

Code de transparence

Avril 2025

Sommaire



I. Introduction	4
Préambule	4
Conformité au Code de Transparence	4
II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence	6
III. Données générales sur la société de gestion	7
3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code.....	7
3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion	7
3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	8
3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	8
3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	8
3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	9
3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	9
3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR.....	10
3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	10
3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	10
IV. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence	11
4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/ des fonds ?	11
4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	11
4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	11
4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?	12
4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	12
4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	15

V. Processus de gestion.....	16
5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	16
5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	16
5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? – Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.....	17
5.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? – Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?	17
5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? Page 8 sur 9	17
5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	17
VI. Contrôles ESG	18
6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	18
VII. Mesures d'impact et reporting ESG	19
7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?	19
7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	19
7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	19
7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	20

I. Introduction

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

Préambule

- Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

- Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

- Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

- Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

- Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

Ce code de transparence a vocation à :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers 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 ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques 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.

Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Alta Convictions. Ainsi, les réponses au présent Code de

Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) Altarea IM, pour le compte de la SCPI Alta Convictions. La Société de Gestion Altarea IM s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds Alta Convictions peut être consultée ci-après. Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion Altarea IM.

La SCPI Alta Convictions respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est rendu public sur le site internet de la société.

II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Ce Code de transparence s'applique au Fonds Alta Convictions.

Il s'agit d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable ayant pour objectif d'investir directement ou indirectement sur l'ensemble des classes d'actifs (résidentiels, commerces, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux régions, bureaux Île-de-France, logistiques et locaux d'activités, etc.).

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels	Liens documentation
☒ Best-in-progress	☒ Mixte	☒ France ☒ Europe ☒ Angleterre	☒ ISR	☐ DIC ☐ Note d'information ☐ Rapport annuel de gestion ☐ <i>Reportings</i> financiers et extra-financiers

La SCPI Alta Convictions n'investit pas dans des actifs liés de manière directe avec l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

III. Données générales sur la société de gestion

3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est Altarea Investment Managers (IM), société de gestion d'actifs du groupe Altarea spécialisée dans la gestion de portefeuille et d'actifs immobiliers en France.

Nom	Altarea Investment Managers (Altarea IM)
Groupe d'appartenance	Altarea
Forme juridique	Sociétés par Actions Simplifiées (SAS) de droit français
Immatriculation RCS	Paris n° 922 347 950
Siège social	87 rue de Richelieu, 75002 Paris
Capital	875 000 €
Agrément AMF	GP-20230008 du 13 avril 2023
Site internet	www.altarea-im.com

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion

La société de gestion Altarea IM, s'inscrit dans la démarche responsable portée par le groupe Altarea dont elle est issue. Le groupe est un acteur engagé en faveur de l'environnement depuis 2009, date de la création de la démarche RSE d'Altarea, qui a été revue en 2017 et est désormais intitulée « Tous engagés ! » et qui constituées des trois piliers : villes, clients et talents.

Altarea Investment Managers a donc définie dès sa création une approche ESG exigeante reposant sur l'examen de la méthodologie de nombreux organismes et reprend les trois piliers définis à l'échelle du groupe. La société de gestion a pour objectif principal de développer et préserver les territoires dans lesquelles elle investit.

La stratégie d'investissement et de gestion d'Altarea IM intègre systématiquement une analyse des caractéristiques extra-financières des opportunités d'investissement au moyen de grilles d'évaluation élaborées pour chaque typologie d'actifs immobiliers intégrant un socle communs. Cette méthode d'évaluation permettra de mesurer l'engagement ESG d'après les pratiques sectorielles et les dernières publications des organismes de la place tels que l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (ASPIM), l'association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), etc.

Altarea IM a identifié sept leviers d'action afin de l'aider dans l'atteinte de ses engagements :

- la diminution de l'empreinte énergétique par le biais d'une surveillance continue de la consommation d'énergie de ses actifs à long terme ;
- les économies d'eau résultant d'une gestion efficace de la consommation d'eau ;
- les achats responsables grâce aux engagements pris par ses gestionnaires de propriété ;
- la transparence et la qualité pour ses clients, ainsi que la certification de l'intégralité de ses actifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la gestion et l'optimisation des déchets sur ses actifs ;

- la mise en place de plans de préservation de la biodiversité visant à protéger les espèces et leurs habitats naturels.

