

CODE DE TRANSPARENCE

I.	Présentation du Code de transparence.....	2
A.	Préambule	2
B.	Conformité au Code de Transparence	3
II.	Liste des fonds concerné par ce Code de Transparence.....	3
III.	Données générales sur la société de gestion.....	3
A.	Présentation de la société de gestion	3
B.	Principes et historique de la démarche d'investisseur responsable	4
C.	Les risques et opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique	5
D.	Les moyens internes ou externes utilisés pour mener l'analyse ESG	5
E.	L'engagement RSE de la société de gestion Aalto REIM	6
IV.	Données générales de la démarche ISR	6
A.	Les objectifs sous l'angle ESG	6
B.	Les principes et critères liés aux changements climatiques du fonds	7
C.	La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des immeubles	7
D.	La fréquence de révision de la note ESG par immeuble	9
V.	Processus de gestion.....	9
A.	Le scope de la notation ESG	9
B.	L'évolution du process d'évaluation ESG	10
C.	Le développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail).....	10
VI.	Les procédures de contrôles internes et / ou externes relatives aux critères ESG	10
VII.	Mesures d'impact et reporting ESG.....	10
A.	L'évaluation de la qualité ESG	10
B.	Les supports media et d'information à destination des parties prenantes..	11

CODE DE TRANSPARENCE

I. Présentation du Code de transparence

Le présent Code de transparence est adapté du Code de transparence de l'Association Française de la Gestion financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier. Il est par ailleurs obligatoire pour tous les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) immobiliers ouverts au public géré par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

A. Préambule

Ce code de transparence a vocation à :

- ⇒ Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds immobiliers sur les piliers de l'Environnement, le Social et la Gouvernance vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- ⇒ Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds immobiliers dans une démarche environnementale vertueuse par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

CODE DE TRANSPARENCE

Principe directeur :

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes, en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

B. Conformité au Code de Transparence

L'ESG est une approche essentielle au-delà part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion des fonds au sein d'Aalto REIM.

Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ESG de la Société de Gestion de Portefeuille Aalto REIM

Par définition, la société s'engage donc à être transparente.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société :

www.aaltoreim.com

II. Liste des fonds concerné par ce Code de Transparence

Aalto REIM a rédigé ce code de transparence afin qu'il soit étendu à l'ensemble des sociétés conseillées et des fonds gérés. Il s'agit d'une démarche vertueuse qui doit être dupliquée à l'ensemble des structures sans pour autant cibler l'obtention d'un label.

Stratégies mise en place	Classes d'actifs principales	Zone géographique
Best-in-Class	Locaux d'activités / Logistique / Bureaux	France
Best-in-Progress	Locaux d'activités / Logistique / Bureaux	France

L'application du code de transparence est par ainsi élargie à l'ensemble des sociétés conseillées ou gérées par Aalto REIM.

III. Données générales sur la société de gestion

A. Présentation de la société de gestion

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est AALTO Real Estate Investment Management (REIM), Société par Actions Simplifiée à associé unique, spécialisée en immobilier d'entreprise. La société opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris, Nantes et Cesson Sévigné, son siège.



RCS RENNES 850 614 223

☎ 02 23 30 62 90

✉ contact@aaltoreim.com

Site web : www.aaltoreim.com

Adresse : 801 Avenue des Champs Blancs – 35510 CESSON SEVIGNE

Agrément AMF n°GP20224 le 11/01/2022

B. Principes et historique de la démarche d'investisseur responsable

Aalto REIM est une Société de Gestion agréée par l'AMF en date du 11/01/2022 sous le numéro GP-20224..

Aalto REIM veut 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 le patrimoine conseillé et géré, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, prestataires de maintenance et de la vie juridique et social du fonds).

Ainsi, une stratégie de gestion et un positionnement propre au fonds régulé sont mis en place. Elle s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dès la phase d'analyse de l'immeuble avant son acquisition, puis tout au long de sa gestion en vue d'améliorer ou de maintenir sa note.

