



OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS

RAPPORT ESG
01/08/2022 - 31/12/2022

AALTO
REIM

01

COMPOSITION ET STRATÉGIE DU PORTEFEUILLE P.3

02

LABELLISATION DU FONDS ET RÈGLEMENT SFDR P.4

03

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ESG P.5

04

PRINCIPAUX INDICATEURS ESG DU FONDS P.6

05

POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES P.9

06

ÉVALUATION DE L'ACTIF IMMOBILIER P.11

01

COMPOSITION ET STRATÉGIE DU PORTEFEUILLE

A. STRATÉGIE

Log & Acti Régions suit une stratégie d'investissement claire et lisible : des locaux d'activités et logistiques en régions, principalement sur l'arc Atlantique à proximité des bassins de consommation et des principaux axes de transport. Une attention particulière est également portée sur les critères Environnement, Social et de Gouvernance (ESG) pour l'étude des opportunités d'investissement. L'intégration des enjeux environnementaux est, pour Aalto REIM, primordiale. Le secteur du bâtiment est l'un des grands consommateurs d'énergie. Il s'agit ainsi de financer des actifs innovants qui répondent aux enjeux de cette nouvelle ère et de les valoriser grâce à cette exigence.

L'évolution et le durcissement progressif des réglementations nationales et internationales favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de Log & Acti Régions. Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation.

B. COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

L'OPPCI Log & Acti Régions a obtenu le label ISR le 24 novembre 2022. Aalto REIM a renforcé son engagement dans la démarche d'investissement ESG prenant en compte la performance de l'actif selon des critères ESG dans ses décisions d'investissement au-delà de l'OPPCI.

La démarche ISR de l'OPPCI est de se constituer un portefeuille d'immeubles neufs répondant aux dernières normes environnementales et aux nouvelles attentes des utilisateurs (approche Best-in-class).

Au total, ce sont 39 critères ESG qui constituent sa grille d'analyse des actifs auxquels s'ajoutent 7 indicateurs de performance ESG au niveau du fonds. Il s'agit donc d'une approche complète et détaillée.

Le portefeuille immobilier de l'OPPCI Log & Acti Régions au 31 décembre 2022 est le suivant :

Entité	Opération	Localisation	Destination	Surface en m ²	QP de détention	VNC/Prix de revient	Expertise	PV/MV latente	
							Expertise - 31/12/2022	En €	En %
SCI L&A 122	APAVE - Ploufragan	France	Actif géré	1 086	99,90%	2 228 520	2 210 000	- 18 520	- 0,8%
Total				1 086	99,90%	2 228 520	2 210 000	- 18 520	- 0,8%

Source : Expertise JLL et États financiers au 31/12/2022

02

LABELLISATION DU FONDS ET RÈGLEMENT SFDR

A. OBJECTIFS

La gestion de l'OPPCI Log & Acti Régions intègre la prise en compte des critères ESG. Ils permettent de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs, et ainsi de contribuer activement à une démarche vertueuse sur l'environnement.

Cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet de mieux connaître et maîtriser ses immeubles et de pouvoir contribuer activement à l'atténuation de leurs incidences négatives sur l'environnement, à la pérennité de leur usage et à la satisfaction de leurs utilisateurs.

L'OPPCI Log & Acti Régions prend en compte les risques de durabilité et principales incidences négatives de ses investissements. Ainsi, elle s'aligne sur l'article 8 du Règlement SFDR mais n'a pas pour objectif un investissement durable tel que défini par la réglementation. Ces risques sont pris en compte dans le processus d'investissement et de gestion.

Les objectifs recherchés par l'application de critères ESG sont les suivants :

Environnement :

- Réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs existants afin d'anticiper la réglementation en vigueur et à venir ;
- Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale conforme aux exigences de la réglementation en vigueur pour les constructions neuves.

Social :

- Contribuer à l'économie circulaire en sensibilisant régulièrement les utilisateurs des actifs ;
- Améliorer le confort des utilisateurs.

Gouvernance :

- Impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale.

