

2024

RAPPORT

EXTRA-FINANCIER



RAPPORT EXTRA-FINANCIER



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Ce rapport extra-financier constitue une étape importante dans l'engagement de Comète en matière d'environnement, de social et de gouvernance (ESG) car il est le principal outil de communication, de transparence autour de cette dimension stratégique de la gestion d'actifs. Il nous permet d'explicitier nos ambitions, de détailler nos actions et d'analyser les premiers résultats observables, pour vous informer au mieux, voire, nous l'espérons, vous engager encore davantage dans la démarche.

L'année écoulée a été évidemment marquée par l'obtention du label ISR pour votre SCPI, qui a adopté une méthodologie ESG structurée autour du principe « best-in-progress » c'est-à-dire qui favorise l'amélioration continue des actifs immobiliers détenus. Elle pose les bases d'une dynamique de progression constante de la valeur extra-financière du patrimoine, et nous permet de continuer à « aller plus loin » sur cette dimension responsable, dans la droite ligne de la vision globale portée par Alderan.

Cette première étape du cycle de labellisation nous a permis, entre autres, - c'était déjà un challenge en soi - de concevoir une approche et une grille de notation qui soient suffisamment souple pour s'adapter et rester applicable à la très grande diversité des pays couverts, et des typologies d'actifs (hôtellerie, bureau, commerce, logistique, éducation, santé, loisir, ...) mais aussi très robuste pour pousser inéluctablement l'amélioration concrète et mesurer précisément les résultats.

Cette pluralité nous permet de déployer des solutions spécifiques à chaque contexte local et réglementaire, tout en optimisant notre impact environnemental et social à l'échelle internationale.

Nous avons désormais un cap clair à 3 ans : améliorer en moyenne de 20 points la note ESG des actifs acquis en portefeuille au 31 décembre 2024.

Ces trois prochaines années nous permettrons notamment :

- d'affiner, d'adapter, d'améliorer constamment nos process de gestion, d'investissement, de communication sur le volet extra-financier, en interne comme en externe, auprès de nos gestionnaires d'actifs, de nos locataires et de nos partenaires locaux ;
- de mettre en œuvre des plans d'actions concrets et efficaces sur les volets environnemental, social et de gouvernance ; et,
- d'engager l'ensemble des parties prenantes dans cette dynamique et autour de ces engagements.

Nous vous invitons à découvrir ce rapport, qui met en avant nos engagements ESG et présente le chemin déjà parcouru. Bonne lecture.



BENJAMIN LE BAUT
Directeur général

HADRIEN SEROUGNE DE MEEÛS
Référent ESG



La SCPI Comète s’engage à contribuer activement à la construction d’un immobilier plus respectueux de l’environnement. Cet engagement s’appuie sur le référentiel exigeant du Label ISR Immobilier V3, garantissant une démarche ESG rigoureuse et ambitieuse. La stratégie ESG de Comète vise à « encourager la construction de l’immobilier responsable de demain ».

Cette méthodologie s’adapte aux spécificités de toutes les classes d’actifs immobiliers dans lesquelles la SCPI investit (hors logistique en zone euro et hors résidentiel), prioritairement au sein de l’Union européenne (France métropolitaine exclue) et au-delà sur opportunité.

LA STRATÉGIE D’INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

La répartition du parc immobilier de Comète est composée de 9 actifs en Europe, soit 121 millions d’euros d’encours sous gestion au 31.12.2024.

Il se décompose de la manière suivante :

	Espagne	Italie	Pays-Bas	Royaume-Uni	Total
Loisir	5%	0%	19%	0%	24%
Bureau	4%	19%	5%	0%	28%
Hôtellerie	8%	0%	0%	0%	9%
Mixte	14%	1%	0%	0%	14%
Commerce	0%	0%	0%	12%	12%
Logistique	0%	0%	0%	13%	13%
Total	32%	19%	24%	25%	100%