Une liste de 39 critères ESG ont été pré sélectionnés et considérés comme clés pour l'activité d'investissement immobilier. Le total de ces critères donne une note sur 100 pour chaque immeuble géré.

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

Parmi ces 39 critères, 7 ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes :

- ⇒ Consommation énergétique (kWh/m²) des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds) ;
- ⇒ Emissions de GES (kg CO2/m²) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds) ;
- ⇒ Présence d'un équipement favorisant la biodiversité ;
- ⇒ Nombre de stations de transports en commun à proximité ;
- ⇒ Installation de panneaux photovoltaïques ou étude de faisabilité ;
- ⇒ Existence d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables ;
- ⇒ Existence de clause ESG au sein des contrats de maintenance.

Aalto REIM, pour le compte de ses fonds gérés, s'interdit d'investir dans des actifs dont la note est inférieure à 30/100.

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

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

CODE DE TRANSPARENCE

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, Aalto REIM reverra sa note seuil dès que 75% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière.

En révisant la note seuil, certains actifs vont mécaniquement voir leur note 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.

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 ISR.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif à atteindre dans la mesure où les meilleurs actifs du marché obtiendraient alors une note comprise entre 50 et 55.

D'ici la fin de l'exercice 2022, Aalto REIM s'engage à noter tous les immeubles détenus par les sociétés dont elle a été nommée Gérant ou Président d'après les 39 critères ESG de la grille de notation mise en place au sein de la société de gestion. Tous les fonds seront engagés dans la démarche Best-in-Class/Best-in-Progress.

C. Les risques et opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et internationales favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation.

En début d'année un plan d'action sera mis en place pour chaque actif détenu par le fonds : améliorer la note (actif « Best-in-progress ») ou maintenir la note (actif « Best-in-class »).

La grille ESG déployée couvre l'exposition de l'actif aux principaux risques climatiques et la réalisation d'actions spécifiques afin d'évaluer et d'améliorer la résilience des bâtiments. Si une étude a été réalisée, un plan d'action peut être déployé. Il peut concerner des mesures sur les bâtiments eux-mêmes, sur les équipements liés aux bâtiments et leur exploitation, ou encore, sur l'organisation de l'activité de l'entreprise et le personnel.

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 et conseillés.

D. Les moyens internes ou externes utilisés pour mener l'analyse ESG

Aalto REIM s'appuie sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ESG, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

De plus, Aalto REIM a délégué à la société CBRE une mission de conseil et d'accompagnement. Ils sont par ailleurs régulièrement sollicités sur les reportings ESG ; 29 LEC, etc.

CBRE est un cabinet d'expertise en immobilier dont une des branches est spécialisée sur l'ESG en immobilier d'entreprise. L'objectif de la société est d'accompagner les investisseurs immobiliers dans le cadre de leur stratégie d'investissement responsable.

Aalto REIM a également fait le choix d'être accompagnée par la société eGreen pour les relevés et le suivi énergétique des actifs des sociétés gérées et conseillées. Elle a la charge de récupérer les données auprès des locataires, de traiter les informations, de les déclarer sur la plateforme OPERAT et ainsi de répondre 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

CODE DE TRANSPARENCE

de la construction et de l'habitation et aux précisions apportées dans les arrêtés d'application.

E. L'engagement RSE de la société de gestion Aalto REIM

La mise en place progressive d'une politique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise au sein d'Aalto REIM vient compléter la démarche ESG entreprise pour ses fonds gérés.

La politique RSE couvrira le bien-être des collaborateurs au travail, la rationalisation des consommations (réduction, recyclage), l'engagement de la société de gestion dans des associations et événements caritatifs ou de sensibilisation à des causes sociétales (environnement, santé, enfance, pauvreté) et l'analyse ESG pour l'ensemble du patrimoine immobilier géré et conseillé.