3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Altarea IM a formalisé sa démarche d'investisseur responsable au-travers de sa politique ESG mise à disposition sur son site internet.

Elle cherche également à obtenir le label ISR pour sa SCPI Alta Convictions.

Sa politique d'engagement envers ses parties prenantes est présentée de manière synthétique dans sa politique ESG, et sera également mise à disposition dans son intégralité sur son site internet à l'adresse suivant : <https://altarea-im.com/documentation/>

3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Dans un contexte où les gestionnaires intègrent de plus en plus les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décision, répondant ainsi aux attentes croissantes des investisseurs et du grand public ; la question des risques et des opportunités ESG a été intégrée dès la création d'Altarea IM dans ses procédures d'investissement et de gestion.

Les risques et opportunités liés au changement climatique ont été particulièrement identifiés par Altarea IM, consciente que l'exposition aux risques climatiques de ses actifs immobiliers était un élément à maîtriser afin d'assurer la pérennité de son portefeuille, de ses activités, mais également d'assurer le meilleur confort possible à ses occupants. Cette démarche s'inscrit dans la continuité du groupe Altarea, qui a publié son premier rapport climat en 2022 afin de formaliser son engagement en faveur de la transition écologique et environnementale.

Altarea IM s'appuie sur l'outil public Géorisques développé par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires afin d'identifier les risques climatiques actuels auxquels les actifs sont exposés. Les conclusions de l'analyse sont prises en compte par le comité d'investissement.

Dans le cadre du label ISR, Altarea IM souhaite approfondir sa stratégie de gestion des vis-à-vis des risques climatiques en intégrant dans sa grille ISR l'évaluation par l'outil R4RE, des risques et opportunités à horizon 2050 pour l'ensemble de ses actifs. En fonction des risques climatiques identifiés, Altarea IM pourra faire appel à des prestataires externes de manière opportune pour élaborer et mettre en œuvre une stratégie d'adaptation des actifs visant à renforcer leur résilience face aux risques identifiés.

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

L'activité d'investissement responsable d'Altarea IM est portée par l'ensemble de la société de gestion et est également étroitement liée avec la démarche responsable portée par le groupe Altarea. Elle se retrouve ainsi dans l'ensemble des fonctions clés d'Altarea IM, en particulier la direction de l'investissement et de contrôle interne.

L'équipe en charge de l'ESG chez Altarea IM est constituée de trois membres qui consacrent une partie de leur temps à cette responsabilité. Ils bénéficient également du soutien de l'équipe ESG du groupe Altarea. Deux de ses membres ont été impliqués dès la création de la société de gestion dans la définition et la mise en œuvre de sa stratégie ESG, ainsi que dans l'approche d'investissement responsable.

De plus, l'ensemble de l'équipe d'Altarea IM est formé et sensibilisé aux enjeux ESG, ainsi qu'au label ISR et à son application à l'échelle du fonds. Chaque membre de l'équipe est conscient de l'importance de prendre en compte ces critères dans le processus d'investissement afin de promouvoir des pratiques durables et éthiques.

L'équipe d'investissement joue un rôle crucial dans l'identification des risques et des opportunités ESG pour toutes les opportunités d'investissement. Grâce à une analyse approfondie, elle évalue les facteurs environnementaux tels que la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, les énergies renouvelables déployées sur site ou encore l'impact sur la biodiversité de l'actif. Elle prend également en compte les aspects sociaux tels que le bien-être et la sécurité des occupants ainsi que l'accessibilité des actifs. Enfin, elle évalue les pratiques de gouvernance, notamment relations avec les parties prenantes, les pratiques d'achats responsables déployées ou bien les risques climatiques auxquels l'actif est soumis.

