



scpi

ALTIXIA COMMERCES

Rapport ISR 2022



SOMMAIRE

- 02** Le mot de la Présidente, le mot du Responsable ISR
- 04** La SCPI en un coup d'oeil
- 06** Le patrimoine de la SCPI
- 08** Le label ISR
- 12** L'engagement d'ALTIXIA pour la biodiversité
- 14** Mesure de la performance du fonds
- 16** Nos convictions, nos objectifs
- 18** Notre méthode d'évaluation des actifs
- 20** Les 5 actifs les plus importants
- 30** Les 5 actifs les plus performants
- 40** Les 5 actifs les moins performants



LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

Sonia FENDLER



Chers associés,

C'est avec une grande fierté que je m'adresse à vous dans ce premier rapport ISR pour vous annoncer que notre SCPI Altixia Commerces a obtenu le prestigieux label ISR, une reconnaissance de notre engagement envers des pratiques responsables et durables.

Cette réalisation est le fruit d'un travail collectif de l'ensemble de nos équipes, chacun contribuant de manière significative à l'atteinte de cet objectif partagé. Nous avons travaillé, unis par une conscience commune de notre responsabilité, pour offrir des solutions immobilières qui respectent l'environnement tout en répondant aux besoins de nos locataires. La précision de nos indicateurs et la rigueur de nos plans d'actions, analysés locataire par locataire, sont les piliers de notre méthode tout comme une communication transparente.

Cependant, permettez-moi d'affirmer que l'obtention de ce label ISR ne fait que constater notre engagement général envers le développement durable. Nous croyons fermement que notre méthode ISR appliquée à la gestion des actifs de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES permet de jouer un rôle crucial dans l'amélioration du bien-être des locataires et occupants, tout en participant à la réduction de la consommation énergétique. C'est pourquoi nous considérons cette étape

comme une opportunité de redoubler d'efforts pour intégrer des pratiques toujours plus respectueuses de l'humain et de l'environnement dans l'ensemble de nos offres.

Notre engagement se vit aussi au niveau de la société de gestion ALTIXIA REIM qui a pris des initiatives significatives depuis 2022 en investissant dans un projet de régénération de tourbières. Ces écosystèmes, en plus de servir de capteurs de CO2, créent des habitats propices à la biodiversité, accueillant notamment nos précieuses alliées, les libellules. Ces actions concrètes illustrent notre engagement profond envers un avenir plus vert et durable.

Comme toujours, vous pouvez compter sur l'engagement de mes équipes et moi-même pour continuer à innover avec agilité pour le développement de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES labellisée ISR !

Je tiens à exprimer ma sincère gratitude à chacun d'entre vous pour votre engagement, votre dévouement et votre partage de cette vision commune. Ensemble, nous sommes les architectes d'un avenir durable et responsable.

Bonne lecture !

LE MOT DU RESPONSABLE ISR

Luc BRICAUD



Altixia REIM a entrepris de formaliser son engagement dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR ») en obtenant le Label ISR pour sa SCPI Altixia Commerces. Cette démarche découle véritablement de la stratégie d'investissement et de gestion mise en œuvre par Altixia REIM pour sa SCPI dédiée aux murs d'actifs commerciaux. La question que nous nous sommes posée au moment de définir les critères extra financiers que nous allions nous engager à quantifier et à faire évoluer, était la suivante : « Qu'elle est la spécificité du patrimoine d'Altixia Commerces » ? Ce sont notamment des actifs récents, répondant aux dernières normes de construction et de consommation énergétique, des actifs situés dans des éco quartiers ou des zones de renouvellement urbain favorisant la mixité des usages, mais aussi des activités contribuant au développement de vies de quartier. Altixia Commerces a pour objectif de promouvoir au travers de ses investissements l'ancrage territorial en sélectionnant majoritairement des commerces essentiels et bénéficiant d'une implantation au cœur des villes, facilement accessibles par les transports publics ou des mobilités douces, et ce sont ces convictions que nous avons retraduites dans les critères retenus.

La mise en place des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour les fonds immobiliers a dans un premier temps trouvé un écho auprès des fonds immobiliers majoritairement investis en immobilier de bureaux, sur lesquels les propriétaires et gestionnaires disposent de leviers d'action forts concernant les enjeux de décarbonation.

Chez Altixia REIM, nous pensons que les actifs commerciaux doivent prendre plus de place dans les démarches ESG : au-delà des questions de consommation énergétique, les actifs commerciaux sont les briques essentielles du tissu urbain, et conditionnent notamment des enjeux de mobilité, d'aménagement urbain, de bien être des habitants, ou de bio diversité. En plus des réflexions approfondies qu'ils imposent aux gestionnaires sur les écosystèmes urbains dans lesquels ils s'insèrent, la mise en œuvre d'une démarche ESG appliquée aux commerces nécessite d'encourager les parties prenantes que sont les commerçants à s'engager plus fortement dans ces démarches. Encourager, et non pas obliger, car les équipements et les aménagements (vitrages, systèmes d'éclairage et de climatisation, ...) des commerces résultent en général des choix des locataires exploitants plus que des propriétaires des murs.

La démarche ESG d'Altixia REIM ne peut donc être que collaborative pour être pleinement efficace ! A ce titre, notre travail de gestionnaire d'actifs immobiliers, afin de faire vivre dans le temps les engagements pris en matière ESG, ne pourra pas s'arrêter au choix des actifs répondant le mieux à ces enjeux. L'implication des parties prenantes, au premier rang desquels les locataires de nos actifs, commerçants, restaurateurs, gérants de petites et moyennes surfaces alimentaires, est donc essentielle et fera partie de nos objectifs afin de rendre pérenne nos engagements ESG.

Bonne lecture !

LA SCPI EN 1 COUP D'OEIL

La SCPI ALTIXIA COMMERCES est accessible soit en souscription pour une détention en direct soit en unité de compte, dans les contrats d'assurance vie assurés auprès des Compagnies suivantes : GENERALI VIE, AGEAS, APICIL.

CAPITAL EFFECTIF

70 726 800

CAPITALISATION

95 716 936 €

NOMBRE DE PARTS

471 512

NOMBRE D'ASSOCIÉS

669

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

VALEUR DE RETRAIT (PRIX NET VENDEUR)

197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION

197,55 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE *

5,34%

MONTANT DES ACQUISITIONS **

83,7 M€

NOMBRE D'IMMEUBLES
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

19

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES
ACTIFS ACQUIS ***

6,51 %

*Taux de distribution sur valeur de marché

**Montant total des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI

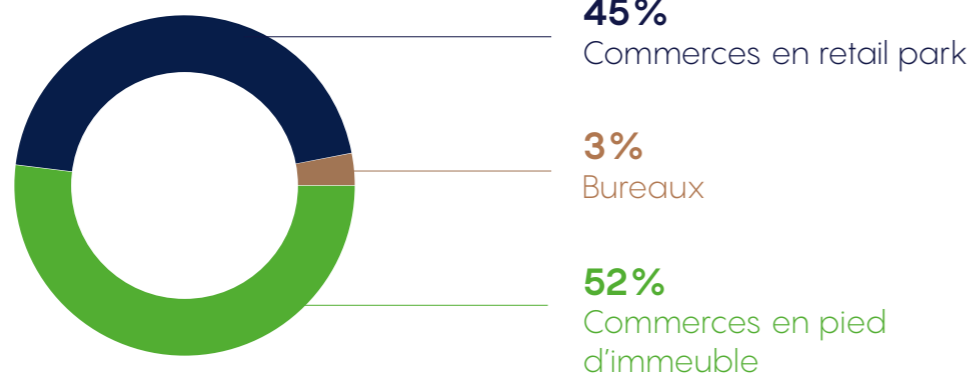
***Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

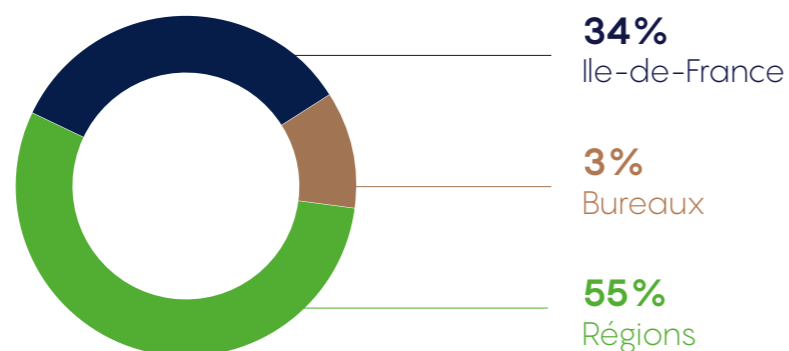
RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31/12/2022)



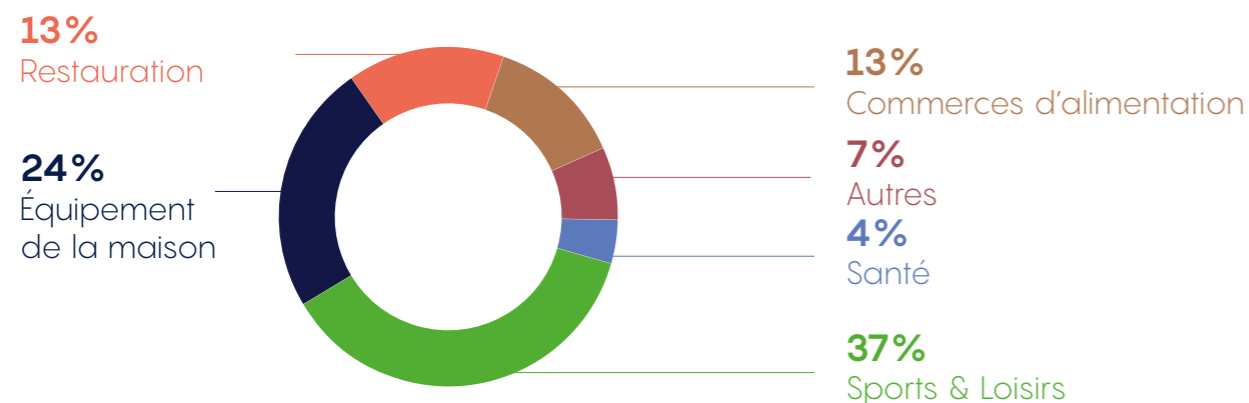
RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31/12/2022)



RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des surfaces louées au 31/12/2022)



32,9 M€

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2022

6,51%

Taux de rendement moyen brut des actifs acquis, acte en mains

57

Nombre de locataires

31 921 m²

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2022

3,41 ans

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

93,3%

Taux d'occupation financier

LE LABEL ISR



La SCPI ALTIXIA COMMERCES a obtenu son label ISR le 24 février dernier à l'issue d'un audit de l'AFNOR.

Qu'est ce que l'ISR ? l'ISR fait référence à l'**investissement socialement responsable**, une approche qui vise à intégrer les principes du développement durable dans les décisions d'investissement. Cela signifie que le choix des investissements ne se limite pas aux considérations financières à court terme, mais tient également compte de facteurs non financiers tels que la protection de l'environnement, le bien-être des employés au sein de l'entreprise et la qualité de sa gouvernance. L'ISR offre la possibilité de contribuer, par le biais de vos investissements, à la création d'une économie plus éthique et responsable.

Qu'est ce que le label ISR ? En 2016, le ministère de l'Économie et des Finances a instauré le label ISR dans le but de permettre aux épargnants et aux investisseurs professionnels de repérer les **fonds d'investissement qui mettent en place une solide méthodologie d'investissement socialement responsable (ISR)**, produisant des résultats mesurables et concrets. Depuis son instauration, ce label est décerné aux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) investissant dans des actions et/ou des obligations, auxquels les particuliers peuvent accéder notamment par le biais de contrats d'assurance-vie.