OBTENTION DU LABEL ISR

Une stratégie exigeante



Grille de notation sur 100
objectif d’amélioration continue



Note cible : +20 points
par rapport à la note initiale



52 indicateurs
pour sélectionner et gérer les actifs

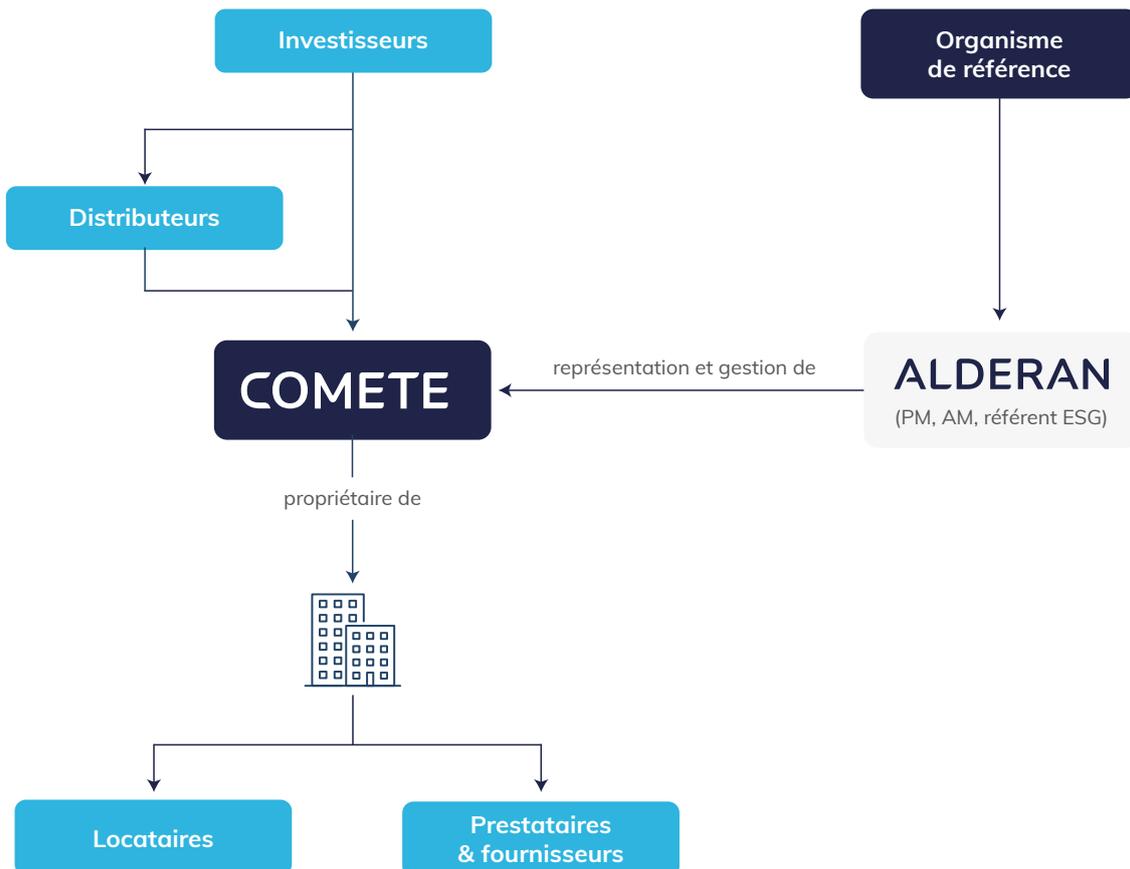




Intégration du volet ESG dans le processus d'investissement



Cartographie des parties prenantes :



Ce schéma, ainsi que la politique d'engagement des parties prenantes, sont disponibles sur le site d'Alderaan (www.alderan.fr), dans la rubrique « Documentation » de Comète.

Conformément aux prérequis du Label ISR, 90 % des actifs sont évalués par une notation ESG. Alderaan a pour objectif d'analyser 100 % des actifs, mais ne peut garantir que les actifs acquis en toute fin d'année pourront être intégralement analysés dans les délais impartis.


Reporting parties-prenantes :

Enjeu	Documents phares, actions engagées et à engager	Parties prenantes	Reporting
Communiquer	<ul style="list-style-type: none"> • Démarche ESG • Rapport annuel • Rapport ESG annuel • Bulletin trimestriel • LinkedIn • Site Internet • Interviews filmées 	<ul style="list-style-type: none"> • Investisseurs • Distributeurs • Organisme de référence • Locataires • Prestataires & fournisseurs 	Disponible sur le site www.alderan.fr
Sensibiliser	<ul style="list-style-type: none"> • Guide d'utilisation • Annexe environnementale • Clause ESG des contrats prestataires 	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires • Gestionnaires d'actifs 	En cours, l'obtention du label ayant moins de 6 mois
Collaborer	<ul style="list-style-type: none"> • Comité de suivi locataires • Enquête de satisfaction locataire 	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires • Distributeurs • Organismes de référence 	En cours, l'obtention du label ayant moins de 6 mois

APPROCHE ISR IMMOBILIÈRE

L'outil d'analyse construit pour Comète, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 40% ; Social : 30% ; Gouvernance : 30%.

Cette grille d'analyse ESG est composée de 12 critères ESG suivants :

- Efficacité énergétique ;
- Réduction des émissions de GES ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion des déchets ;
- Gestion de la biodiversité ;
- Mobilité/accessibilité ;
- Bien-être des occupants ;
- Interactions avec les locataires ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- Lutte contre l'étalement urbain ;
- Intégration au territoire ; et,
- Gestion des risques et résilience.

Concernant la stratégie d'investissement, les acquisitions font l'objet d'une analyse ESG à toutes les étapes. Une première analyse est réalisée par les équipes d'investissement en amont des comités d'investissement. Sur la base des informations disponibles, l'équipe cherche à identifier d'éventuels critères rédhibitoires.

Une première analyse ESG et une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille, le cas échéant) sont réalisées pendant la phase de due diligence. Cette analyse s'appuie principalement sur :

- L'audit technique confié à un bureau d'étude spécialisé externe ;
- Les diagnostics de performance énergétique ; et,
- Les documents mis à disposition par le vendeur.

