



# MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ESG

---

AALTO  
REIM

SOMMAIRE

- A. MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS.....2
  - 1. PILIER ENVIRONNEMENT.....2
  - 2. PILIER SOCIAL.....3
  - 3. PILIER GOUVERNANCE.....3
- B. ÉCHÉANCE DE MISE EN ŒUVRE DE LA MÉTHODOLOGIE ESG .....5
  - 1. PILIER ENVIRONNEMENT.....5
  - 2. PILIER SOCIAL.....5
  - 3. PILIER GOUVERNANCE.....6

## A. MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS

Une grille d'évaluation a été construite sur Excel par le groupe de travail sur l'ESG composée du Directeur Général, un et une gestionnaire locative au sein de Aalto Real Estate Investment Management (REIM), accompagnées d'une équipe Développement Durable de la société CBRE Conseil et Transaction. Cette grille comprend 39 critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et Gouvernance.. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de Aalto REIM, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans le tableau de suivi revu chaque mois au cours du Comité d'Investissement. En effet, les notes d'évaluation ESG sont reprises immeuble par immeuble. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant même son acquisition, puis mise à jour au fil de la mise en place du plan d'amélioration défini en début d'année.

L'équipe ESG a 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 :

- Sur les publications d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, 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 du seuil minimum légal ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

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

Le gestionnaire locatif est responsable de la notation des actifs. Il est au plus près des immeubles et de leurs utilisateurs et ainsi le plus sachant pour remplir les grilles d'évaluation.

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

### I. PILIER ENVIRONNEMENT

#### ✓ 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'Observatoire de l'Immobilier Durable (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.

La grille de notation a été adaptée à l'évolution de la législation et de la conjoncture économique en valorisant et favorisant l'installation de toiture végétalisée.

✓ Certification et labels :

Il s'agit de valoriser l'obtention de certifications et labels attestant de la performance environnementale sur les actifs.

✓ Gestion des déchets :

Il s'agit d'évaluer la qualité du lieu de stockage des déchets, selon la typologie de déchets présents sur le site.

## 2. PILIER SOCIAL

✓ 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, ceux présents à moins de 5km et 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 du bâtiment accessible aux personnes à mobilité réduite.

## 3. PILIER GOUVERNANCE

✓ Relation utilisateurs :

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

✓ 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.

✓ Economie circulaire :

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des partenariats locaux, afin de contribuer au

développement économique et social du territoire dans lequel ils sont implantés.

✓ Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourraient 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 domaines Environnement, Social et de Gouvernance, est la suivante :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo	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.

Aalto REIM a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue. Celle-ci est présentée par la suite.

Une note seuil a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de la typologie d'actifs qui seront détenus par les fonds gérés et les sociétés conseillées à savoir les locaux d'activités, de logistiques, bureaux, commerces, hôtels ; et selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.). A date du 01/07/2025, cette note seuil est de 50/100.

Cf. Annexe – Grille d'évaluation de la note seuil.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs vont être définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- 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.

Une note minimale intervient également dans le processus d'investissement. Un actif ayant une note inférieure à 30/100 ne sera pas retenu.

En raison de la taille et de la typologie du patrimoine conseillé et géré d'Aalto REIM, cette note seuil s'appuie en partie sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée pour calculer la note seuil.

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, la société de gestion Aalto REIM reverra sa note seuil dès que 75% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière. Compte tenu du plan d'action d'amélioration déjà engagé, il est estimé que cette situation interviendra courant de l'année 2027.

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 ESG.

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.

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.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc réévalué en prenant en considération ce plan d'amélioration.

Un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé mensuellement.

Pour toute acquisition d'un actif dont la note ESG serait en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

### B. ÉCHÉANCE DE MISE EN ŒUVRE DE LA MÉTHODOLOGIE ESG

Dans le cadre de ses objectifs ESG, Aalto REIM se fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

#### 1. PILIER ENVIRONNEMENT

##### ✓ Performance énergétique :

Aalto REIM effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques de son patrimoine sur tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.), y compris les consommations propres au Bailleur (parties communes et lots vacants) et les consommations privatives (celles des Preneurs).

D'ici la fin 2027, Aalto REIM vise à connaître les consommations réelles pour **plus de 80%** de son patrimoine.

Les consommations ne peuvent être connues qu'après un an d'exploitation minimum, la part d'actifs neuf entrant dans le portefeuille chaque année baisse mécaniquement le taux ci-dessus. L'objectif ci-dessus est donc repoussé.

##### ✓ Emissions de GES :

Aalto REIM connaît la performance carbone de son bâtiment via le recensement des consommations d'énergie finale.

D'ici à la fin 2027, l'objectif est de connaître les émissions réelles de CO2 pour **plus de 80%** de son patrimoine.

Les émissions ne peuvent être connues qu'après un an d'exploitation minimum, la part d'actifs neuf entrant dans le portefeuille chaque année baisse mécaniquement le taux ci-dessus. L'objectif ci-dessus est donc repoussé.

##### ✓ Biodiversité :

L'objectif d'Aalto REIM est de prévoir un diagnostic écologique sur l'ensemble de son patrimoine.

Il n'y a pas eu de budget de débloqué pour ce poste.

#### 2. PILIER SOCIAL

##### ✓ Confort et santé des occupants :

Aalto REIM déploiera les études de confort des occupants sur ses actifs.

Il n'y a pas eu de budget débloqué pour ce poste.

### 3. PILIER GOUVERNANCE

✓ Relation utilisateurs :

Aalto REIM mettra en place au moins un comité annuel utilisateur/preneur pour **100%** des actifs d'ici 2027.

✓ Locataires :

Aalto REIM mettra à disposition des locataires un catalogue des prestations en insertion possible afin de permettre la mise en place de cette démarche pour **50%** des actifs du fonds d'ici 2027

Un comité ESG sera organisé tous mois entre la Direction d'Aalto REIM (le Directeur Général et/ ou le Président-RCCI). Il s'agit d'un contrôle de 1er niveau afin de s'assurer que des plans d'action sont correctement définis et mis en œuvre afin de maintenir la note pour les actifs Best In Class et d'améliorer la note pour les actifs Best In Progress.

La présente méthodologie et la note seuil associée sera revue de manière annuelle.

**Annexe - Grille d'évaluation de la note seuil**



**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](http://www.aaltoreim.com)