Depuis l'année 2020, il est également possible d'attribuer ce label aux fonds alternatifs (FIA), en particulier aux fonds immobiliers tels que les SCPI et les OPCI.

Dans ce dernier cas, le label permet spécifiquement de distinguer les fonds qui financent la rénovation de bâtiments anciens pour améliorer leur isolation et leurs performances énergétiques.

Les critères permettant son obtention sont :

L'environnement (empreinte carbone, émissions de gaz à effet de serre, consommation d'électricité, gestion de l'eau et des déchets, etc.) ;

Le social (formation des salariés, égalité salariale hommes-femmes, place des femmes dans la gestion de l'entreprise, emploi des personnes handicapées, etc.) ;

La gouvernance (transparence sur la rémunération des dirigeants, place des femmes au conseil d'administration, lutte contre la corruption, etc...) ;

Le cahier des charges du Label ISR oblige les fonds candidats au Label ISR à apporter des éléments de preuve sur la qualité durable de leurs investissements en démontrant qu'ils sont, à tout moment, meilleurs que leur indice de référence ou leur univers d'investissement sur au moins deux indicateurs ESG. Chaque société de gestion devra donc choisir deux indicateurs ESG et fournir à l'épargnant l'ensemble des informations nécessaires pour bien évaluer la performance ESG des indicateurs ainsi retenus.

L'attribution du label ISR répond à un processus strict et particulièrement rigoureux. Cette démarche peut se décliner en 3 étapes.

1/ Vérifier que le fonds est éligible au label ISR

Le fonds adresse sa demande à un des organismes de certification et lui fournit des informations sur la nature et la composition du portefeuille. L'audit de labellisation des fonds est assuré par trois organismes accrédités par le COFRAC (organisme parapublic qui s'assure de la qualité des labellisateurs) : Afnor Certification, Deloitte, EY

France.

Sur cette base, une première analyse est faite. Elle permet de vérifier si les critères d'éligibilité au label ISR sont remplis. Si c'est le cas, la candidature est recevable et le fonds peut passer à la seconde étape.

Pour plus de précisions sur les critères d'éligibilité, voir « les critères d'attribution du label »

2/ Vérifier que le fonds remplit les critères de labellisation

Pour obtenir le label ISR, le fonds doit respecter une série de critères répartie en six thèmes définis par le cahier des charges du label. Pour s'assurer que c'est le cas, l'organisme de certification audite le fonds candidat en utilisant différents moyens :

Analyse des documents réglementaires, du relevé de portefeuille et du rapport de gestion du fonds ;

Entretiens avec les dirigeants du fonds pour approfondir certaines questions, demander des précisions.

L'objectif de cet audit est de déterminer si le fonds candidat respecte les critères de labellisation tels qu'ils sont détaillés dans le référentiel du label.

Ces critères sont regroupés autour de six thèmes :

- . **Les objectifs généraux** (financiers et ESG) recherchés par le fonds. Il s'agit de vérifier que ces objectifs sont précisément définis et décrits aux investisseurs et qu'ils sont pris en compte dans la définition de la politique d'investissement du fonds ;
- . **La méthodologie d'analyse** et de notation des critères ESG mise en œuvre par les entreprises dans lesquelles le fonds investit ;
- . **La prise en compte des critères ESG** dans la construction et la vie du portefeuille ;
- . **La politique d'engagement ESG** avec les entreprises dans lesquelles le fonds investit (vote et dialogue) ;
- . **La transparence de gestion** du fonds ;
- . **La mesure des impacts positifs** de la gestion ESG sur le développement d'une économie durable.

Une fois l'audit terminé, l'organisme de certification établit un rapport d'audit présentant ses conclusions et commentant les éventuels manquements identifiés par rapport aux critères de labellisation. C'est de ce rapport que dépend la décision d'attribution du label ISR.

3/ L'attribution du label ISR et inscription sur une liste officielle du Ministère de l'Economie et des Finances

La décision d'attribution du label ISR est prise en toute indépendance par l'organisme de certification, sur la base du rapport d'audit. Le label ISR est alors accordé **pour une durée de trois ans, renouvelable**. Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label. C'est l'organisme de certification qui informe le ministère en charge des finances de la labellisation.



Nous avons travaillé, unis par une vision commune de responsabilité sociétale, pour offrir des solutions immobilières qui respectent l'environnement tout en répondant aux besoins de nos locataires.



Sonia FENDLER, Présidente,
à propos de l'obtention du label ISR par la SCPI Altixia Commerces.

L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Le logo d'ALTIXIA REIM, « La Libellule » est un animal qui ne vit que dans des espaces non pollués et qui a la particularité de ne jamais reculer devant un obstacle !
À ce titre, ALTIXIA REIM a d'ores et déjà investi dans la rénovation de tourbières, lieu de vie privilégié pour la biodiversité.

ALTIXIA REIM s'engage pour la biodiversité en contribuant à la restauration et à la préservation à long terme d'une tourbière vosgienne depuis 2022.

L'objectif est double :

- recréer un habitat remarquable, favorable à plusieurs espèces de libellules,
- contribuer à la séquestration de carbone et la production durable de bois, l'un des écomatériaux du futur.

Cette opération vise notamment à favoriser certaines libellules inféodées à ce milieu. Attachée à la symbolique de la libellule, ALTIXIA REIM finance chaque année 2 000 m² afin d'inscrire son engagement dans la durée. Elle verse ainsi 10 000 €/an au programme : dans 10 ans, elle aura permis la restauration de 20 000 m² de ce site.

Ce projet est mis œuvre par
Le Printemps des Terres,
société à mission dédiée à la transition
écologique des territoires.



«Au-delà d'un simple logo, la libellule représente la sagesse, le courage et la capacité d'adaptation, des valeurs chères à Altixia.

Nous sommes très fiers de cet engagement concret mené sur des bases scientifiques et en concertation avec les acteurs locaux.»

Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique
à l'initiative de l'engagement d'Altixia REIM.

MESURE DE LA PERFORMANCE DU FONDS

| Thématique | Objectifs | Sous-objectifs | Indicateur de reporting | Indicateur au 02/12/2022 | Taux de couverture |
|-------------------------------------|--|--|--|--------------------------|--------------------|
| Énergie | Optimiser les consommations d'énergie | En favorisant les travaux d'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique | 1 - Part des surfaces louées avec un DPE A, B ou C | 8,60% | 8,70% |
| | | | 2 - Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ) | 0,00% | 100,00% |
| ENR (Energie renouvelable) | Favoriser le développement des énergies renouvelables | En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergies renouvelables in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR | 3 - Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR | 8,70% | 100,00% |
| Dynamisation des territoires | Dynamiser les quartiers émergents ou renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce, auprès des occupants et habitants | En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité, écoquartier, actifs issus d'un renouvellement de friche) | 6 - Part des actifs, en valeur, localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche | 54,7% | 100,00% |
| | | | 7 - Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice | 63,60% | 100,00% |
| Services | | En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité | 9 - Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité | 81,90% | 100,00% |
| Résilience au changement climatique | Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique | En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs | 11 - Part du patrimoine couvert par une étude | 0,00% | 100,00% |
| | | | 12 - Part des actifs bénéficiant de 1 dispositif favorable au confort d'été hors climatisation | 23,10% | 100,00% |



NOS CONVICTIONS, NOS OBJECTIFS

La SCPI ALTIXIA COMMERCES souhaite soutenir la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent des quartiers écoresponsables, des quartiers associant agrément, espaces verts, etc... afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre". En ce sens, la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour ce fonds.

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

Optimiser les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables.

- En favorisant l'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique,
- En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergie renouvelable in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR.

THÉMATIQUE SOCIALE

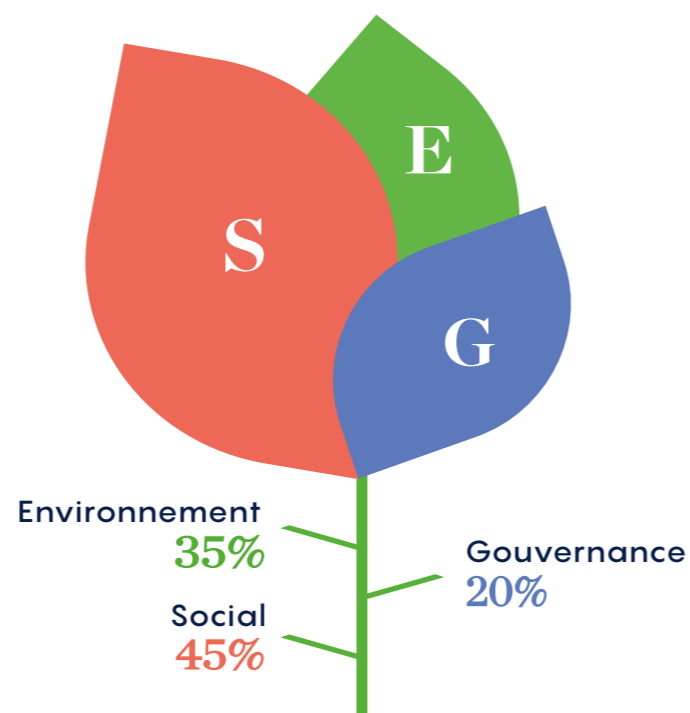
Dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants.

- En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité, écoquartier, réhabilitation de friche),
- En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, aux loisirs, à l'art de vivre ou encore aux commerces BIO,
- En soutenant l'installation de dispositifs favorables à la mobilité électrique et au vélo.
- En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité.

THÉMATIQUE GOUVERNANCE

Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique.

- En intégrant des clauses "vertes" dans nos contrats avec nos facility managers, property managers, prestataires travaux et en concluant des annexes environnementales avec nos locataires afin de mettre en place une démarche vertueuse et le développement de pratiques responsables,
- En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs via l'outil Batadapt ou un équivalent.
- En favorisant le confort d'été hors climatisation pour les occupants et usagers en anticipation des vagues de chaleur et dans un souci de réduction de l'impact environnemental de nos actifs.



L'intégration par Altixia de ces objectifs extra-financiers tant au stade de l'investissement que dans la gestion des actifs, pourra entraîner des coûts supplémentaires.

Toutefois, la conviction d'Altixia est que cette démarche est à la fois un levier et une opportunité qui permettent de mieux valoriser les actifs gérés, de développer la collaboration avec les différentes parties prenantes et, ainsi, se préparer aux évolutions futures et préserver sur les moyens et longs termes, la valeur du patrimoine et le rendement attendu.

NOTRE MÉTHODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Lors de la **phase d'investissement**, chaque actif du fonds fait l'objet d'un audit permettant d'évaluer ses caractéristiques quant aux critères ESG à sa date d'acquisition.

Pour les critères n'ayant pu être évalués lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations est effectuée par les équipes d'ALTIXIA REIM accompagnées de bureaux d'études techniques spécialisés, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes en charge de l'Investissement, de l'Asset et/ou du Property ou Facility Management.

En **phase d'exploitation**, la collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les équipes d'Asset Management, accompagnées par les Property Managers. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Les informations prises en compte se basent sur l'ensemble des caractéristiques techniques des bâtiments et de leurs équipements, mais également sur l'environnement proche des actifs et les éléments du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. A ce titre, l'accessibilité par les transports en commun, la proximité d'autres commerces ou de services permettant de renforcer une vie de quartier font partie des critères que nous avons décidé de mettre en valeur.

Une grille de notation comprenant 36 critères répartis sur les 3 piliers E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière de l'ensemble des actifs immobiliers de la **SCPI Altixia Commerces**. La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une pondération en fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

La note-seuil du fonds a été définie en évaluant un actif type (classique) représentatif de l'univers investissable de la **SCPI Altixia Commerces** selon :

- Les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).
- et/ou un benchmark interne.

En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine d'Altixia Commerces.

