



# Politique ESG

Novembre 2023

## Au cœur de notre métier, nos convictions ESG

La transformation durable de nos modèles économiques est à l'œuvre. Notre approche ESG exigeante a été construite et pensée dès la création de la société de gestion. Elle repose sur l'examen de la méthodologie de nombreux organismes contribuant activement à faire bouger les lignes. Cela se reflète dans notre politique d'investissement, qui prête entre autres une attention particulière à la maîtrise des charges locatives, à la satisfaction et au bien-être des utilisateurs. Ces éléments sont les facteurs clés d'un bon niveau de performance des actifs et de leur valorisation dans le temps. Cette prise en compte des critères ESG dans la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion d'actifs est un enjeu majeur pour Altarea IM.

Parallèlement à cela, le durcissement de la réglementation environnementale des bâtiments et l'attention portée à leurs consommations est une réalité, qui nécessite un plan d'action spécifique d'amélioration immeuble par immeuble.

Altarea IM en tant qu'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers, a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Pour cela, Altarea IM inscrira sa politique Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) dans la lignée de celle promue par le groupe Altarea et s'appuiera sur trois piliers : VILLES, CLIENTS et TALENTS.



“ *Chez Altarea Investment Managers, notre engagement est clair: investir dans des produits immobiliers dans lesquels nous croyons et pour lesquels nous identifions des opportunités de gestion et d'amélioration, en intégrant les critères ESG dans notre stratégie d'investissement.* ”

**Baptiste BOREZEE, Président ALTAREA IM**



Altarea IM s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue, et est également membre de l'ASPIM afin de participer de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

**ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Altarea IM intègre les risques en matière de durabilité dans ses décisions d'investissement. Il s'agit de risques liés à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les principaux risques en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont présentés ci-dessous (Tableau 1).

Lors de l'acquisition d'actifs, les principaux risques en matière de durabilité identifiés sont repris, déclinés et pondérés sous forme d'indicateurs de suivi au sein de la grille de notation ESG « Acquisition ».

La SCPI Alta Convictions abordera une démarche de durabilité (labellisée Investissement Socialement Responsable « ISR » et/ou Article 8 avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR).

La revue du cadre de gestion des risques de durabilité (choix méthodologiques effectués, qualité des données utilisées...) est effectuée a minima annuellement.

Tableau 1 : Principaux risques de durabilité

## Principaux risques environnementaux

Risques	Sous-risques	Probabilité	Horizon	Impact
<b>Risques physiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques d'inondation</li> <li>- Risques de montée des eaux</li> <li>- Risques d'accélération de la perte de biodiversité</li> </ul>	Modéré	Moyen Terme	Modéré
<b>Risques de transition</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie ou de changement climatique</li> </ul>	Significatif	Moyen Terme	Significatif
<b>Risques de responsabilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risqués liés à des activités présentant un risque de contentieux</li> </ul>	Modéré	Long Terme	Modéré

## Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

Risques	Sous-risques	Probabilité	Horizon	Impact
<b>Risques sociaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques liés à la sécurité des occupants</li> <li>- Risques liés à la dégradation de la qualité de l'eau et de l'air intérieur</li> <li>- Risque en matière d'amiante, de présence de plomb, etc.</li> </ul>	Modéré	Moyen Terme	Modéré
<b>Risques de gouvernance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques liés à la structure de gouvernance</li> <li>- Risques liés à la sensibilisation de toutes les parties prenantes aux enjeux ESG</li> <li>- Risques liés au manque de diversité et d'égalité des chances pour tous</li> </ul>	Modéré	Moyen Terme	Négligeable

## Prise en compte des principales incidences négatives (art. 4 SFDR)



Altarea IM étant une société de moins de 500 salariés, la prise en compte des principales incidences négatives s'effectue sur une base volontaire. Elle n'est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité.

Néanmoins, la SCPI Alta Convictions vise à limiter les impacts négatifs de son portefeuille en veillant à faire ses meilleurs efforts pour réduire les conséquences les plus importantes sur le changement climatique :

- Elle n'investira pas dans des actifs exploités directement en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles
- Elle identifiera des axes d'amélioration énergétique pour ses actifs les plus énergivores afin de contribuer à leur efficacité énergétique, notamment dans le cadre du Dispositif Eco-Energie Tertiaire
- Elle mesurera chaque année, pour leurs actifs détenus directement, la consommation d'énergie réelle des actifs, si disponible, et estimera cette dernière le cas échéant

Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel publié dans le rapport annuel d'Altarea IM disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

## Taxonomie

La SCPI Alta Convictions vise à investir un minima sur une année de 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxonomie européenne.



## Politique d'engagement

Altarea IM s'engage auprès de toutes les parties prenantes de ses fonds, qu'ils soient labellisés ISR («Investissement Socialement Responsable») ou non.

Les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des investissements durables s'engagent à adopter un comportement responsable en accord avec les principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE).

Altarea IM appliquera ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, qui incluent la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, la corruption et le trafic d'influence, le travail illégal et les conflits d'intérêts.