L'OPPCI Log & Acti Régions ne vise pas d'alignement (alignement de 0%) avec les critères de la Taxonomie Verte de l'Union Européenne. Néanmoins, elle en précisera le degré d'alignement de ses investissements dans son Rapport de Gestion. Cette mesure sera effectuée et tenue à jour annuellement en prenant en référence le cadre de définition des activités économiques durables et le principe de « ne pas causer de préjudice important ».

B. UN ATOUT POUR L'OPPCI LOG & ACTI REGIONS

a) Des locataires d'envergure nationale et internationale à la recherche d'actifs immobiliers vertueux et économes

Chaque locataire souhaite réduire son empreinte environnementale, ses consommations énergétiques et occuper des locaux dans lesquels leurs salariés se sentent bien.

Avantage pour l'OPPCI Log & Acti Régions : les locataires sont susceptibles d'occuper les locaux sur le long terme. Il sera alors possible pour l'OPPCI Log & Acti Régions de renégocier les baux à leur terme dans de bonnes conditions.

b) Des investisseurs à la recherche d'actifs gérés de façon responsable et vertueuse

Les investisseurs institutionnels portent de plus en plus d'importance aux actifs labellisés ISR dans leur politique d'investissement.

Avantage pour l'OPPCI Log & Acti Régions : les actifs sont plus liquides sur le marché immobilier lors de leur arbitrage.

03 MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ESG

Les évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion Aalto REIM. Une grille propre à chacune des typologies des actifs en portefeuille permet d'évaluer la prise en compte des indicateurs ESG de l'actif en phase d'acquisition et d'exploitation. Ce sont 39 critères ESG qui ont été retenus comme clés pour l'activité d'investissement immobilier. Le total de ces critères donne une note sur 100 pour chaque immeuble géré.

Les actifs sont évalués annuellement par le Property Management d'Aalto REIM, qui met à jour la note de chaque actif, en tenant compte des objectifs définis pour L'OPPCI Log & Acti Régions. La nouvelle notation est ensuite revue et validée par le comité ISR.

La note seuil retenue par la société de gestion est de 50/100 :

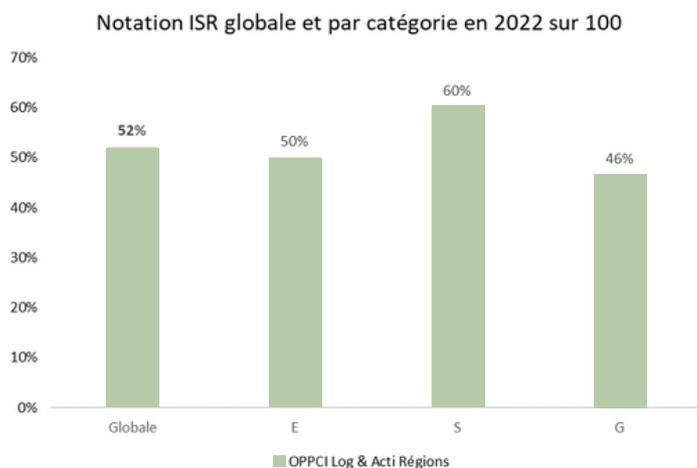
- Immeuble « Best-in-Class » : Les actifs dont la note obtenue est égale ou supérieure à la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir la note au-dessus de la note seuil ;
- Immeuble « Best-in-Progress » : Les actifs dont la note est inférieure à la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

A noter qu'au minimum 90% du patrimoine immobilier doit bénéficier d'une notation ESG et qu'Aalto REIM, pour le compte de ses fonds gérés, s'interdit d'investir dans des actifs dont la note est inférieure est à 30/100 quelle que soit son allocation (OPPCI, Autres FIA, club-deal conseillé, etc.).

La philosophie d'investissement d'Aalto REIM est l'amélioration continue des notes ESG des actifs sous gestion. Cette approche permet d'anticiper et de contrôler le risque de perte de valeur des actifs gérés.

04 PRINCIPAUX INDICATEURS ESG DU FONDS

a) Performance globale de l'OPPCI Log & Acti Régions



Le périmètre de notation comprend le seul actif immobilier détenu au 31 décembre 2022, situé à Ploufragan et dont le locataire est l'Apave.

Les principaux axes d'améliorations vont se porter dans un premier temps sur la tenue des comités ESG avec le locataire. Une première prise de contact a été faite auprès de l'Apave pour faire un état des lieux des différents critères et des solutions à mettre en œuvre.