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST IN PROGRESS

Pour aligner le portefeuille de la SCPI Comète avec les objectifs ESG, chaque actif doit obtenir une note minimale de 60/100 ou progresser de +20 points en trois ans par rapport à sa note initiale. Les actifs ne respectant pas la note minimale de 60/100 sont intégrés dans la poche « best-in-progress », avec une note plancher minimale de 15/100, et bénéficient d'un plan d'actions. Leur sélection repose sur l'évaluation de leur capacité à progresser.

Trois notes sont définies pour suivre l'évolution des actifs :

- Une note réhibitoire de 15/100 est requise ; en dessous, l'actif ne peut pas entrer dans le portefeuille.
- Une note minimale de 60/100 s'applique :
 - au-dessus de 60/100 : l'actif est classé en « best-in-class ». Les évaluations annuelles doivent confirmer son maintien dans cette catégorie sur une période de trois ans.
 - en dessous de 60/100 : l'actif est classé en « best-in-progress ». Un plan d'amélioration doit être élaboré et mis en œuvre, avec pour objectif : soit un gain de +20 points sur trois ans (la note cible devient alors : note initiale + 20 points), soit le dépassement de la note minimale de 60/100.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2024 appartiennent au premier périmètre, sur lequel des actions seront menées jusqu'au 20 octobre 2027 (date à laquelle le label ISR est valide). Les actifs concernés sont donc au nombre de neuf. La note moyenne pondérée en valeur du portefeuille est de 37,47/100 et vise un progrès de 20 points d'ici octobre 2027. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100. Le périmètre courant sera intégré progressivement au portefeuille, permettant ainsi d'initier la trajectoire d'amélioration des actifs au fil de l'eau sur les trois années. En revanche, ces actifs ne pourront pas bénéficier pleinement de l'ensemble du cycle d'optimisation sur trois ans.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1

(Score au 31.12.2024)

La totalité (100%) du patrimoine de Comète a été évaluée selon la grille ESG applicable. Cette évaluation se traduit par des notes pour chaque actif, réparties selon les dimensions E (environnement), S (social) et G (gouvernance). Ces scores permettent d'apprécier l'impact extra-financier des investissements réalisés et d'ajuster les stratégies de gestion afin d'atteindre les objectifs fixés.

MOYENNE DES INDICATEURS DE REPORTING DU FONDS

Domaines de reporting	Objectifs des indicateurs ESG	Pourcentage du portefeuille analysé et périmètre	Performance sur 2024	Indicateurs d'impact ESG proposés et méthode de mesure
Environnement	limiter les consommations d'énergie (kWh/ m ² /an)	56%	170,00 kWh/ m ² /an	Déploiement de sous- compteurs ; Utilisation de la solution Deepki. Il nous a été nécessaire de recourir aux Energy Performance Certificates (EPC) des pays concernés (DPE locaux). En raison de l'absence ou de la faible disponibilité de données mesurées en temps réel par les compteurs d'énergie (smart meters) à l'international, il n'était pas possible d'accéder à une consommation énergétique réelle des actifs. Il a donc été décidé d'utiliser la méthode des EPC, qui permet d'estimer la consommation énergétique théorique ainsi que les émissions de carbone des bâtiments.
	Réduire les émissions de carbone (kg CO ₂ / m ² /an)	56%	35,01 kg CO ₂ / m ² /an	Achat d'énergie verte pour les parties communes ; Sensibilisation des locataires à opter pour des énergies renouvelables dans les parties privatives. La donnée théorique provient des Energy Performance Certificates (EPC).
	Réduire les consommations d'eau (m ³ /m ² /an)	100%	20,00%	Installation de mousseurs sur robinets et de chasses d'eau à double poussoir.
	Améliorer la prévention et la gestion des déchets (actions / sites)	0%	À ce jour, aucune information n'a pu être recueillie.	Mise en place de tri sélectif et déploiement de solutions pour optimiser la gestion des déchets dans les parties communes.
	Favoriser la biodiversité (nombre de mesures par site)	100%	0,50 /site	Installation d'aménagements pour la faune, actions contre la pollution lumineuse, gestion écologique des espaces verts.



Domaines de reporting	Objectifs des indicateurs ESG	Pourcentage du portefeuille analysé et périmètre	Performance sur 2024	Indicateurs d'impact ESG proposés et méthode de mesure
Social	Améliorer le confort thermique (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions)	100%	0,00%	Installation de GTB pour optimiser le chauffage et l'éclairage
	Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente (% d'actifs concernés)	100%	65,00%	Création d'espaces de pause extérieurs (tables, abris) en concertation avec les locataires.
Gouvernance	Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs	100%	10,00%	Réalisation d'études de vulnérabilité climatique et mise en place de plans d'action adaptés.
	Engager les locataires et prestataires vers davantage de durabilité (% de contrats avec clauses ESG)	100%	10,00%	Insertion systématique d'une annexe ESG dans les baux ; Clauses spécifiques dans les contrats avec prestataires.
	Nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an	100%	0/site	Diffusion de guides verts, comités verts, animations de sensibilisation, et envoi de questionnaires de satisfaction.

