

ACTIVIMMO

SCPI logistique by Alderan

Code de transparence

Le Code de transparence a été actualisé le 30 juin 2026, sur la base des chiffres arrêtés au 31 décembre 2025.

Siège social : 4, avenue Georges Mandel - Paris (75116)
853 533 594 RCS Paris
VISA SCPI n°19-14 du 26.07.2019

ALDERAN

Le Label ISR, dans sa version de juillet 2020 adaptée à l'immobilier, complétée par son guide d'application de novembre 2021, récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcés. Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Le Label ISR permet de se fixer des objectifs clairement définis et opposables. Le Label ISR s'inscrit donc dans une démarche volontaire de la part d'Alderan d'intégration des critères extra-financiers dans la déclinaison opérationnelle de la stratégie d'investissement de la SCPI ActivImmo, ci-après, le « fonds » ou la « SCPI ») en vue de viser la poursuite d'un objectif d'amélioration de la performance extra-financière des actifs immobiliers en portefeuille.

Objectifs du Code de transparence

Ce Code de transparence est mis en place dans le cadre de labellisation de la SCPI ActivImmo. Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante.

Instauré pour la première fois en 2021, il a fait l'objet d'une mise à jour à la fin de l'année 2024 afin de l'aligner sur les nouvelles orientations stratégiques et méthodologiques du Label ISR. Dans le cadre de son deuxième cycle de labellisation, renouvelé le 6 décembre 2024, une nouvelle actualisation de ce Code de transparence est intervenue en 2026.

Principe directeur

La SCPI ActivImmo, décrite dans ce Code de transparence, doit communiquer des informations exactes, claires, compréhensibles et régulièrement mises à jour. Ces informations permettent à l'ensemble des parties prenantes, notamment aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre l'intégration des enjeux ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

Conformité au Code de transparence

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

Sommaire

01 Préambule p.4

02 Fonds concernés par ce Code de transparence p.4

03 Données générales sur la Société de Gestion et de gestion d'actifs p.5

04 Données générales sur le fonds p.7

05 Processus de gestion p.10

06 Contrôles ESG p.11

07 Mesures d'impact et reporting ESG p.11

1. Préambule

Le présent Code de transparence est adapté du Code de transparence de l'AFG[1] et du FIR[2] afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) en immobilier.

Ce Code de transparence a vocation à :

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

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

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

1.2. Un label d'État

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

1.3. Une certification externe

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

1.4. Une référence en Europe

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

1.5. Valeur ajoutée du Label ISR :

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

2. Fonds concernés par ce Code de transparence

Ce Code de transparence concerne la SCPI ActivImmo (ISIN : SCPI00004549 - LEI : 969500MHA8DZIXJWAS30).

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zones géographiques	Labels / Certifications
Best in progress	Entrepôts logistiques et locaux d'activités	Europe (Allemagne, Espagne, France, Italie, Portugal, Irlande, Pays-Bas)	• 1er cycle du Label ISR obtenu en 2021 • 2ème cycle du Label ISR obtenu le 6 décembre 2024 et audité le 23 décembre 2025 par l'AFNOR sans non-conformités.

[1] L'Association Française de la Gestion financière (AFG) représente les professionnels de la gestion pour compte de tiers. Elle réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs, qu'elle soit individualisée (mandats) ou collective.

[2] Le FIR - Forum pour l'Investissement Responsable - est une association multipartite qui a pour objet social unique de promouvoir l'ISR, l'Investissement Socialement Responsable. Le FIR regroupe l'ensemble des acteurs de l'ISR : investisseurs, Sociétés de Gestion, courtiers, agences de notation extra-financière, conseils investisseurs, organisations de place et syndicales, mais aussi des universitaires et des professionnels engagés.

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

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

Alderan agissant pour le compte de la SCPI ActivImmo est une Société de Gestion de Portefeuille créée en 2015 et agréée au titre de la Directive AIFM par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Alderan est une société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel à Paris 16ème. Son site internet, www.alderan.fr, présente la société, ses produits (en particulier la SCPI ActivImmo) et son équipe.

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

La Société de Gestion Alderan gère deux SCPI labellisées ISR. La SCPI ActivImmo est labellisée ISR depuis le 8 décembre 2021 et a vu sa labellisation renouvelée le 6 décembre 2024.

Par ailleurs, depuis le 21 octobre 2024, la SCPI Comète, est également labellisée ISR.

