



RAPPORT EXTRA-FINANCIER

Exercice 2024

Société civile de placement immobilier à capital variable



Siège social : 4, avenue Georges Mandel - Paris (75116)

980 596 811 RCS Paris

VISA SCPI n° 23-13 du 01.12.2023

ALDERAN

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 souples 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, etc.) 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
Réfèrent 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



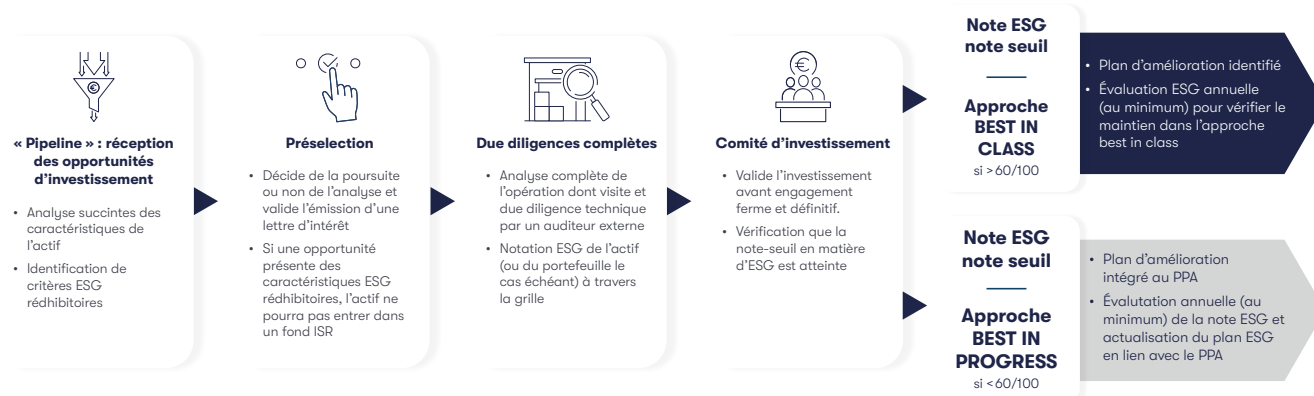
Note cible : +20 points
par rapport à la note initiale



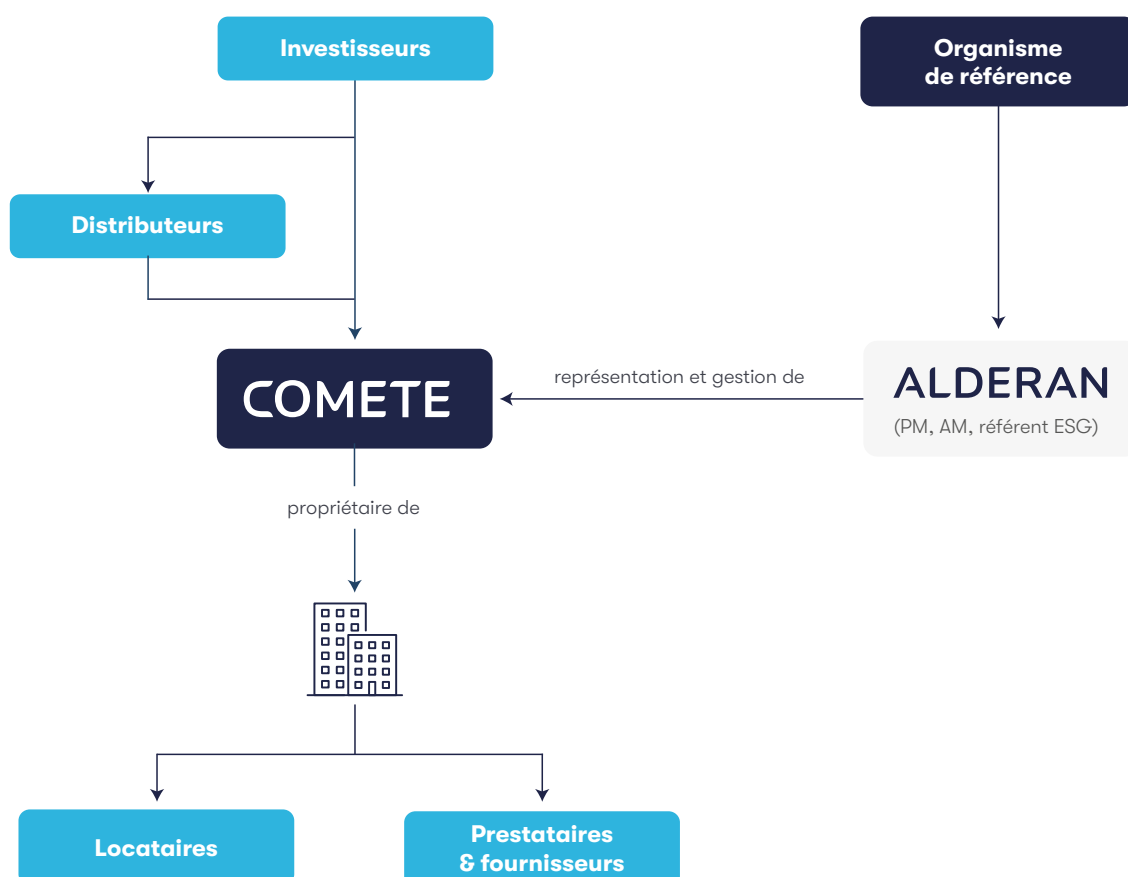
52 indicateurs
pour sélectionner et gérer les actifs



