

LOI ÉNERGIE CLIMAT
31 DÉCEMBRE 2024

AALTO
REIM

SOMMAIRE

1.	INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ	2
a.	DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES ESG.....	2
b.	CONTENU, FRÉQUENCE ET MOYENS UTILISÉS PAR L'ENTITÉ POUR INFORMER LES SOUSCRIPTEURS, AFFILIÉS, COTISANTS, ALLOCATAIRES OU CLIENTS	4
c.	ADHÉSION DE L'ENTITÉ, OU DE CERTAINS PRODUITS FINANCIERS, À UNE CHARTE, UN CODE, UNE INITIATIVE OU OBTENTION D'UN LABEL.....	5
2.	LISTE DES PRODUITS FINANCIERS ARTICLE 8 ET DE L'ARTICLE 9 SFDR, ET PART GLOBALE, EN POURCENTAGE, DES ENCOURS SOUS GESTION PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LE MONTANT TOTAL DES ENCOURS GÉRÉS PAR L'ENTITÉ.....	6

1. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ

a. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES ESG

AALTO Real Estate Investment Management (« AALTO REIM ») est une société de gestion de portefeuille régulée et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») depuis le 11 janvier 2022. La société de gestion opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris et Cesson Sévigné, son siège. AALTO REIM est une société de gestion spécialisée en immobilier d'entreprise, et plus particulièrement en locaux d'activité, cœur de métier de ses équipes depuis plus de 15 ans.

Le secteur du bâtiment est au cœur des enjeux de transition et d'adaptation écologique. Il représente près de 44 % de la consommation énergétique finale en France. En tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, il contribue à plus de 120 millions de tonnes d'équivalent CO2 par an (Chiffres clés du climat – France, Europe et Monde 2024 (MTES)).

A ce titre, AALTO REIM est engagée dans une démarche d'investissement responsable et souhaite intégrer des critères extra-financiers dans ses décisions d'investissement en immobilier. A cette fin, elle s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, en associant ses parties prenantes à cette initiative (investisseurs, locataires et prestataires).

Cette démarche consiste en particulier à intégrer la considération des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans toute la chaîne de création de valeur immobilière, de la construction de portefeuille à l'exploitation des actifs.

(i) CONSTRUCTION DE PORTEFEUILLE

Les caractéristiques ESG des actifs sont prises en compte, dans un premier, en amont du processus d'investissement à l'étape de construction du portefeuille. A ce titre, AALTO REIM s'est dotée d'un outil propriétaire d'évaluation de la performance ESG des actifs constituant le patrimoine immobilier des fonds adoptant une démarche responsable.

Il s'agit d'une grille de notation ESG permettant d'évaluer chaque actif détenu dans chacune de ses dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Cette évaluation se fait sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs qui se répartissent en une quarantaine de thématiques, dont le nombre pourra varier suivant le fonds considéré et l'éventuelle évolution de sa stratégie ESG. A chaque critère est attaché un nombre de points dont la somme donne une note globale sur 100.

Suivant la stratégie propre retenue pour le fonds considéré, AALTO retient une note ESG minimale (dite « note seuil »), laquelle prend notamment en compte la réglementation et les benchmarks sectoriels applicables. La détermination de cette note seuil permet de constituer deux « poches » d'actifs pour chaque fonds considéré :

- Une poche dite « *Best-in-Class* » réunissant les actifs dont la note ESG est supérieure ou égale à la note seuil du fonds ; et
- Une poche dite « *Best-in-Progress* » réunissant les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil du fonds.

L'équipe Investissements d'AALTO REIM diligente des audits sur la base des critères ESG de la grille de notation ESG avec notamment pour mission de déterminer une note ESG initiale des actifs considérés pour acquisition, sur la base des informations disponibles.

La grille de notation ESG complétée par l'équipe Investissement permettra au Comité d'investissement¹ d'AALTO REIM de se prononcer sur le caractère « *Best-in-Class* » ou « *Best-in-Progress* » de l'actif à l'étude. Cette prise en compte de l'évaluation ESG est explicitée dans les procès-verbaux du Comité d'Investissement.