SURPERFORMANCE DU FONDS SUR LES INDICATEURS ÉNERGIE ET CARBONE

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Consommations d'énergie moyenne pondéré en valeur des actifs 2024	170,00 kWh/m ²
Moyenne actifs diversifiés benchmark Deepki Europe (en poids)	316,54 kWh/m ²

EMPREINTE CARBONE

Émissions carbone moyenne pondéré en valeur des actifs 2024	35,01 kgCO ₂ eq/m ²
Moyenne actifs diversifiés benchmark Deepki Europe (en poids)	36,41 kgCO ₂ eq/m ²

Comète étant un fonds entièrement investi dans des actifs diversifiés situés en Europe et à l'international, le benchmark retenu pour l'évaluation de sa performance correspond à la moyenne des différentes classes d'actifs, fournie par Deepki au niveau européen, tel que présenté ci-après : <https://index-esg.com/fr/>. Deepki étant notre outil de suivi de consommation énergétique.

5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Ville	Adresse	Note Environnementale	Note Sociale	Note Gouvernance	Note ESG	Note cible à 3 ans
Alcorcon	C. Los Pintores, 6, Espagne	15,00	22,35	13,50	50,85	65,25
Amsterdam	Duivendrecht, MediArena, 1114, BC, Pays-Bas	9,20	23,70	13,50	46,40	60,25
Cardiff	3-4, St Mary Street / 17, Church Street / 18-19, Church Street, Royaume-Uni	7,60	24,00	13,50	45,10	65,15
Madrid	Calle Valentin Beato, 16 - Julian Camarillo, Espagne	16,40	13,05	13,50	42,95	63,70
Saragosse*	C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias, Espagne	1,80	18,45	13,50	33,75	59,15

* Étant donné qu'au 31 décembre 2024, le portefeuille Comète comptait neuf actifs, un même site figure logiquement à la fois parmi les actifs les plus performants et parmi les moins performants.

5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Ville	Adresse	Note Environnementale	Note Sociale	Note Gouvernance	Note ESG	Note cible à 3 ans
Saragosse*	C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias, Espagne	1,80	18,45	13,50	33,75	59,15
Malaga	Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero, Espagne	4,00	20,85	7,50	32,35	61,55
Kent	Lympne Distribution Park, Royaume-Uni	4,00	14,70	13,50	32,20	54,15
Assago	S.da 1, 20057, Italie	2,40	14,85	13,50	30,75	47,60
Almere	Camerastraat 9, 1322 BB, Pays-Bas	1,60	18,30	7,50	27,40	48,80

* Étant donné qu'au 31 décembre 2024, le portefeuille Comète comptait neuf actifs, un même site figure logiquement à la fois parmi les actifs les plus performants et parmi les moins performants.

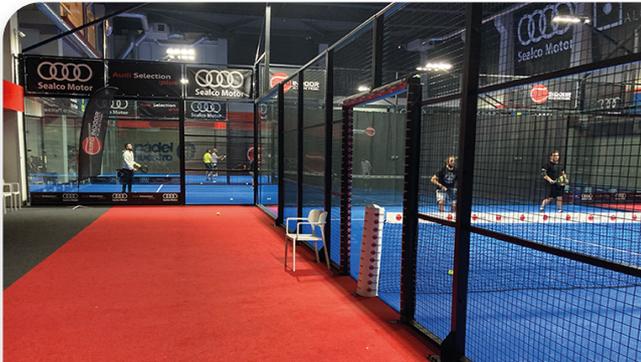
5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Ville	Adresse	Valeur d'expertise (en k€)	Note Environnementale	Note Sociale	Note Gouvernance	Note ESG	Note cible à 3 ans
Assago	S.da 1, 20057, Italie	14100	15,00	22,35	13,50	50,85	65,25
Amsterdam	Duivendrecht, MediArena, 1114, BC, Pays-Bas	14030	9,20	23,70	13,50	46,40	60,25
Malaga	Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero, Espagne	10730	7,60	24,00	13,50	45,10	65,15
Kent	Lympne Distribution Park, Royaume-Uni	10009	16,40	13,05	13,50	42,95	63,70
Cardiff	3-4, St Mary Street/ 17, Church Street / 18-19, Church Street, Royaume-Uni	8924	1,80	18,45	13,50	33,75	59,15

CLASSIFICATION ESG

F	(note <= à 5)
E	(5<note<=15)
D	(15<note<=25)
C	(25<note<=35)
B	(35<note<=45)
A	(note > 45)

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS



ALCORCON (Espagne)

4 447 m² | Loisir | Date d'acquisition : 21 mars 2024

Valeur d'expertise (k€) : 4 200

Notation ESG

note actuelle : 50,85

note cible : 65,25

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

15,00 / 100

Social

12,00 / 100

Gouvernance

7,60 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Solutions d'éclairage performantes : LED, zonage, détection de présence
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source
- Aménagements favorisant la biodiversité

Social

- Services pour le bien-être des salariés : restauration, détente, pique-nique

Gouvernance

- Annexe environnementale jointe aux baux.
- Évaluation RSE des fournisseurs avant sélection.
- Enquête annuelle de satisfaction incluant des critères ESG.
- Guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants.
- Plan d'adaptation aux aléas climatiques.