La stratégie et la méthodologie ISR de la SCPI ActivImmo ont été revues à la fin du 1er cycle de labellisation afin de continuer à faire progresser les actifs immobiliers gérés par le fonds pour un 2ème cycle de labellisation. Le présent Code de transparence présente la démarche ISR de la SCPI pour son 2ème cycle de labellisation sur 3 ans.

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

La SCPI ActivImmo a formalisé sa démarche d'investisseur responsable via la documentation ci-après présentée :

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

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

Alderan accorde une place importante à l'intégration des enjeux liés à la Finance Durable dont font partie les risques ESG ci-après définis :

- **Risques de durabilité :** il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements d'un ou plusieurs fonds, et sur leur valeur nette d'inventaire. La politique de gestion des risques ESG concerne les fonds prenant en compte ces critères, à savoir à ce jour, les SCPI ActivImmo et Comète, labellisées ISR.
- **Risques physiques :** risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux.
- **Risques climatiques :** risques liés au climat (aléas météo-marins : tempêtes, cyclones, inondations, glissements de terrains...).

Ces risques ont été décliné en 9 catégories de risques au sein de la cartographie des risques ESG d'Alderan, afin d'identifier les risques auxquels Alderan est potentiellement exposée. Les 9 catégories sont les suivantes :

- risques environnementaux ;
- risques sociaux ;
- risques de gouvernance ;
- risque de réputation ;
- risque financiers liés à l'ESG ;
- risques liés à la réglementation et à la conformité ;
- risques opérationnels ;
- risques liés à la transition énergétique ; et,
- risques liés à la chaîne d'approvisionnement.

Par ailleurs, conformément à l'article 3 du règlement européen 2019/2088 (SFDR), Alderan prend en compte dans la stratégie d'investissement de ses fonds labellisés ISR, une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité. En particulier, si l'actif est susceptible d'être alloué à la SCPI ActivImmo, Alderan vérifie qu'aucun critère rédhibitoire n'a été identifié au regard de la démarche ESG du fonds. Si de tels critères sont identifiés, l'actif sera soumis à des audits complémentaires.

Pour la SCPI ActivImmo, une étude d'exposition des risques au changement climatique peut être effectuée en phase d'acquisition ou en phase de gestion.

Cette étude s'appuie sur l'outils Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou équivalent. Ce critère est pris en compte dans la grille d'analyse ESG dans la dimension Gouvernance.

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de Gestion ?

Tout d'abord, Alderan s'est dotée d'un pôle ESG 100% dédié à ce sujet. Alderan implique en outre l'intégralité des équipes en charge de l'acquisition et de la gestion des immeubles.

Ainsi **l'équipe Investissement** s'assure que les immeubles dont l'acquisition est envisagée ne comportent aucun critère rédhibitoire et écarte tout immeuble dont les caractéristiques sont trop éloignées des objectifs ESG définis dans sa politique d'investissement.

Le pôle ESG identifie les éventuelles améliorations qu'il faudra apporter à l'immeuble afin d'améliorer sa note ESG en ligne avec la stratégie ISR de la SCPI.

Ensuite, **l'équipe Gestion d'Actifs** définit et met en œuvre une démarche d'amélioration continue « best in progress » spécifique à chaque immeuble. L'équipe Gestion partage les informations à l'équipe ESG pour mettre à jour annuellement la note ESG de chaque immeuble et synthétise la note globale de la SCPI.

L'ensemble de ces missions fait l'objet de contrôles permanents de 1er niveau réalisés par l'équipe ESG, de 2ème niveau sous la responsabilité du **Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)** et enfin de contrôles périodiques de 3ème niveau confiés à un cabinet externe indépendant.

Enfin, **la Direction Commerciale** intègre la prise en compte des enjeux ESG dans son discours et ses supports à destination des distributeurs afin que ces derniers prennent en compte les préférences en matière de durabilité des souscripteurs d'ActivImmo. Les collaborateurs de la Direction Commerciale sont formés aux enjeux de finance durable par le biais notamment de la préparation à la certification AMF Durable.