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'Alderan (www.alderan.fr), dans la rubrique « documentation » de Comète.

Conformément aux prérequis du Label ISR, 90 % des actifs sont évalués par une notation ESG. Alderan 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 :

| Enjeux | Parties prenantes | Action d'engagement | Actions engagées et à engager |
|--|--|---|--|
| Communiquer | <ul style="list-style-type: none"> Investisseurs ; Distributeurs, et, Organisme de référence. | <ul style="list-style-type: none"> Publication des rapports annuellement et trimestriellement ; et, Communication régulière via site et réseaux. | <p>Disponible à jour sur le site www.alderan.fr</p> |
| Communiquer, sensibiliser, collaborer | Locataires | <ul style="list-style-type: none"> Distribution d'un guide ESG à destination des locataires ; Réalisation d'une enquête de satisfaction à destination des locataires ; et, Réalisation de réunions régulières avec comités de suivi auprès des locataires. | <ul style="list-style-type: none"> La diffusion du guide ESG est prévue avant la fin d'année 2025 ; L'enquête de satisfaction sera envoyée à 100 % des operating partners en décembre 2025 et transmise aux locataires en 2026 ; L'annexe environnementale sera envoyée à l'ensemble de nos operating partners d'ici fin 2025 pour une intégration en 2026 aux baux des locataires (selon la faisabilité avec le locataire) ; et, Réunions régulières avec les operating partners (une présentation du webinaire en anglais sera envoyée aux operating partners et relayée aux locataires prévu en décembre 2025). |
| Communiquer, sensibiliser, collaborer | <ul style="list-style-type: none"> Prestataires ; Fournisseurs ; et, Gestionnaires d'actifs. | Signature de clauses ESG avec les operating partners. | 100% des contrats avec les operating partners contiennent des clauses ESG. |

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 réhibitoires.

