

Juillet 2023 – Version 2

# CODE DE TRANSPARENCE POUR LES FONDS ISR IMMOBILIERS OUVERTS AU PUBLIC

Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

# Sommaire

PREAMBULE.....	3
1 LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE .....	5
2 DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION .....	6
3 DONNEES GENERALES SUR LE(S) FONDS ISR IMMOBILIERS PRESENTEE(S) DANS CE CODE DE TRANSPARENCE.....	9
4 PROCESSUS DE GESTION .....	14
5 CONTROLES ESG.....	16
6 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG.....	17
7 DEFINITIONS.....	18

## CODE DE TRANSPARENCE POUR LES FONDS ISR IMMOBILIERS OUVERTS AU PUBLIC

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



### PREAMBULE

#### **Qu'est-ce que le label ISR ?**

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

#### **Un label d'Etat**

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

#### **Une certification externe**

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

#### **Une référence en Europe**

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

#### **Valeur ajoutée du label ISR :**

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

#### **Ce code de transparence a vocation à :**

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.

Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

**Principe directeur :**

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

**Signataires, vous vous engagez à :**

- ✓ Répondre aux questions posées pour chacun des fonds ISR immobiliers ouverts au public que vous gérez ;
- ✓ Préciser et valoriser l'existence de ce Code dans vos documents, site internet, etc. ;
- ✓ Publier sur votre site internet les réponses aux questions du Code de transparence au plus tard le 30 juin de chaque année ou dans les 6 mois maximum après tout changement majeur. Les questions doivent être complétées avec des données à jour au 31 décembre de l'année précédente ;
- ✓ Indiquer sur la page de couverture la date de mise à jour ;
- ✓ Respecter l'ordre des questions du Code, la terminologie employée ;
- ✓ Apporter des réponses claires et précises aux questions du Code, sans pour autant atteindre une longueur trop importante qui nuirait à la lisibilité ;
- ✓ Décrire le plus justement possible et en détail les moyens et méthodologies mises en œuvre ;
- ✓ Exprimer les données chiffrées en euros ;
- ✓ Expliquer les raisons pour lesquelles certaines questions seraient, totalement ou partiellement, incompatibles avec le ou les fonds auxquels s'applique ce Code et indiquer dans quels délais des réponses pourront y être apportées ;
- ✓ Envoyer le lien ou le chemin d'accès vers le Code de transparence immobilier à l'ASPIM ;
- ✓ Préciser que vos réponses aux questions du Code relèvent de votre unique responsabilité.

# 1 LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du Fonds : Nao Logistics

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
<input type="checkbox"/> Best in class <input checked="" type="checkbox"/> Best in progress	<input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Logement <input checked="" type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Education <input type="checkbox"/> Autre	<input type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autres (précisez)	<input checked="" type="checkbox"/> DIC ou DICI <input checked="" type="checkbox"/> Prospectus ou règlement (OPCI) ; note d'information (SCPI) <input type="checkbox"/> Rapport de gestion <input type="checkbox"/> Reporting financier et extra financier <input checked="" type="checkbox"/> Support commercial <input type="checkbox"/> Autres (précisez)

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Telamon a défini une politique d'exclusion qui couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères objectifs allant au-delà de la réglementation.

Par ailleurs, Telamon a défini une démarche de surveillance pour identifier les secteurs et comportements qui peuvent impliquer des impacts négatifs sur l'environnement ou la société.

Les investissements dans des actifs ou avec des contreparties pouvant présenter des risques éthiques sont soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

## 2 DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

### 2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Nom de la société de gestion : Telamon, 10 rue Roquépine 75008 Paris.

### 2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Le fonds Nao Logistics est le second fonds de Telamon, le premier fonds. L'OPCI F86, est un véhicule lancé et investi en 2015 sous forme de fonds fermé / club deal, ce fonds ne disposait pas à cette époque d'une approche spécifique d'investissement responsable.

La SC Nao Logistics est un fonds ouvert, disponible à la souscription auprès des investisseurs professionnels et du grand public par l'intermédiaire de supports en Unité de Compte des contrats d'assurance-vie.

Ainsi, Telamon a structuré un véhicule d'investissement reprenant les enjeux ESG actuels. Afin de les adresser au mieux, le groupe dispose d'une équipe interne responsable de la politique RSE de l'entreprise et des enjeux ESG du fonds et s'adjoit les services d'un conseil indépendant expert RSE/ESG, G-on.

