



scpi
ALTIXIA COMMERCES

Rapport ISR 2023



SOMMAIRE

- 02** Le mot d'Alexandre Parvez - Directeur Général Délégué
- 04** La SCPI Altixia Commerces en un coup d'oeil
- 06** Le patrimoine de la SCPI Altixia Commerces
- 08** Le label ISR
- 12** L'engagement d'ALTIXIA REIM 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
- 32** Les 5 actifs les plus performants
- 42** Les 5 actifs les moins performants



LE MOT D'ALEXANDRE PARVEZ

Directeur Général Délégué



Chères associées, Chers associés,

Cette année marque une étape significative dans notre parcours avec l'obtention de notre première certification d'audit du label, qui confirme notre engagement et notre label ISR (Investissement Socialement Responsable). Ce succès est le fruit d'un travail collectif et rigoureux de toutes nos équipes et de nos partenaires.

L'année écoulée a été dynamique en termes d'acquisitions avec l'ajout de quatre nouveaux actifs au portefeuille de la SCPI Altixia Commerces, parmi lesquels trois ensembles commerciaux en retail parks. L'un de ces ensembles regroupe six cellules commerciales livrées en 2023. Dédiées à des activités de loisirs, elles répondent bien à un des axes majeurs de notre engagement ISR pour la SCPI Altixia Commerces, à savoir la promotion d'un immobilier au service de la qualité de vie et de la mixité des usages. L'axe majeur de notre action cette année a porté sur l'approfondissement de la maîtrise de nos immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, mais également de l'usage qu'en font ses locataires : quels équipements ont été installés par les locataires (notamment ceux permettant de réduire les consommations énergétiques ou d'eau), quels sont les services offerts dans

les environs immédiats des commerces, quelle est leur accessibilité, quelles sont leurs consommations énergétiques ?

Au cours de cette année nos équipes ont consacré des efforts importants à la récupération des données de consommation énergétique de nos bâtiments. Altixia REIM a pris le parti de baser les notations du pilier « Energie » des actifs de la SCPI uniquement sur des données réelles de consommation énergétique, et non pas sur la base de consommations estimées selon des hypothèses ou des modèles. Ainsi, seules des données réelles seront retenues pour nos notations, quitte à ne pas disposer de l'exhaustivité.

Cette étape cruciale constitue le point de départ indispensable pour mesurer nos progrès et initier des missions d'optimisation de la gestion de l'énergie. La collecte de ces données n'a pas été une tâche aisée et a nécessité une coordination étroite avec les occupants des bâtiments, car leur collaboration est essentielle pour la réussite de nos objectifs. Cette tâche nécessite beaucoup de pédagogie et de communication auprès de tous les occupants mais nous sommes convaincus que la transition énergétique et la gestion durable ne peuvent se faire sans leur adhésion et leur participation active.

L'ensemble de ces travaux nous ont permis d'améliorer grandement notre connaissance des bâtiments et de leurs usages, ce qui s'est d'ores et déjà traduit par des améliorations sensibles des notations ESG.

Par ailleurs, nous avons le plaisir d'annoncer que nos partenaires en gestion immobilière (property management) ont accepté de contractualiser avec la SCPI pour intégrer les critères ISR et ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans leurs travaux immobiliers. Cette avancée renforce notre

engagement envers une gestion vertueuse de notre portefeuille.

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les équipes, partenaires et occupants pour leur engagement et leur collaboration. Ensemble, nous continuons à bâtir un avenir plus durable et à faire de la SCPI Altixia Commerces une référence en matière d'investissement responsable.

Bien cordialement.

LA SCPI EN 1 COUP D'OEIL au 31.12.2023

La SCPI ALTIXIA COMMERCES est accessible soit en direct, soit en unité de compte dans les contrats d'assurance vie assurés auprès des Compagnies GENERALI VIE et APICIL.

CAPITAL NOMINAL

79 718 400 €

CAPITALISATION

107 885 568 €

NOMBRE DE PARTS

531 456

NOMBRE D'ASSOCIÉS

898

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE *

5,31%

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

VALEUR DE RETRAIT (PRIX NET VENDEUR)

197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION

197,55 €

MONTANT DES ACQUISITIONS **

106,2M €

NOMBRE D'IMMEUBLES
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

24

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES
ACTIFS ACQUIS ***

6,42%

*Taux de distribution 2023

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

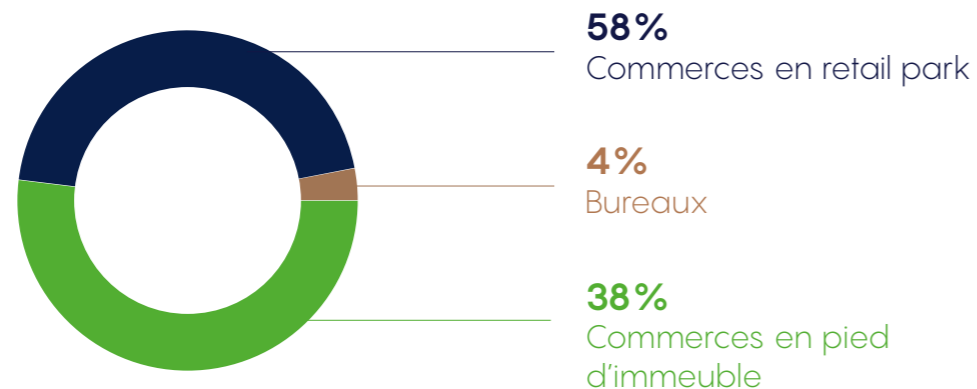
***Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

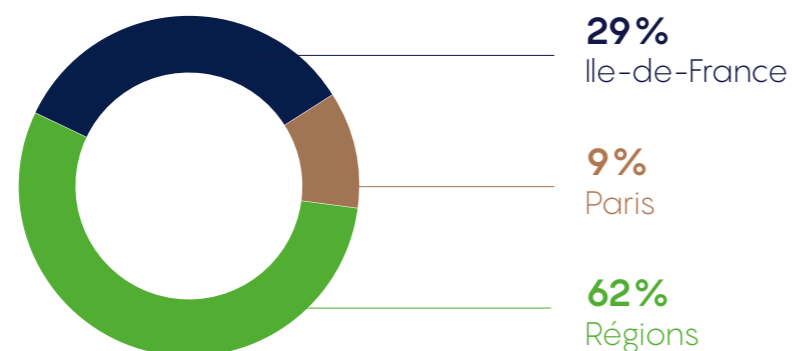
RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31/12/2023)

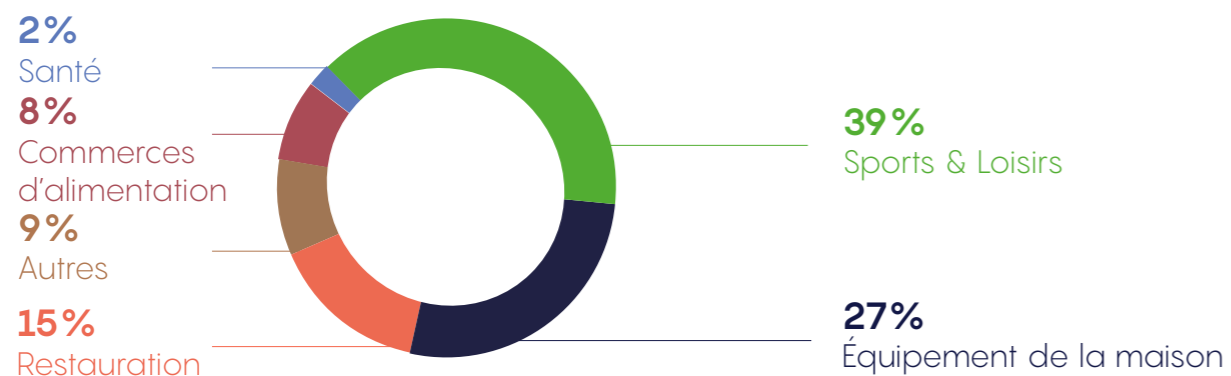


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31/12/2023)



ACTIVITÉ DES LOCATAIRES (en % des surfaces louées au 31/12/2023)



6,42%

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

79

Nombre de locataires

3,27 ans

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

88,3%

Taux d'occupation financier

En 2023

22,5 M€

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2023

8 202 m²

Surface des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2023

LE LABEL ISR



La SCPI ALTIXIA COMMERCES a obtenu son label ISR en février 2023 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

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.



Luc BRICAUD, Directeur de la Gestion des Fonds,
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 poursuit son engagement en contribuant à la restauration et à la préservation à long terme d'une tourbière vosgienne depuis 2022.

Quelques nouvelles de ce projet :

- Il a été sélectionné par le programme d'action national Nature 2050 visant à renforcer l'adaptation des territoires au changement climatique, préserver et restaurer leur biodiversité,
- il fait l'objet de deux conventions de partenariat : l'une avec CDC Biodiversité et l'autre avec le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine en concertation avec l'ONF.

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 en 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 31/12/2023
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	9%
	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	2 - Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ)
			3 - Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR	3%
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	27%
		En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, à la culture, aux loisirs, à l'art de la table ou encore aux commerces BIO	7 - Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice	68%
Services		En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité	9 - Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité	100%
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	82%
		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	12 - Part des actifs bénéficiant de 1 dispositif favorable au confort d'été hors climatisation	64%

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.