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

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

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

Le pôle ESG a formé les équipes internes Investissement et Gestion d'Actifs pour réaliser et suivre les évaluations ESG des actifs immobiliers. Ces équipes peuvent également faire appel à des prestataires pour faciliter cette analyse ESG. Des ressources sont utilisées pour réaliser cette analyse, comme par exemple :

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

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

Les points suivants y seront abordés :

- le suivi de l'évaluation des indicateurs ESG de la SCPI et les plans d'action associés ;
- la performance des actifs immobiliers au regard des indicateurs de performance retenus ;
- l'évaluation globale des différentes poches ;
- le suivi des actions d'amélioration des notations ESG des actifs immobiliers ;
- le suivi du déploiement du corpus documentaire (système de management ESG) ; et,
- la proposition d'évolution des outils et méthodes.

Le comité ISR est composé des fonctions suivantes :

- le Directeur Général ;
- la Directrice de la Conformité, du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques ;
- le Directeur de la Gestion d'Actifs ; et
- le Référent ESG.

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

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

Alderan est membre de la commission ISR de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) et de l'AFG (Association Française de la Gestion d'actifs) et signataire des UN PRI (septembre 2024).

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

L'encours total des fonds immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR regroupe les encours des SCPI ActivImmo et Comète, évalués à leur valeur de réalisation, et s'élève à environ 1,635 milliards d'euros au 31.12.2025.

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

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

Au 31.12.2025, l'encours total des deux SCPI labellisées ISR représente 85,3% des encours totaux gérés.

3.10 Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la Société de Gestion ?

À date, les SCPI ActivImmo et Comète sont labellisées ISR.

4. Données générales sur le fonds

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

Objectif financier : la SCPI a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique, propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Objectif extra-financier : la SCPI a par ailleurs pour objectif de participer à construire une logistique durable pour demain. En ayant obtenu le label ISR, elle s'engage à mesurer la performance extra-financière en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») de ses immeubles et à l'améliorer, dans une démarche de progrès continu, l'objectif étant de faire progresser de 20 points (sur 100) les immeubles les moins performants en 3 ans à périmètre constant.

À travers sa démarche ESG, Alderan entend contribuer à l'amélioration de la performance extra-financière des actifs immobiliers, avec une attention particulière portée au parc existant. Ce dernier constitue le cœur des investissements des SCPI et a longtemps été moins concerné par les politiques publiques, principalement axées sur la construction neuve. Cette approche « best in progress », qui s'inscrit sur du long terme, est de plus cohérente avec l'horizon de détention patrimoniale d'une SCPI. Pour ce faire, elle agit avec l'ensemble des parties prenantes externes : locataires et usagers, prestataires. L'objectif général est décliné sur les 3 domaines : Environnement, Social et Gouvernance – pour lesquels la pondération relative retenue est la suivante pour ActivImmo :

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

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par chaque critère (leviers d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du Label ISR dans sa version 2021. Risques associés : l'objectif extra-financier pourrait ne pas être atteint, par exemple si les investissements à réaliser étaient financièrement trop impactants sur la performance de la SCPI ou si des autorisations administratives étaient refusées. L'investissement dans la SCPI comporte par ailleurs notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité, des risques liés aux marchés immobiliers, à l'endettement, à la contrepartie, au change et à la gestion discrétionnaire, ainsi qu'un risque en matière de durabilité. Ces risques sont détaillés dans le DIC et la note d'information de la SCPI.

La SCPI poursuit plus particulièrement les objectifs suivants :

Volet Environnement :

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

Volet Social :

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

Volet Gouvernance :

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

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

Les critères ESG suivants sont pris en compte par la SCPI ActivImmo :

1. Sur le volet environnemental – 18 critères, répartis en 5 thématiques :

Thématiques	Critères
Énergie	• existence d'un sous-comptage d'énergie par usage ou par zone ; • consommation énergétique de l'actif (tous fluides – consolidé à l'échelle du bâtiment), énergie primaire (kWhEP/m²sth.an) ; • note DPE ; • existence d'un dispositif de suivi, avec une analyse régulière des consommations ; • présence de caractéristiques passives pour réduire les consommations énergétiques ; • présence de solution de l'optimisation de l'éclairage ; et, • mise en place d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB).
Carbone et ENR	• production d'énergies renouvelables in situ (kWhEF/an) ; et, • émissions de GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif ($kgCO_2eq/m^2$).
Gestion de l'eau	• existence d'un dispositif de suivi des consommations d'eau ; et, • présence d'un système de réutilisation/récupération d'eau (eau de pluie ou de sprinklage).
Gestion des déchets	• présence de compacteurs à déchets (presse, compacteur) ; et, • présence de dispositifs de tri des déchets.
Biodiversité	• enjeux de la biodiversité sur le site (diagnostic écologique) ; • coefficient de biotope par surface ; • pollution lumineuse ; • existences de mesures de reconstitution de l'habitat en faveur des conditions de vie de la faune sur la parcelle ; et, • contrats verts pour la gestion des espaces verts.