Dans le cas où l'actif serait identifié comme « *Best-in-Progress* », l'équipe Investissement doit alors proposer au Comité d'investissement un plan d'amélioration de la note ESG pour atteindre la note seuil dans un délai de trois ans ainsi qu'un budget associé à ce plan d'amélioration, lequel doit être intégré au plan d'affaires (ou « *business plan* ») de l'actif immobilier.

AALTO REIM, pour le compte de ses fonds gérés, s'interdit d'investir dans des actifs dont la note ESG serait inférieure à une note plancher de 30/100.

(ii) EXPLOITATION DES ACTIFS

AALTO REIM s'engage dans une démarche d'amélioration progressive et à long terme de son parc immobilier. Cette démarche comporte, d'une part, la mise en œuvre des plans triennaux d'amélioration des actifs, proposés par l'équipe Investissement et approuvés par le Comité d'Investissement. Ce dernier se réunit tous les mois afin de réaliser un suivi de la note ESG des actifs en portefeuille et des actions à mettre en place pour améliorer les notes.

D'autre part, pour chaque fonds considéré, AALTO REIM s'engage à revoir la note seuil dès que 75% du patrimoine dudit fonds se trouvera au-dessus de la note seuil.

Compte tenu de la stratégie des fonds, à savoir des actifs neufs pour lesquels l'information n'est pas exhaustive ; et du nombre de nouveaux immeubles chaque année, la note pivot de 50/100 en moyenne sera difficile à atteindre. De plus, les utilisateurs ne répondent pas à nos sollicitations afin d'organiser les comités ESG.

En révisant la note seuil, certains actifs verront mécaniquement leur note ESG passer en-dessous de la nouvelle note seuil. Ils feront alors l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans.

L'ensemble des actifs immobiliers en portefeuille (conseillé et géré) ont fait l'objet d'une notation ESG suivant une grille d'évaluation.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par AALTO REIM, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ESG.

Par ailleurs, pour coordonner les actions ESG de l'ensemble des parties prenante, AALTO REIM s'est dotée d'une cartographie des risques globale applicable à la société de gestion. Cette cartographie a pour fonction d'identifier, d'évaluer et de gérer les risques ESG pesant sur les portefeuilles. En particulier, cette cartographie permet un suivi des risques ESG, lesquels se répartissent entre les risques physiques, de transition et de responsabilité. Cette cartographie permet, par exemple, de prendre en compte et de suivre les risques en matière de pollution, de biodiversité, de changement climatique ou encore en matière de labellisation.

Elle permet donc le pilotage global des risques ESG et constitue un des piliers de la stratégie de gestion des risques. Cette cartographie est renseignée au fil de l'eau dans le cadre d'une comitologie dédiée.

Par ailleurs, un Comité ESG² se réunit tous les mois pour suivre la mise en œuvre du plan d'action afin d'améliorer la note ESG des actifs (« *Best in progress* », note inférieure à 50/100) ou de maintenir la note ESG (« *Best in class* », note supérieure ou égale à 50/100).

Enfin, AALTO REIM est également dotée d'une procédure contraignante d'investissement et d'arbitrage d'actifs immobiliers. Celle-ci précise l'objectif général de la société de gestion : promouvoir des caractéristiques environnementales, mais sans poursuivre un objectif d'investissement durable (au sens de l'article 2(17) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services

¹ Il est constitué des collaborateurs du service Gestion, du Directeur Général et du Responsable de la Conformité et de Contrôle Interne.