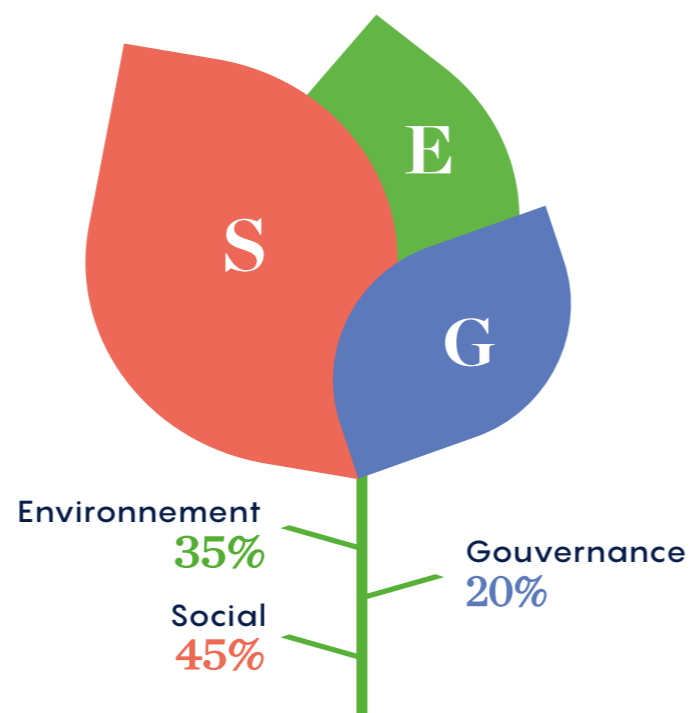
THÉMATIQUE GOUVERNANCE

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

LES **5** ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

En valeur vénale
Rapport ESG classement des actifs au 31/12/2023

01

Chamblyrama



Nîmes



02

03

Châtenay-Malabry



Angoulins



04

05

Mondeville



Chamblyrama

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.

- Centre commercial
- 18 123 m²
- Mars 2019
- 20 cellules commerciales



Notation ESG

41,42%

Note courante

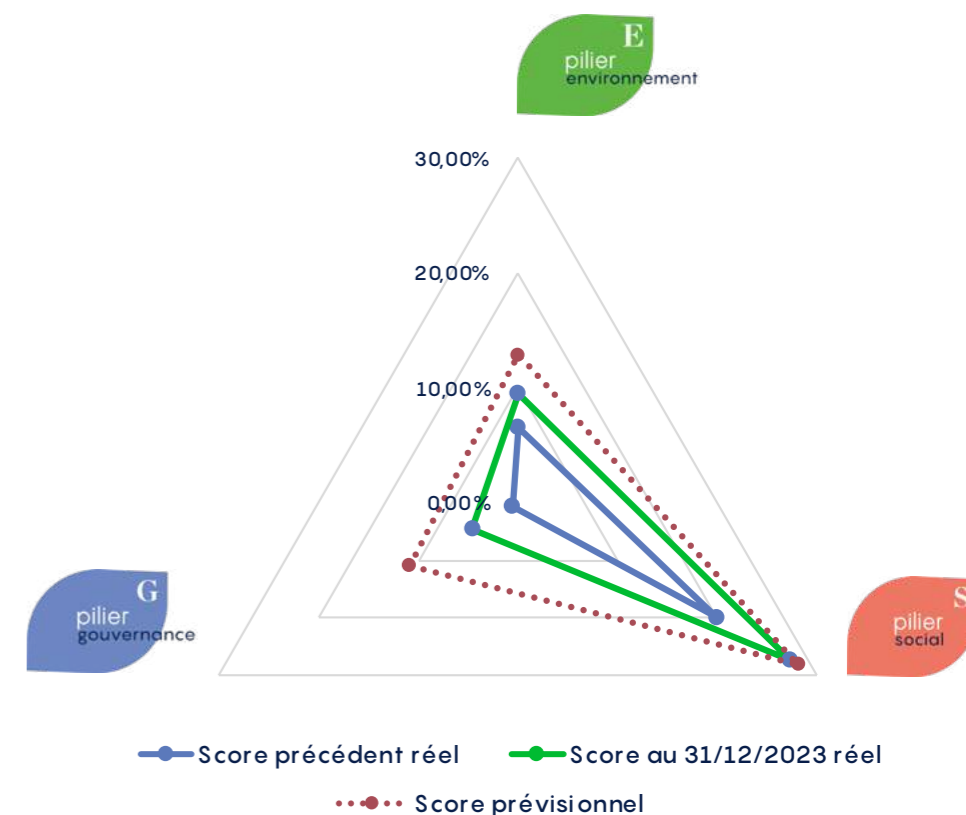
Score total ESG réel au 31/12/2023

51,87%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023

- 🔍 Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.
- 🏭 Retail park neuf construit en 2018 sur une ancienne friche.
- 🚗 Mise en place d'une desserte par navettes électriques en partenariat avec la ville. Mise en place de racks à vélo.
- 📄 Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.
- 👉 65% des locataires ayant une activité moyennement ou très contributrice (loisirs, restauration...)
- 🚲 Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.
- 📖 Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions

- 📖 Étude pour la récupération des eaux de pluie.
- 🌿 Traitement des espaces verts sans produits phytosanitaires, fauche tardive.
- 📖 Lancement d'une campagne d'étude ENR.
- 📊 Lancement d'une campagne de mesure des DPE.
- ♻️ Sensibilisation au traitement des déchets avec la mise en place d'un contrat avec des prestataires (exemple : CY CLOP pour les mégots).
- 🔌 Finalisation en cours du contrat pour la pose de bornes de recharge électrique.
- 📖 Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires.

Nîmes

ZAC des Costières, 30000 Nîmes

Ensemble immobilier de type retail park comprenant sept cellules commerciales situées au sein de la principale zone commerciale de l'agglomération nîmoise.

- Commerces
- 5 603 m²

- Mai 2023
- 7 locataires



Notation ESG

38,08%

Note courante

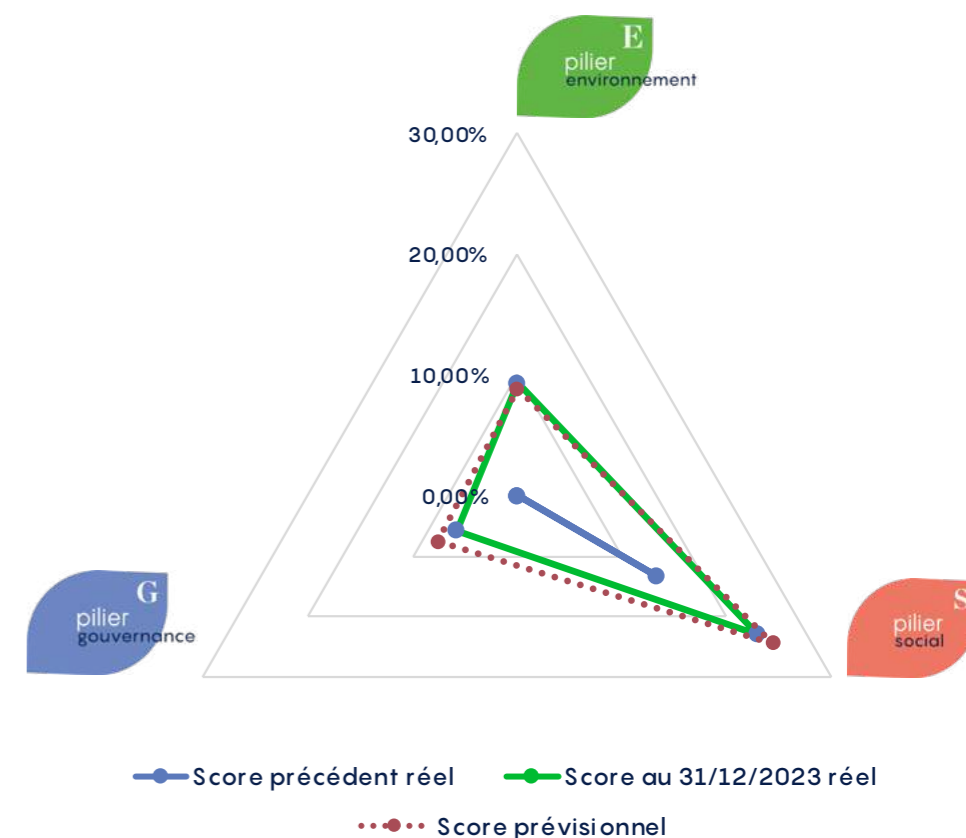
Score total ESG réel au 31/12/2023

40,83%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023

- Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique (50% des locataires réalisés). Lancement d'une campagne de récupération des consommations.
- Finalisation de l'identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique et propositions.
- 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 et adapté aux personnes à mobilité.
- 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.
- Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions

- Étude pour la récupération des eaux de pluie.
- Lancement d'une campagne de mesure DPE.
- 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.
- 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