L'équipe de gestion est responsable de la mise en œuvre de la stratégie ISR définie à l'échelle de chaque fonds. Elle veille à ce que tous les actifs du portefeuille respectent les critères ESG préalablement définis. L'équipe s'assure également de la bonne mise en œuvre des plans d'action ISR dans le temps. La gestion de la stratégie ISR nécessite une surveillance constante, afin de s'assurer que les actifs continuent de respecter les critères ESG tout au long de leur détention.

Enfin, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) assure le respect de la stratégie d'investissement du fonds. Il garantit que toutes les décisions prises par l'équipe d'investissement et de gestion sont conformes aux réglementations en vigueur, aux politiques internes de l'entreprise et aux objectifs éthiques et durables. Il met en place les procédures de contrôle et des mécanismes de suivi pour s'assurer que le fonds respecte les normes établies et ne s'engage pas dans des investissements controversés ou contraire à ses valeurs. Le RCCI est également responsable de la communication avec les organismes de réglementation et les parties prenantes externes afin de maintenir une transparence et une responsabilité optimales.

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

La société de gestion implique l'ensemble des équipes mentionnées précédemment dans la réalisation des analyses ESG.

Pour renforcer cette approche, Altarea IM bénéficie de l'accompagnement de la société CBRE Sustainability & ESG services. Cette collaboration permet à Altarea IM de bénéficier d'un soutien technique dans le déploiement de sa stratégie ISR.

CBRE Sustainability & ESG services apporte une expertise approfondie dans les domaines de la durabilité et de l'ESG, aidant ainsi Altarea IM à développer et à mettre en œuvre des politiques et des initiatives en accord avec les normes et les meilleures pratiques du secteur.

Grâce à cette collaboration, Altarea IM dispose des outils nécessaires pour réaliser ses analyses ESG et intégrer les critères ESG dans ses décisions d'investissement. Cela permet à l'équipe de gestion de sélectionner les actifs en fonction de leur performance ESG, tout en prenant en compte les risques et les opportunités associés.

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Altarea IM est membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et adhère à sa Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR. Cette adhésion permet également à Altarea IM d'échanger sur son retour d'expérience en matière d'ESG avec ses pairs et de participer aux travaux de place conduit par l'ASPIM sur le sujet de l'ISR.

La société de gestion joue également un rôle actif dans l'évolution des pratiques de marché en participant aux échanges organisés par d'autres organismes de place sur les pratiques ESG, tels que l'AFREXIM et l'OID.

Altarea IM est signataire des PRI (*Principles for Responsible Investment*) depuis mars 2023.

Le Groupe Altarea est par ailleurs signataire de nombreuses initiatives et notamment :

- de la Charte **Paris Action Climat** depuis 2015 et a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris en signant le Pacte Paris Action Climat Biodiversité en 2022.
- de la **Charte BiodiverCity** en 2018
- de la **charte de la diversité** depuis 2013
- de la **Charte d'Engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes** dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier depuis décembre 2021

Enfin, Altarea est membre fondateur de l'initiative Biodiversity Impulsion Group (BIG) menée par l'OID et visant à développer un référentiel commun pour améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers.

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

En date du 31/12/2024, 62.7 Millions € d'encours total d'actifs à valeur d'achat sont gérés selon la démarche ISR par la société de gestion.

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

En date du 31/12/2024, 100% des encours sont gérés selon une démarche ISR.

3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Aucun autre fonds ISR ouverts au public n'est actuellement géré par Altarea IM.

IV. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/ des fonds ?

Altarea IM intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long du cycle de vie de ses investissements dans l'objectif de promouvoir et de s'inscrire dans une démarche d'investissement responsable.

L'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG rigoureux, ce qui implique une connaissance approfondie et un suivi accru de l'ensemble de ses immeubles. Ainsi, la société de gestion peut contribuer activement à atténuer les impacts négatifs sur l'environnement, assurer la durabilité de leur utilisation et garantir la satisfaction de leurs utilisateurs.

Cette démarche ESG permet :

- d'optimiser le taux d'occupation des immeubles au travers de la satisfaction et du bien-être des locataires ;
- de réduire les charges de consommations énergétiques,
- d'améliorer la liquidité des actifs sur leur marché.