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 ; et,
- 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 ; et,
 - 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 | Indicateurs ESG | Objectifs des indicateurs ESG | Performance sur 2024 | Taux de couverture | Comparaison au benchmark de référence | Méthode de mesure et actions |
|-----------------------|--|---|--|------------------------------|---|--|
| Environnement | Consommations en énergie finale des actifs en kWhEF/m ² /an | Limiter les consommations d'énergie finale (kWhEF/ m ² /an) | 147 kWhEF/ m ² / an | 43% de couverture surfacique | -12% par rapport à la moyenne des consommations d'énergie finale du « benchmark reconstitué » Deepki Europe (pondéré à la surface) 2024 sur les données 2023 : 166 kWhEF/m ² /an Il y a donc surperformance du fonds sur l'indicateur énergie | <p>Il nous a été nécessaire de recourir aux Energy Performance Certificates (EPC) des pays concernés (DPE locaux) pour estimer les consommations énergétiques finales théoriques ainsi que les émissions carbone des bâtiments (voir note méthodologique).</p> <p>Le benchmark a été élaboré à partir des moyennes de référence sur Deepki pour chaque typologie d'actifs, puis pondéré selon la répartition du portefeuille en surface des actifs. Le benchmark Deepki est disponible à l'adresse suivante : https://index-esg.com/fr/.</p> <p>Les données de consommations en énergie finale seront issues de données réelles lors des prochains exercices de reporting.</p> |
| | Emissions de GES des actifs en kgCO ₂ /m ² /an | Réduire les émissions carbone (kg CO ₂ / m ² /an) | 34,5 kg CO ₂ / m ² /an | 43% de couverture surfacique | -4% par rapport à la moyenne des émissions carbone du « benchmark reconstitué » deepki Europe (pondéré à la surface) 2024 sur les données 2023 : 35,9 kgCO ₂ eq/m ² Il y a donc surperformance du fonds sur l'indicateur carbone | <p>Il nous a été nécessaire de recourir aux Energy Performance Certificates (EPC) des pays concernés (DPE locaux) pour estimer les consommations énergétiques finales théoriques ainsi que les émissions carbone des bâtiments (voir note méthodologique).</p> <p>Le benchmark a été élaboré à partir des moyennes de référence sur deepki pour chaque typologie d'actifs, puis pondéré selon la répartition du portefeuille en surface des actifs. Le benchmark deepki est disponible à l'adresse suivante : https://index-esg.com/fr/.</p> <p>Les émissions de GES seront issues de données réelles lors des prochains exercices de reporting.</p> |

| | | | | | | |
|---------------|---|--|--------|------|--|---|
| | Part des actifs présentant des équipements hydro-économes | Réduire les consommations d'eau (m ³ /m ² /an) | 20% | 100% | | Installation de mousseurs sur robinets et de chasses d'eau à double poussoir sur 2 actifs réalisé en 2024, installation d'équipements hydro-économes prévue sur 8 actifs d'ici la fin du cycle. |
| | Nombre d'actions de prévention et gestion des déchets en moyenne par actif | Améliorer la prévention et la gestion des déchets (actions/sites) | 1 | 100% | | La mise en place de tri sélectif et le déploiement de solutions pour optimiser la gestion des déchets dans les parties communes sont prévus sur 6 actifs au cours du cycle. |
| | Nombre de sites mettant en place des actions en faveur de la biodiversité | Favoriser la biodiversité (nombre de mesures par site) | 0 | 100% | | Installation d'aménagements pour la faune, actions contre la pollution lumineuse, gestion écologique des espaces verts, des actions sont prévues sur 8 actifs durant le cycle. |
| Social | Part des actifs ayant fait l'objet d'actions d'amélioration du confort thermique | Améliorer le confort thermique | 55,55% | 100% | | L'installation de GTB pour optimiser le chauffage ou l'éclairage a été réalisée sur 5 actifs et est prévue sur 8 actifs. |
| | Part des actifs concernés par des actions d'amélioration des aménités et de la qualité des zones de détente | Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente | 77,78% | 100% | | La création d'espaces de pause extérieurs (tables, abris) en concertation avec les locataires a été réalisée sur 7 actifs et est prévue sur 9 actifs durant le cycle. |

| | | | | | | |
|-------------|--|---|--------|------|--|---|
| Gouvernance | Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques | Favoriser la résilience des actifs face aux risques climatiques | 77,78% | 100% | | 7 actifs ont fait l'objet d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques. La réalisation d'études de vulnérabilité climatique est prévue sur 9 actifs durant le cycle. |
| | Part des actifs dont les contrats comporte une annexe ESG | Engager les locataires vers davantage de durabilité | 0% | 100% | | L'insertion d'une annexe ESG dans les baux est en cours de déploiement sur 3 actifs durant le cycle. |
| | Part des actifs dont les contrats avec les prestataires disposent de clauses ESG | Engager les prestataires vers davantage de durabilité | 0% | 100% | | L'insertion de clauses ESG dans les contrats prestataires n'est pas mise en œuvre sur les actifs actuels. Cet indicateur pourra être suivi dans le cadre de prochains déploiements, selon la pertinence de son application aux actifs intégrés au portefeuille. |