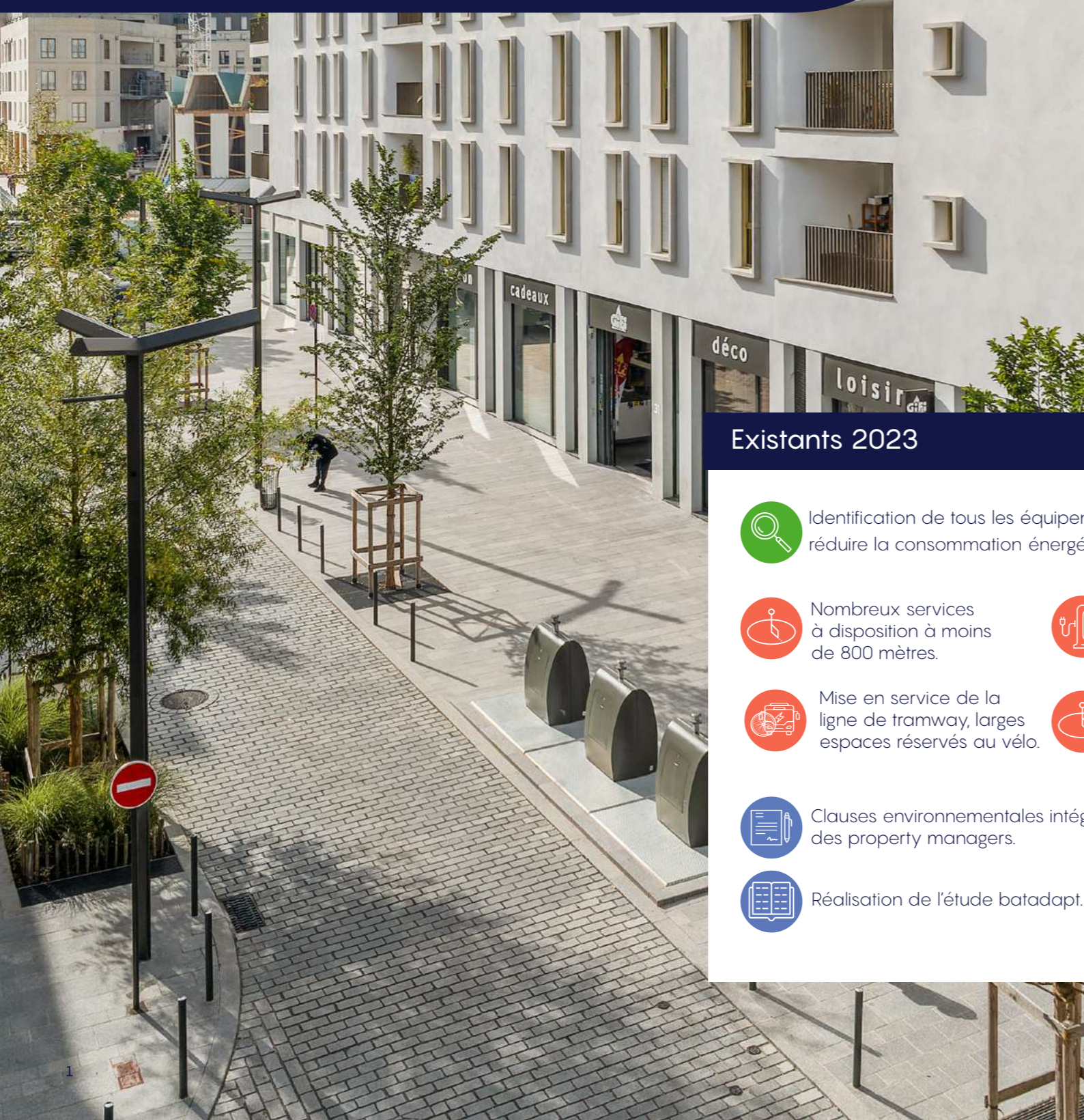
Châtenay-Malabry

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

Commerces de pied d'immeubles au cœur de l'écoquartier « La Vallée », s'étendant sur plus de 20 hectares à Châtenay Malabry.

- Commerces
- 3 211 m²

- Juillet 2021 (VEFA)
- 16 cellules commerciales



Notation ESG

38,26%

Note courante

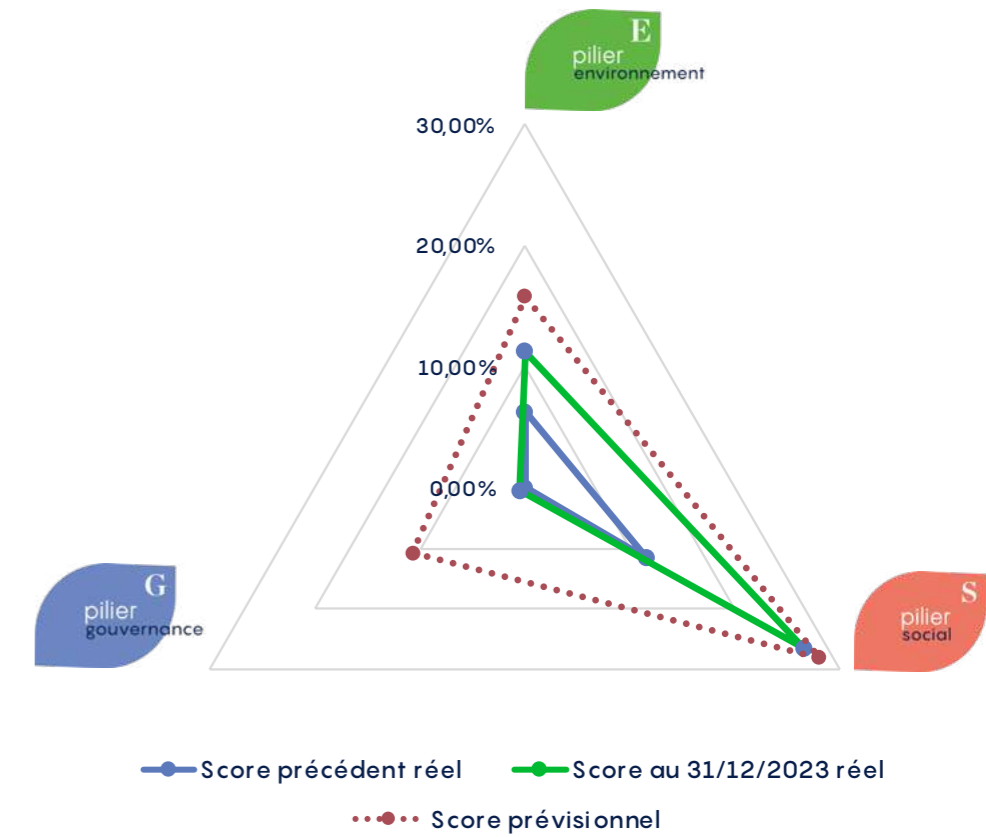
Score total ESG réel au 31/12/2023

54,52%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023

- Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.
- Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.
- Mise en service de la ligne de tramway, larges espaces réservés au vélo.
- Le parking public sur la place LaVallée dispose de plusieurs places équipées d'IRVE.
- Proximité parc de Sceaux, aire de jeu sur coulée verte.
- Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.
- Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions

- Mise en service d'un chauffage par géothermie sur la zone.
- Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires.
- Apport de service de proximité auprès des habitants : restaurants, pharmacie, bien-être...
- Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires.

Angoulins

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

Actif de commerces de type « Retail park » situés dans la zone commerciale d'Angoulins, à proximité de La Rochelle.

➤ Centre commercial

➤ Juin 2022

➤ 7 389 m²

➤ 2 locataires

Notation ESG

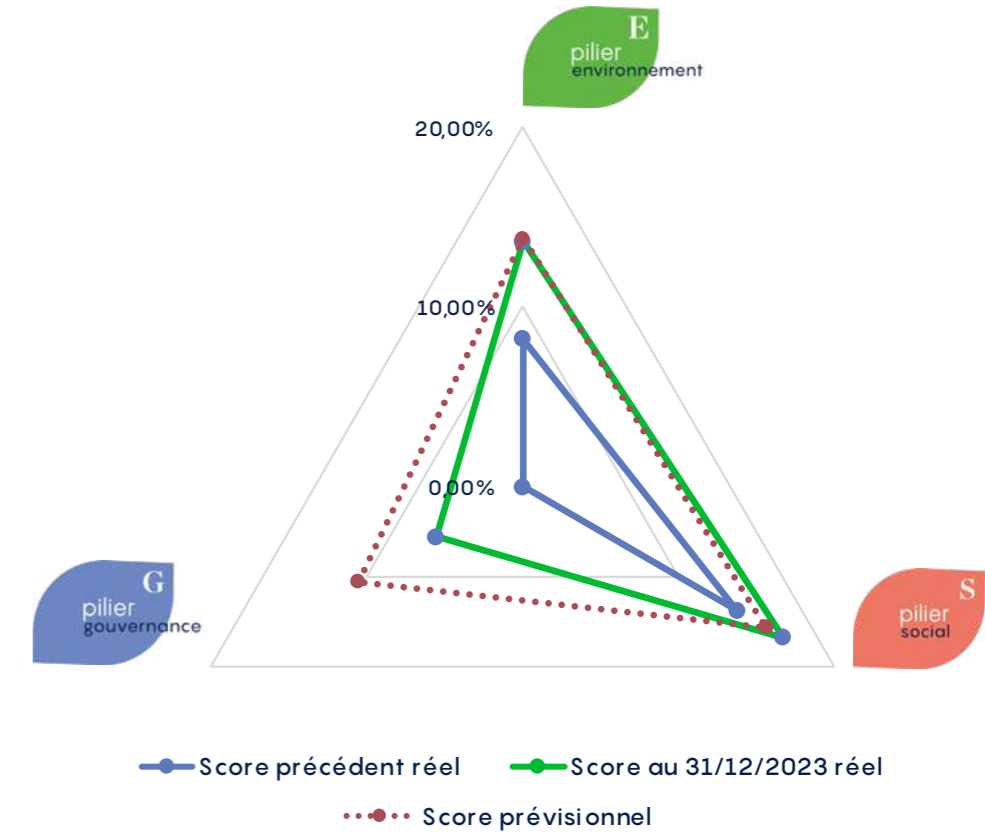
35,92%

Note courante
Score total ESG réel au 31/12/2023

39,98%

Note cible
Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.