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers constituant l'univers d'investissement du/des fonds d'Altarea IM repose sur une combinaison de moyens internes et externes. Cette approche holistique garantit une analyse approfondie et complète des performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs, tout en s'appuyant sur des ressources externes pour renforcer la crédibilité et la rigueur de l'évaluation ESG.

En interne, l'équipe dédiée à l'ESG utilise les critères spécifiques sélectionnés pour évaluer la performance ESG des actifs. Cela peut inclure des analyses approfondies des certifications environnementales, de la gestion des risques ou de l'efficacité énergétique. La société de gestion pourra se baser sur les conclusions des rapports de due-diligence ou d'audits techniques pour alimenter son analyse.

En parallèle, Altarea IM s'appuie également sur des ressources externes pour compléter son évaluation ESG. L'entreprise travaille en étroite collaboration avec ses gestionnaires d'actif (*property manager* ou PM) qui sont en mesure de lui remonter certaines informations techniques. Altarea IM utilise également le logiciel Deepki pour le suivi de ses consommations de fluides sur ses actifs.

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la démarche ISR d'Altarea IM repose sur les trois piliers suivants :

Pilier Environnemental : ayant pour objectif principal de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs existants afin de respecter les réglementations en vigueur et d'anticiper celles à venir.

Ce pilier poursuit également d'autres objectifs :

- La préservation de la biodiversité grâce à la réalisation d'études écologiques
- La gestion des déchets en mettant un accent particulier sur leur valorisation matière, dépassant le simple recyclage.

Pilier Sociétal : avec pour objectif principal l'occupation de l'actif, qui est un élément en corrélation direct avec les différents objectifs secondaires qui sont :

- La santé et le bien être des locataires, au-travers de la prise en compte de la localisation de l'actif, son accessibilité, ainsi que l'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs en fonction de la typologie.
- La sécurité des biens et des usagers, évalué grâce à des audit de sûreté et quantifié en fonction des dispositifs en place.

Pilier de Gouvernance : avec comme objectifs principaux :

- L'implication des différentes parties prenantes dans la performance sociale et environnementale par le biais d'actions comme la sensibilisation aux enjeux ESG par des campagnes de sensibilisations et le retour sur les actions engagées grâce à des enquêtes de satisfactions.
- La demande de signature d'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 à tous les property managers.
- L'analyse des risques climatiques à horizon 2050, sur l'ensemble des actifs de façon à anticiper les risques climatiques.
- La certification environnementale des actifs à des niveaux de performances élevés (Very Good minimum).

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Dans le cadre de la labélisation ISR, la plateforme R4RE de l'OID est utilisée pour mesurer les risques d'exposition au changement climatique à l'aide d'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.

L'objectif est de cartographier et gérer tout le patrimoine du fonds en fonction de son exposition aux risques climatiques.

Enfin le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques.

La réalisation d'une évaluation prenant en compte l'ensemble des éléments ci-dessus est valorisée dans la grille ISR.

Ces éléments sont repris dans la politique de gestion de durabilité de la société de gestion.

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

L'équipe en charge de l'ISR a défini une échelle de notation pour les critères ESG de ses différentes grilles. Chacun des critères est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions correspond une note définie de la manière suivante :

- ⇒ Respect des pondérations imposées par le référentiel du Label ISR;

- ⇒ Pertinence des critères en fonction de la typologie d'actif (par exemple la valorisation de la biodiversité sur la logistique)
- ⇒ Importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact de l'actif sur des thématiques de développement durable rattachées à des piliers du label ISR (E,S ou G).

Les diverses thématiques prises en compte dans les grilles 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) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ou le benchmark DEEPKI (la logistique n'étant pas étudiée par l'OID en 2023) , ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique comme la mise en place d'une GTB. Ces deux objectifs s'inscrivent en cohérence des réglementations décret tertiaire et décret BACS.

- Emissions de GES :

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

- Biodiversité :

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

- Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'évaluer la quantité de déchets qui bénéficie d'une revalorisation en matière,

- Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il s'agit de quantifier la consommation d'eau du site, ainsi que de valoriser les moyens mis en œuvre au sein de celui-ci pour réduire sa consommation, comme la présence de solutions hydro-économes, ou bien même la présence d'un système de récupération et réutilisation des eaux de pluie pour les actifs logistiques.