2. Sur le volet social – 11 critères, répartis en 3 thématiques :

Thématiques	Critères
Mobilité et accessibilité	• proximité aux transports en commun à moins de 1 000 mètres du site ; • existence d'une offre de transport alternative sur site ; • actif permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains ; et, • présence d'un cheminement extérieur sécurisé.
Santé et sécurité des occupants	• accessibilité des espaces verts ; • le site dispose d'un défibrillateur ; • le site est adapté aux personnes en situation d'un handicap ; • évaluation des risques de pollutions ; et, • présence de vestiaires avec douches et casiers en nombre suffisant par rapport au nombre d'employés.
Services rendus aux occupants	• présence d'espaces détentes intérieurs ; et, • existence de services participant au bien-être des salariés à moins de 1 000 mètres du site.

3. Sur le volet de la gouvernance – 7 critères, répartis en 3 thématiques :

Thématiques	Critères
Engagement des locataires	• existence d'un guide ESG pour les locataires ; • existence d'un dispositif d'information des occupants sur les mesures ESG prises sur site et de sensibilisation aux bonnes pratiques ; • réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG ; • taux de baux des actifs comportant une annexe environnementale ; et, • adoption d'une politique RSE par les locataires.
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	• sélectivité dans le choix des prestataires et fournisseurs.
Gestion des risques et résilience	• site adapté face aux risques climatiques actuels et futurs identifiés.

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

Le risque en matière d'atténuation des changements climatiques est appréhendé dans les critères énergie et carbone du volet Environnement de la grille ESG, via une série d'indicateurs. Les risques physiques identifiés pour les actifs d'ActivImmo sont bien pris en compte par la grille. La partie résilience du volet Gouvernance permet notamment d'évaluer si le site est exposé à des aléas climatiques, via l'outil Bat-Adapt. Le cas échéant, il sera proposé de mettre en place un plan d'adaptation.

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

- vagues de chaleurs ;
- sécheresses et retraits et gonflement des argiles ;
- précipitations inondations ;
- dynamiques littorales ;
- tempêtes et vents violents ;
- feux de forêts ;
- grands froids ; et,
- mouvements de terrain.

Si des risques sont identifiés, une étude de vulnérabilité peut être menée.

Conformément au règlement SFDR et au règlement délégué (UE) 2022/1288, la SCPI ActivImmo prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité au moyen des 3 indicateurs suivants, repris de son annexe précontractuelle SFDR :

- l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWhEF/m²/an.

Les deux premiers sont les indicateurs obligatoires applicables aux actifs immobiliers (tableau 1). Parmi les indicateurs optionnels (tableau 2), la consommation d'énergie est retenue car l'énergie est le principal levier d'action sur un patrimoine logistique existant et les données sont collectées sur l'ensemble des actifs. Les autres indicateurs optionnels ne sont pas retenus à ce stade :

- émissions de GES scopes 1, 2 et 3 : données de scope 3 non disponibles de façon fiable ; les émissions liées à l'énergie sont suivies via l'indicateur ISR en kgCO2eq/m²/an ;
- production de déchets : collecte et traitement assurés par les locataires dans le cadre de leurs propres contrats, données non maîtrisées par la SCPI ;
- consommation de matières premières pour la construction neuve et artificialisation des sols : stratégie centrée sur le parc existant (cf. 4.1).

Ce périmètre est réexaminé à chaque mise à jour du présent Code.

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

La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers de la SCPI ActivImmo repose sur une grille d'analyse

ESG construite spécifiquement pour le fonds compte tenu de la typologie d'actifs spécifiques visée (entrepôts logistiques et locaux d'activités). Cette grille permet d'attribuer un score extra-financier à chaque actif, sur une échelle de 0 à 100 avant acquisition et de suivre l'évolution/amélioration de ce score années après années.

La construction de la notation est structurée en 3 volets ESG, avec une pondération fixée à l'avance : Environnement 50%, Social 30%, Gouvernance 20%. Le score global résulte donc d'une agrégation pondérée de ces trois domaines.