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera aussi établi après un an d'exploitation de l'immeuble.

Pour l'actif non pourvu de solutions photovoltaïques (panneaux en toiture ou ombrières), un dossier sera présenté à une entreprise spécialisée (par exemple SEE YOU SUN) pour analyser la faisabilité du déploiement d'installations sur site.

Le fonds s'engage, au regard de sa stratégie ISR, à surperformer son marché sur les indicateurs « performance énergétique » et « tenue des comités ESG annuels avec les locataires ».

b) Performance énergétique

Le secteur du bâtiment représentant 43% [1] des consommations énergétiques annuelles françaises. La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier est donc essentielle. L'objectif est triple :

- Baisser les consommations d'énergie des bâtiments ;
- Réduire les charges des locataires ;
- Réduire l'empreinte carbone des bâtiments.

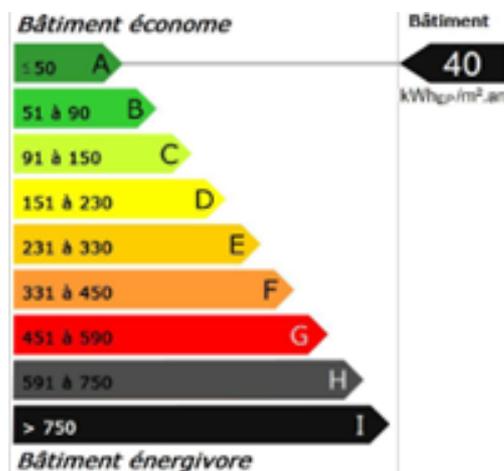
Aalto REIM est accompagnée par la société EGREEN pour les relevés et le suivi énergétique des actifs du fonds Log & Acti Régions. EGREEN a la charge de récupérer les données auprès des locataires, de traiter les informations et de les déclarer sur la plateforme OPERAT. Elle répond ainsi aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire telles que prévues aux articles L.111-10-3 et R.131-38 à R.131-44 du code de la construction et de l'habitation ; et aux précisions apportées dans les arrêtés d'application.

À ce jour, seul l'actif de Ploufragan loué à l'Apave est en exploitation. La présentation EGREEN a été soumise à l'utilisateur pour valider la délégation des déclarations. Dans le cas où le locataire souhaite déclarer lui-même ses consommations sur le portail OPERAT, il lui a été demandé de fournir toutes les références nécessaires à la consultation de ces données.

[1] Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments> ; « Énergie dans les bâtiments » publié le 21 mai 2021

L'actif a été livré il y a moins d'un an. Les déclarations devront être déposées pour septembre 2023. L'actif est un bâtiment efficient en matière de consommation énergétique.

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé en juin 2022 par le cabinet A.R.C. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS et classe le bâtiment dans la catégorie A :



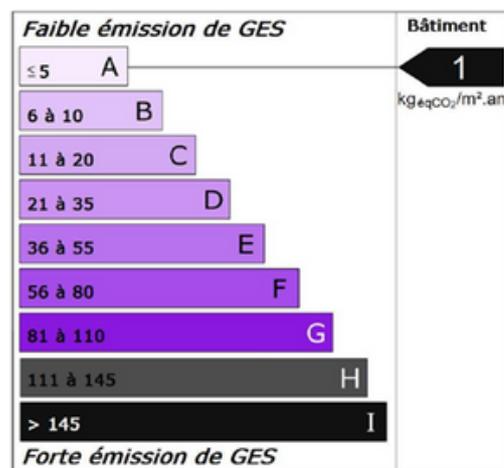
Source : DPE A.R.C. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS – APAVE PLOUFRAGAN – Juin 2022

c) Emission de gaz à effet de serre (GES)

Les immeubles bas carbone sont très recherchés par les investisseurs et les utilisateurs. Dans les immeubles de plus de 1000 m², la consommation énergétique doit diminuer de 40 % à l'horizon 2030, puis de 50 % d'ici à 2040, pour devenir climatiquement neutre en 2050. En effet, l'immobilier tertiaire chauffé représente 1 milliard de mètres carrés et est à l'origine de 33 % [2] des gaz à effet de serre (GES).