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

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note-seuil : pour ces actifs, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note-seuil ; = « Best in class »

- 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 a minima la note-seuil du fonds. = « Best-in-progress »

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



| Thématique | Nombre de critères | |
|-------------------------------------|--------------------|-----|
| GES | 3 | 35% |
| Energie | 4 | |
| ENR | 3 | |
| Ressources et déchets | 1 | |
| Eau | 2 | |
| Biodiversité | 1 | |
| Accessibilité | 2 | 45% |
| Mobilité | 3 | |
| Confort & bien-être | 1 | |
| Services rendus aux occupants | 1 | |
| Santé & sécurité | 2 | |
| Dynamisation des territoires | 3 | 20% |
| Résilience au changement climatique | 2 | |
| Parties prenantes | 7 | |
| Achats responsables | 1 | |
| | 36 | |

LES 5 PLUS IMPORTANTS

En valeur vénale
Rapport ESG classement des actifs au 30/06/2023

01

Chambly



Nîmes



02

03

Angoulins



Châtenay-Malabry



04

05

Noisy-le-Sec



Chambly

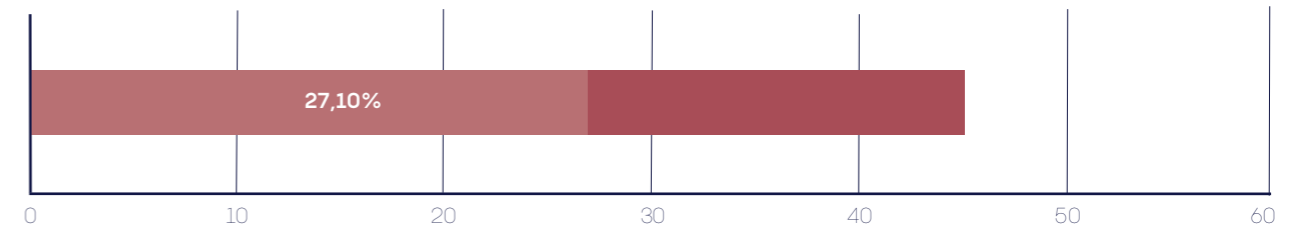
ZAC La porte sud de l'Oise, 60230 Chambly

Concept de centre commercial à ciel ouvert conçu comme un véritable lieu de vie, proposant une offre commerciale variée et complémentaire axée principalement sur le loisir, la restauration et le commerce alimentaire. Cette organisation permet de capter une clientèle au-delà de la zone de chalandise des commerces traditionnels.

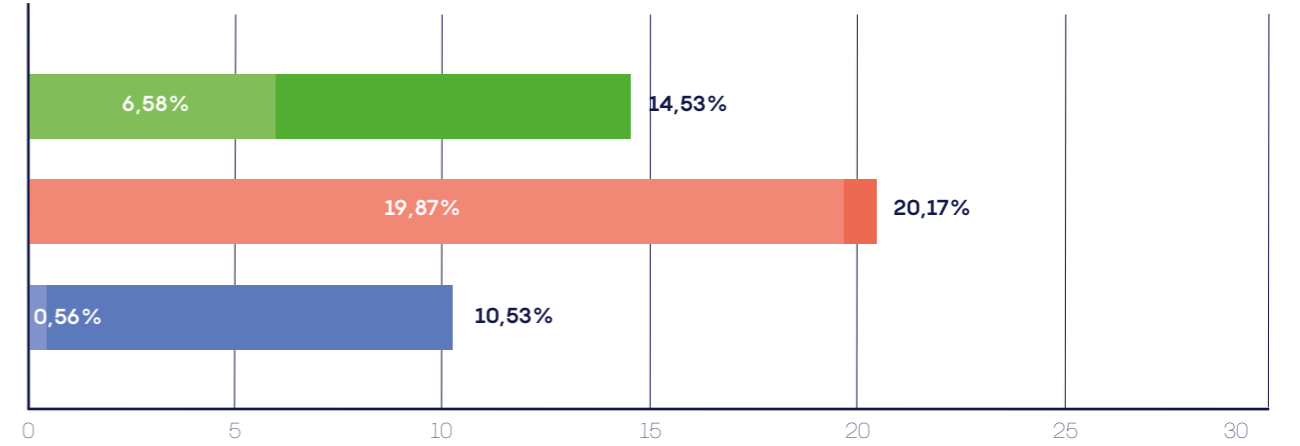
- retail park
- 18 123 m²
- mars 2019
- 20 cellules commerciales



total
ESG



E
pilier
environnement



Existants 2022



3 kgCO₂/m²/an



46,8 kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Retail park neuf construit en 2018 sur une ancienne friche



65% des locataires ayant une activité moyennement ou très contributrice (loisirs, restauration...)



Mise en place d'une desserte par navettes électriques en partenariat avec la ville. Mise en place de racks à vélo



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Lancement d'une campagne de mesure des DPE



Mise en place de bornes de recharge pour voiture électrique



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Favoriser le confort d'été : Identification des dispositifs adaptés

COMMENTAIRES :

Mise à disposition de dispositifs de tri en flux séparés sur le site : Tri sélectif avec compostage revendu permettant aux locataires de diminuer leurs charges

Nîmes

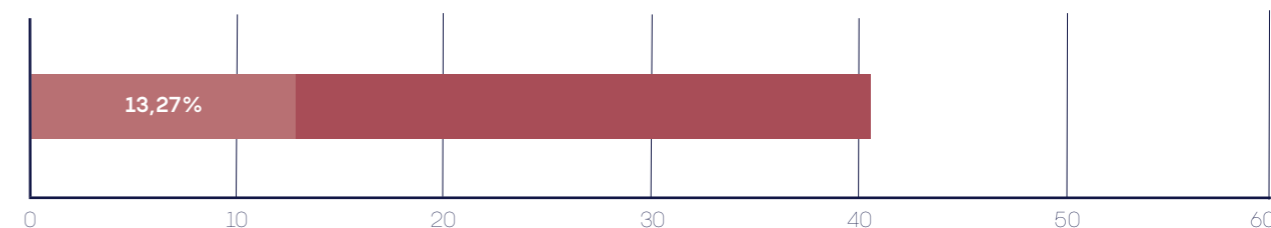
ZAC des Costières, 30000 Nîmes

Ensemble immobilier de type retail park, sept cellules commerciales situées au sein de la principale zone commerciale de l'agglomération, au sud de Nîmes, comprenant 222 emplacements commerciaux, pour 5 603 m² au total et 294 emplacements de stationnement extérieur.

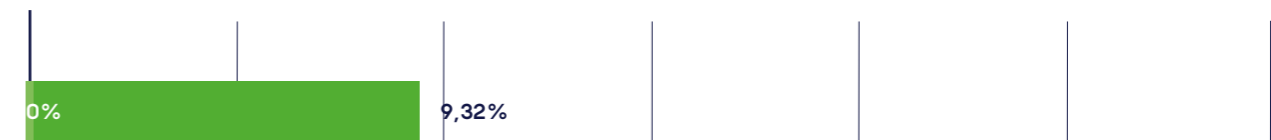
- retail park
- 5 603 m²

- mai 2023
- 7 locataires

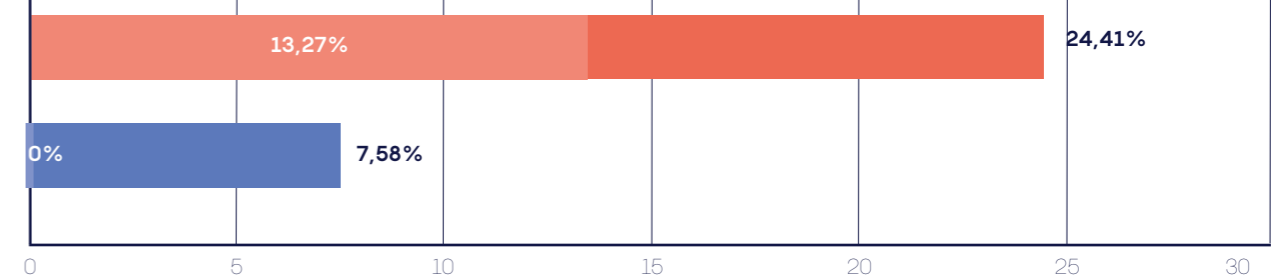
total ESG



E
pilier
environnement



S
pilier
social



G
pilier
gouvernance



Existants 2022



Les DPE réalisés sont en majorité C concernant la consommation électrique et A concernant la consommation en GES



n.c kgCO₂/m²/an



n.c kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique (50% des locataires réalisés). Lancement d'une campagne de récupération des consommations énergétiques



Le site bénéficie d'une coulée verte à proximité



Les locataires ont essentiellement une activité neutre mais à petits prix qui répondent à la demande actuelle des habitants



Bien qu'excentré, site desservi par 4 lignes de bus dont 2 à moins de 400m + adapté aux personnes à mobilité réduite



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers



L'ensemble du site propose des pare soleils pour tous les commerces

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure DPE pour 4 locataires /8



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Identifier les locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR et sensibiliser ceux n'en n'ayant pas encore



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions d'améliorations



Faciliter l'usage du vélo avec mise à disposition de racks à vélo et outils de réparation



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



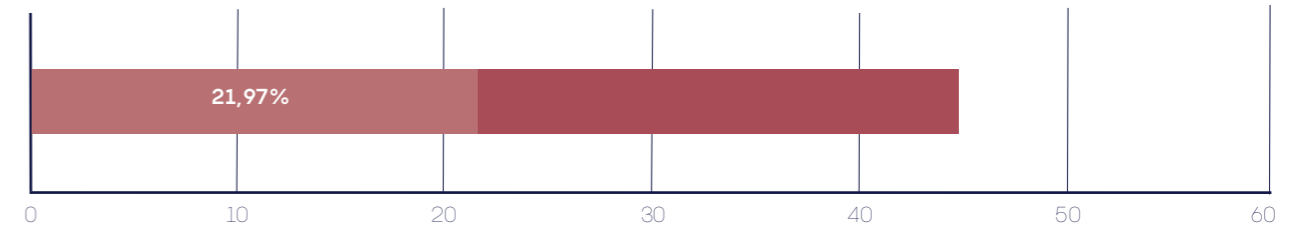
Réalisation de l'étude batadapt

Angoulins

Z.A des Ormeaux, rue du Moulin de la Pierre, 17690 Angoulins

Zone commerciale des Fourneaux, particulièrement dynamique, se distinguant par un faible taux de vacance (4%)
L'ensemble construit en 2018 se compose de 2 cellules type « Retail park » dont une se démarque par l'esthétisme de sa façade en bardage bois.