Réalisation de l'étude batadapt.



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.

Plan d'actions



Étude implantation d'ENR.



Étude pour la récupération des eaux de pluie.



Traitement des espaces verts sans produits phytosanitaires, fauche tardive.



Sensibilisation au traitement des déchets avec la mise en place d'un contrat avec des prestataires (exemple : CY CLOP pour les mégots).



Étude pour installation d'équipements en faveur des mobilités douces (exemple : racks à vélo).



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

Mondeville

Les carandes, 1A parc évasion, 14120 Mondeville

Retail park livré en 2023 dédié à des activités de loisirs et de restauration. L'actif est situé à proximité immédiate du Décathlon Village de la première zone commerciale de Normandie à Caen.

- Retail park
- 5 243 m²
- Juin 2023 (neuf)
- 6 cellules commerciales



Notation ESG

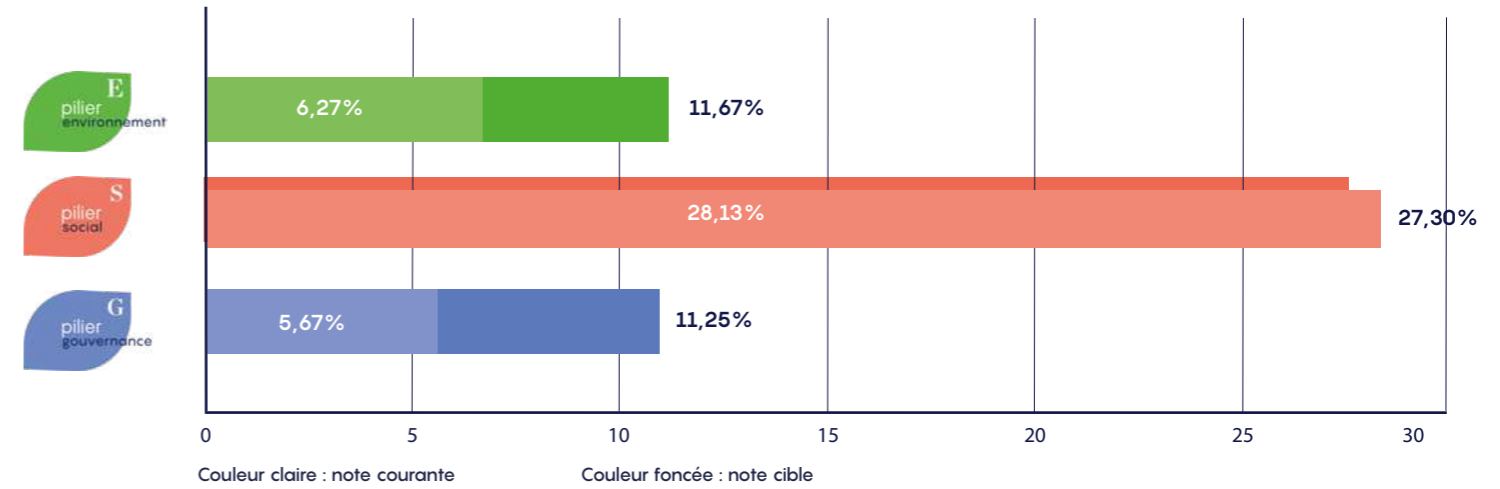
40,08%

Note courante
Score total ESG réel au 31/12/2023

50,23%

Note cible
Note obtenue en déployant le plan d'actions

Note courante et note cible par pilier



Existants 2023

- 🔍 Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.
- 👉 100% des locataires ayant une activité moyennement ou très contributrice (loisirs, restauration...)
- 📖 Réalisation de l'étude batadapt.
- 📄 Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.

Plan d'actions

- 📖 Étude pour la récupération des eaux de pluie.
- 🌱 Sensibilisation au traitement des espaces verts sans produits phytosanitaires, fauche tardive.
- ♻️ Sensibilisation au traitement des déchets avec la mise en place d'un contrat avec des prestataires (exemple : CY CLOP pour les mégots).
- 📊 Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires.
- 📖 Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires.

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Rapport ESG classement des actifs au 31/12/2023

01

Rueil Emerige



Chamblyrama



02

03

Mondeville



Noisy-le-Sec



04

05

Rueil Icade



Rueil-Malmaison Emerige

Rue des bons raisins, 92500 Rueil-Malmaison

Commerce alimentaire bio en pied d'immeuble situé dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison.

➤ Commerce de proximité

➤ Mars 2019 (VEFA)

➤ 288 m²

➤ 1 locataire



Notation ESG

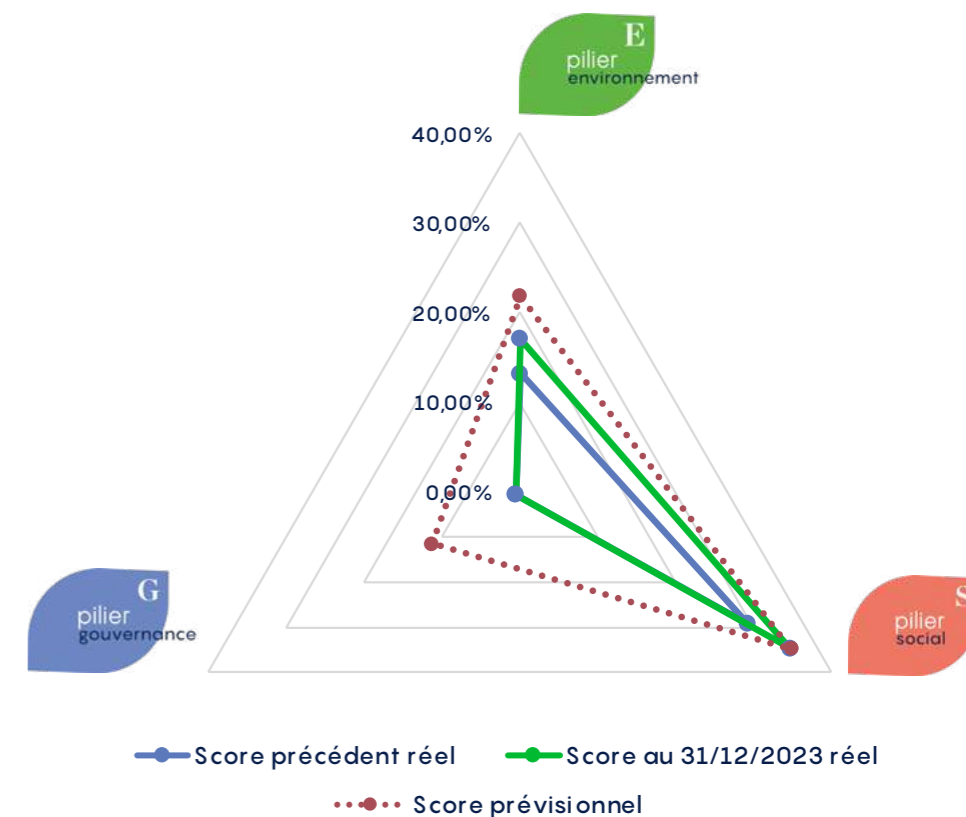
52,31%

Note courante
Score total ESG réel au 31/12/2023

68,03%

Note cible
Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023



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



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



Les locataires ont essentiellement une activité très contributrice.



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.



Réalisation de l'étude batadapt.



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.



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



Réalisation de l'étude batadapt.