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

- Mobilité :

Pour cette thématique, la distance de l'actif aux transports en commun, les modes de transport partagés, la présence de local vélo ainsi que la sensibilisation aux mobilités douces vont être analysées,

- Confort et santé des occupants :

Les critères de cette thématique permettent d'évaluer la diversité des services présents au sein de l'actif et ceux présents à moins de 5km de celui-ci. De surcroît, ce critère vise à valoriser les dispositions prises pour assurer un niveau suffisant de confort thermique, visuel et acoustique. Ces critères sont uniquement utilisés pour les actifs de bureau et résidentiel.

- Sécurité des occupants :

Les critères de cette thématique permettent d'évaluer le nombre de dispositif permettant d'assurer la sécurité et la sûreté des biens et des personnes au sein des actifs. La pondération de cette thématique

change en fonction des typologies et de l'importance de l'enjeu de sûreté pour ces dernières.

- Ancrage territorial :

Cette thématique est valorisée pour les actifs commerciaux (incluant les pieds d'immeuble), elle permet de valoriser l'impact de l'actif dans son territoire grâce à la présence de partenariats avec des associations locales.

- Activité essentielle :

Ce critère est uniquement étudié dans le cas des commerces en pied d'immeuble et permet d'évaluer le caractère essentiel de l'activité commerciale. Cette catégorie d'actif présente un intérêt particulier sur cet aspect car un commerce en rez-de-chaussée s'intègre au sein d'une communauté et peut remplir des fonctions essentielles dans certaines zones en fonction de l'activité qui y est exercée.

- Accessibilité :

Le critère d'accessibilité considère le nombre de dispositifs mis en place pour rendre l'actif accessible aux personnes en situation de handicap. Ce critère ne se retrouve pas dans l'évaluation des actifs logistiques, qui sont de par leur nature, des actifs peu accessibles en-dehors des espaces de bureaux.

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

- Relations clients (preneurs) :

Cette thématique valorise la sensibilisation des preneurs à la démarche responsable d'Altarea IM. Les campagnes d'enquête auprès des utilisateurs ou encore la communication des actions engagées sur site permettent de collecter les retours des occupants et utilisateurs grâce aux enquêtes de satisfaction réalisées.

- Certification :

Cette thématique permet de valoriser le niveau global reçu dans le cadre d'une certification environnementale et ainsi de prendre en compte l'ensemble des critères ESG dans la gouvernance des actifs.

- Achats responsables :

Cette thématique valorise l'engagement du gestionnaire d'actif (PM) de l'actif au-travers à son adhésion à la charte achats responsables du groupe Altarea. Celui-ci s'engage à respecter l'ensemble de ses principes dans ses activités.

- Potentiel écologique :

Cette thématique valorise l'implication de la gouvernance sur les thématiques liées à la biodiversité avec la mise en œuvre systématique d'une étude écologue et lorsque jugé nécessaire, la mise en place d'un plan d'action de préservation de la biodiversité sur l'actif.

- Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition de l'actif 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 des grilles est la suivante :

Pilier	Fourchette de pondérations – Référentiel ISR Immobilier	Pondérations Typologie logistique	Pondérations Typologie commerce	Pondérations Typologie commerce pied immeuble	Pondérations Typologie résidence	Pondérations Typologie bureaux
E	30 – 60%	54%	53%	53%	38%	45%
S	20 – 50%	24%	24%	26%	39%	35%
G	20 – 30%	22%	23%	21%	23%	20%

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

La grille ISR du fonds est analysée pour toutes opportunités d'investissement et ce dès le sourcing par le comité d'investissement. Le remplissage de la grille avec les éléments en phase de pré-acquisition permet d'identifier la note préinvestissement de l'actif ainsi que la note potentielle à l'issue du cycle.

Un audit est réalisé de manière annuel 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.

4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La grille d'évaluation ESG est revue annuellement, pour intégrer notamment les mises à jour des données de benchmark ou encore des évolutions réglementaires.