- retail park
- 5 211 m²
- juin 2022
- 2 locataires



Existants 2022



nc kgCO₂/m²/an



nc kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires



Etude pour mise en place de stationnement pour voitures électriques



Mise en place de racks à vélo



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Favoriser le confort d'été : Identification des dispositifs adaptés

COMMENTAIRES :

Châtenay-Malabry

ZAC de la Vallée, Cours du Commerce, 92290 Châtenay-Malabry

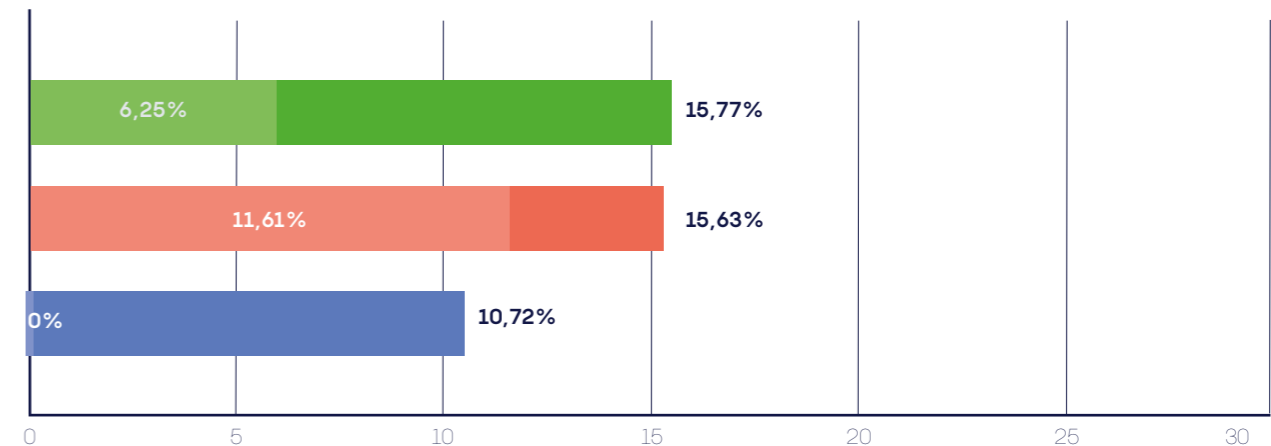
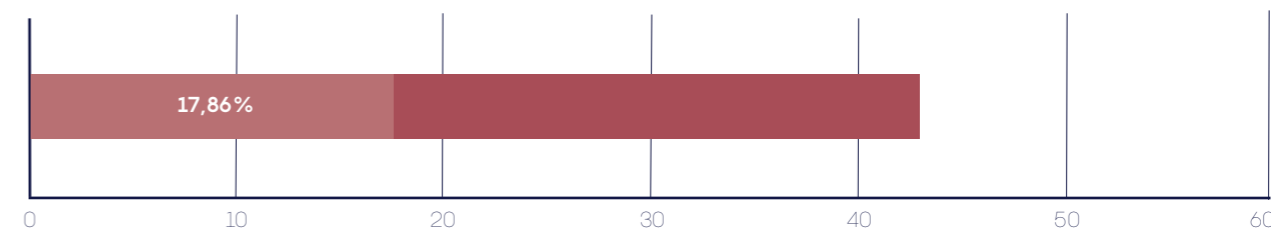
Investisseur unique de l'ensemble des commerces de cet écoquartier novateur de 20 hectares, qui reliera le centre-ville à la station du futur tramway 10. Esprit écologiquement exemplaire du projet avec la participation à l'émergence d'un nouveau quartier de vie et d'emploi « La Vallée ». Un projet de taille avec le merchandising de 40 commerces.

➤ commerces de proximité

➤ juillet 2021 (VEFA)

➤ 7913 m²

➤ 40 cellules commerciales



Existants 2022



Actif acheté en VEFA en cours de commercialisation



n.c kgCO₂/m²/an



n.c kWh/m²/an



Commerces neufs acquis dans un écoquartier «La Vallée» exemplaire (98% de recyclage des matériaux, géothermie, ferme urbaine...)



Quartier en cours de commercialisation



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Confort d'été : Identification des dispositifs adaptés

COMMENTAIRES :

Écoquartier emblématique en cours de commercialisation (coulée verte, géothermie, ferme urbaine...)

Noisy-le-Sec

Rue de Paris, rue du Canal et alentours, 93053 Noisy-le-Sec

Acquisition de 10 commerces de tailles variables situés dans le quartier durable de la Plaine de l'Ourcq, situés entre la rue de Paris et la rue du Canal. Ces locaux récents sont loués à des locataires dont les offres commerciales sont variées, assurant une mixité en termes de commerces.

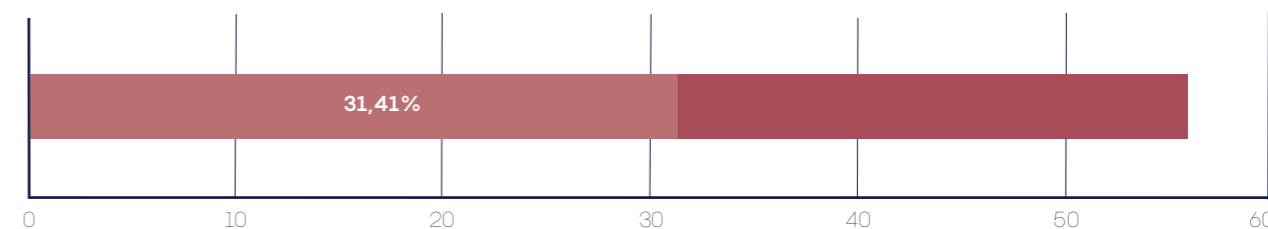
➤ commerces de proximité

➤ juillet 2019 (VEFA)

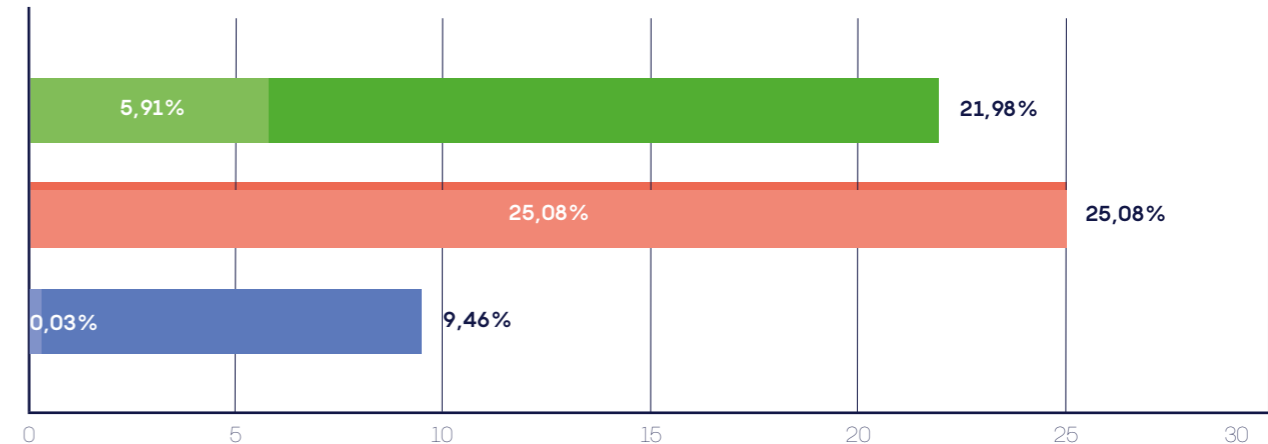
➤ 4 543 m²

➤ 10 cellules commerciales

total
ESG



pillar
E
environment



Existants 2022



4.24 kgCO₂/m²/an



66.2 kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Immeubles construits en 2018 sur une ancienne friche industrielle



65%+ des locataires ayant une activité moyennement ou très contributrice (loisirs, restauration...)



Mise en place de racks à vélo



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires



Mise en place de stationnements pour voiture électrique



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Confort d'été : Identification des dispositifs adaptés

COMMENTAIRES :

Actif acquis neuf en VEFA en 2019. Tous les locataires ne sont pas encore en exploitation de croisière et ne permettent donc pas une mesure énergétique précise.

LES 5 PLUS PERFORMANTS

Rapport ESG classement des actifs au 30/06/2023

01

Rueil-Malmaison



Stains



02

03

Paris Gustave Courbet



Noisy-le-Sec



04

05

Rueil-Malmaison



Rueil-Malmaison Emerige

Rue des bons raisins, 92500 Rueil-Malmaison

Ensemble de commerces de pied d'immeubles achetés en état futur d'achèvement, situés dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison. Afin d'assurer une mixité en termes de commerces, parmi les baux signés figurent un opticien, une pharmacie, une boulangerie, un coiffeur, un magasin d'ameublement.

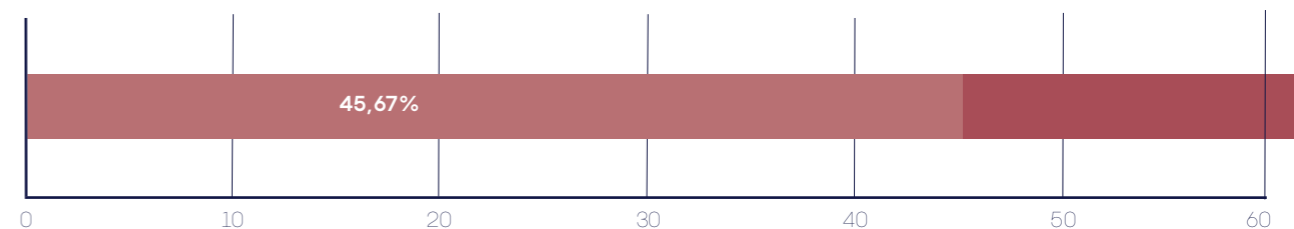
➤ commerces de proximité

➤ mars 2019 (VEFA)

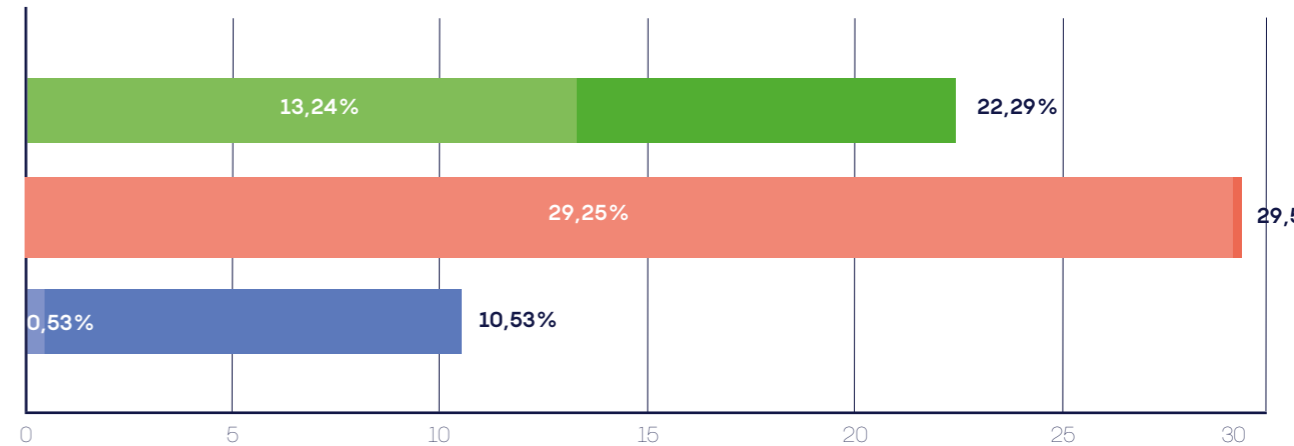
➤ 1 218 m²

➤ 7 cellules commerciales

total ESG



pilier E
environnement



Existants 2022



La géothermie est d'ores et déjà disponible sur le site



11,7 kgCO₂/m²/an



182 kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique (50% des locataires réalisés). Lancement d'une campagne de récupération des consommations énergétiques



Le site bénéficie du label écoquartier avec de nombreux espaces verts et services



Les locataires ont essentiellement une activité très contributive



6 lignes de bus et une station de métro du Grand Paris disponible à horizon 2030



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Campagne de DPE pour les locataires n'étant installés que depuis récemment



Identifier les locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR et sensibiliser ceux n'en n'ayant pas encore



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions d'améliorations



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt

COMMENTAIRES :

Actifs neufs construits en 2018 dans un écoquartier en plein essor avec de nombreux services et espaces de détente.

Paris Gustave Courbet

7 rue Gustave Courbet, 75016 Paris

Actif patrimonial situé dans le cosu XVIème arrondissement de Paris, au pied d'un immeuble de style Haussmanien, et loué à une enseigne française de vêtements de sports.