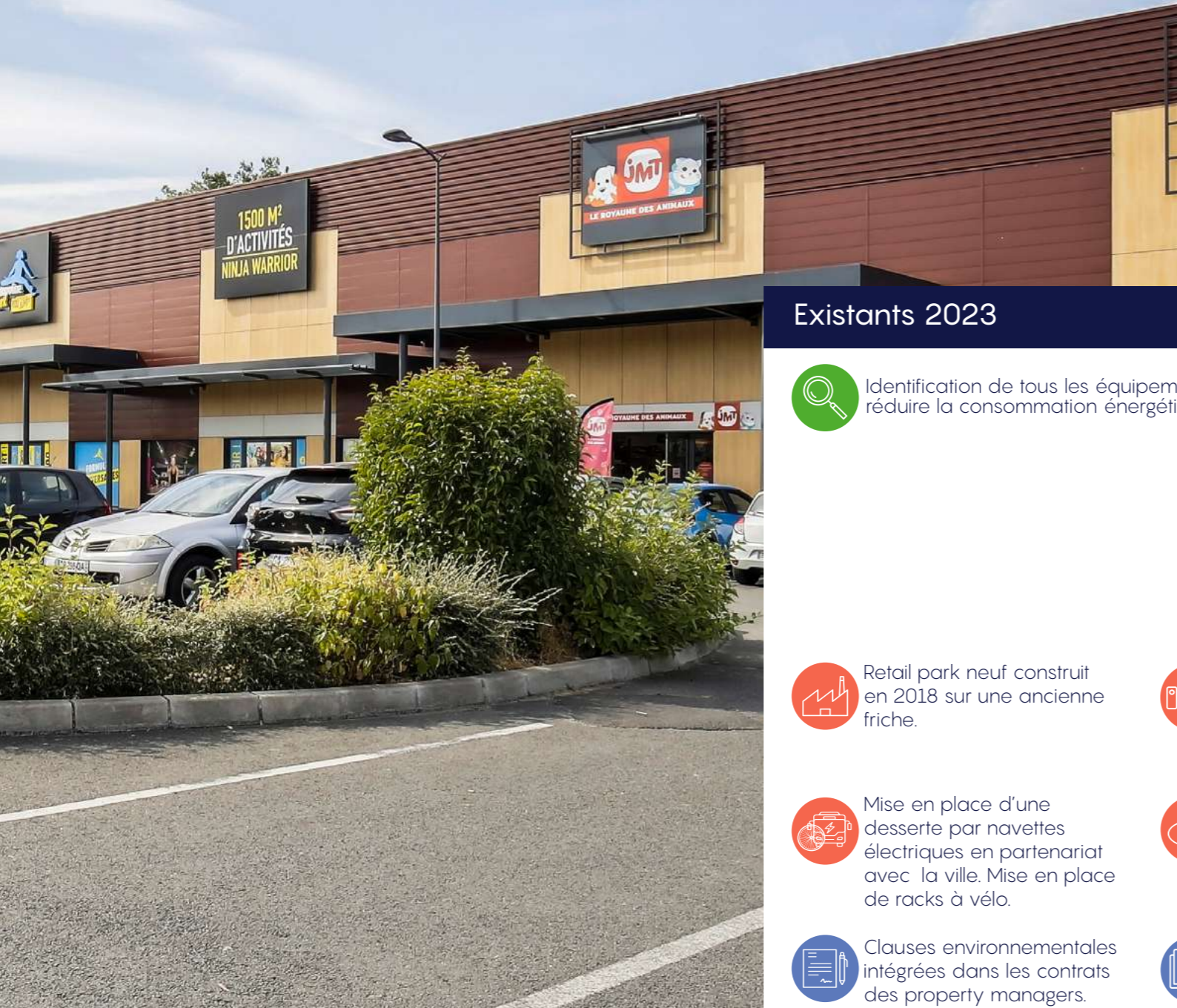
Chamblyrama

ZAC Porte Sud de l'Oise 1 place Chamblyrama, 60 230 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.

- > Centre commercial
- > 18 123 m²

- > Septembre 2018
- > Locataires multiples



Notation ESG

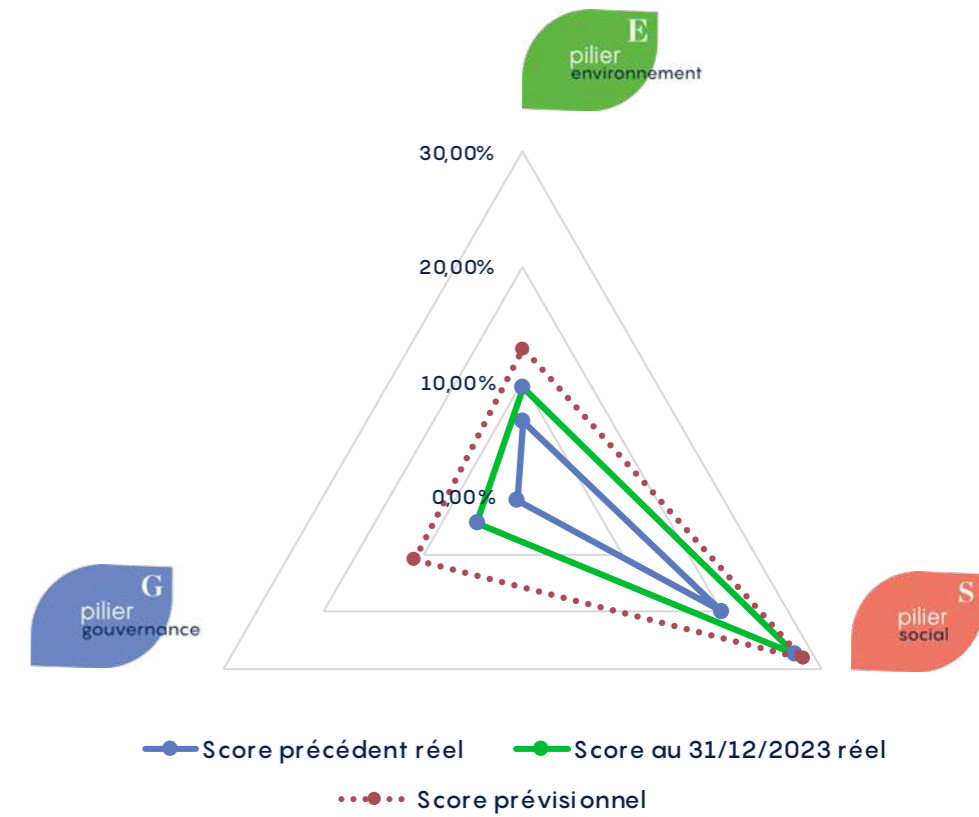
41,42%

Note courante
Score total ESG réel au 31/12/2023

51,87%

Note cible
Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023

Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.

Retail park neuf construit en 2018 sur une ancienne friche.

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

Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.

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

Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.

Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions

Étude pour la récupération des eaux de pluie.

Lancement d'une campagne d'étude ENR.

Sensibilisation au traitement des déchets avec la mise en place d'un contrat avec des prestataires (exemple : CY CLOP pour les mégots).

Finalisation en cours du contrat pour la pose de bornes de recharge électrique.

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

Traitement des espaces verts sans produits phytosanitaires, fauche tardive.

Lancement d'une campagne de mesure des DPE.

Mondeville

Les carandes, 1A parc évasion, 14120 Mondeville

Retail park livré en 2023 dédié à des activités de loisirs et de restauration. L'actif est situé à proximité immédiate du Décathlon Village de la première zone commerciale de Normandie à Caen.

Commerces

Jun 2023

5 243 m²

6 Locataires



Notation ESG

40,08%

Note courante

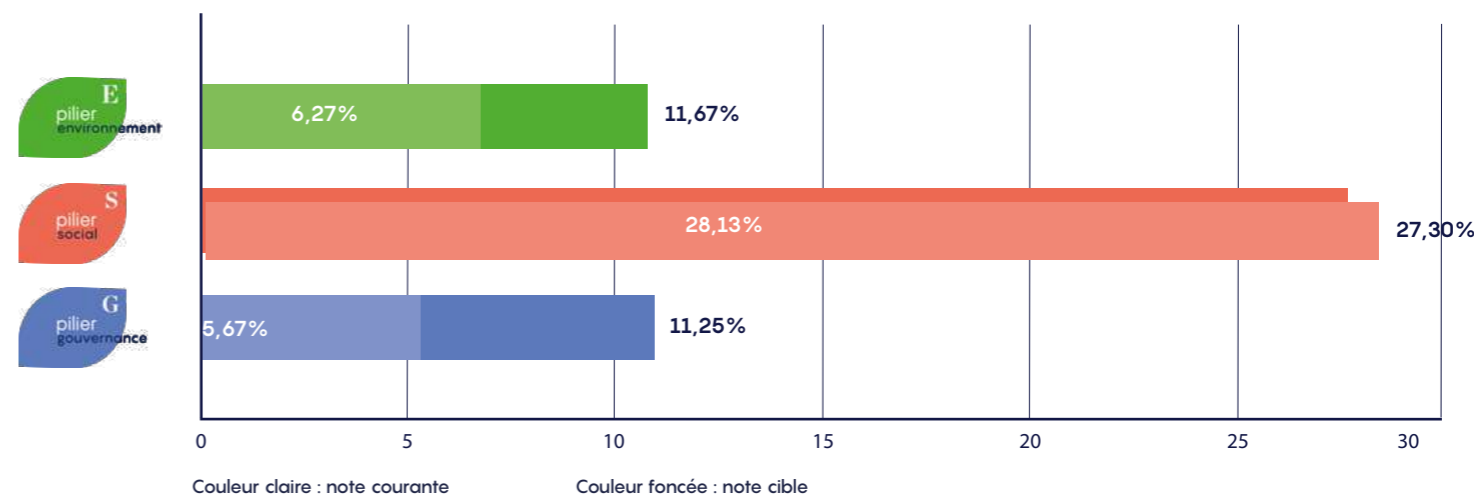
Score total ESG réel au 31/12/2023

50,23%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Note courante et note cible par pilier



Existants 2023



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.