En outre, la SGP adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Aalto REIM fait par ailleurs partie de la Commission ISR de l'ASPIM.

IV. Données générales de la démarche ISR

A. Les objectifs sous l'angle ESG

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, **Aalto REIM** intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie des sociétés conseillées et des fonds. Ainsi, **Aalto REIM** s'engage à s'imposer les critères spécifiques ESG, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble des immeubles.

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 des leurs utilisateurs.

C'est également une démarche vertueuse qui répond à des objectifs financiers :

- Optimiser le taux d'occupation des immeubles au travers de la satisfaction et du bien-être des locataires ;
- Améliorer la liquidité des actifs sur leur marché : un actif best-in-class est plus recherché par les investisseurs ;
- Réduire les charges de consommation énergétique.

Cette démarche reposera sur les trois piliers E, S et G :

Pilier Environnemental :

Objectif principal :

- 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 lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement ;
- Avoir 75% de son patrimoine équipé de panneaux photovoltaïques, au-delà de la réglementation ;

CODE DE TRANSPARENCE

- Mener des études écologiques sur chaque actif et mettre en œuvre au moins une des recommandations.

Pilier Sociétal :

Objectif de promotion de l'économie circulaire et de prise en compte de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant

- Les services de proximités ;
- L'intégration d'un espace de restauration sur site et des vestiaires dans 90% des actifs

Pilier de Gouvernance :

Objectif principal d'impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale par le biais des actions suivantes :

- Tenir un comité ESG annuel avec le preneur sur chaque actif ;
- Insérer des clauses ESG dans 100% des baux, notamment par le biais d'une annexe verte.

B. Les principes et critères liés aux changements climatiques du fonds

Concernant ce point, la base de données Bat-Adapt' mise à disposition par l'OID est utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- ⇒ Vague de chaleur ;
- ⇒ Sécheresses ;
- ⇒ Retrait et gonflement des argiles ;
- ⇒ Inondations ;
- ⇒ Submersion marine.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques (**ESG - Risques de catastrophes naturelles**). L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine géré et conseillé selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-Adapt' : www.taloen.fr/bat-adapt.

L'utilisation de l'outil Bat-Adapt' est par ailleurs généralisée à l'ensemble des acquisitions réalisées par les sociétés dont Aalto REIM est le Gérant / Président.

C. La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des immeubles

L'équipe en charge de l'ESG composée du Directeur Général, d'un gérant de fonds d'investissement et d'un gestionnaire locatif ont défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- ⇒ Analyse des diagnostics de performance énergétique, ou études thermiques pour calculer, par exemple, la performance énergétique des actifs ;
- ⇒ Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum imposé par la loi ;
- ⇒ Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

CODE DE TRANSPARENCE

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable et rattachés à un pilier E, S ou G.

Les diverses thématiques prises en compte dans la grille ESG, et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

⇒ Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

○ Performance énergétique :

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) ainsi que le mix énergétique et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique.

○ Emissions de GES :

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie et de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire les émissions des GES.

○ Biodiversité :

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà de la réglementation ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

○ Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficie d'un tri sélectif, selon leur présence sur tout ou partie du site.

⇒ Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

○ Mobilité :

Pour cette thématique, la distance de l'actif à un type de transport en commun, les mobilités partagées et la sensibilisation aux mobilités douces vont être analysées en prenant en compte l'emplacement spécifique de la typologie d'actif du fonds.

○ Services rendus aux occupants :

Les critères de cette thématique permettent d'évaluer les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 5km, ainsi que la connectivité du bâtiment.

○ Confort et santé des occupants :

Il s'agit de valoriser les différents types de mesures permettant d'assurer un niveau suffisant de confort thermique, visuel et acoustique.

○ Accessibilité :

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

⇒ Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

○ Relations utilisateurs :

Il s'agit de prendre en considération l'intégration des thématiques ESG dans les relations bailleurs/preneurs ainsi que les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires.