### Qui sont les principales parties prenantes ?



Collaborateurs



Property Managers



Locataires



Organismes de la place

La Société de Gestion s'appliquera à former régulièrement **ses équipes**, à veiller au respect des procédures par ces dernières, et à appliquer la politique de rémunération définie.

**Les locataires** seront sensibilisés par le biais par exemple d'annexes environnementales, de comités preneurs ou de guides de sensibilisation aux enjeux ESG.

Altarea IM demandera systématiquement à ses **property managers** de signer une Charte des Achats Responsables basée sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance (ESG), comprenant des critères tels que des exigences sociales, des exigences liées à la santé et à la sécurité, des exigences environnementales et des exigences en matière de probité.

Altarea IM s'appliquera enfin à contribuer aux évolutions des pratiques de marché en partageant ses retours d'expériences et en prenant en compte les avis des **différents organismes** promouvant les bonnes pratiques ESG (ASPIM, Afrexim, OID).



## Classification SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)



La SFDR est une réglementation qui vise à promouvoir la durabilité dans le secteur de la finance en Europe. Elle permet de mieux identifier les actifs relevant de la finance durable, au travers de trois catégories notamment : les fonds article 6, article 8 et article 9.

<b>Article 6</b>	Vise les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales
<b>Article 8</b>	Vise les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne Gouvernance
<b>Article 9</b>	Vise les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable

Altarea IM détermine pour chaque fonds son positionnement au regard de SFDR.  
La SCPI Alta Convictions est positionnée **Article 8**.

Altarea IM publie les informations sur les caractéristiques et la manière dont sont promues les caractéristiques environnementales et/ou sociales de ces fonds.

Elle décrit le ou les indicateurs retenus pour mesurer le respect de leurs caractéristiques environnementales et/ou sociétales et les publie annuellement.



## Politique de rémunération (art. 5 SFDR)

L'Union Européenne a publié en décembre 2019 une législation sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers qui entre en application le 10 mars 2021.

Cette législation exige que les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers incluent dans leur politique de rémunération des informations sur la manière dont ces politiques sont compatibles avec l'intégration « des risques en matière de durabilité ».

Altarea IM vise à développer, exécuter et maintenir des politiques, procédures et pratiques de rémunération qui favorisent une gestion saine et efficace des risques, constituant ainsi l'un des fondements essentiels de sa stratégie globale.

La politique de rémunération vise également à éviter toutes prises de risques en désaccord avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA gérés par la Société de Gestion. Elle est conçue pour prévenir les conflits d'intérêts et limiter les prises de risques inconsidérées ou contraires aux intérêts des clients de la Société de Gestion.

L'implication de l'ensemble de l'entreprise sur les sujets extra-financiers est garantie par une incitation financière: l'accord d'intéressement du Groupe, ainsi que les rémunérations variables des managers, intègrent notamment des critères extra-financiers liés au climat, à la féminisation du management, à la mobilité interne et à la satisfaction client.