100% des locataires ayant une activité moyennement ou très contributrice (loisirs, restauration...)



Réalisation de l'étude batadapt.



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.

Plan d'actions



Étude pour la récupération des eaux de pluie.



Sensibilisation au traitement des espaces verts sans produits phytosanitaires, fauche tardive.



Sensibilisation au traitement des déchets avec la mise en place d'un contrat avec des prestataires (exemple : CY CLOP pour les mégots).



Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires.



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

Noisy-le-Sec

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

L'actif se compose de 10 commerces de pieds d'immeuble 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 assurant une mixité en termes d'offre de services (sport, restauration, commerces essentiels, cabinets médicaux...)

➤ Commerces de proximité

➤ Juillet 2019 (VEFA)

➤ 4 472 m²

➤ 10 cellules commerciales



Notation ESG

40,46%

Note courante

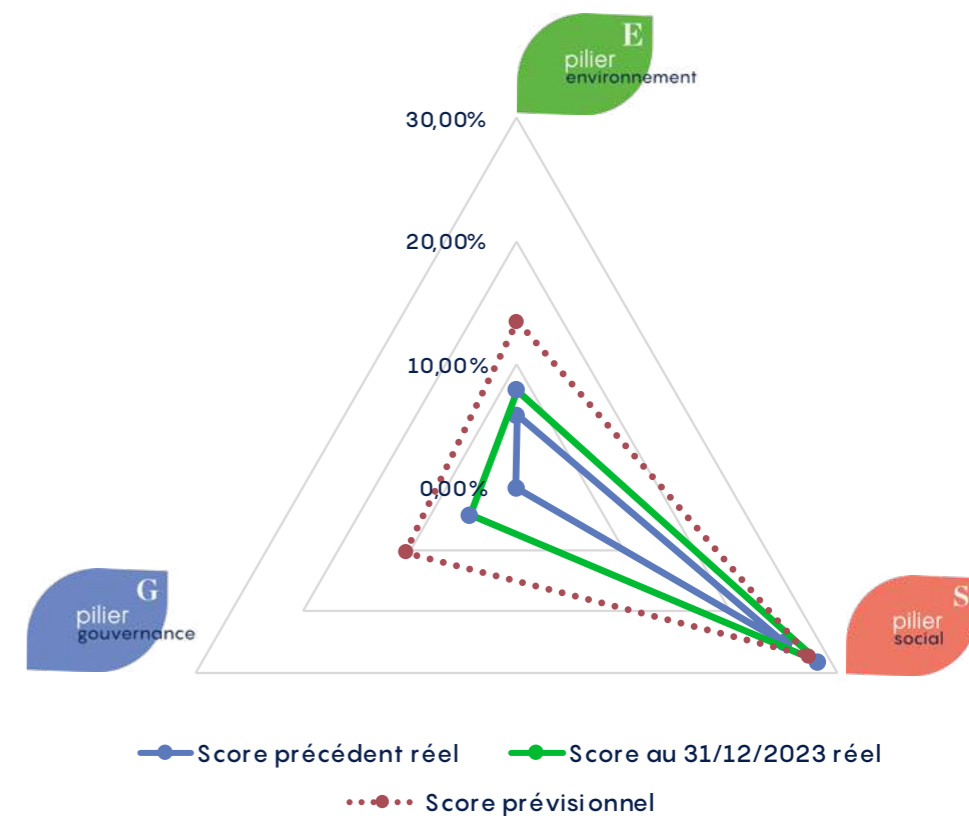
Score total ESG réel au 31/12/2023

51,21%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023

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.

Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions

Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires.

Lancement d'une campagne d'étude ENR.

Étude pour la récupération des eaux de pluie.

Mise en place IRVE.

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

Rueil-Malmaison Icade

Rue des bons raisins, 92500 Rueil-Malmaison

Actif composé d'un ensemble de commerces de pied d'immeubles situés dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison. Ces locaux récents sont loués à des locataires assurant une mixité en termes d'offre de services (restauration, commerces essentiels, pharmacie, opticien...)

➤ Commerces de proximité

➤ Mars 2019 (VEFA)

➤ 752 m²

➤ 5 cellules commerciales



Notation ESG

42,48%

Note courante

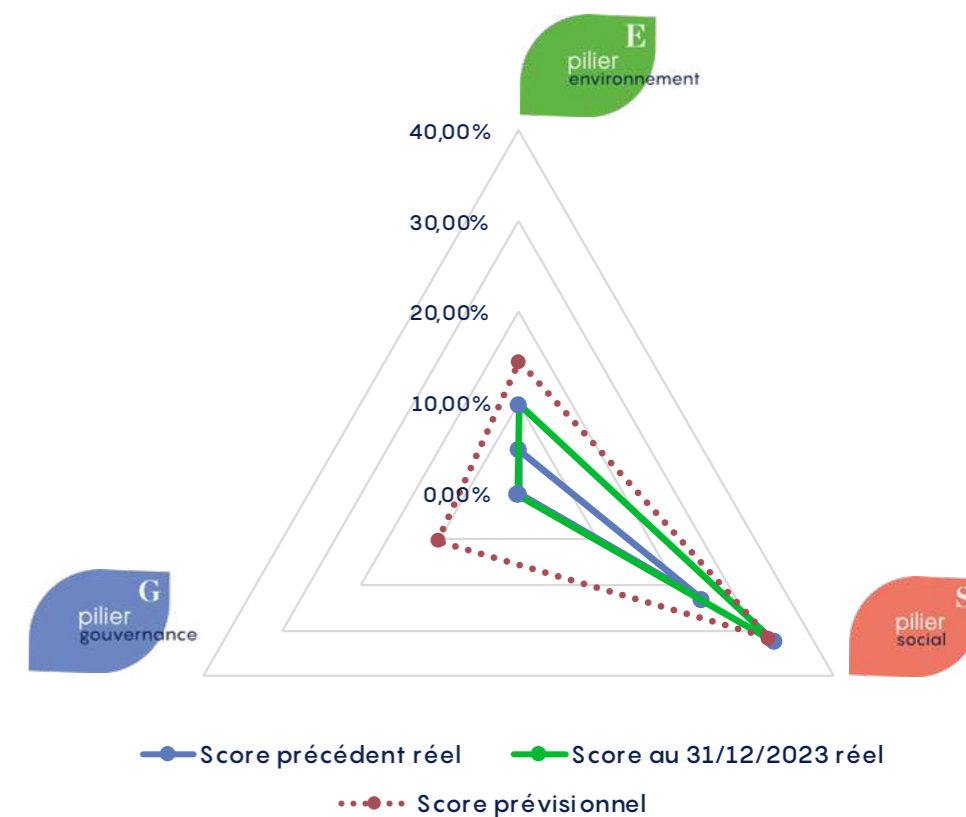
Score total ESG réel au 31/12/2023

56,49%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023



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



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.



Réalisation de l'étude batadapt.



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.



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



Réalisation de l'étude batadapt.

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Rapport ESG classement des actifs au 31/12/2023

01

Lyon Gerland



Gassin



02

03

Anglet



Stains



04

05

Paris 17 Cardinet



Lyon Gerland

66 Allée d'Italie, 69007 Lyon

Actif implanté dans le quartier lyonnais de Gerland, à proximité de la presqu'île et de la gare de Lyon-Perrache.

- Commerce de proximité
- 2 087 m²

- Décembre 2022
- Locataire unique

Notation ESG

23,89%

Note courante

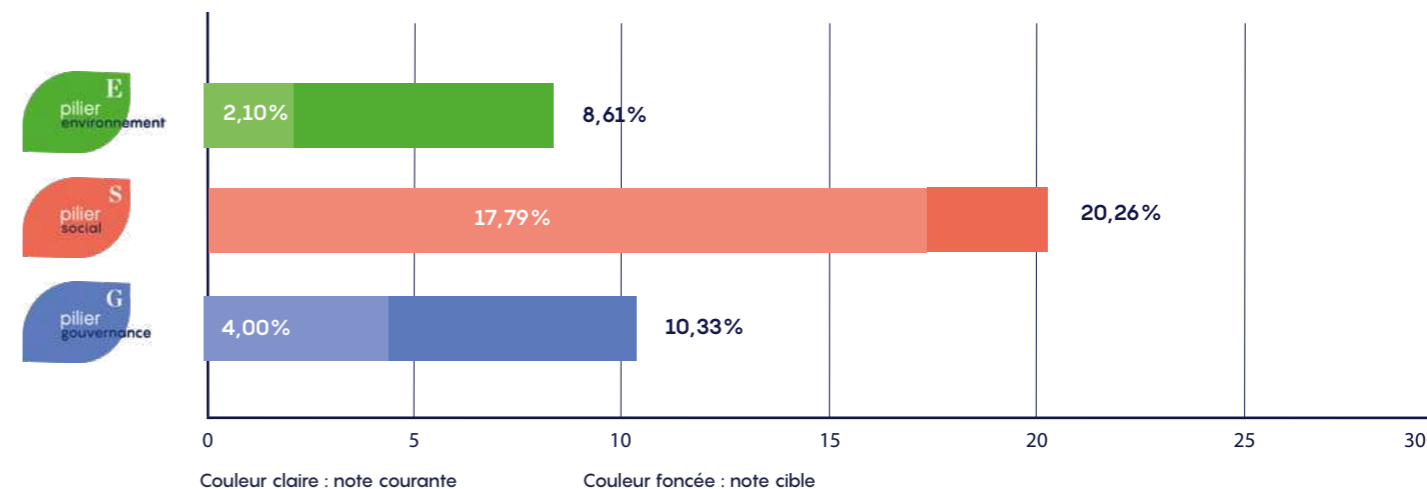
Score total ESG réel au 31/12/2023

39,20%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Note courante et note cible par pilier



Existants 2023



Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.