Description

L'acquisition de ce local dédié au sport et aux loisirs à Alcorcón, près de Madrid, présente un bon potentiel ESG. Actuellement noté 50,85/100, avec un objectif de 65,25/100, l'actif affiche de bons résultats en sécurité, santé, confort, services aux occupants et intégration territoriale. Des améliorations sont attendues en gestion de l'eau, des déchets et de la biodiversité pour atteindre les objectifs fixés.



AMSTERDAM (Pays-Bas)

12 498 m² | Loisir | Date d'acquisition : 28 juin 2024

Valeur d'expertise (k€) : 14 030

Notation ESG

note actuelle : 28,75

note cible : 51,65

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

14,75 / 100

Social

10,80 / 100

Gouvernance

3,20 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Compacteurs et tri des déchets
- Aménagement et gestion verte des espaces extérieurs
- Éclairage LED orienté vers le sol

Social

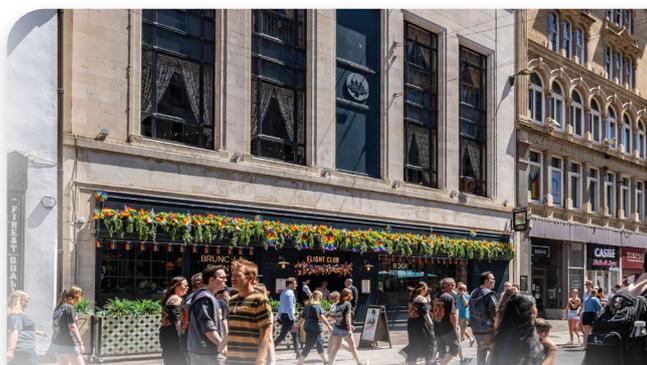
- Étude pour une navette sur site
- Cheminement piéton balisé
- Installation d'un défibrillateur

Gouvernance

- Guide ESG remis aux locataires
- Dispositif d'information interactif (site, animations, fiches)
- Annexe environnementale intégrée aux baux et contrats prestataires
- Collaboration RSE avec les locataires sur des thèmes communs

Description

Construit sur mesure en 2010 pour Banijay Benelux, cet actif de 12 500 m² comprend des studios d'enregistrement de qualité, des bureaux modernes et un parking souterrain. Il affiche une note ESG de 28,75/100, avec une cible de 51,65/100, proche du niveau « best-in-class ». Ses points forts : mobilité/accessibilité, sécurité et confort, services aux occupants. Des marges d'amélioration existent en gestion de l'eau, des déchets et de la biodiversité.



CARDIFF (Royaume-Uni)

2766 m² | Commerce | Date d'acquisition : 20 décembre 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 8 924

Notation ESG

note actuelle : 45,10

note cible : 65,15

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

7,60 / 100

Social

24,00 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi des consommations d'énergie
- Équipements hydro-économes : mousseurs, chasses d'eau 3/6 L
- Solutions passives pour limiter la consommation énergétique
- Éclairage performant : LED, zonage, détection de présence
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles
- Dispositifs en faveur de la biodiversité : toiture végétale, ruches, nichoirs, éco-pâturages

Social

- Études sur le confort thermique, acoustique et la qualité de l'air intérieur
- Analyse de l'éclairage naturel et mise en œuvre de solutions pour le confort visuel
- Installation de technologies d'isolation acoustique et de réduction des bruits

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques ESG aux occupants

Description

Situé au cœur de Cardiff, l'actif offre un accès direct aux principales attractions (centres commerciaux, château, hall Saint David's) et à la gare reliant Londres en moins de deux heures. L'objectif : proposer les meilleurs services aux locataires et se concentrer sur l'ESG, notamment l'Environnement, dans ce contexte urbain dense.



MADRID (Espagne)

1 328 m² | Bureau | Date d'acquisition : 30 juillet 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 3 000

Notation ESG

note actuelle : 42,95

note cible : 63,70

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

16,40 / 100

Social

13,05 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi des consommations d'énergie et d'eau
- Système de pilotage de l'énergie
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles

Social

- Local vélos mis à disposition.
- Services favorisant le bien-être : restauration, espaces détente, tables de pique-nique.

Gouvernance

- Annexe environnementale intégrée aux baux.
- Enquête annuelle de satisfaction.
- Guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants.
- Plan d'adaptation aux aléas climatiques.

Description

L'acquisition de cet immeuble de bureaux de 1 328 m² à Madrid, via une opération de Sale & Leaseback avec une société d'ingénierie, présente un fort potentiel ESG. Situé dans le 21e district, proche des grands axes de transport, il affiche une note ESG de 42,95/100, avec une cible de 63,70/100. L'actif se distingue par de bonnes performances en efficacité énergétique, carbone et accessibilité. Des marges de progression existent en gestion de l'eau, des déchets et en biodiversité.