### 2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La stratégie ESG du fonds a été rédigée en cohérence avec la politique RSE.

La politique RSE de Telamon est disponible ici : [https://www.telamon-groupe.com/wp-content/uploads/2022/11/Telamon\\_Politique-RSE\\_2022.pdf](https://www.telamon-groupe.com/wp-content/uploads/2022/11/Telamon_Politique-RSE_2022.pdf)

La poche financière et de liquidité est gérée par Lazard Frères Gestion.

Lien internet : [ESG ISR - Lazard Frères Gestion - France \(FR\) \(lazardfreresgestion.fr\)](https://www.lazardfreresgestion.fr/ESG-ISR-France-FR)

[Notre approche ESG ISR - Documents - Lazard Frères Gestion - France \(FR\) \(lazardfreresgestion.fr\)](https://www.lazardfreresgestion.fr/Notre-approche-ESG-ISR-Documents-France-FR)

La politique d'exercice des droits de votes ne s'applique que sur la poche financière et de liquidité du fonds, gestion opérée également par Lazard Frères Gestion.

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

Telamon, dans le cadre de sa politique RSE appliquée sur ce fonds, prend également en compte la gestion des risques et incidences négatives en matière de durabilité, selon le Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Ce règlement implique d'analyser les risques et incidences selon un principe de double matérialité :



Étant donné que le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales, tout en maintenant une stratégie de rentabilité financière, le fonds est classifié en Article 8 selon le règlement Disclosure (SFDR).

De plus, le fonds dispose d'une stratégie ESG établie et complète disponible sur demande lui ayant permis d'obtenir une labellisation ISR..

### **Risques en matière de durabilité :**

Les enjeux ESG évoqués précédemment susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement du fonds sont les suivants :

- Les études actuelles indiquant que les effets du changement climatique peuvent soumettre les actifs à des risques physiques (canicules, inondations, sécheresses...). Ainsi des procédures de gestion des risques climatiques pourront être élaborées par Telamon, notamment en lien avec les locataires et les property managers.
- L'évolution des réglementations nationales et internationales concernant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des actifs peuvent également impacter les budgets d'investissement potentiellement nécessaires pour mettre à niveau les immeubles.
- La préservation et l'amélioration de la biodiversité locale contribuant à rendre les actifs plus résilients face aux événements climatiques extrêmes sur les immeubles, mais aussi aux conditions de confort et de santé des locataires, peuvent affecter la valorisation des actifs.

### **Principales incidences négatives (PAI : Principle Adverse Impact)**

Les indicateurs pris en compte dans le cadre des activités du fonds, conformément aux Regulatory Technical Standards, sont les suivants :

- Part des actifs immobiliers considérés comme inefficients (DPE  $\leq$  C et immeubles construits après 2020 ne respectant pas la RT2012/RE2020) ;
- Exposition des actifs immobiliers aux combustibles fossiles ;
- Végétalisation (part de la surface non végétalisée au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs, comparée à la surface totale des parcelles de tous les actifs).

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

Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable au sein de Telamon sont de deux natures, l'équipe d'investissement en charge de sélectionner les actifs pour le fonds et l'équipe en charge de la politique RSE du groupe et ESG des fonds qui supervise les critères ESG appliqués au fonds avec l'aide de G-ON, société indépendante.

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

Le suivi de cette stratégie et la notation des actifs immobiliers est confiée auprès de l'expert ESG externe, G-ON, qui dispose en complément d'une maîtrise technique de ces typologies d'actifs.

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

Dans le cadre de la prise en compte des enjeux ESG, pour obtenir une performance durable à long terme, Telamon s'est engagé dans les démarches suivantes :

- Membre de l'ASPIM ;
- Membre de l'AFILOG et signataire de la charte d'engagements réciproques entre l'État et les membres de l'Association AFILOG, acteurs de l'immobilier logistique, pour la performance environnementale et économique de l'immobilier logistique français ;
- Membre fondateur du CIBI ;
- Membre de l'OID.

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

NA, le fonds Nao Logistics est en cours de commercialisation.

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

NA, le fonds Nao Logistics est en cours de commercialisation.

## **2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?**

Le fonds Nao Logistics est ouvert au public à travers les contrats d'assurance-vie.