L'actif Apave Ploufragan est un bâtiment efficient en matière d'émission de gaz à effet de serre.

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé en juin 2022 par le cabinet A.R.C DIAGNOSTICS IMMOBILIERS et classe le bâtiment dans la catégorie A :



Source : DPE A.R.C DIAGNOSTICS IMMOBILIERS – APAVE PLOUFRAGAN – Juin 2022

[2] Source : <https://www.innax.fr/reduire-empreinte-carbone-tertiaire-immobilier/> ; « Réduire l'empreinte carbone du tertiaire, le chantier des acteurs de l'immobilier »

d) Installation de panneaux photovoltaïques et de bornes de recharges électriques

L'Apave ne dispose pas à l'heure actuelle d'installation photovoltaïque. La structure en charpente n'est pas prévue pour supporter des panneaux en toiture.

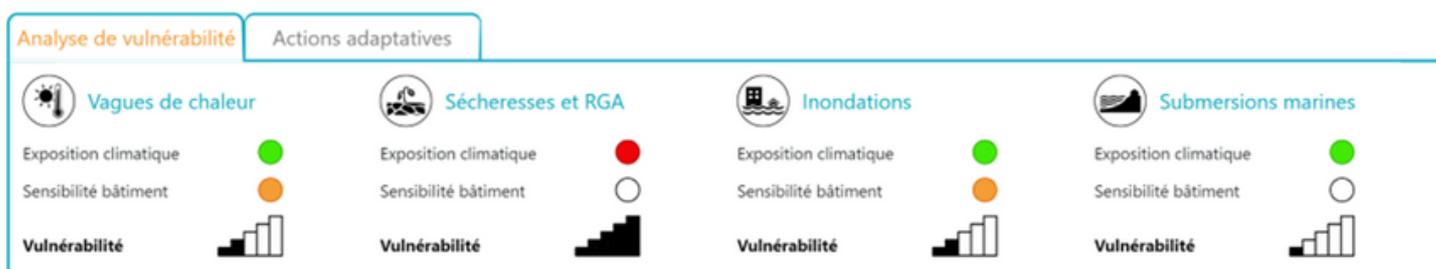
Un dossier de faisabilité a été déposé auprès de la société SEE YOU SUN afin de déterminer si l'installation d'ombrières est envisageable sur les places de stationnement.

Dans l'affirmative, la société SEE YOU SUN prend à sa charge l'installation, la maintenance et l'exploitation des ombrières dans le cadre d'un bail longue durée de 30 ans avec la SCI L&A 122.

L'autoconsommation est envisageable. Cette solution pourra être proposée à l'utilisateur si la candidature du fonds est retenue.

e) Durabilité des actifs immobiliers

La société de gestion Aalto REIM a étudié l'actif immobilier situé à Ploufragan selon les risques climatiques de l'outil BAT ADAPT.



Source : <https://www.taloen.fr/bat-adapt>

Le risque principal du bâtiment situé à Ploufragan est son exposition aux sécheresses. Le locataire Apave sera sensibilisé à ce risque lors du comité annuel pour qu'il puisse réfléchir à la mise en place d'actions visant à la réduction de la consommation d'eau, notamment en cas de sécheresse.

f) Confort des utilisateurs (études thermique et phonique)

Une étude thermique a été réalisée sur l'actif de Ploufragan afin de se conformer à la réglementation (RT 2012).

Une étude acoustique sera réalisée en 2023 sur ce même actif.

g) Tenu des comités annuels avec chaque locataire

Le comité d'échange ESG n'a pas été réalisé en 2022, compte tenu de la livraison du bâtiment début octobre 2022. Cependant, une première prise de contact avec l'Apave a permis de présenter les engagements de la société de gestion et les thématiques.

Le premier comité devrait avoir lieu en 2023.

05

POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES

Par la constitution d'un patrimoine immobilier locatif détenu par des investisseurs, notre société répond aux besoins des entreprises de pouvoir exercer leur activité dans des locaux adaptés ; et accompagne les villes et zones d'activités dans leur développement. Aalto REIM répond également aux besoins des investisseurs de réaliser un placement attractif (rendement/capitalisation).