Site bien desservi par les transports en communs (tramway - métro). Très bon wolkscore.



Parc et espace vert à proximité.



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.



Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure des DPE des locataires.



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



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

Gassin

Centre Commercial Auchan de La Foux, 83580 Gassin

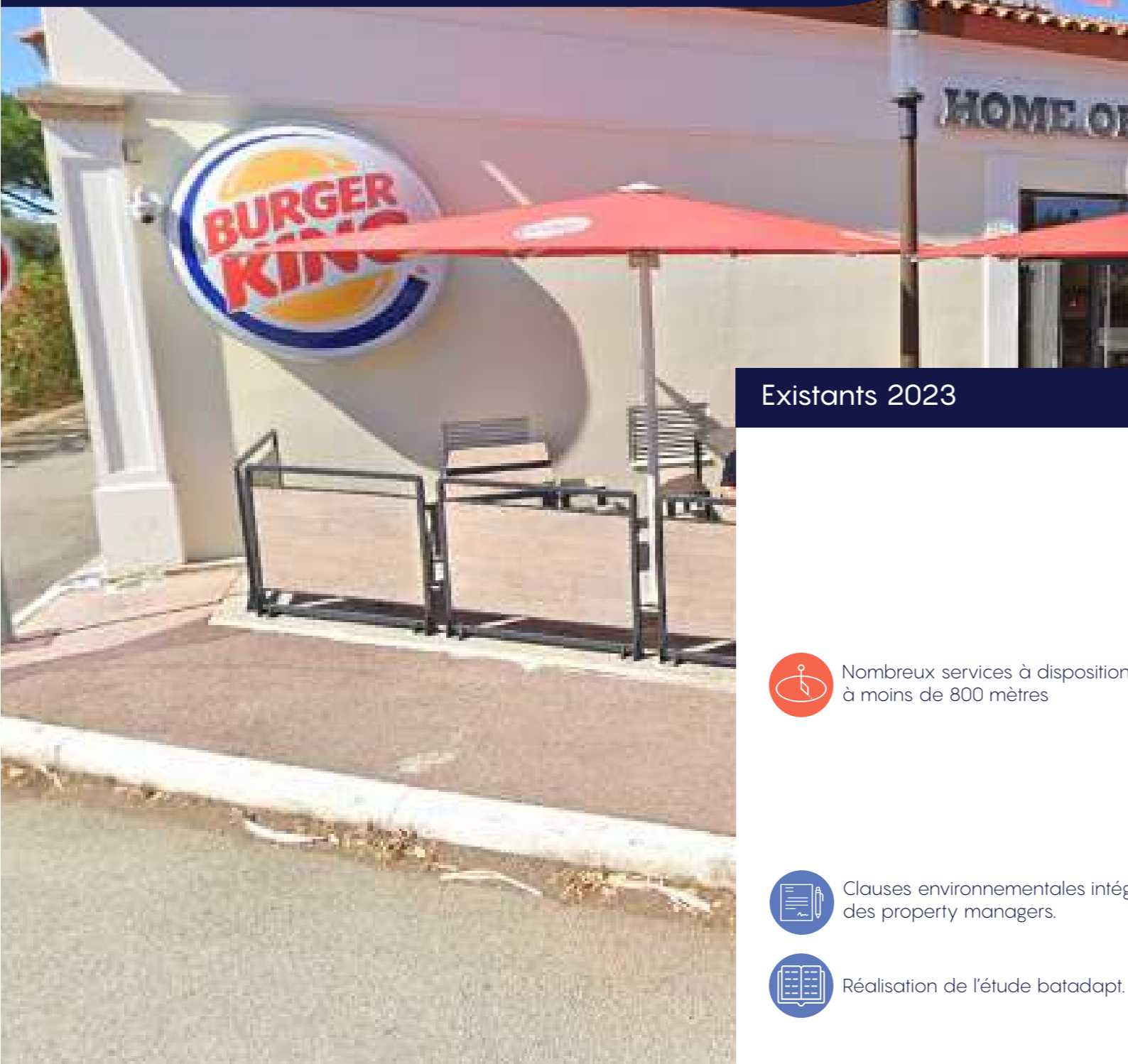
Actif composé de 2 commerces de restauration dans la principale zone commerciale de St Tropez.

➤ Commerces

➤ 1 045 m²

➤ Décembre 2022

➤ 2 restaurants



Notation ESG

24,53%

Note courante

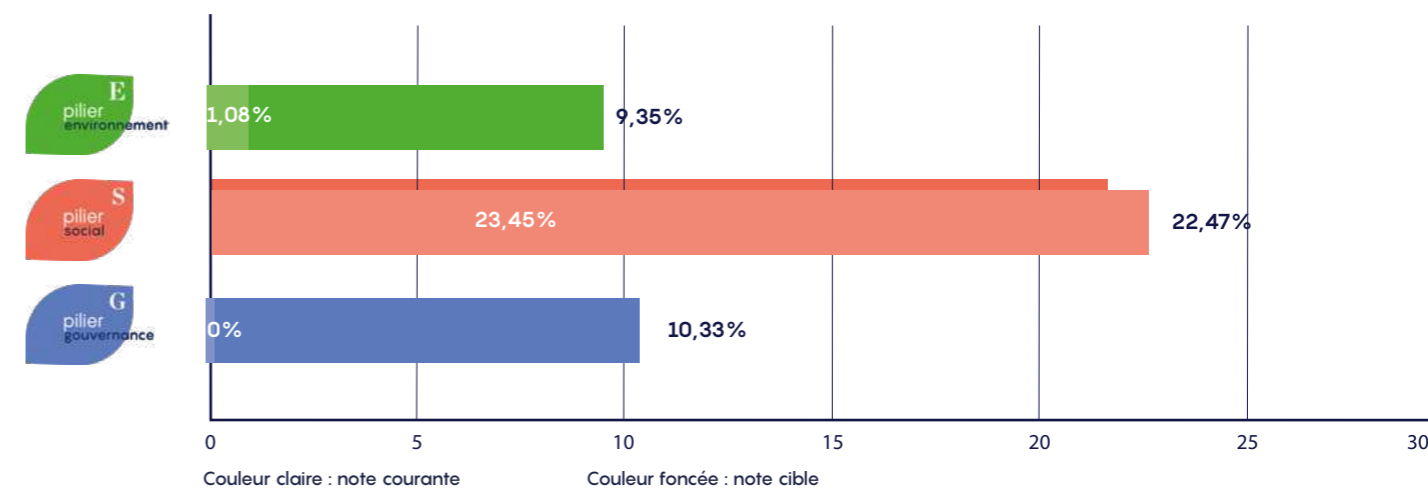
Score total ESG réel au 31/12/2023

42,15%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Note courante et note cible par pilier




Existants 2023


 Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres

 Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.


 Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions

 Lancement d'une campagne de mesure des DPE.

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

 Mise en place IRVE.

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

Anglet

77 Av. de Bayonne, 64600 Anglet

Commerce situé dans dans la zone commerciale BAB2 (Biarritz / Anglet / Bayonne) et implanté à proximité directe d'un l'hypermarché Leclerc. Ce bâtiment se situe au sein d'une zone de chalandise dense et aisée avec des accès optimisés et diversifiés.