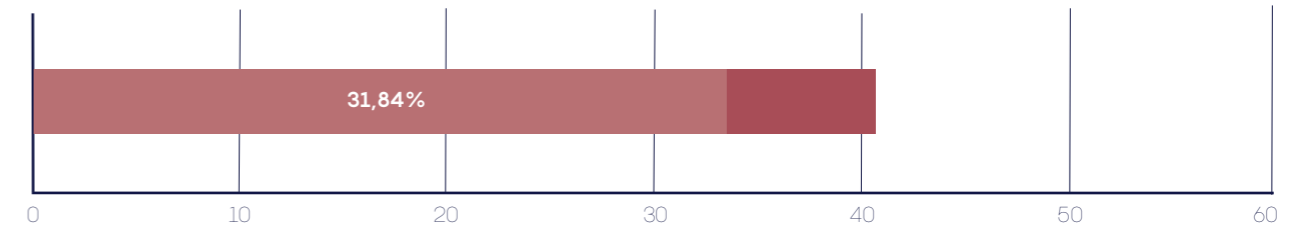
➤ commerce de pied d'immeuble

➤ décembre 2019

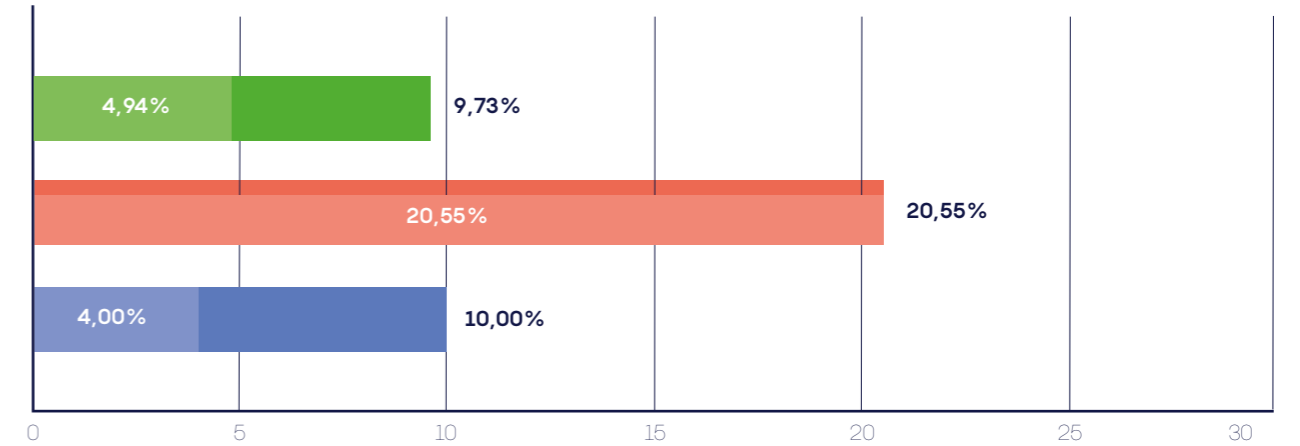
➤ 61 m2

➤ locataire unique

total
ESG



E
pilier
environnement



S
pilier
social

G
pilier
gouvernance

Existants 2022



3 kgCO2/m²/an



46,8 kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Exceptionnellement bien desservi en métro, bus et mobilité douce



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées.



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Campagne DPE à refaire + prévoir plan d'amélioration



Faire une étude d'usage ENR



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions d'améliorations



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt

Noisy-le-Sec

Rue de Paris, rue du Canal et alentours, 93053 Noisy-le-Sec

Acquisition de 10 commerces de tailles variables situés dans le quartier durable de la Plaine de l'Ourcq, situés entre la rue de Paris et la rue du Canal. Ces locaux récents sont loués à des locataires dont les offres commerciales sont variées, assurant une mixité en termes de commerces.

➤ commerces de proximité

➤ juillet 2019 (VEFA)

➤ 4 543 m²

➤ 10 cellules commerciales



Existants 2022



4,24 kgCO₂/m²/an



66,2 kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Immeubles construits en 2018 sur une ancienne friche industrielle



65%+ des locataires ayant une activité moyennement ou très contributrice (loisirs, restauration...)



Navette électrique de la ville. Mise en place de rack à vélo



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Mise en place de stationnement pour voiture électrique



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



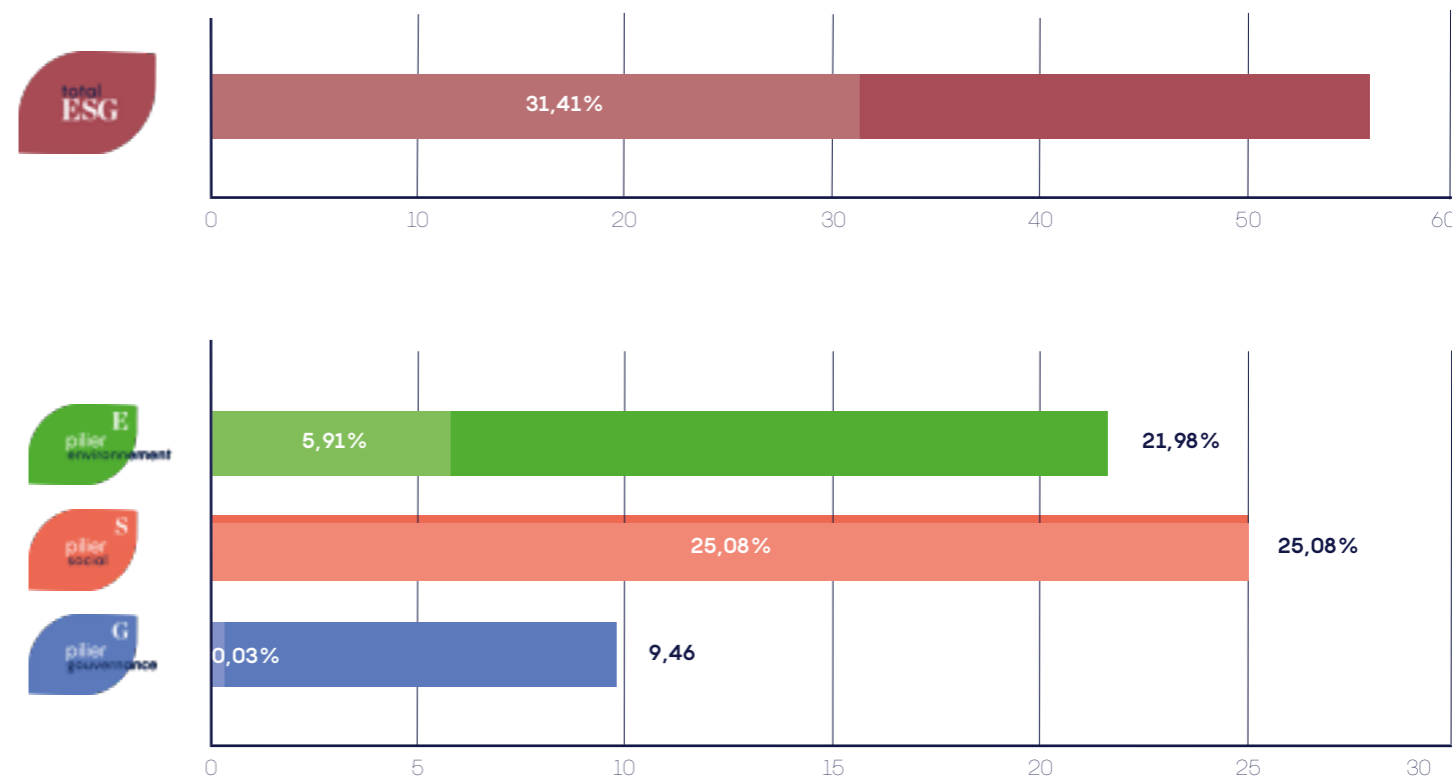
Réalisation de l'étude batadapt



Confort d'été : Identification des dispositifs adaptés

COMMENTAIRES :

Actif acquis neuf en VEFA en 2019. Tous les locataires ne sont pas encore en exploitation de croisière et ne permettent donc pas une mesure énergétique précise.



Rueil-Malmaison Icade

Rue des bons raisins, 92500 Rueil-Malmaison

Ensemble de commerces de pied d'immeubles achetés en état futur d'achèvement, situés dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison. Afin d'assurer une mixité en termes de commerces, parmi les baux signés figurent un opticien, une pharmacie, une boulangerie, un coiffeur, un magasin d'ameublement.

➤ commerces de proximité

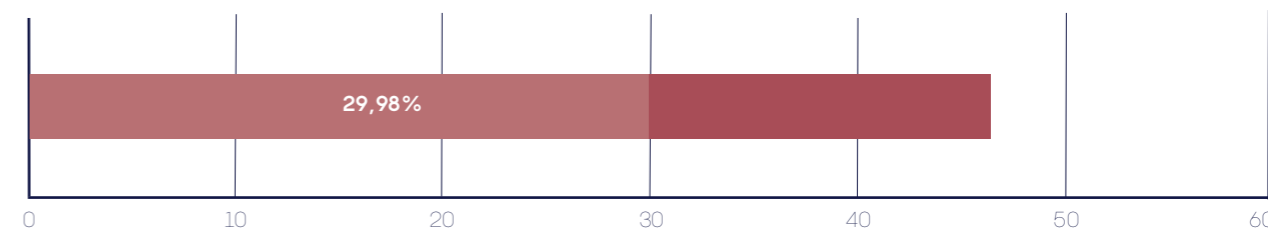
➤ mars 2019 (VEFA)

➤ 1 218 m²

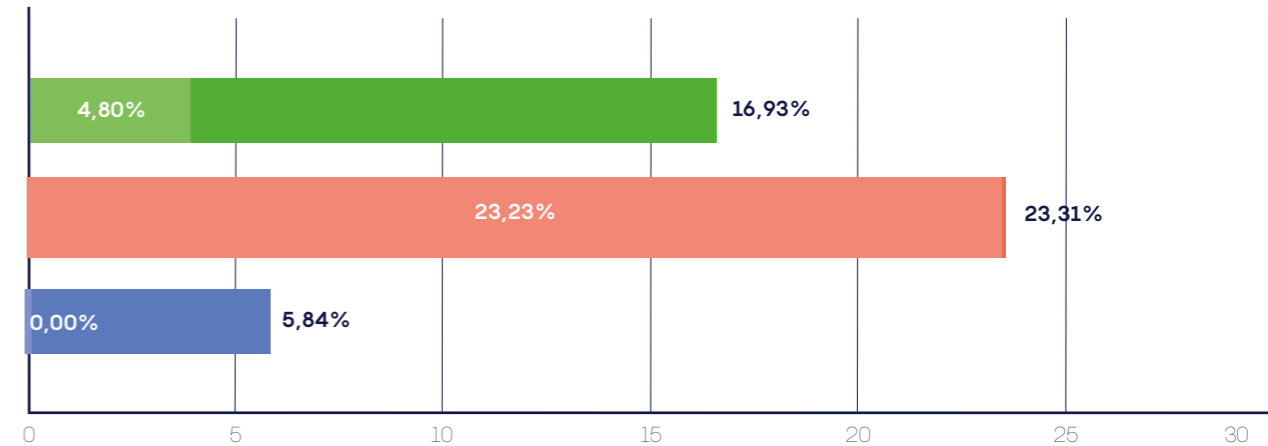
➤ 7 cellules commerciales



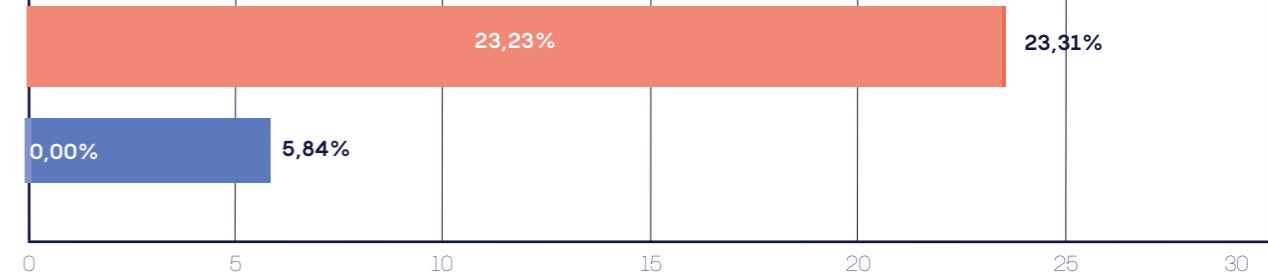
total ESG



environnement



social



Gouvernance



Existants 2022



La géothermie est d'ores et déjà disponible sur le site



11,7 kgCO₂/m²/an



182 kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique (50% des locataires réalisés). Lancement d'une campagne de récupération des consommations énergétiques



Le site bénéficie du label écoquartier avec de nombreux espaces verts et services



Les locataires ont essentiellement une activité très contributive



6 lignes de bus et une station de métro du Grand Paris disponible à horizon 2030



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Campagne de DPE pour les locataires n'étant installés que depuis récemment



Identifier les locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR et sensibiliser ceux n'en n'ayant pas encore



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions d'améliorations



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt

COMMENTAIRES :

Actifs neufs construits en 2018 dans un écoquartier en plein essor avec de nombreux services et espaces de détente.