V. Processus de gestion

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le remplissage de la grille ESG est effectué pour toutes opportunités d'investissement dès la phase de sourcing par le comité d'investissement. En fonction de la note ESG obtenue à l'issue du remplissage de la grille, trois cas se présenteront :

- L'actif présente une note inférieure à la Note Minimale (15/100) définie par Altarea IM dans le cadre de sa politique de la labellisation ISR : l'actif n'est pas retenu ;
- L'actif présente une note comprise entre la Note Minimale et la Note Seuil du fonds : mise en place d'un plan d'actions d'améliorations sur trois ans visant à minima l'atteinte de la Note Seuil du fonds, actif considéré comme « Best in-Progress » ;
- L'actif présente une note supérieure à la Note Seuil du fonds : la société de gestion veillera, à minima, à maintenir cet actif au-dessus de la note seuil durant toute la période de détention, actif considéré comme « Best in-Class » ;

Après vérification que l'actif a atteint une note supérieure à la Note Minimale, les résultats de la grille ESG seront intégrés dans le document de présentation du projet d'investissement au comité de sélection. Au regard de cette grille, l'équipe d'investissement présentera une synthèse des premières mesures envisagées visant à améliorer la note ESG de l'actif (performance énergétique, installations techniques, santé et bien-être des occupants, certifications visées etc).

A l'issue de cette réunion, si le projet est validé par les membres du comité, l'équipe d'investissement enverra une lettre d'offre indicative d'acquisition au(x) vendeur(s) de l'immeuble dans le but d'obtenir une période d'exclusivité d'étude de l'immeuble concerné (audit juridique, technique, locatif, visites complémentaires, etc.).

Au terme de cette période d'audits, l'équipe d'investissement procédera aux mises à jour nécessaires dans la grille ESG et détaillera le plan d'actions d'amélioration pour l'immeuble. Cette grille sera alors présentée au comité d'investissement dont l'objectif est de valider l'offre ferme d'acquisition de l'actif.

5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le processus de construction de son portefeuille, Altarea IM accorde une attention particulière aux critères relatifs au changement climatique. La société reconnaît l'urgence de lutter contre le réchauffement climatique et s'engage à intégrer ces considérations dans ses décisions d'investissement. Ainsi, lors de l'évaluation des opportunités d'investissement, Altarea IM analyse attentivement les risques et les opportunités liés au changement climatique pour chaque actif potentiel.

La société de gestion s'appuie sur l'outil public Géorisques développé par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires . Les conclusions de l'analyse sont prises en compte par le comité d'investissement.

La société de gestion réalise également des analyses de vulnérabilité des actifs grâce à la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cette plateforme permet d'identifier les risques climatiques actuels et projetés auxquels les actifs sont exposés. En utilisant des données climatiques et des modèles de projection, Altarea IM est en mesure d'évaluer la vulnérabilité de ses actifs face aux événements climatiques extrêmes tels que les tempêtes, les inondations, les sécheresses, etc.

Grâce à ces analyses, Altarea IM peut mieux comprendre les risques spécifiques liés au changement climatique auxquels ses actifs sont confrontés. Cela permet à la société de prendre des mesures pour atténuer ces risques et renforcer la résilience de ses actifs face aux perturbations climatiques.

En intégrant les analyses de vulnérabilité dans son processus de gestion, Altarea IM démontre son engagement à prendre en compte sérieusement les enjeux climatiques. Cette approche proactive permet à la société de mieux gérer les risques climatiques et d'identifier les opportunités d'investissement durable.

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? – Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

La volonté d'Altarea IM est d'analyser la performance ESG de l'ensemble des actifs du fonds.

L'analyse ESG est réalisée à l'acquisition de chaque actif, ainsi, 100% des actifs détenues font l'objet d'une analyse ESG.

Une tolérance de 10% pourra être appliquée dans le cadre d'acquisition ou de cession à la fin de chaque année qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une analyse ESG.

5.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? – Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le processus d'évaluation ESG a été audité et validé en avril 2025 pour répondre aux critères du référentiel du label ISR.

5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? Page 8 sur 9

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.