² Regroupant le gestionnaire locatif, un consultant technique externe à la société de gestion (groupe) et le Directeur général

financiers dit « SFDR »). Les principales incidences négatives des décisions d'investissement d'AALTO REIM sur les facteurs de durabilité³ y sont identifiées. Il s'agit des éléments suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles
- Exposition à des actifs immobiliers à forte consommation d'énergie
- Emissions de GES
- Intensité de consommation d'énergie
- Production de déchets des activités opérationnelles
- Artificialisation des sols

Dans le cadre de son activité AALTO REIM prendra en compte ces incidences négatives et en fera rapport tous les ans dans la documentation périodique de ses fonds gérés.

b. CONTENU, FRÉQUENCE ET MOYENS UTILISÉS PAR L'ENTITÉ POUR INFORMER LES SOUSCRIPTEURS, AFFILIÉS, COTISANTS, ALLOCATAIRES OU CLIENTS

AALTO REIM communique de façon transparente sur les stratégies ESG qu'elle adopte et favorise la bonne compréhension de l'information délivrée aux investisseurs et parties prenantes. Cette communication se matérialise par la publication d'un reporting ESG annuel, de bulletins d'information trimestriels et de notes d'informations ponctuelles.

Les principales caractéristiques de la démarche ESG des fonds sous gestion sont également présentées et définies dans les documents suivants :

- Les prospectus (ou documents précontractuels similaires) ;
- Les annexes précontractuelles établies au titre des articles 14 et suivants du Règlement délégué (UE) 2022/1288 ;
- Les rapports annuels de gestion ;
- Les annexes d'information périodiques établies au titre des articles 50 et suivants du Règlement délégué (UE) 2022/1288.

AALTO REIM rend également disponibles sur son [site internet](#) les documents suivants :

- Code de transparence ;
- Politique / objectifs ISR ;
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.

S'agissant des parties prenantes, AALTO REIM a identifié trois parties prenantes externes clés avec lesquelles elle collabore étroitement pour l'atteinte des objectifs de la démarche d'investissement socialement responsable de la société de gestion. Les parties prenantes concernées et les thématiques abordées sont les suivantes :

- Investisseurs : Anti-corruption et éthique des affaires ; Transparence des données extra-financières
- Locataires : Optimisation énergétique ; Développer la responsabilité des locataires en matière environnementale ; Confort et satisfaction
- Entreprises de travaux : Chantiers Propres et respectueux de l'environnement ; Favoriser les achats responsables.

Les principes d'engagement d'AALTO REIM consistent à mettre en place des modalités de dialogue avec chaque partie prenante, à définir les réponses qui peuvent leur être apportées ainsi que les axes de progrès envisageables. L'objectif étant la diffusion à l'ensemble de ces parties prenantes des principes de gestion responsable portés par AALTO REIM.

Enfin, AALTO REIM publiera chaque année sur son site internet le rapport requis par l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

³ Les facteurs de durabilité sont « des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption » (art. 2(24), SFDR)

c. ADHÉSION DE L'ENTITÉ, OU DE CERTAINS PRODUITS FINANCIERS, À UNE CHARTE, UN CODE, UNE INITIATIVE OU OBTENTION D'UN LABEL

AALTO REIM est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) depuis 2024, initiative soutenue par les Nations Unies. Ces principes encouragent l'intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement pour contribuer à un système financier mondial plus durable.

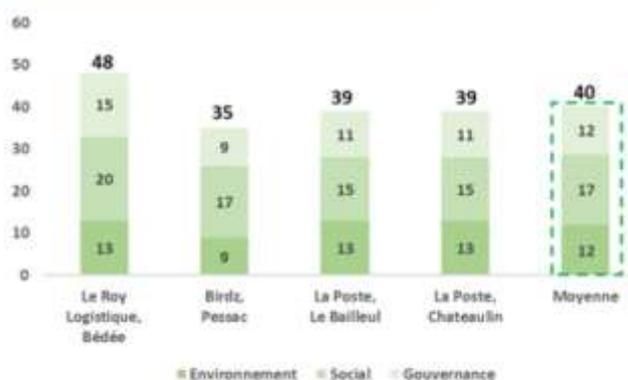
La société de gestion est aussi adhérente à l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

2. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS ARTICLE 8 ET DE L'ARTICLE 9 SFDR, ET PART GLOBALE, EN POURCENTAGE, DES ENCOURS SOUS GESTION PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LE MONTANT TOTAL DES ENCOURS GÉRÉS PAR L'ENTITÉ

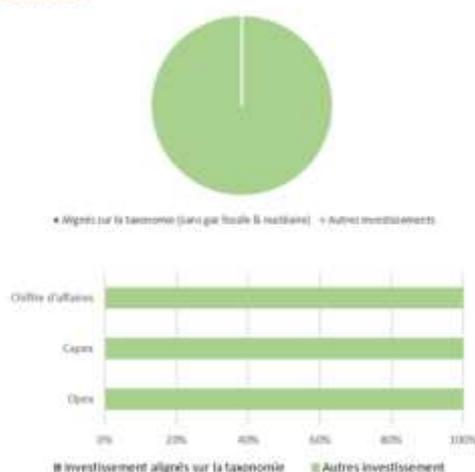
Au 31 décembre 2024, AALTO REIM gère deux (2) fonds conformant aux exigences de l'article 8 du Règlement SFDR. Il s'agit des fonds suivants :

- SCI AALTIMMO 5 : produit relevant de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088. 100 % des encours sont gérés en tenant compte des critères ESG dont la synthèse est reprise ci-après :

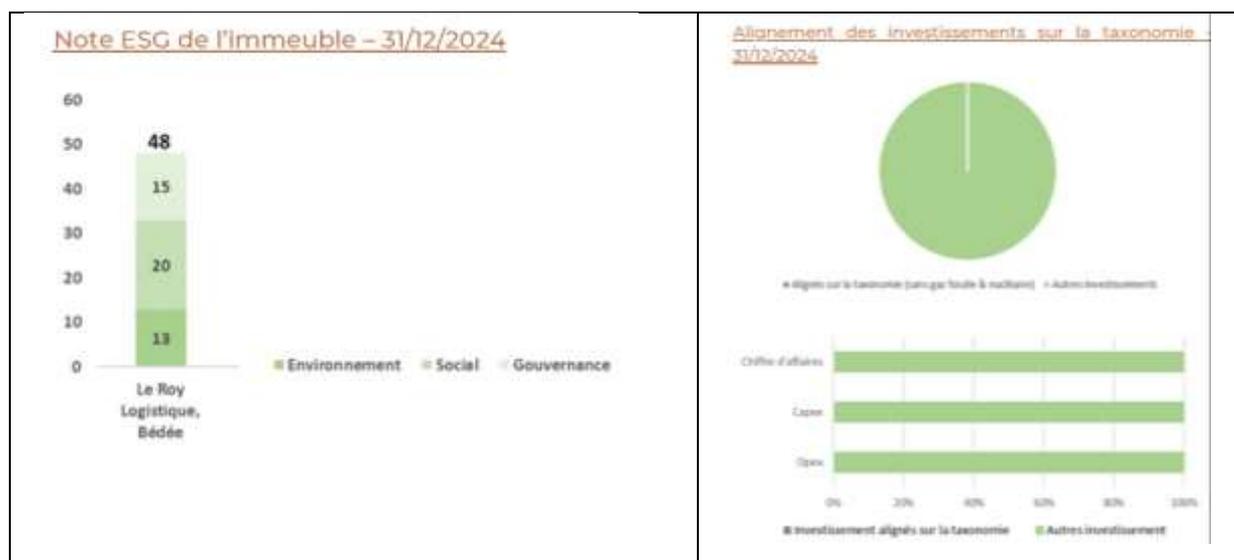
Note ESG des immeubles – 31/12/2024



Alignement des investissements sur la taxonomie – 31/12/2024



- SCI AALTIMMO 9 : produit relevant de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088. 100 % des encours sont gérés en tenant compte des critères ESG, dont la synthèse est reprise ci-après :





AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 421 050,00€

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 portefeuille

Tél : 02 23 30 62 90

www.aaltoreim.com