LES **5** MOINS PERFORMANTS

Rapport ESG classement des actifs au 30/06/2023

01

Paris Victor Hugo



St-Germain-en-Laye



02

03

Châtenay-Malabry



La Chapelle-St-Aubin



04

05

Nîmes



Stains

54 avenue Gaston Monmousseau, 93240 Stains

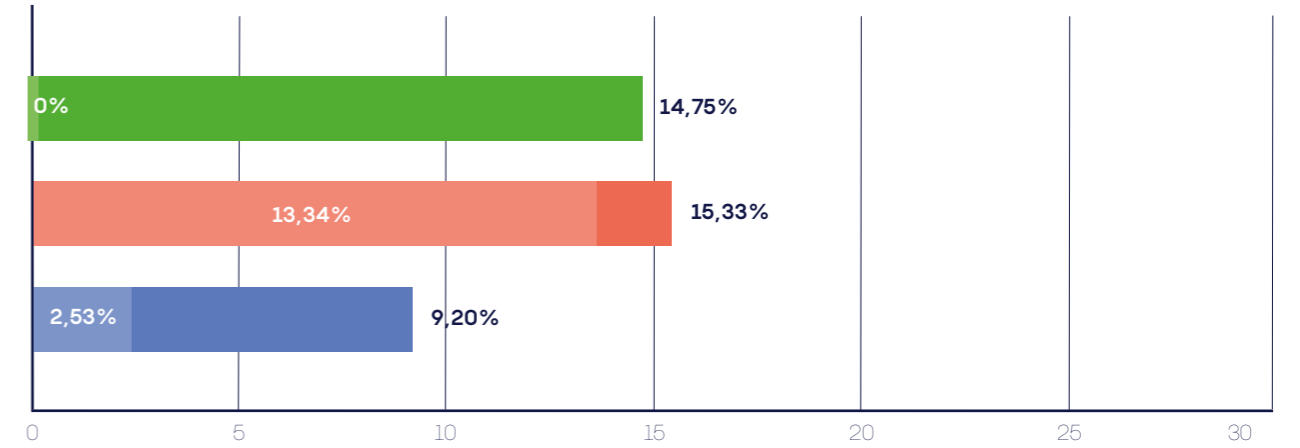
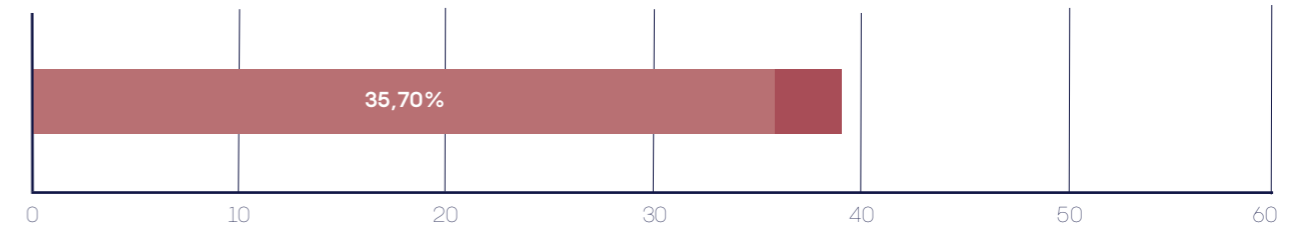
Ensemble immobilier récent (2018) à usage de bureaux et locaux d'activité implanté à une dizaine de kilomètres de Paris. D'une superficie de 1 230 m² (dont 20% de bureaux), il est équipé de 20 places de parking extérieur et de 3 portes sectionnelles facilitant le chargement/déchargement de poids lourds.

➤ locaux d'activités

➤ février 2023

➤ 1 337 m²

➤ locataire unique



Existants 2022



nc kgCO₂/m²/an



nc kWh/m²/an



Bornes électriques



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Promouvoir l'usage du vélo



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Confort d'été : Identification des dispositifs adaptés

St-Germain-en-Laye

Rue Henri Dunant, 78100 Saint-Germain-en-Laye

Ensemble immobilier neuf d'une superficie d'environ 363 m² situé au rez-dee-chaussée d'une résidence hôtelière 4* « Apart'City ». Le commerce se trouve à proximité immédiate de la gare SNCF. 530 logements vont être créés au sein de cet écoquartier.

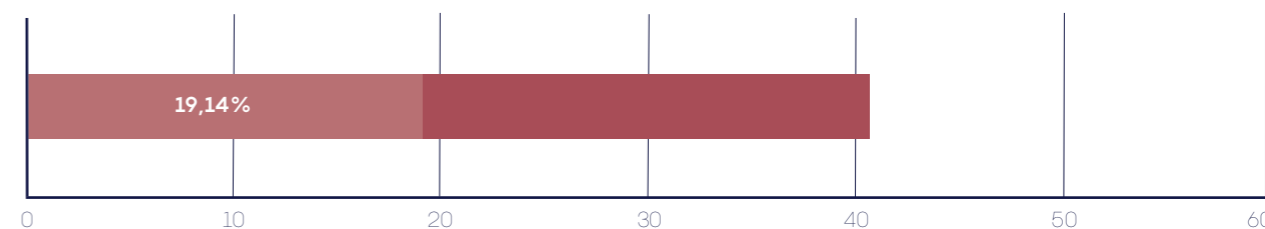
➤ commerce de proximité

➤ décembre 2020 (VEFA)

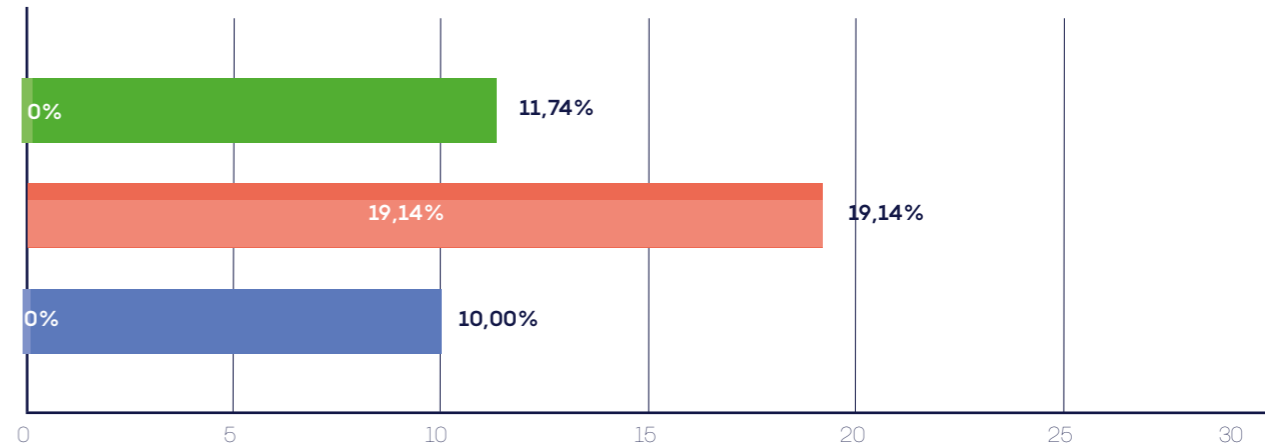
➤ 363 m²

➤ locataire unique

total
ESG



0%
E
pilier
environnement



0%
S
pilier
social

0%
G
pilier
gouvernance

Existants 2022



nc kgCO₂/m²/an



nc kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Très bien desservi en bus et tram



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Campagne DPE à faire quand le nouveau locataire aura fini son installation



Faire une étude d'usage ENR



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions d'améliorations



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt

COMMENTAIRES :

Actif neuf.

Châtenay-Malabry

ZAC de la Vallée, Cours du Commerce, 92290 Châtenay-Malabry

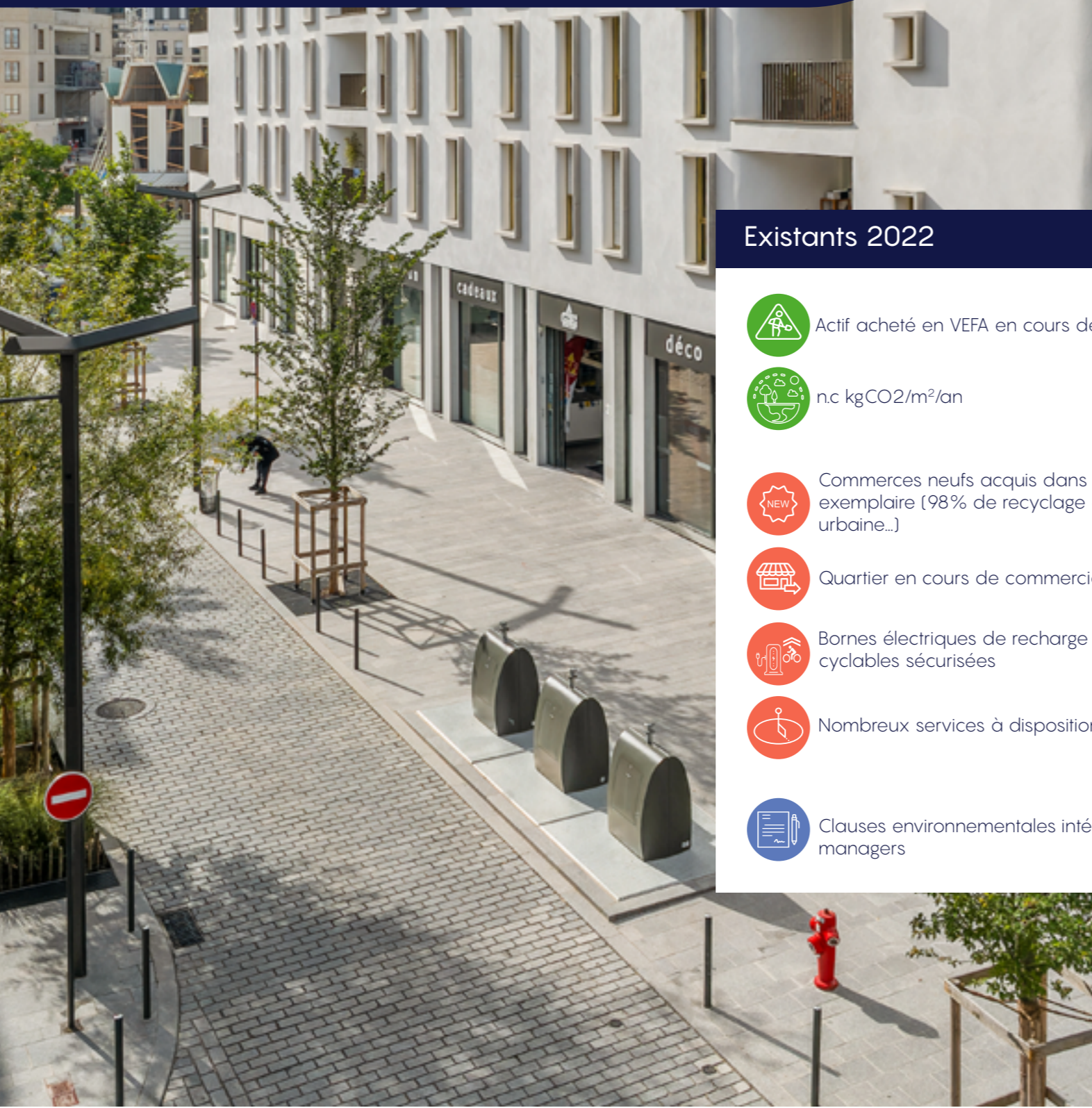
Investisseur unique de l'ensemble des commerces de cet écoquartier novateur de 20 hectares, qui reliera le centre-ville à la station du futur tramway 10. Esprit écologiquement exemplaire du projet avec la participation à l'émergence d'un nouveau quartier de vie et d'emploi « La Vallée ». Un projet de taille avec le merchandising de 40 commerces.

