréhension des enjeux environnementaux et sociétaux ; et, • bonne appropriation des démarches ESG en général et de la démarche ISR en particulier 	<ul style="list-style-type: none"> • formation adaptée ; • communication régulière sur les avancées et les actions en cours ; et, • politique de rémunération qui intègre les aspects ESG pour les collaborateurs impliqués fortement dans la démarche ESG. 	<ul style="list-style-type: none"> • formation initiale des collaborateurs concernés à la démarche ESG ; • formation continue des collaborateurs concernés ; • participation des collaborateurs à la mise en place de la démarche ESG ; et, • politique de rémunération qui intègre les enjeux ESG.

Pour les collaborateurs concernés et spécifiquement impliqués dans la démarche de durabilité, c'est-à-dire les postes liés à l'acquisition et à la gestion des actifs, ainsi que ceux liés à la relation avec les investisseurs, le niveau de connaissance sur les sujets ESG est un critère mis en valeur lors des recrutements. De fait, la bonne connaissance de ces enjeux est un des éléments inscrits dans les fiches de poste correspondantes. La contribution à la démarche ESG de la société de gestion fait partie des points abordés lors de l'entretien individuel pour ces collaborateurs.

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, et 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 sensibilisés 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 COMEX.

2.1.3 Collaborer et échanger

Le pôle immobilier est en charge de l'acquisition, puis de la gestion courante des bâtiments. Il est ainsi le pilier de

l'amélioration continue de la performance de chaque actif. Sa mobilisation est primordiale pour permettre à Alderan d'atteindre ses objectifs ESG.

Il dispose et gère les outils de la démarche globale ESG, notamment la grille de notation des actifs. Les gestionnaires d'actifs évaluent chaque actif en phase d'acquisition selon la grille de notation ESG, puis la mettent à jour chaque année. Ils assurent la bonne gestion de l'entretien/maintenance ainsi que la réalisation des travaux, en s'assurant notamment de l'inscription de clauses ESG dans ces contrats. Ils sont ainsi en lien à la fois avec les locataires et les prestataires (voir parties suivantes). Le fichier de suivi AM/PM (asset management/property management) utilisé par l'équipe pour le suivi au jour le jour de l'ensemble des actifs intègre régulièrement des éléments en lien avec la performance ESG des actifs (remplacement des luminaires par des LED, réponses aux remarques éventuelles des locataires, etc.).

Lors des réunions mensuelles du pôle (point PM/AM auquel participent l'asset management, la gestion d'actifs (PM) et la Secrétaire générale), un point ESG est prévu. Il permet aux collaborateurs de partager les questions et informations éventuelles sur ces enjeux. Ils peuvent également faire remonter leurs propositions pour améliorer la durabilité de l'activité ou la vie de bureau.

2.2 Les locataires

2.2.1 Communiquer et informer

L'objectif d'Alderan est d'intégrer le plus possible ses locataires à la démarche afin d'en garantir le succès.

La taille de la SCPI Activimmo permet encore un dialogue de proximité entre les gestionnaires d'actifs et les locataires. Chaque gestionnaire d'actifs entretient une relation directe avec une personne relais sur site (email personnel, appel direct, etc.). Il lui fait notamment circuler les informations clés liées à l'ESG (par exemple à propos de toutes opérations de

maintenance ou de l'état d'avancement des petits travaux, etc.).

À l'entrée de chaque nouveau locataire et lors du renouvellement des baux, un guide d'utilisation du bâtiment présentant la politique et les comportements vertueux pour la mettre en œuvre de manière opérationnelle et les bonnes pratiques environnementales est remis. Dans le cas des baux existants, l'objectif est de co-construire le guide d'utilisation avec les locataires qui connaissent très bien les bâtiments.

Enjeu	Stratégies d'engagement	Actions engagées et à engager
<ul style="list-style-type: none"> faire des locataires des acteurs de la démarche ISR 	<ul style="list-style-type: none"> dispositifs contractuels (clauses ESG, annexes environnementales) ; animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (livret de sensibilisation et comités verts) ; et, mesure de l'appropriation par le biais d'enquêtes de compréhension des enjeux et de satisfaction des actions entreprises. 	<ul style="list-style-type: none"> signatures d'annexes environnementales ; comités verts ; rédaction et diffusion d'un guide vert ; actions d'animation de la démarche ESG auprès des locataires ; et, réalisation d'une enquête de satisfaction.

La société de gestion s'est dotée en 2021 d'un outil de collecte et d'exploitation des données afin d'optimiser la gestion de son parc immobilier. Cet outil sert à piloter et maîtriser les consommations et sert aussi de plateforme d'échange sur différents thèmes (principalement E, S ou G) avec les preneurs.

2.2.2 Sensibiliser et mobiliser

Si informer les usagers des bâtiments sur les bons comportements à adopter est la première étape du déploiement d'une démarche ESG, les embarquer et les mobiliser est l'étape cruciale qui déterminera les performances environnementales et sociales de l'actif. Ainsi, à chaque bail locatif, une annexe environnementale détaille la responsabilité des usagers dans la transmission des données et les objectifs d'amélioration des performances ESG à atteindre. Aussi, Alderan se tient à disposition des locataires pour les accompagner dans l'amélioration de la performance de leurs locaux.

2.2.3 Collaborer et échanger

Dans le cadre du dialogue de proximité, les requêtes des locataires remontent facilement à l'équipe gestionnaire des bâtiments. À ce titre, un fichier de suivi dit AM/PM (asset management / property management) est utilisé par l'équipe du pôle immobilier pour le suivi au jour le jour de l'ensemble des actifs. Il est mis à jour régulièrement pour intégrer les requêtes et sollicitations des locataires sur tous les sujets de la vie courante des bâtiments.