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 | 63,35 |
| 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 | 51,80 |
| 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 | 14 100 | 15,00 | 22,35 | 13,50 | 30,75 | 51,80 |
| Amsterdam | Duivendrecht, MediArena, 1114, BC, Pays-Bas | 14 030 | 9,20 | 23,70 | 13,50 | 46,40 | 60,25 |
| Malaga | Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero, Espagne | 10 730 | 7,60 | 24,00 | 13,50 | 32,35 | 63,35 |
| Kent | Lympne Distribution Park, Royaume-Uni | 10 009 | 16,40 | 13,05 | 13,50 | 32,20 | 54,15 |
| Cardiff | 3-4, St Mary Street / 17, Church Street / 18-19, Church Street, Royaume-Uni | 8 924 | 1,80 | 18,45 | 13,50 | 45,10 | 65,15 |

Classification ESG

| | |
|----------|------------------|
| F | (note ≤ 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



Alcorcón (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



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 ; et,
- 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 ; et,
- 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 : 46,40
 note cible : 60,25

Performance ESG



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 ; et,
- Éclairage LED orienté vers le sol.

Social

- Étude pour une navette sur site ;
- Cheminement piéton balisé ; et,
- 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 ; et,
- 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 46,40/100, avec une cible de 60,25/100, 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 ; et,
- 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 ; et,
- Installation de technologies d'isolation acoustique et de réduction des bruits.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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 ; et,
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles.

Social

- Local vélos mis à disposition ; et,
- 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 ; et,
- 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 21^{ème} 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 ; et,
- 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 ; et,
- 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.

Les 5 actifs les moins performants



ALMERE (Pays-Bas)

2740 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-économes : mousseurs, chasses d'eau 3/6 L ;
- Diagnostic biodiversité pour identifier les zones sensibles ; et,
- 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 ; et,
- Technologies d'isolation acoustique pour limiter les nuisances sonores.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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



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 ; et,
- Installation de dispositifs pour la biodiversité (toitures végétalisées, ruches, nichoirs, éco-pâturages).

Social

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

Gouvernance

- Évaluation RSE des fournisseurs avant sélection ;
- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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



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 ; et,
- Équipements hydro-économes installés (mousseurs, chasses d'eau 3/6L).

Social

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

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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 ; et,
- Dispositifs pour la biodiversité (toiture végétale, ruches, nichoirs, éco-pâturage...).

Social

- Local vélos ; et,
- Vestiaires avec douches et casiers adaptés.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ;
- Guide ESG pour les occupants ; et,
- 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 ; et,
- 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 ; et,
- 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 ; et,
- Installation de dispositifs pour la biodiversité (toitures végétalisées, ruches, nichoirs, éco-pâturages).

Social

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

Gouvernance

- Évaluation RSE des fournisseurs avant sélection ;
- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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 : 46,40

note cible : 60,25

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 ; et,
- Éclairage LED orienté vers le sol.

Social

- Étude pour une navette sur site ;
- Cheminement piéton balisé ; et,
- 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 ; et,
- 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 46,40/100, avec une cible de 60,25/100, 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



■ note actuelle

■ note cible

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 ; et,
- Dispositifs pour la biodiversité (toiture végétale, ruches, nichoirs, éco-pâturage...).

Social

- Local vélos ; et,
- Vestiaires avec douches et casiers adaptés.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ;
- Guide ESG pour les occupants ; et,
- 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



■ 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 ; et,
- Équipements hydro-économes installés (mousseurs, chasses d'eau 3/6L).

Social

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

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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 ; et,
- 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 ; et,
- Installation de technologies d'isolation acoustique et de réduction des bruits.

Gouvernance

- Enquête annuelle de satisfaction ; et,
- 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.