➤ commerces de proximité

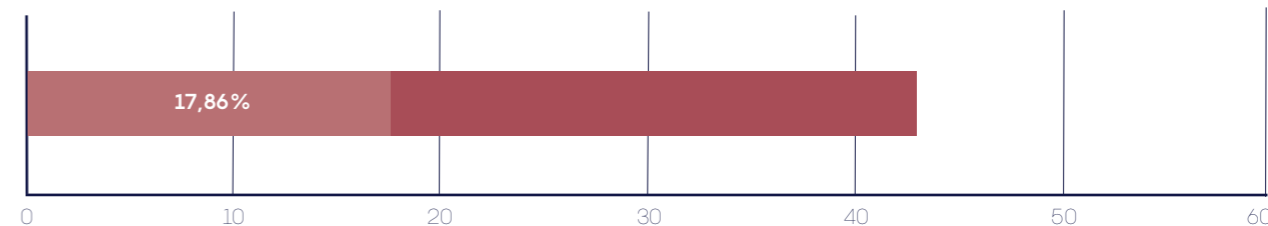
➤ juillet 2021 (VEFA)

➤ 7913 m²

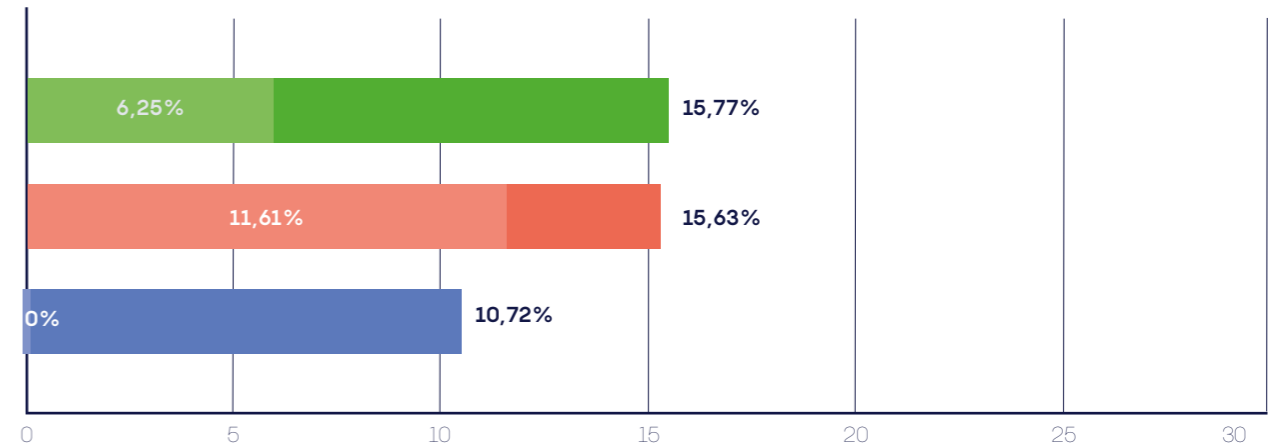
➤ 40 cellules commerciales



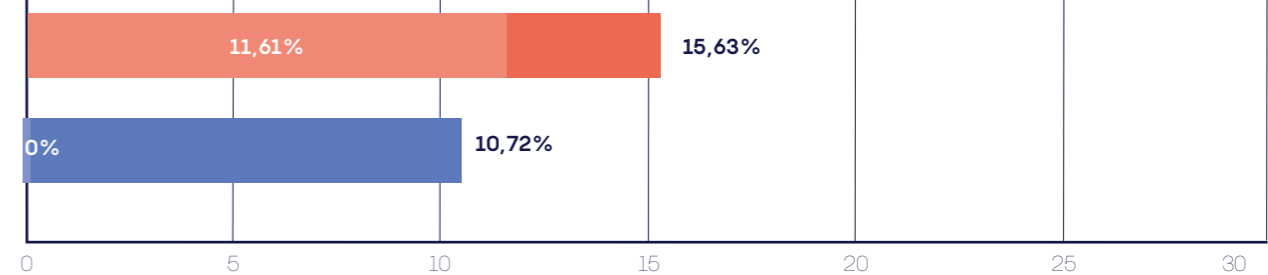
total
ESG



E
pilier
environnement



S
pilier
social



G
pilier
gouvernance



Existants 2022



Actif acheté en VEFA en cours de commercialisation



n.c kgCO₂/m²/an



n.c kWh/m²/an



Commerces neufs acquis dans un écoquartier «La Vallée» exemplaire (98% de recyclage des matériaux, géothermie, ferme urbaine...)



Quartier en cours de commercialisation



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Identification des dispositifs adaptés

COMMENTAIRES :

Écoquartier emblématique en cours de commercialisation (coulée verte, géothermie, ferme urbaine...)

La Chapelle-Saint-Aubin

ZAC du Moulin aux Moines, 72650 La Chapelle-Saint-Aubin

Ensemble commercial implantée dans la principale zone commerciale du Mans, la ZAC du Moulin aux Moines qui regroupe 288 commerces. Actif de type Retail Park avec une thématique commerciale autour des loisirs.