L'annexe environnementale implique la création d'un comité de suivi environnemental et social, qui réunit le bailleur et le(s) preneur(s) de manière annuelle. Lors des réunions de ce comité, les parties devront s'entendre sur les moyens d'atteindre les objectifs de performance fixés par le plan d'actions de la politique ESG. L'objectif est que 100% des locataires signent cette annexe environnementale au moment du renouvellement de leur bail ou de la signature de nouveaux baux.

Pour approfondir le dialogue et être à l'écoute régulièrement, une enquête de satisfaction des locataires leur a été envoyée afin de recueillir leurs besoins et leurs retours d'expérience sur les conditions du dialogue avec Alderan.

2.3 Les prestataires & fournisseurs

2.3.1 Sensibiliser et mobiliser

Le choix des fournisseurs et des prestataires intervenant sur les actifs (essentiellement prestataires d'entretien, de maintenance et de travaux), commandé directement par ActivImmo, se fait en intégrant systématiquement des

clauses ESG lors de la consultation des entreprises (insertion, proximité, politique interne de développement durable, etc.). Au moment de la contractualisation, ces clauses ESG sont précisées en annexe du contrat. Ces éléments sont ensuite suivis lors de son exécution.

Enjeux	Stratégies d'engagement	Actions engagées et à engager
<ul style="list-style-type: none"> émissions de GES et performance énergétique respect de la réglementation 	<ul style="list-style-type: none"> sélectivité des prestataires (type de critères ESG acceptés : critère de proximité dans le choix des prestataires et fournisseurs (<50 km) ou existence d'une clause d'insertion dans les contrats avec les prestataires de travaux et les fournisseurs ou existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs (politique RSE interne)) ; dispositifs contractuels (clauses ESG) dans les contrats des property managers externes ; et, sensibilisation des prestataires à travers une annexe ESG adossée aux contrats. 	<ul style="list-style-type: none"> critère de sélection dans les contrats des prestataires clés (> 10 000 €/an) ; clauses ESG dans tous les contrats avec les property managers externalisés ; ou, annexes ESG dans les contrats des prestataires et des partenaires du fonds.

2.3.2 Suivi

En 2020, ActivImmo a pris connaissance de la grille d'achats responsables de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. La SCPI souhaite appliquer ces critères sur 100 % des contrats supérieurs à 10 000 €/an signés après juillet 2021. Un premier contrat (avec un nouveau fournisseur du logiciel de gestion d'actifs) l'a intégré en septembre 2021.

ces fonds. Le principal document mettant en avant cet engagement est notamment le rapport extra-financier d'ActivImmo.

La société communiquera également sur les réseaux sociaux type LinkedIn sur la démarche ESG d'ActivImmo via des publications régulières. Alderan pourra communiquer aussi au travers de médias spécialisés de la gestion de patrimoine ou de la distribution.

2.4 Les investisseurs & distributeurs

2.4.1 Communiquer et informer

Alderan collabore avec environ 1200 distributeurs de différentes tailles (certains cabinets ne comptent qu'une seule personne alors que d'autres en comptent plusieurs centaines). Ces acteurs sont les intermédiaires entre Alderan et sa clientèle d'investisseurs finaux, ils sont ainsi la première vitrine des différents fonds gérés par Alderan dont fait partie la SCPI ActivImmo.

Les distributeurs prendront en compte les préférences en matière de durabilité des clients.

Alderan met en avant de manière transparente la démarche ESG de la SCPI ActivImmo et ses avancées auprès des distributeurs, afin que les prospectus et les investisseurs sachent qu'ils vont investir dans un fonds engagé et les modalités de suivi de l'amélioration de la performance de

2.4.2 Collaborer et échanger

En tant qu'habilités à fournir des conseils en investissement aux investisseurs finaux, les distributeurs se doivent de recueillir leurs préférences en matière de durabilité, et ce conformément à la Directive MiFID II. Les informations relatives aux préférences en matière de durabilité sont collectées par les distributeurs au moyen d'un questionnaire. Une analyse est ensuite effectuée par les distributeurs afin de s'assurer de l'adéquation entre les préférences des investisseurs finaux et les caractéristiques ESG de la SCPI ActivImmo commercialisée par les distributeurs.

2.4.3 Suivi

Le premier rapport extra financier est mis en ligne sur le site internet d'Alderan de manière annuelle ; une information ad hoc sera aussi insérée dans chaque bulletin trimestriel d'information.

Les interviews qui peuvent être consenties dans le cadre de la communication externe inclueront, dans la mesure du possible, des questions relatives à l'ISR, sa mise en place et l'amélioration de la performance des actifs au regard de l'ESG.

L'équipe commerciale, en charge de l'animation du réseau de distribution, a l'obligation de suivre et d'obtenir la Certification AMF Finance Durable.

2.5 Les organismes de référence

Alderan s'engage à pérenniser et approfondir sa contribution aux avancées des groupes de travail liés à l'immobilier durable pour faire progresser les méthodologies de performances ESG. Par sa typologie particulière de locaux de logistique, ActivImmo entend participer aux efforts de recherche en innovation sociale et environnementale de ce secteur. Alderan participe en particulier aux groupe de travail de l'ASPIM sur les sujets suivants :

- ISR V3 ;
- finance durable ;
- carbone ; et,
- impact.

Dans le cadre des démarches volontaires en matière d'environnement, notamment engagées sur les bâtiments d'autres fonds, Alderan travaille régulièrement avec les organismes certificateurs du secteur du bâtiment tel que Certivea (HQE), BRE (BREEAM), ou encore WELL.