Aalto REIM cherche à entretenir des relations étroites avec l'ensemble de ses parties prenantes.

Cette démarche consiste à identifier leurs attentes, définir les réponses que nous pouvons leur apporter et mettre en place vis-à-vis d'elles des modalités de dialogue et des axes de progrès. L'objectif est la diffusion de nos principes de gestion responsable, à l'ensemble des parties prenantes.

Ainsi, Aalto REIM a réalisé une cartographie détaillée de ses quatre principales parties prenantes : Collaborateurs, Investisseurs, Locataires et Entreprise de Travaux, détaillée dans le tableau ci-dessous.

Parties Prenantes	Enjeux	Modalités	Actions engagées
1. Société de gestion	<ul style="list-style-type: none"> Diffusion des enjeux ESG de la société aux collaborateurs Respect de la réglementation Optimisation énergétique Sécurité et santé des occupants Préservation de la biodiversité Favoriser les achats responsables 	<ul style="list-style-type: none"> Plan de formation des collaborateurs Capex Bail vert 	<ul style="list-style-type: none"> Formation des équipes Investissements, Gérants, Juridiques, Techniques, Contrôle Interne et Commerciaux Amélioration énergétique, décarbonisation Intégration des critères ESG dans les mandats
2. Investisseurs	<ul style="list-style-type: none"> Anti-corruption et éthique des affaires Transparence des données extra-financières 		<ul style="list-style-type: none"> Rapport annuel et Code de Transparence Publication sur le site Internet
3. Locataires	<ul style="list-style-type: none"> Optimisation énergétique Développer la responsabilité des locataires en matière environnementale Confort et satisfaction 	<ul style="list-style-type: none"> Recueil des informations relatives aux consommations d'énergie Organisation de comité avec les locataires ayant signé le bail vert Application des recommandations du bailleur et participation aux comités verts 	<ul style="list-style-type: none"> Recensement et mise en place d'un outil de recensement des consommations d'énergie Rapport conclusif annuel et intégration des mesures décidées au plan d'actions des immeubles Collecte et archivage d'informations relatives au confort des occupants de l'actif
4. Entreprise de travaux	<ul style="list-style-type: none"> Chantiers Propres et respectueux de l'environnement Favoriser les achats responsables 	<ul style="list-style-type: none"> Charte Chantiers Propres Charte Achats Responsables 	<ul style="list-style-type: none"> Rédaction et signature Charte Chantiers Propres Rédaction et signature d'une charte d'achats responsables

Pour les quatre parties prenantes identifiées :

- Locataires :
 - Nous avons informé le locataire de notre volonté de mettre en place un comité ESG afin d'échanger sur les pistes d'amélioration de leur confort et des services annexes (mobilité partagée, aménagement de l'immeuble, sécurité des salariés, etc.).
- Investisseurs :
 - Le code de transparence et la méthodologie ESG a été mise à disposition des investisseurs sur le site internet d'Aalto REIM ;
 - Un rapport ESG sera rédigé et présenté lors de l'AG annuel.
- Entreprises de travaux :
 - Une charte de chantiers propres et une charte d'achats responsables ont été préparées et devraient être signées avec les promoteurs et contractants généraux.
- Collaborateurs :
 - Une formation a été faite par le cabinet CBRE à l'intention de l'ensemble des collaborateurs d'Aalto REIM afin de les sensibiliser sur les enjeux du label ISR et du suivi des notes ESG au niveau des actifs.

06 ÉVALUATION DE L'ACTIF IMMOBILIER

L'OPPCI Log & Acti Régions ne détenant qu'un actif à ce jour, il n'y a donc pas lieu de présenter l'évaluation des actifs par catégorie, à savoir les plus importants, les plus et les moins performants.