La grille cible ensuite 11 thématiques ESG sur lesquels chaque actif est évalué : énergie et ENR, carbone, gestion de l'eau, gestion des déchets, gestion de la biodiversité, mobilité/accessibilité, santé et confort des occupants, services rendus aux occupants, engagement des locataires, gestion de la chaîne d'approvisionnement, et gestion des risques et résilience. Ces thématiques alimentent la notation au sein des domaines E, S et G, puis sont consolidés dans le score final de 0 à 100.

Concernant la stratégie d'investissement, les acquisitions font l'objet d'une analyse réalisée par l'équipe Investissement en amont des comités d'investissement. Sur la base des informations disponibles, l'équipe Investissement cherche à identifier d'éventuels critères rédhibitoires, puis établit une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille, le cas échéant) pendant la phase de due diligence.

Cette analyse s'appuie principalement sur :

- l'audit technique confié à un prestataire externe spécialisé qui dispose de toute la compétence technique requise ;
- 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 ActivImmo avec les objectifs ESG, chaque actif doit obtenir une note minimale de 66,30/100 ou progresser de +20 points en trois ans par rapport à sa note initiale.

Les actifs ne respectant pas cette note minimale de 66,30/100 sont intégrés dans la poche « best in progress » et bénéficient d'un plan d'actions.

Leur sélection repose également et surtout sur l'évaluation de leur capacité à progresser.

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

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée annuellement par l'équipe de Gestion d'Actifs et l'équipe ESG.

De plus, un Comité ISR se réunit également chaque année, en regroupant les principales fonctions concernées par les enjeux ESG, notamment le pôle ESG, la Direction Générale, la RCCI, la Gestion d'actifs. Ce comité permet de présenter le bilan des actions menées sur l'année, d'analyser les évolutions et de partager les principaux résultats obtenus.

5. Processus de gestion

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

Les résultats de la recherche ESG sont intégrés directement à la construction du portefeuille via deux dispositifs « best in progress » et « best in class ».

La stratégie de sélection et de gestion est basée sur la définition et la prise en compte de la note minimale du fonds. La note ESG sert de référence pour classer les actifs et orienter les décisions d'investissement et de gestion.

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

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

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

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

N/A - Tous les actifs détenus par la SCPI ActivImmo font l'objet d'une analyse ESG au moment de leur acquisition et pendant toute la période couverte par le Label ISR.

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

Non, le process d'évaluation ESG ou processus de gestion n'a pas changé dans les douze derniers mois.

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

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

5.6 Le fonds investit-il dans des OPC ?

La SCPI ActivImmo n'investit pas dans des OPC, à l'exception de sa participation dans Organa IV, dans lequel elle a investi sous forme de capital et de prêt rémunéré.

6. Contrôles ESG

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

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités d'Alderan, un dispositif de contrôle interne composé de trois niveaux a été mis en œuvre.

Le **premier niveau** est assuré par les opérationnels et leur hiérarchie dans le cadre de leurs activités quotidiennes. Il s'agit du socle indispensable du dispositif dit « contrôle permanent de premier niveau » faisant partie intégrante des processus opérationnels décrits dans les procédures internes d'Alderan. S'agissant de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de la SCPI ActivImmo, le contrôle de premier niveau est de la responsabilité du pôle ESG, en coordination avec l'équipe Investissement et la Direction de la Gestion d'Actifs respectivement en charge des acquisitions et de la gestion des actifs immobiliers. Ces contrôles de premier niveau sont formalisés sur les comptes-rendus des comités d'investissement en phase acquisition et par la mise à jour annuelle de la grille ESG en phase de gestion. Par ailleurs, le comité ISR vérifie la bonne mise en œuvre de la démarche ainsi que le calcul des indicateurs de reporting de la performance extra-financière du fonds.

Le **deuxième niveau** se compose de deux fonctions (conformité et gestion des risques). Un contrôle annuel est réalisé par le Contrôleur interne afin de s'assurer notamment de la prise en compte des critères ESG dans le déploiement de la stratégie d'investissement de la SCPI, des exigences du Label ISR et plus globalement de la conformité des documents et informations fournies aux investisseur et mentionnés à la question 7.3 ci-dessous.

Le **troisième niveau** (ou « contrôle périodique ») est confié à un prestataire externe de contrôle, le Cabinet Athanase Consulting. Ce dernier pourra également contrôler selon son plan d'audit triennal la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de la SCPI ActivImmo.

Enfin, dans le cadre du Label ISR immobilier, un audit de surveillance est réalisé annuellement par un organisme certificateur indépendant et un audit de renouvellement est conduit tous les 3 ans par ce même organisme.