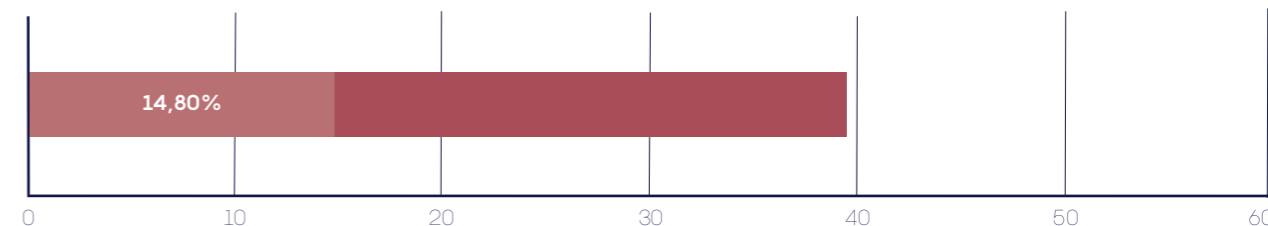
➤ commerces de proximité

➤ février 2023

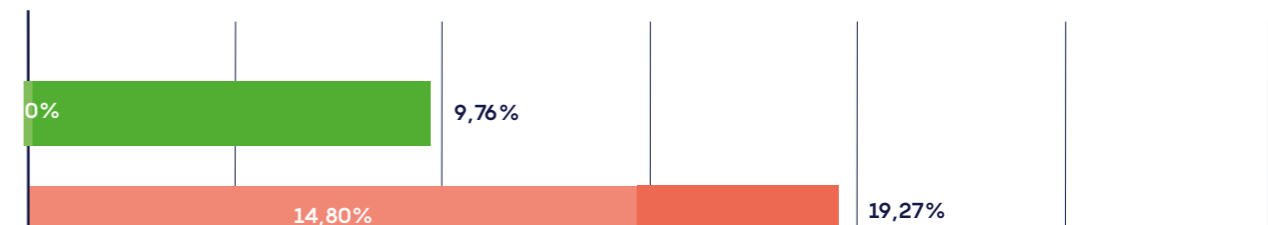
➤ 1 369 m²

➤ 1 cellule commerciale

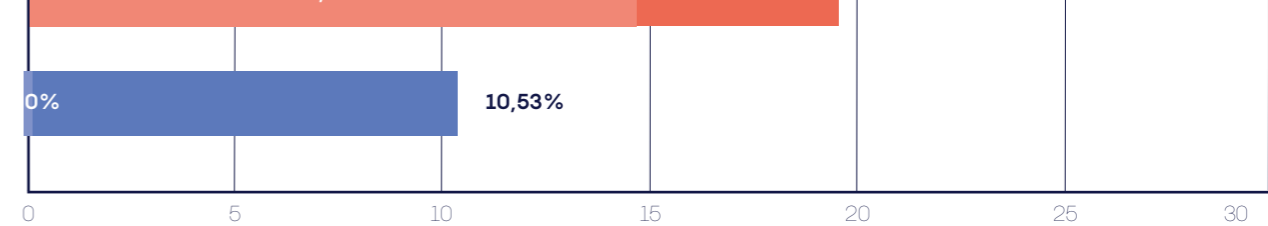
total
ESG



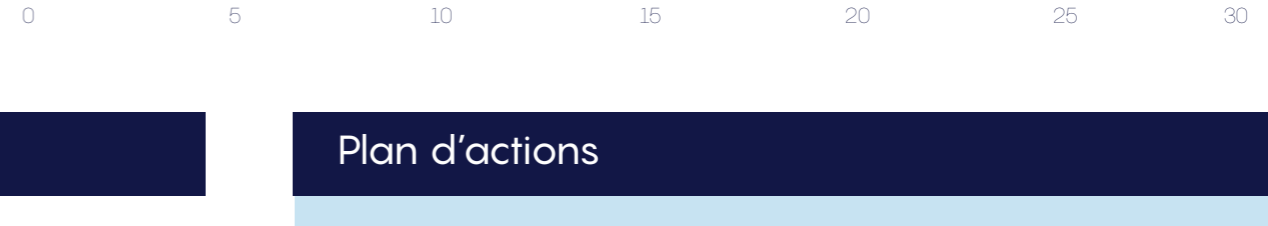
E
plan
environnemental



S
plan
social



G
plan
gouvernance



Existants 2022



n.c kgCO₂/m²/an



n.c kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



Activité de loisir très contributrice



Malgré un walkscore correct, site peu desservi par les transports



Favoriser les outils adaptés à la mobilité douce



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure des DPE



Lancement d'une campagne d'étude ENR



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique



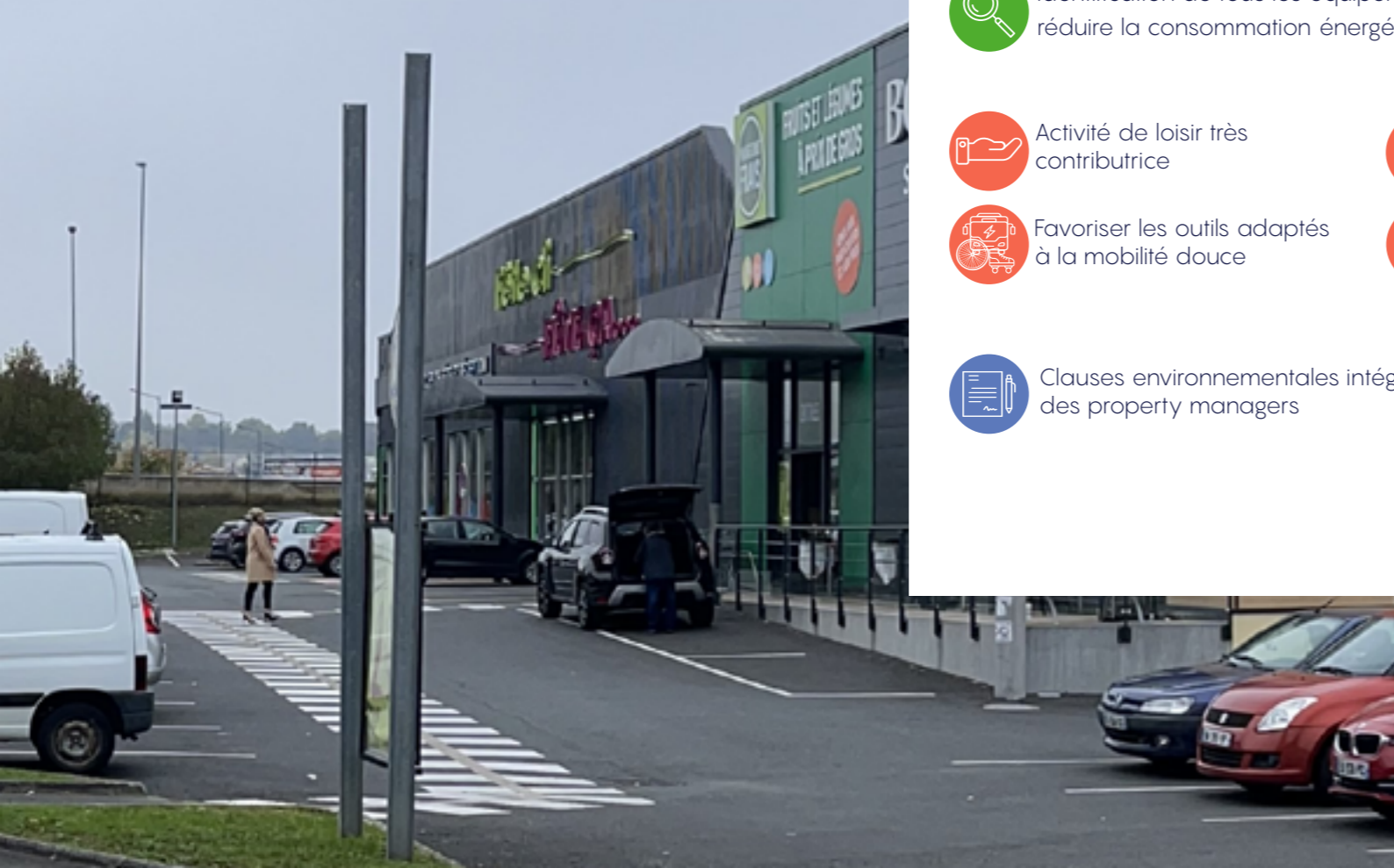
Etude à la mise en place de stationnement pour voiture électrique



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



Nîmes

ZAC des Costières, 30000 Nîmes

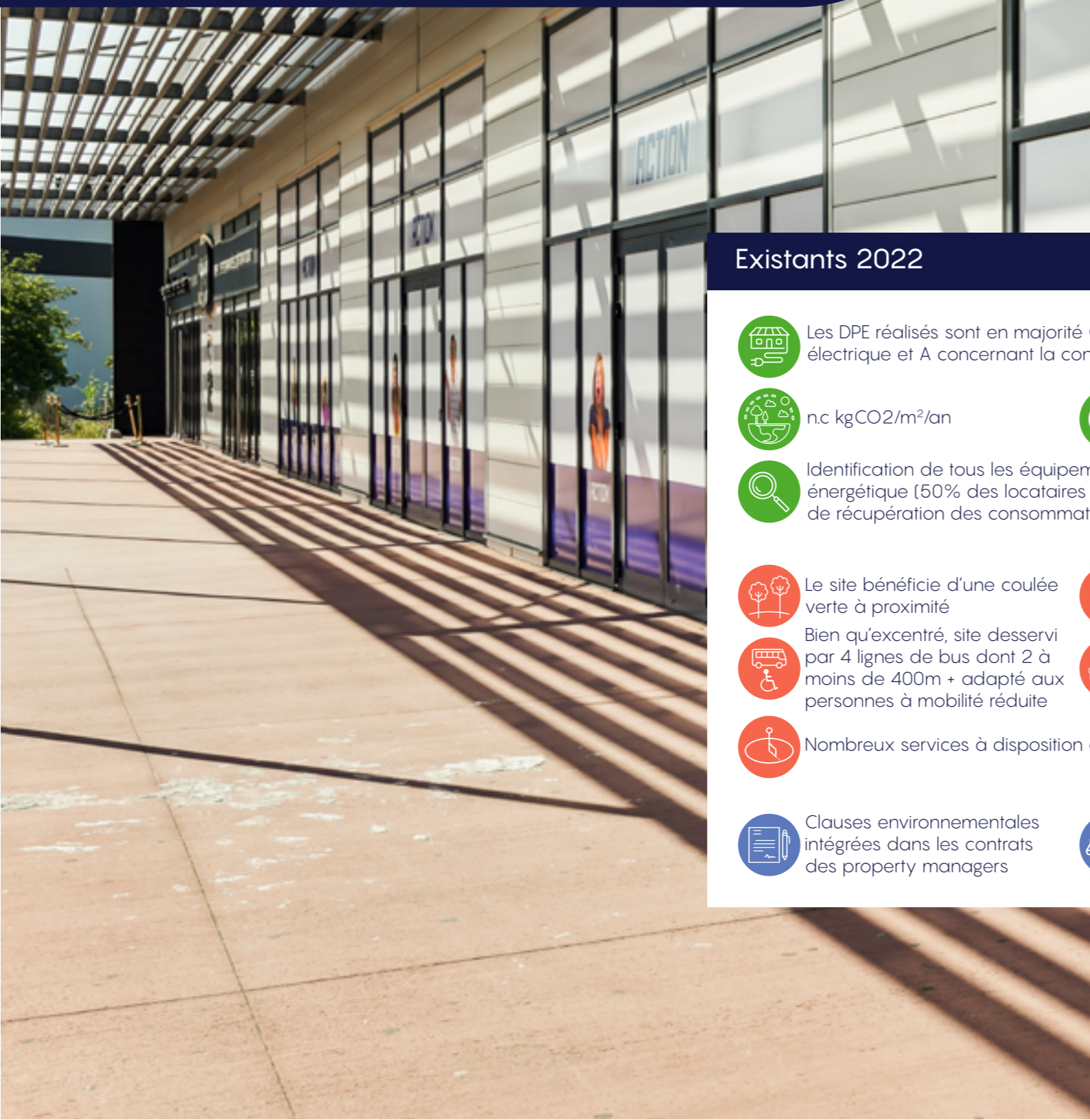
Ensemble immobilier de type retail park, sept cellules commerciales situées au sein de la principale zone commerciale de l'agglomération, au sud de Nîmes, comprenant 222 emplacements commerciaux, pour 5 603 m² au total et 294 emplacements de stationnement extérieur.

➤ retail park

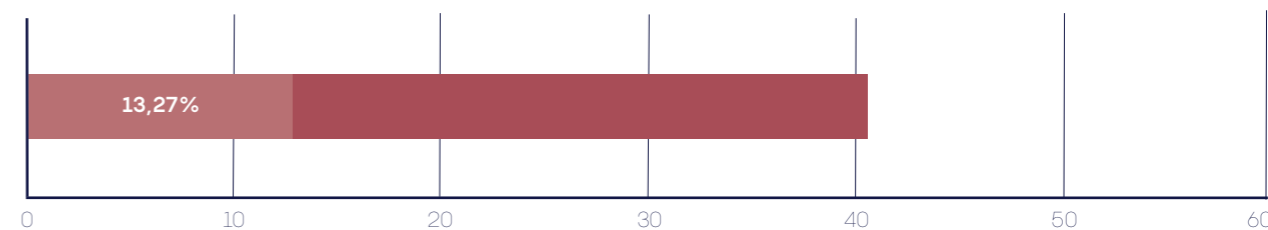
➤ mai 2023

➤ 5 603 m²

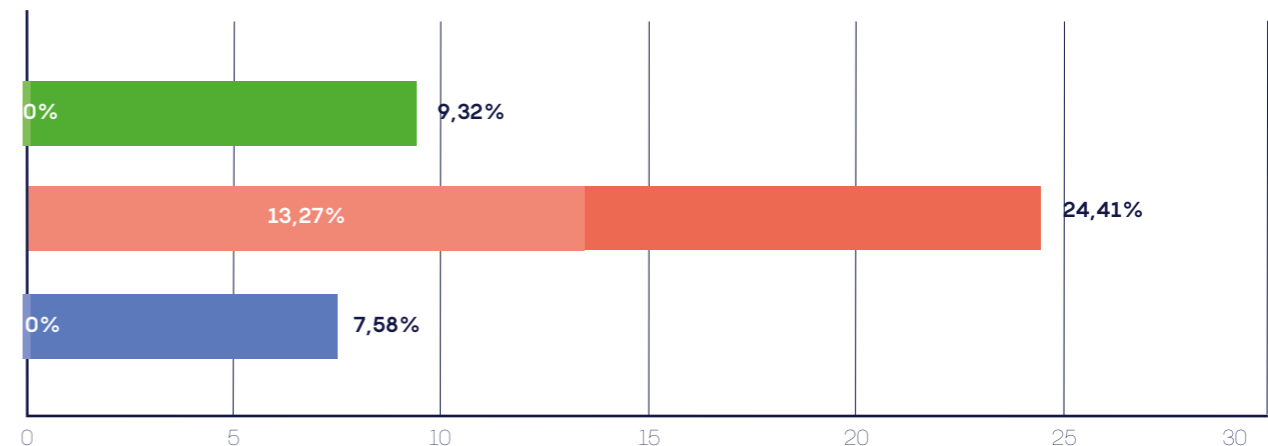
➤ 7 locataires



total ESG



0% E
0% S
0% G



Existants 2022



Les DPE réalisés sont en majorité C concernant la consommation électrique et A concernant la consommation en GES



n.c kgCO₂/m²/an



n.c kWh/m²/an



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique (50% des locataires réalisés). Lancement d'une campagne de récupération des consommations énergétiques



Le site bénéficie d'une coulée verte à proximité



Les locataires ont essentiellement une activité neutre mais à petits prix qui répondent à la demande actuelle des habitants



Bien qu'excentré, site desservi par 4 lignes de bus dont 2 à moins de 400m + adapté aux personnes à mobilité réduite



Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers



L'ensemble du site propose des pare soleils pour tous les commerces

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure DPE pour 4 locataires /8



Lancement d'une campagne d'étude ENR des locataires



Identifier les locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR et sensibiliser ceux n'en n'ayant pas encore



Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions d'améliorations



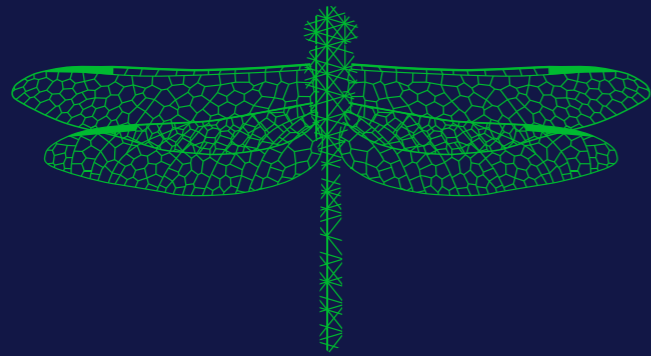
Faciliter l'usage du vélo avec mise à disposition de rack à vélo et outils de réparation



Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires



Réalisation de l'étude batadapt



ALTIXIA
REIM

Altixia REIM

32 avenue Marceau

75008 Paris

www.altixia.com

01 80 06 26 20