CODE DE TRANSPARENCE

○ Locataires :

Il s'agit d'évaluer l'intégration des thématiques de sécurités au travail, d'insertion et de lutte contre les discriminations par les locataires.

○ Gestion de la chaîne d'approvisionnement

Cette thématique valorise le fait que les prestataires aient des partenariats locaux, que l'emploi ESS (Economie Sociale et Solidaire) soit favorisé, afin de contribuer au développement économique et social du territoire dans lequel ils sont implantés. Il s'agit également de valoriser les clauses ESG inscrites dans les contrats avec les prestataires intervenant sur site.

○ Economie Circulaire :

Cette thématique valorise les prestataires sélectionnés qui ont des partenariats locaux, afin de voir contribuer au développement du territoire dans lequel ils sont implantés.

○ Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir ainsi que l'adaptabilité du bâtiment en cas de changement d'usage ou de locataire.

La pondération des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance, est la suivante

Pilier	Fourchette de pondérations	Pondérations
E	30 – 60%	42%
S	20 – 50%	30%
G	20 – 30%	28%

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné dès le sourcing par le comité d'investissement. Les données sont ensuite renseignées dans un outil Excel qui calcule la note ESG.

Annuellement, un audit est effectué sur chaque actif concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés.

D. La fréquence de révision de la note ESG par immeuble

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors de la revue des budgets en début d'année, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'action sont mis à jour le cas échéant.

V. Processus de gestion

A. Le scope de la notation ESG

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

Dans le cas particulier où certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG, par exemple s'ils ont été acquis récemment et que l'analyse ESG n'a pas pu être complétée, ou si l'actif est en cours d'arbitrage,

CODE DE TRANSPARENCE

Pour toutes les sociétés conseillées et gérées, Aalto REIM s'engage à ce que tous les immeubles sous gestion soient notés d'après les critères ESG, a minima 6 mois après leur date d'acquisition.

B. L'évolution du process d'évaluation ESG

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé en mai 2022 pour répondre aux critères du référentiel du label ISR.

C. Le 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 au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

VI. Les procédures de contrôles internes et / ou externes relatives aux critères ESG

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de Aalto REIM, selon trois niveaux :

- ⇒ Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ESG.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

A. L'évaluation de la qualité ESG

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- ⇒ L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- ⇒ La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion.

Les 7 critères listés en section II. B. vont être mesurés d'après les indicateurs suivants :

- ⇒ Consommation énergétique kWh/m² de l'immeuble ;
- ⇒ Emissions de GES kg CO₂/m² de l'immeuble ;
- ⇒ % des immeubles du portefeuille respectant la réglementation locale en termes de végétalisation des sites ;
- ⇒ % des immeubles du portefeuille situés à moins d'1 km d'une station de transport en commun ;
- ⇒ % des immeubles du portefeuille bénéficiant d'un ratio de panneaux solaires supérieur à la réglementation (30% minimum de la surface en toiture) ;

CODE DE TRANSPARENCE

- ⇒ % des locataires du portefeuille auxquels a été diffusé le guide des bonnes pratiques ;
- ⇒ Nombre des contrats de maintenance comportant des clauses ESG.

B. Les supports media et d'information à destination des parties prenantes

Aalto REIM veut être transparente dans sa communication avec ses parties prenantes. Elle accorde une grande importance à la satisfaction finale des clients, locataires et épargnants, mais également sur la culture de dialogue social et d'échange permanent que ce soit en interne ou en externe.

Les documents suivants sur la démarche et stratégie ESG, seront mis à disposition sur le site internet de la société de gestion Aalto REIM :

Nom du document	Fréquence de diffusion
Code de transparence	Permanent
Politique / objectifs ESG	Permanent
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Permanent

Le site internet comportera également :

- ⇒ La mise à disposition d'une documentation liée à la stratégie ESG sur le site <https://www.aaltoreim.com/>