5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

– Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Le fonds Alta Convictions peut investir dans des FIA à hauteur de 10%. Afin d'assurer la cohérence avec la démarche ISR en place, le fonds a défini les deux critères de sélection suivants :

- L'actif est déjà impliqué dans une démarche ISR
- Les consommations énergétique de l'actif sont relevées et suivies

VI. Contrôles ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Trois niveaux de contrôles ESG existent au sein de la société de gestion Altarea IM, permettant de minimiser les risques associés :

- ⇒ Une prise en compte des enjeux ESG dès la phase d'arbitrage au Comité d'Investissement. Le fonds a défini une note minimale d'exclusion de 15%.
- ⇒ L'équipe RSE du groupe Altarea est garante de la cohérence globale afin d'assurer l'alignement de la démarche ISR du fonds avec la politique RSE globale du groupe
- ⇒ 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 (sur le réseau) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille.

- ⇒ Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds SCPI Alta Convictions fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG du fonds est évalué à travers les 3 piliers historiques :

- Les enjeux ESG sont pris en compte dès la phase d'arbitrage dans la sélection des investissements ;
- La performance ESG du fonds est rapprochée des 3 piliers de la stratégie RSE du groupe Altarea (ville, talents, clients) afin d'identifier la contribution de la SCPI Alta Convictions aux objectifs collectifs ;
- Le suivi dans le temps de la mise en œuvre des plans d'actions ainsi que des indicateurs de reporting dans le cadre du rapport ISR annuel permettront d'évaluer de la performance ESG du fonds dans le temps.

7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par le fonds sont les suivants :

Energie	- Consommation totale d'énergie par m ² pour les parties communes - Consommation totale d'énergie par m ² pour les parties privatives
Carbone	- Mesure de l'empreinte carbone de l'année par m ² (market based)
Mobilité	- A quelle distance des transports en commun l'actif est-il situé ? - Est-ce qu'un local vélo est accessible au sein de l'actif ?
Gestion de la chaîne d'approvisionnement*	- Le property manager (ou le prestataire travaux) de l'actif a-t-il signé la charte achats responsables ?
Relations clients/preneurs	- Les clients (preneurs) ont-ils reçu une enquête de satisfaction la 1ère et la 3ème année ? - Les clients (preneurs) ont-ils été sensibilisés aux enjeux ESG de l'actif durant l'année ?
Déchets	- Pourcentage de déchets valorisés matière
Biodiversité*	Etude de potentiel écologique des sites
PMR	- Comment l'actif adresse-t-il les enjeux d'accessibilité PMR ?

***Indicateurs sur lequel le fonds s'engage à surperformer**

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Altarea IM souhaite une totale transparence dans sa communication avec ses parties prenantes. Elle accorde une grande importance à l'information et 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, édité dans le cadre de la démarche et stratégie ESG et du fonds Alta Convictions, seront mis à disposition sur <https://altarea-im.com/nos-produits/alta-convictions/>

Nom du document	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Permanent
Politique / objectifs ISR	Permanent
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Permanent
Bulletins trimestriels	Trimestrielle
Rapports annuels – Incluant le rapport ISR	Annuelle

En annexe du rapport de gestion, le rapport ISR sera rédigée afin d'analyser de manière didactique le plan d'action mis en place immeuble par immeuble en vue a minima de maintenir la note (immeuble

Best-in-Class) ou de l'améliorer (Best-in-Progress). Par ailleurs, les engagement du fonds sur le plan réglementaire seront également rappelés.

Le site internet comportera également :

- ⇒ La publication d'une actualité sur l'obtention du label ISR ;
- ⇒ L'actualisation de la page dédiée incluant la mention du label ;
- ⇒ La mise à disposition d'une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique dédiée.
- ⇒ Le détail de la démarche RSE de la société

7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

- Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés

A date du 31/12/2024, les résultats de la politique d'engagement envers les parties prenantes ne font pas l'objet d'une publications systématiques à fréquence définie. Dans le cadre de sa politique de transparence, Altarea IM se réserve le droit de publier ses résultats de façon ponctuelle lorsque cela est jugé pertinent.

Avertissement

Document non contractuel. Ce document est produit par Altarea IM 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 IM 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 la SCPI Alta Convictions 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

altarea-im.com