SARAGOSSE (Espagne)

3 909 m² | Hôtellerie | Date d'acquisition : 31 juillet 2024

Valeur d'expertise (k€) : 6 800

Notation ESG

note actuelle : 33,75

note cible : 59,15

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

1,80 / 100

Social

18,45 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi des consommations d'énergie
- Éclairage performant : LED, zonage, détection de présence
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles
- Aménagements et dispositifs en faveur de la biodiversité : toitures végétales, ruches, nichoirs, éco-pâturages

Social

- Analyse de l'éclairage naturel et mise en œuvre de solutions pour le confort visuel

Gouvernance

- Guide vert ESG remis aux locataires
- Prise en compte de la RSE des locataires sur des thématiques communes

Description

Classé « best-in-progress », cet hôtel bénéficie d'un emplacement stratégique aux portes du centre-ville de Saragosse, 4e ville d'Espagne. Bien desservi, il se situe à 2 min à pied de la gare de Portillo et à 8 min en transport de Zaragoza-Delicias, attirant une clientèle touristique et professionnelle. Il profitera bientôt de l'aménagement d'un jardin public de 40 000 m² sur un terrain voisin.

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS



ALMERE (Pays-Bas)

2 740 m² | Bureau | Date d'acquisition : 9 décembre 2024

Valeur d'expertise (k€) : 3 800

Notation ESG

note actuelle : 27,40

note cible : 48,80

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

1,60 / 100

Social

18,30 / 100

Gouvernance

7,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi des consommations d'énergie
- Éclairage performant : LED, zonage, détection de présence
- Équipements hydro-économiques : mousseurs, chasses d'eau 3/6 L
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles
- Aménagements favorables à la biodiversité : toitures végétales, ruches, nichoirs, éco-pâturages

Social

- Accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite)
- Analyse de l'éclairage naturel et amélioration du confort visuel
- Technologies d'isolation acoustique pour limiter les nuisances sonores

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction
- Guide de bonnes pratiques ESG diffusé aux occupants

Description

L'actif est situé dans une zone stratégique et bénéficie d'une très bonne accessibilité. Il se trouve à 10 minutes du centre-ville d'Almere et à 30 minutes du centre-ville d'Amsterdam, en voiture. Le site a des axes d'amélioration majeurs, notamment d'un point de vue environnement, la stratégie sera donc d'améliorer en ce sens notre scoring ESG afin que notre locataire Kraton Chemical B.V. puisse profiter d'un actif répondant aux enjeux ESG.



ASSAGO (Italie)

17 432 m² | Bureau | Date d'acquisition : 30 mai 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 14 000

Notation ESG

note actuelle : 30,75

note cible : 51,80

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

2,40 / 100

Social

14,85 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi de la consommation d'énergie.
- Achat d'énergie verte auprès de fournisseurs certifiés.
- Réduction des émissions de GES (rénovation, efficacité énergétique).
- Équipements hydro-économes installés (mousseurs, chasses d'eau).
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source.
- Diagnostic biodiversité pour repérer les zones sensibles.
- Aménagements favorables à la biodiversité.
- Installation de dispositifs pour la biodiversité (toitures végétalisées, ruches, nichoirs, éco-pâturages)

Social

- Analyse de l'éclairage naturel et amélioration du confort visuel.
- Espaces verts intégrés dans les bâtiments.

Gouvernance

- Évaluation RSE des fournisseurs avant sélection.
- Enquête annuelle de satisfaction.
- Guide ESG diffusé aux occupants.

Description

L'immeuble de 17 432 m², situé à Milanofiori à 7 km au sud de Milan, bénéficie d'un emplacement stratégique bien desservi. Il accueille 14 locataires, avec un taux d'occupation de 86% et une durée moyenne des baux de 3 ans. Sa note ESG actuelle est de 30,75/100, avec un objectif de 51,80/100. L'actif se distingue par la qualité de ses services, son intégration locale et sa gestion des risques, mais nécessite des améliorations en matière d'eau, de déchets et de biodiversité.



KENT (Royaume-Uni)

4 088 m² | Entrepôt logistique | Date d'acquisition : 31 décembre 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 10 009

Notation ESG

note actuelle : 32,20

note cible : 54,15

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

4,00 / 100

Social

14,70 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Audit énergétique ou DPE pour collecter les données.
- Suivi de la consommation d'énergie.
- Équipements hydro-économes installés (mousseurs, chasses d'eau 3/6L).

Social

- Mise en conformité accessibilité PMR.
- Vérification ou dépollution du site.
- Espaces verts intégrés aux bâtiments.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction.
- Guide de bonnes pratiques ESG diffusé aux occupants.

Description

En tant qu'actif logistique, la nécessité de se situer à proximité d'axes routiers est primordiale. Le site a l'avantage d'être situé à proximité de l'autoroute A20 qui relie Londres au tunnel sous la Manche. L'objectif sera de pouvoir travailler, à terme, avec le locataire afin d'améliorer la note ESG jusqu'à sa valeur cible de 54,15/100. Cette démarche tiendra compte des spécificités d'un site à température contrôlée, dont la consommation énergétique est significativement liée par ce mode d'exploitation.