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG est évaluée à travers la mesure de sa performance extra-financière. Cette performance est mesurée à l'aide d'indicateurs de performance choisis en cohérence avec la stratégie ISR de la SCPI.

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

Les indicateurs suivants ont été choisis par la Direction de la Gestion d'Actifs :

Volet Environnement :

- Gérer et limiter les consommations d'énergie : consommations énergétiques (tous fluides – consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m²/an).
- Gérer et limiter les émissions carbone : émission de GES ($kgCO_2eq/m^2/an$).
- Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites : nombre moyen de mesures en faveur de la biodiversité mises en place sur les actifs (action contre la pollution lumineuse, action de reconstitution de l'habitat, action en faveur des conditions de vie de la faune, gestion écologique des espaces verts).

Volet Social :

- Limiter les nuisances pour les riverains : % d'actifs ayant fait l'objet d'une action permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains (au moins une action).
- Améliorer le confort et l'accès des personnes travaillant dans les locaux : % d'actifs ayant fait l'objet d'une action d'amélioration sur des aspects de confort ou d'accessibilité depuis le début du 2ème cycle de labellisation ISR (transports alternatif, accessibilité des espaces verts, accessibilité handicap, vestiaires avec douches, espaces de détente).
- Favoriser la santé et la sécurité des occupants : % d'actifs sur lesquels des aménagements ou mesures spécifiques pour la sécurité et la santé des occupants sont en place (défibrillateur, cheminement extérieur, absence de risques).

Volet Gouvernance :

- Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs : nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité depuis le début du 2ème cycle de labellisation ISR.
- Engager les prestataires vers davantage de durabilité : part (en %) de contrats avec des clauses ESG (annexe ESG dans les baux, clauses dans les nouveaux contrats prestataires).

- Engager les locataires dans la démarche responsable : nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an (diffusion de guide vert, comité vert, animation de la démarche, questionnaire de satisfaction).

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

Les investisseurs sont informés au moyen des supports suivants :

- les informations précontractuelles SFDR annexées à la note d'information de la SCPI ActivImmo ;
- les informations périodiques SFDR annexées au rapport annuel ;
- le rapport extra-financier annuel ;
- le DIC et la note d'information ;
- la politique d'engagement des parties prenantes ainsi que le présent Code de transparence ; et,
- les informations relatives aux risques en matière de durabilité, accessibles dans l'onglet « finance durable », rubrique « politique de gestion des risques en matière de durabilité ».

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

Les résultats de la politique d'engagement des parties prenantes sont communiqués annuellement dans le rapport extra-financier annuel de la SCPI ActivImmo.

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs d'impact ESG proposés	Indicateurs d'impact ESG proposés
Environnement	**Gérer et limiter les consommations d'énergie**	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m².an)
	Gérer et limiter les émissions de carbone	Émissions carbone ($kgCO_2éq/m^2.an$)
	Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	Nombre moyen de mesures en faveur de la biodiversité mises en place sur les actifs (action contre la pollution lumineuse, action de reconstitution de l'habitat, action en faveur des conditions de vie de la faune, gestion écologique des espaces verts)
Social	**Limiter les nuisances pour les riverains**	% d'actifs ayant fait l'objet d'une action permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains (au moins une action)
	Améliorer le confort et l'accès des personnes travaillant dans les locaux	% d'actifs ayant fait l'objet d'une action d'amélioration sur des aspects de confort ou d'accessibilité depuis le début du 2ème cycle de labellisation ISR (transports alternatif, accessibilité des espaces verts, accessibilité handicap, vestiaires avec douches, espaces de détente)
	Favoriser la santé et la sécurité des occupants	% d'actifs sur lesquels des aménagements ou mesures spécifiques pour la sécurité et la santé des occupants sont en place (défibrillateur, cheminement extérieur, absence de risques)
Gouvernance	**Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs**	Nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité depuis le début du 2ème cycle de labellisation ISR
	Engager les prestataires vers davantage de durabilité	Part (en %) de contrats avec des clauses ESG (annexe ESG dans les baux, clauses dans les nouveaux contrats prestataires).
	Engager les locataires dans la démarche responsable	Nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an (diffusion de guide vert, comité vert, animation de la démarche, questionnaire de satisfaction)



ActivImmo, Société Civile de Placement Immobilier immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°19-14 en date du 26 juillet 2019 et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 4 mai 2026.

Alderan, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.