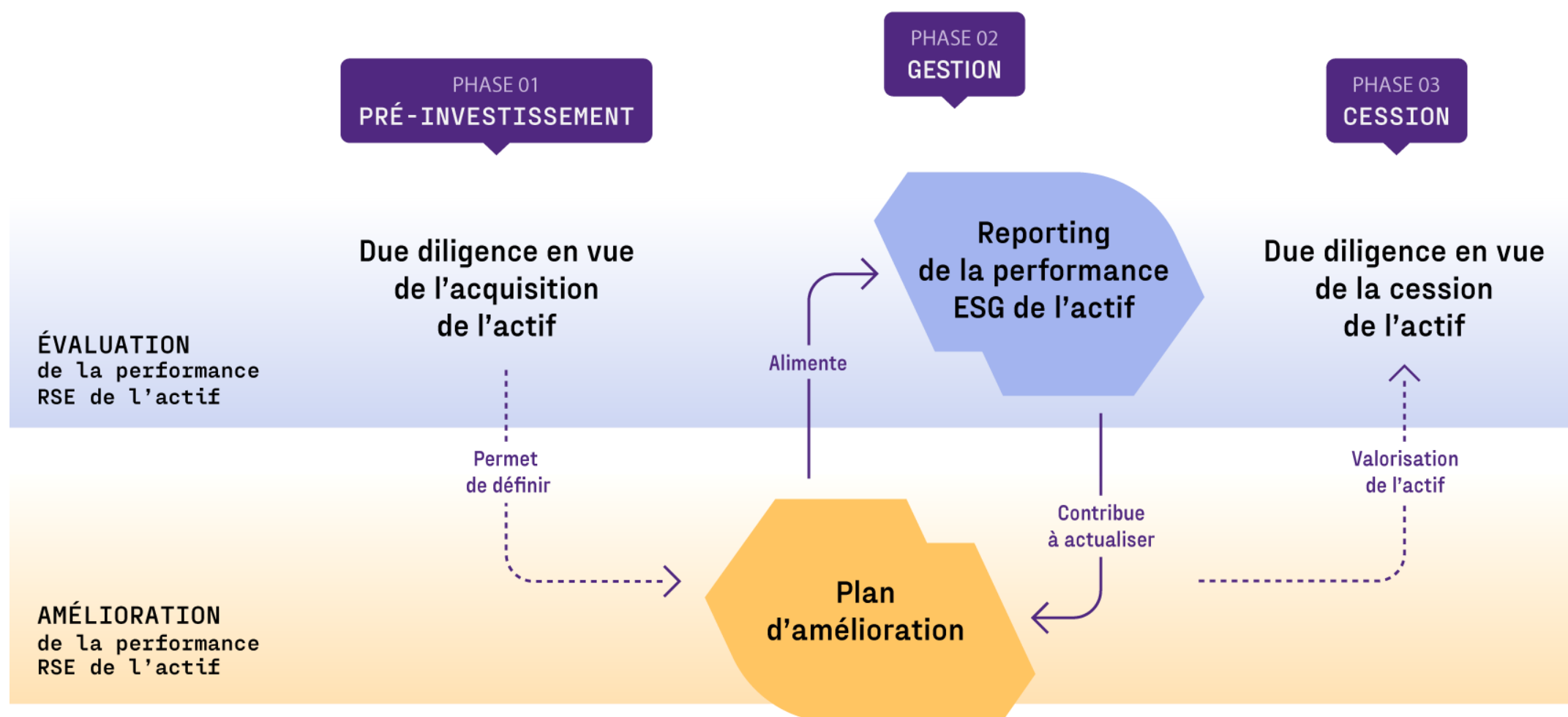


## Suivi et amélioration des performances ESG des actifs immobiliers



Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la SCPI Alta Convictions, les investissements seront systématiquement analysés et sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la Société de Gestion.

**100%** des acquisitions d'actifs immobiliers détenus en direct feront l'objet d'une due diligence ESG afin d'intégrer ce critère dans la prise de décision des comités d'investissement.



Altarea IM a mis en place, des grilles d'évaluation sur des critères ESG. L'analyse sera conduite de manière annuelle, pour **100%** de ses actifs immobiliers sous gestion, et fera l'objet de rapports périodiques ESG annuels disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

Une grille d'analyse extra-financière interne a été élaborée pour chaque typologie d'actifs immobiliers, avec un socle commun, afin de mesurer l'engagement ESG suivant les pratiques sectorielles ainsi que les dernières publications des organisations de la place (Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière AFREXIM, Observatoire de l'immobilier Durable - OID).

Une note extra-financière par actif immobilier, **comprise entre 0 et 100**, découlera de cette grille afin d'évaluer la performance des actifs immobiliers du fonds. Une politique d'exclusion sera appliquée pour les actifs qui seraient en-dessous d'une note de 15/100, définie dans les documents contractuels des fonds.

Par ailleurs, une note seuil permet de distinguer les actifs « **Best In Class** » (engagement de maintien de la note ESG moyenne de cette poche d'actifs) des actifs, « **Best In Progress** » (plan d'amélioration par actif dont le déploiement sera confié aux équipes d'asset management).

Pour concrétiser nos engagements, nous avons sélectionné 7 leviers sur lesquels nous agissons :

## 7 Piliers



### Réduire l'impact énergétique

Nous suivons de près la consommation énergétique de nos actifs dans la durée.



### Réduire les émissions de gaz à effet de serre

Nous suivons de près les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs.



### Préserver l'eau

Nous veillons à une meilleure gestion de la consommation d'eau dans nos actifs.



### Gestion des déchets

Nous veillons à une meilleure gestion des déchets.



### Acheter responsable

Pour des achats responsables, nos fournisseurs s'engagent à nos côtés.



### Favoriser la biodiversité

Nous déployons des plans biodiversité pour protéger les espèces et leurs habitats naturels.



### Offrir transparence et qualité à nos clients

La transparence envers nos clients et la certification de nos actifs fait partie de nos priorités.





## Avertissement

Document non contractuel. Ce document est produit par Altarea Investment Managers à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Altarea IM, en date du 18/07/2023. Performances estimées à date par la société de gestion, sur la base d'informations financières non encore validées par les commissaires aux comptes. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La responsabilité de Altarea Investment Managers ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Altarea Investment Managers se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II.

Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans ALTA CONVOLUTIONS sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en octobre 2023. La note d'information d'Alta Convictions prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 23-04 en date du 18 juillet 2023.

Crédit photos : GettyImages.



**ALTAREA INVESTMENT MANAGERS**

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13 avril 2023

Sous le n° GP-20230008 – 922 347 950 – RCS PARIS

Code d'activité : 6832 B – N° TVA Intracommunautaire : FR37922347950

87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Tel : + 33 (0)1 44 95 89 00

Mail : [contact@altarea-im.com](mailto:contact@altarea-im.com)

**[altarea-im.com](http://altarea-im.com)**