MALAGA (Espagne)

9 669 m² | Mixte | Date d'acquisition : 18 décembre 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 10 730

Notation ESG

note actuelle : 32,35
 note cible : 63,35

Performance ESG



Environnement

4,00 100

Social

20,85 100

Gouvernance

7,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi de la consommation d'énergie
- Audits énergétiques / DPE pour collecter les données
- Solutions d'éclairage performantes (LED, détection, zonage...)
- Réduction des émissions de GES (rénovation, efficacité énergétique)
- Équipements hydro-économes (mousseurs, chasses 3/6 L)
- Bonnes pratiques de réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité des zones sensibles
- Dispositifs pour la biodiversité (toiture végétale, ruches, nichoirs, éco-pâturage...)

Social

- Local vélos
- Vestiaires avec douches et casiers adaptés

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction
- Guide ESG pour les occupants
- Diagnostic de résilience de l'actif

Description

Actif mixte (bureaux et commerce) à Malaga, bien situé avec accès facile (2 autoroutes, 1 rocade, bus vers le centre en 20 min). Rénovation en cours, livraison fin 2025, visant à améliorer la qualité et la performance ESG du site.



SARAGOSSE (Espagne)

3 909 m² | Hôtellerie | Date d'acquisition : 31 juillet 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 6 800

Notation ESG

note actuelle : 33,75
 note cible : 59,15

Performance ESG



Environnement

1,80 100

Social

18,45 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi des consommations d'énergie
- Éclairage performant : LED, zonage, détection de présence
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles
- Aménagements et dispositifs en faveur de la biodiversité : toitures végétales, ruches, nichoirs, éco-pâturages

Social

- Analyse de l'éclairage naturel et mise en œuvre de solutions pour le confort visuel

Gouvernance

- Guide vert ESG remis aux locataires
- Prise en compte de la RSE des locataires sur des thématiques communes

Description

Classé « best-in-progress », cet hôtel bénéficie d'un emplacement stratégique aux portes du centre-ville de Saragosse, 4^{ème} ville d'Espagne. Bien desservi, il se situe à 2 min à pied de la gare de Portillo et à 8 min en transport de Zaragoza-Delicias, attirant une clientèle touristique et professionnelle. Il profitera bientôt de l'aménagement d'un jardin public de 40 000 m² sur un terrain voisin.

5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR



ASSAGO (Italie)

17 432 m² | Bureau | Date d'acquisition : 30 mai 2024

Valeur d'expertise (k€) : 14 000

Notation ESG

note actuelle : 30,75

note cible : 51,80

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

2,40 / 100

Social

14,85 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi de la consommation d'énergie.
- Achat d'énergie verte auprès de fournisseurs certifiés.
- Réduction des émissions de GES (rénovation, efficacité énergétique).
- Équipements hydro-économes installés (mousseurs, chasses d'eau).
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source.
- Diagnostic biodiversité pour repérer les zones sensibles.
- Aménagements favorables à la biodiversité.
- Installation de dispositifs pour la biodiversité (toitures végétalisées, ruches, nichoirs, éco-pâturages)

Social

- Analyse de l'éclairage naturel et amélioration du confort visuel.
- Espaces verts intégrés dans les bâtiments.

Gouvernance

- Évaluation RSE des fournisseurs avant sélection.
- Enquête annuelle de satisfaction.
- Guide ESG diffusé aux occupants.

Description

L'immeuble de 17 432 m², situé à Milanofiori à 7 km au sud de Milan, bénéficie d'un emplacement stratégique bien desservi. Il accueille 14 locataires, avec un taux d'occupation de 86% et une durée moyenne des baux de 3 ans. Sa note ESG actuelle est de 30,75/100, avec un objectif de 51,80/100. L'actif se distingue par la qualité de ses services, son intégration locale et sa gestion des risques, mais nécessite des améliorations en matière d'eau, de déchets et de biodiversité.



AMSTERDAM (Pays-Bas)

12 498 m² | Loisir | Date d'acquisition : 28 juin 2024

Valeur d'expertise (k€) : 14 030

Notation ESG

note actuelle : 28,75

note cible : 51,65

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

14,75 / 100

Social

10,80 / 100

Gouvernance

3,20 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Compacteurs et tri des déchets
- Aménagement et gestion verte des espaces extérieurs
- Éclairage LED orienté vers le sol

Social

- Étude pour une navette sur site
- Cheminement piéton balisé
- Installation d'un défibrillateur

Gouvernance

- Guide ESG remis aux locataires
- Dispositif d'information interactif (site, animations, fiches)
- Annexe environnementale intégrée aux baux et contrats prestataires
- Collaboration RSE avec les locataires sur des thèmes communs

Description

Construit sur mesure en 2010 pour Banijay Benelux, cet actif de 12 500m² comprend des studios d'enregistrement de qualité, des bureaux modernes et un parking souterrain. Il affiche une note ESG de 28,75/100, avec une cible de 51,65/100, proche du niveau « best-in-class ». Ses points forts : mobilité/accessibilité, sécurité et confort, services aux occupants. Des marges d'amélioration existent en gestion de l'eau, des déchets et de la biodiversité.



