

Table des matières

- 1. Informations relatives à la démarche générale de l'entité 2
 - a. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG..... 2
 - b. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients 4
 - c. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label 5
- 2. Liste des produits financiers article 8 et de l'article 9 SFDR, et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par l'entité **Erreur ! Signet non défini.**

1. Informations relatives à la démarche générale de l'entité

a. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG

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

Le secteur du bâtiment est au cœur des défis de transition et d'adaptation écologique. En effet, il représente 45 % des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 25 % des émissions de gaz à effet de serre français d'après le site pretto.fr.

A ce titre, AALTO REIM est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR ») et souhaite intégrer des critères extra-financiers dans ses décisions d'investissement en immobilier depuis novembre 2022. A cette fin, elle s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, en associant ses parties prenantes à cette initiative (investisseurs, locataires et prestataires).

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

(i) Construction de portefeuille

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Exploitation des actifs

AALTO REIM s'engage dans une démarche d'amélioration progressive et à long terme de son parc immobilier. Cette démarche comporte, d'une part, la mise en œuvre des plans au fil de l'eau des actifs, proposés par l'équipe gestion et approuvés par la Direction au cours du comité ESG. Cf. Ci-dessus. Ce dernier se réunit tous les mois afin de réaliser un suivi de la note ESG des actifs en portefeuille et des actions à mettre en place pour améliorer les notes.

D'autre part, pour chaque fonds considéré, AALTO REIM s'engage à revoir la note seuil dès que 75% du patrimoine dudit fonds se trouvera au-dessus de la note seuil. Compte tenu des actions d'amélioration déjà engagées, AALTO REIM estime que cette situation interviendra dans le courant de l'année 2025.

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, AALTO REIM est également dotée d'une procédure contraignante d'investissement et d'arbitrage d'actifs immobiliers. Celle-ci précise l'objectif général de la société de gestion : promouvoir des caractéristiques environnementales, mais sans poursuivre un objectif d'investissement durable (au sens de l'article 2(17) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR »). Les principales incidences négatives des décisions d'investissement d'AALTO REIM sur les facteurs de durabilité³ y sont identifiées. Il s'agit des éléments suivants :

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

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

b. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients

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

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

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

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

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

Pour les fonds qui seront labellisés ISR, AALTO REIM rendra également disponibles sur son [site internet](#) les documents suivants :

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

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

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

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

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

c. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label

AALTO REIM 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.

L'[ASPIM](#) est une association à but non lucratif réunissant les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Ses adhérents sont les sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'AMF. Elle s'est donnée pour mission d'informer, accompagner et former ses adhérents sur l'ensemble des sujets d'ordre juridiques, réglementaires et fiscaux. L'ASPIM est auteur de plusieurs études sur l'immobilier durable et les pratiques ESG des fonds immobiliers.

AALTO REIM a adhéré à l'association Principe pour l'Investissement Responsable (PRI) depuis juin 2024.

Le PRI est le principal promoteur mondial de l'investissement responsable. Il travaille :

- à comprendre les implications des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sur les investissements ;
- à soutenir son réseau international de signataires investisseurs dans l'intégration de ces facteurs dans leurs décisions d'investissement et de propriété.

Le PRI agit dans l'intérêt à long terme :

- de ses signataires ;
- des marchés financiers et des économies dans lesquelles ils opèrent ;

- et, en fin de compte, de l'environnement et de la société dans son ensemble.

Le PRI est véritablement indépendant. Il encourage les investisseurs à utiliser l'investissement responsable pour améliorer les rendements et mieux gérer les risques, mais il n'opère pas pour son propre profit ; il s'engage avec les décideurs politiques mondiaux mais n'est associé à aucun gouvernement ; il est soutenu par, mais ne fait pas partie des Nations Unies.

Les Principes ont été développés par des investisseurs, pour des investisseurs. En les mettant en œuvre, les signataires contribuent au développement d'un système financier mondial plus durable. Ils ont attiré une base de signataires

Au 30 juin 2024, AALTO REIM gère un (1) fonds conformément aux exigences de l'article 8 du Règlement SFDR. Il s'agit du Autre FIA Aaltimmo 5 en cours de commercialisation sous la forme d'une SCI à l'IR. Ce fonds n'a pas été labellisé. AALTO REIM a par ailleurs étendu son approche ESG à l'ensemble des club-deals conseillés. Ainsi, au global, environ 100% des encours gérés et conseillés par AALTO REIM prennent en compte des critères ESG.