





---

<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.



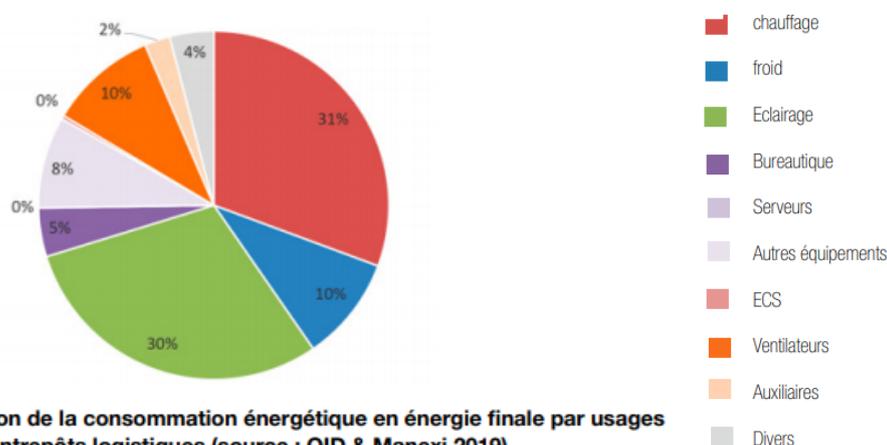


## II.2.1. ENVIRONNEMENT : LIMITER LES IMPACTS DES LOCAUX LOGISTIQUES

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.



---

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.**



























<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.

Limiter l'étalement urbain	
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.

Intégration paysagère et territoriale	
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

Réduction des nuisances sonores pour les riverains	
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.

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

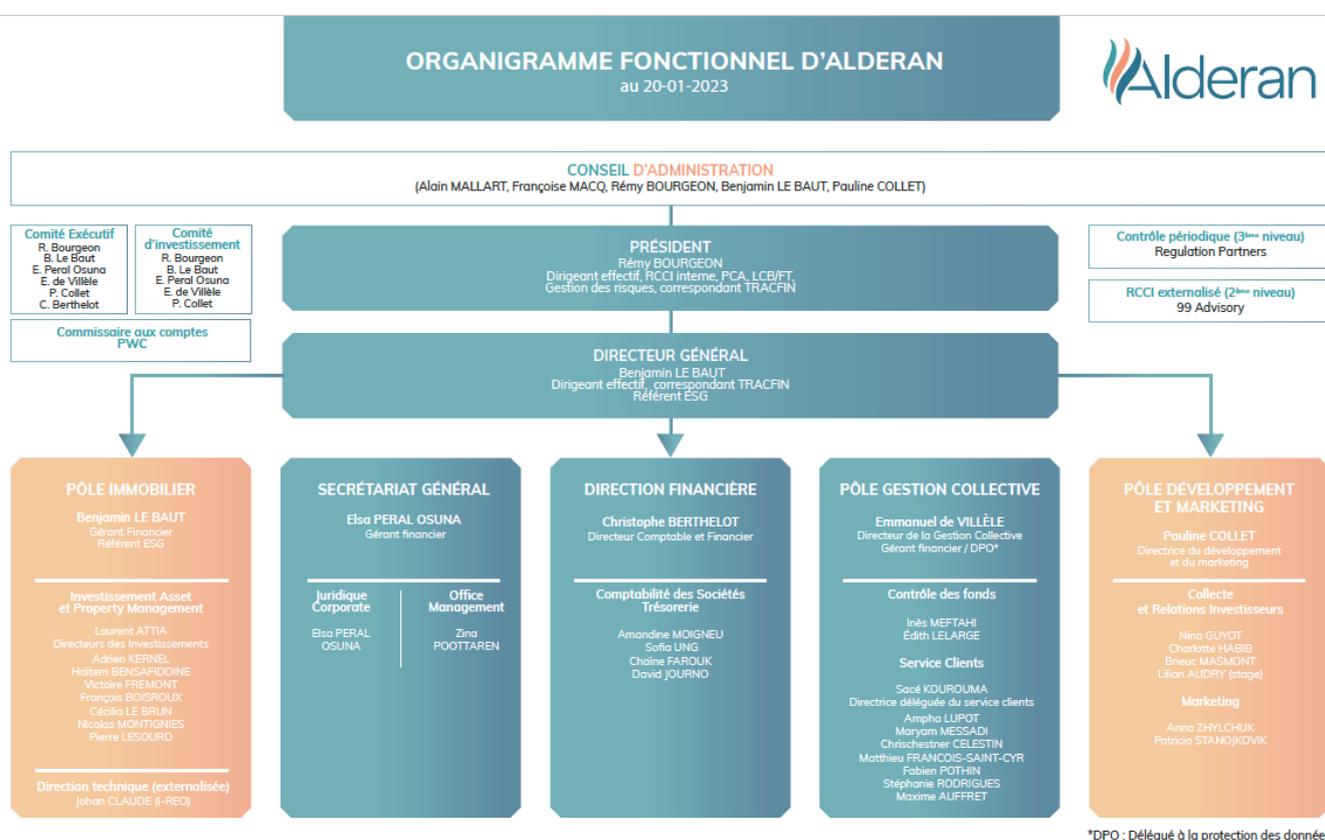
## VI. MOYENS HUMAINS DEDIES A LA POLITIQUE ESG

### 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 COMEX.



---

## 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 sur 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 inclut 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.