MALAGA (Espagne)

9 669 m² | Mixte | Date d'acquisition : 18 décembre 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 10 730

Notation ESG

note actuelle : 32,35
 note cible : 63,35

Performance ESG



Environnement

4,00 / 100

Social

20,85 / 100

Gouvernance

7,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi de la consommation d'énergie
- Audits énergétiques / DPE pour collecter les données
- Solutions d'éclairage performantes (LED, détection, zonage...)
- Réduction des émissions de GES (rénovation, efficacité énergétique)
- Équipements hydro-économes (mousseurs, chasses 3/6 L)
- Bonnes pratiques de réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité des zones sensibles
- Dispositifs pour la biodiversité (toiture végétale, ruches, nichoirs, éco-pâturage...)

Social

- Local vélos
- Vestiaires avec douches et casiers adaptés

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction
- Guide ESG pour les occupants
- Diagnostic de résilience de l'actif

Description

Actif mixte (bureaux et commerce) à Malaga, bien situé avec accès facile (2 autoroutes, 1 rocade, bus vers le centre en 20 min). Rénovation en cours, livraison fin 2025, intégrant des axes d'amélioration et visant notamment à améliorer la qualité et la performance ESG du site.



KENT (Royaume-Uni)

4 088 m² | Local d'activités | Date d'acquisition : 31 décembre 2024
 Valeur d'expertise (k€) : 10 009

Notation ESG

note actuelle : 32,20
 note cible : 54,15

Performance ESG



Environnement

4,00 / 100

Social

14,70 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Audit énergétique ou DPE pour collecter les données.
- Suivi de la consommation d'énergie.
- Équipements hydro-économes installés (mousseurs, chasses d'eau 3/6L).

Social

- Mise en conformité accessibilité PMR.
- Vérification ou dépollution du site.
- Espaces verts intégrés aux bâtiments.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction.
- Guide de bonnes pratiques ESG diffusé aux occupants.

Description

En tant qu'actif logistique, la nécessité de se situer à proximité d'axes routiers est primordiale. Le site a l'avantage d'être situé à proximité de l'autoroute A20 qui relie Londres au tunnel sous la Manche. L'objectif sera de pouvoir travailler, à terme, avec le locataire afin d'améliorer la note ESG jusqu'à sa valeur cible de 54,15/100. Cette démarche tiendra compte des spécificités d'un site à température contrôlée, dont la consommation énergétique est significativement liée par ce mode d'exploitation.



CARDIFF (Royaume-Uni)

2766 m² | Commerce | Date d'acquisition : 20 décembre 2024

Valeur d'expertise (k€) : 8 924

Notation ESG

note actuelle : 45,10

note cible : 65,15

Performance ESG



■ note actuelle ■ note cible

Environnement

7,60 / 100

Social

24,00 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivi des consommations d'énergie
- Équipements hydro-économes : mousseurs, chasses d'eau 3/6 L
- Solutions passives pour limiter la consommation énergétique
- Éclairage performant : LED, zonage, détection de présence
- Sensibilisation à la réduction des déchets à la source
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles
- Dispositifs en faveur de la biodiversité : toiture végétale, ruches, nichoirs, éco-pâturages

Social

- Études sur le confort thermique, acoustique et la qualité de l'air intérieur
- Analyse de l'éclairage naturel et mise en œuvre de solutions pour le confort visuel
- Installation de technologies d'isolation acoustique et de réduction des bruits

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques ESG aux occupants

Description

Situé au cœur de Cardiff, l'actif offre un accès direct aux principales attractions (centres commerciaux, château, hall Saint David's) et à la gare reliant Londres en moins de deux heures. L'objectif : proposer les meilleurs services aux locataires et se concentrer sur l'ESG, notamment l'Environnement, dans ce contexte urbain dense.

DÉTAIL DES NOTES ESG DU PATRIMOINE DU FONDS

Ville	Adresse	Valeur d'expertise au 31.12.2024 (en k€)	Note ESG < Note minimale de 60,00
Alcorcon	C. Los Pintores, 6, Espagne	4 200	50,85
Assago	S.da 1, 20057, Italie	14 100	30,75
Amsterdam	Duivendrecht, MediArena, 1114, BC, Pays-Bas	14 030	46,40
Madrid	Calle Valentin Beato, 16 - Julian Camarillo, Espagne	3 000	42,95
Saragosse	C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias, Espagne	6 800	33,75
Almere	Camerastraat 9, 1322 BB, Pays-Bas	3 800	27,40
Malaga	Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero, Espagne	10 730	32,35
Cardiff	3-4, St Mary Street / 17, Church Street / 18-19, Church Street, Royaume-Uni	8 924	45,10
Kent	Lympne Distribution Park, Royaume-Uni	10 100	32,20

Chaque actif dispose d'un plan d'actions dédié. Un plan triennal d'amélioration a été défini pour chacun des actifs concernés, car chacun présente une note ESG inférieure à la note minimale.