- Retail Park
- 1 181 m²
- Décembre 2022
- Locataire unique



Notation ESG

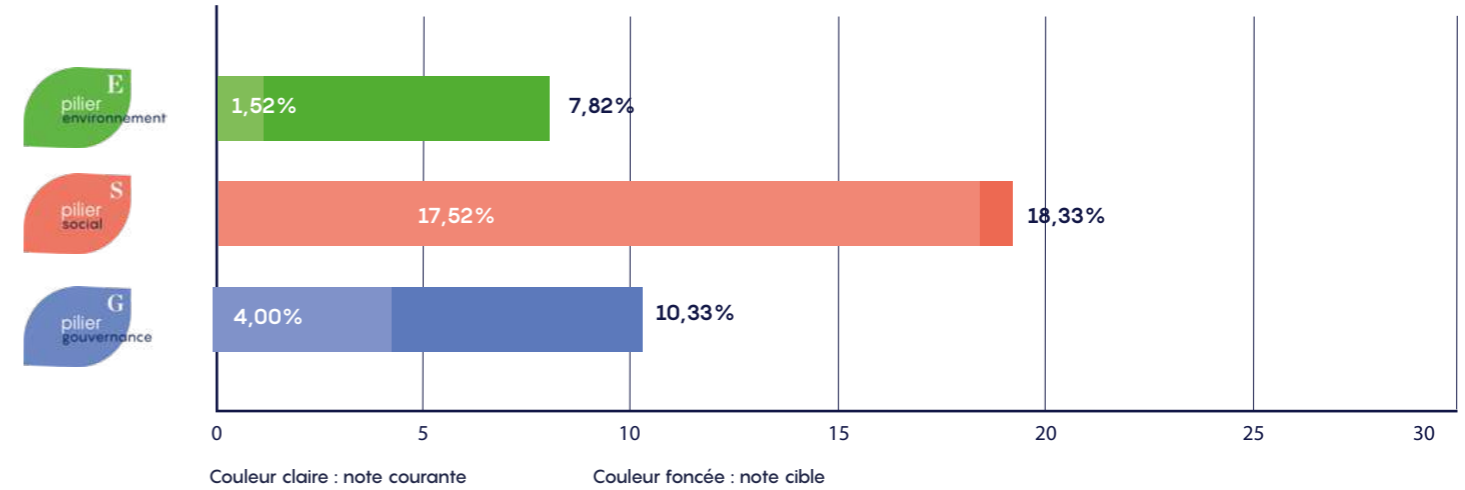
23,04%

Note courante
Score total ESG réel au 31/12/2023

36,48%

Note cible
Note obtenue en déployant le plan d'actions

Note courante et note cible par pilier



Existants 2023

- Panneaux photovoltaïques sur des ombrières et sur la toiture au sein du centre commercial.
- Très bon wolkscore (88/100).
- À proximité de deux lignes de bus.
- Bornes électriques de recharge à disposition à proximité.
- Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.
- Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.
- Réalisation de l'étude batadapt

Plan d'actions

- Lancement d'une campagne de mesure des DPE.
- Identifier les locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR et sensibiliser ceux n'en n'ayant pas encore.
- Réalisation d'un guide du locataire et actions de sensibilisation. Mise en place de comité vert auprès des locataires.

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% du 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

➤ Janvier 2023

➤ 1 337 m²

➤ Locataire unique



Notation ESG

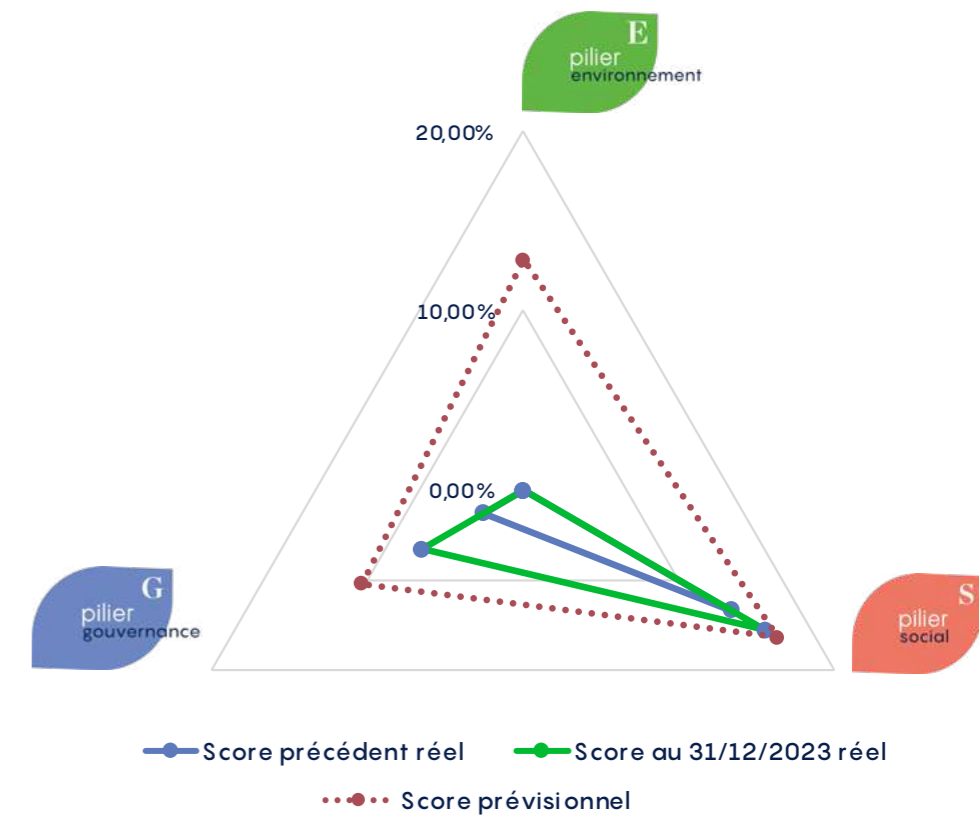
42,48%

Note courante
Score total ESG réel au 31/12/2023

56,49%

Note cible
Note obtenue en déployant le plan d'actions

Progression du Score ESG



Existants 2023



Bornes électriques.



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.



Réalisation de l'étude batadapt.

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.

Paris 17 Cardinet

184 Rue Cardinet, 75017 Paris

Commerce de pied d'immeuble à usage de restauration rapide situé face au parc Martin Luther King dans le quartier parisien des Batignolles.

➤ Commerce de restauration

➤ Avril 2020

➤ 53 m²

➤ Un locataire



Notation ESG

22,03%

Note courante

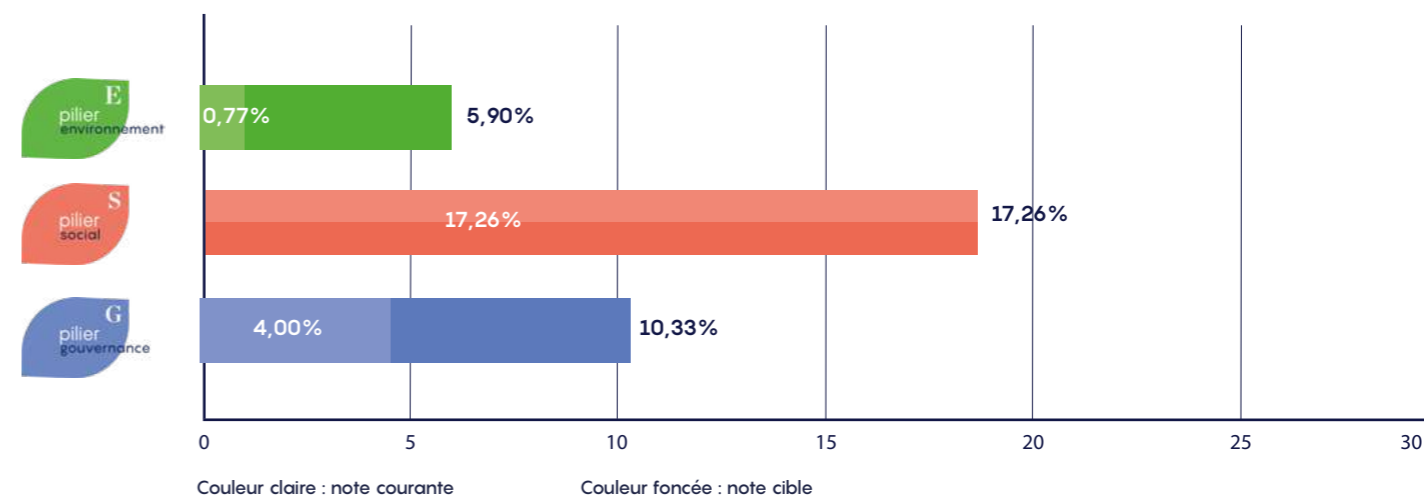
Score total ESG réel au 31/12/2023

33,49%

Note cible

Note obtenue en déployant le plan d'actions

Note courante et note cible par pilier



Existants 2023



À proximité immédiate de piste cyclable.



Le site bénéficie d'une coulée verte (parc Martin Luther King) à proximité.



Site très bien desservi avec deux lignes de métro / RER et nombreuses lignes de bus à proximité.



Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.



Très bon walkscore (88/100).



Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.



Réalisation de l'étude batadapt.

Plan d'actions



Lancement d'une campagne de mesure DPE.



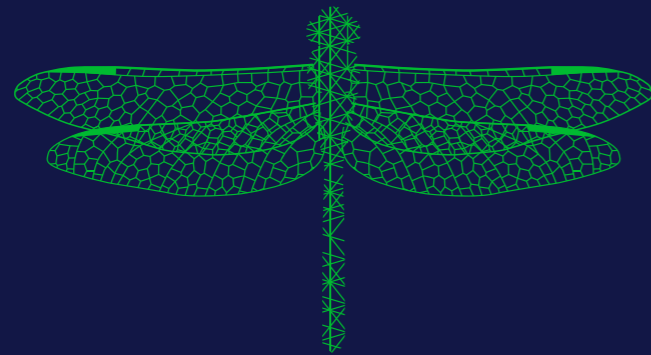
Identifier les locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR et sensibiliser ceux n'en n'ayant pas encore.



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.



ALTIXIA
REIM

Altixia REIM

32 avenue Marceau
75008 Paris

www.altixia.com

01 80 06 26 20

serviceclient@altixia.fr