Apave – Ploufragan (22), rue Sophie Germain, ZAC Beaucemaine



Caractéristiques principales :

Surface : 1 086 m²

Année de construction : 2022

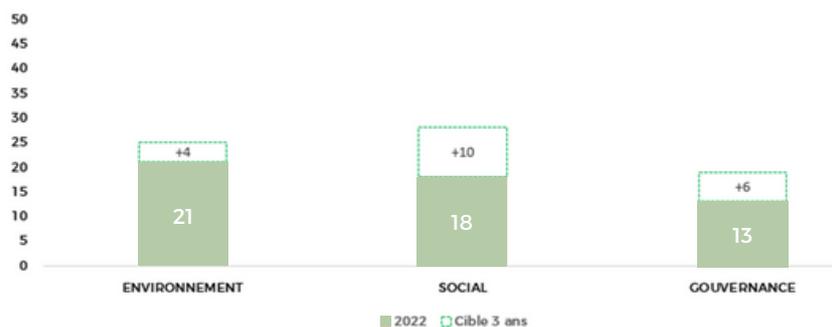
Activités : Locaux d'activités

Certification : Aucune

Classement : Best-In-Class



Evaluation E, S, G par critère



Note globale (52/100) :

L'actif, construit en 2022 est noté au-dessus de la note seuil retenue par la société de gestion. L'actif est donc considéré comme « Best-in-class » et devra à minima conserver la note de 50 sur 100 dans les 3 ans.

Note environnementale (21/42) :

La performance énergétique de l'actif est de 40 kWhEF/m² de surface utile, ce qui le classe en catégorie A des diagnostics de performance énergétique (DPE). De plus 21% des places de stationnement sont équipées de bornes de recharges électriques, soit 15 places sur 71. L'immeuble bénéficie déjà d'un éclairage LED et un espace de stockage des déchets spécifiques à son utilisation. L'objectif sur l'année 2023 est de mettre en place une étude sur la biodiversité.

Note sociale (18/30) :

L'immeuble est situé à proximité des services (restauration, autres commerces, garderie) et de 2 lignes de bus, la ligne B/130 arrêt Foyer d'Arcoat et la ligne 120 arrêt LDA - correspondance Zoopole.

Il est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un système de climatisation en free-cooling a été installé sur l'immeuble.

En 2023, des études sur le confort acoustique et thermique de l'immeuble devraient être lancées une fois que le comité ESG se sera tenu avec le locataire. Une organisation de co-voiturage pourrait également être mise en place avec les immeubles voisins.

Note gouvernance (13/28) :

L'actif est modulaire et pourra être adapté aux attentes de l'utilisateur. Depuis son entrée récente dans l'immeuble (octobre 2022), le locataire nous a exprimé sa pleine satisfaction.

Au cours de 2023, un guide de maintenance sera rédigé et envoyé au locataire.

Si le locataire dispose d'une politique de lutte contre les discrimination et de sécurité, elle pourrait être complétée par un catalogue de prestataires locaux et en réinsertion à favoriser.

Plan d'action prévu :

1. Comité annuel

La nécessité d'organiser un comité annuel a été présentée à l'Apave pour aborder les différentes thématiques ESG. Il devrait être tenu pour la première fois en 2023 et favoriser la mise en place des mesures sus listées.

A l'ordre du jour de ce comité sera abordé les contrats de maintenance et l'existence ou non d'une clause ESG.

2. Equipement favorisant la biodiversité

La part des surfaces végétalisées de l'immeuble a été estimée à hauteur de 29%. Compte tenu de l'acquisition récente de l'immeuble, des études sur la biodiversité de l'actif seront menées sur 2023 ou 2024 avec pour objectif de mettre en place des mesures de préservation de la faune et de la flore.

3. Installation de panneaux photovoltaïques

Un dossier de faisabilité pour l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le site de Ploufragan a été déposé auprès de SEE YOU SUN. Les études sont en cours.

4. Mise en place d'un guide de maintenance et de bonnes pratiques

La rédaction du guide de maintenance et des bonnes pratiques est en cours : certains éléments restent à finaliser notamment sur la qualité de l'air et la gestion de l'eau. Il devrait être distribué au cours du 2ème trimestre 2023. Il comportera aussi des données relatives aux économies d'énergies et mobilité douce.



AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 400 000,00€

Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 850 614 223

Siège social : 801 Av. des Champs Blancs - Bât C, 35510 CESSON-SÉVIGNÉ

Agrément AMF N° GP-20224 en date du 11 janvier 2022, en qualité de société de gestion de portefeuille

Tél : 02 23 30 62 90

www.aaltoreim.com