## 3 DONNEES GENERALES SUR LE(S) FONDS ISR IMMOBILIERS PRESENTEE(S) DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

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

La politique d'investissement du fonds NAO LOGISTICS géré par Telamon vise à cibler des actifs immobiliers par une approche durable en prenant en compte l'environnement, le social et la gouvernance. Cela se traduit notamment par une gestion des actifs avec pour objectifs une réduction de l'empreinte carbone, énergétique et environnementale au sens large, une amélioration du confort des occupants ainsi qu'une sensibilisation des utilisateurs aux questions environnementales. Cette stratégie ESG est ainsi alignée avec la politique RSE de Telamon. NAO LOGISTICS a été labellisé ISR en septembre 2022.

Les actions de maîtrise de la performance ESG du fonds se distinguent selon la typologie des projets et des actifs :

- Dans le cadre de développement de projets (Vente en l'État Futur d'Achèvement, Contrat de Promotion Immobilière...), des critères ESG de performance intrinsèque sont ciblés : performance énergétique et impact carbone initiaux, type de labellisation mise en œuvre. Une note minimale ESG est exigée dans le cadre de ces acquisitions (stratégie best in class)
- Dans le cadre de l'acquisition d'actifs immobiliers existants, Telamon identifie les opportunités d'amélioration de l'actif, en réalisant une évaluation initiale des performances ESG de l'actif et en identifiant des objectifs de repositionnement qui viendront permettre d'atteindre un seuil ESG objectif fixé (stratégie best in progress).

Telamon est en mesure de montrer que le suivi des performances ESG est effectué de manière rigoureuse :

- par thématique (énergie, carbone, eau, déchets, mobilité, etc.)
- avec des critères concrets, quantifiables et exploitables
- avec des plans de progrès maîtrisés et suivis

Ainsi chaque actif dispose d'une notation ESG, selon les 3 piliers, et déclinés en 15 thématiques. Cette note est évaluée sur 100, et prend en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels et les exigences du label ISR.

Le suivi de cette stratégie et la notation des actifs immobiliers est confiée auprès de l'expert ESG externe, G-ON, qui dispose en complément d'une maîtrise technique de ces typologies d'actifs.

La présente note expose les méthodes et procédures utilisées dans le cadre de la grille de notation ESG.

Les engagements ESG du fonds sont élaborés en cohérence avec :

- Des pratiques harmonisées dans le secteur de l'immobilier, en lien avec les préconisations de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- Le règlement EU 2019/2088 (« Sustainable Finance Disclosure » ou SFDR) ;
- L'article L. 533-22-1 du code Monétaire et Financier (issu de l'article 29 de la loi Energie-Climat) ;
- La Taxonomie européenne ;
- Les critères de mise en œuvre du label ISR (en préparation) ;
- Pour les nouveaux développements en immobilier logistique, la Charte d'engagements réciproques entre l'état et les membres de l'association AFIOLOG.

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

Les intervenants impliqués dans le processus d'évaluation ESG sont les suivants :

- Pour l'évaluation initiale, les données pour remplir la grille ESG sont collectées par un consultant de G-ON, sous format informatique, ainsi que par des visites sur site et des interviews auprès des interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, mainteneur, locataires, prestataires). Cette notation se fait en collaborations avec les équipes d'acquisition et d'asset management.  
Une vérification qualité est ensuite effectuée par les équipes de Telamon, ainsi que par le consultant externe G-ON, afin de vérifier la cohérence et la véracité des données. Dans le cas où des données semblent non cohérentes ou non fiabilisées, un entretien supplémentaire est réalisé avec les interlocuteurs sur site.
- Ensuite, les notations ESG sont mises à jour une fois dans l'année par l'équipe d'Asset Management en collaboration avec notre cabinet d'expertise externe, G-On, et font l'objet d'une visite si des modifications substantielles ont été précisées.

Les équipes ESG de Telamon supervisent le processus d'évaluation à chaque étape.

### **3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?**

L'identification et la hiérarchisation des critères ESG en lien avec l'activité du fonds a été réalisée comme suit :

1. Revue documentaire des enjeux ESG selon les référentiels et guides sectoriels :
  - a. Référentiels sectoriels : GRESB, OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), EPRA, label ISR, BREEAM, BREEAM In-Use ;
  - b. Référentiels et directives généralistes : GRI, Taxonomie Européenne, SFDR ;
  - c. Réglementation française (réglementation thermique, loi énergie climat, décret éco-énergie tertiaire, ...) ;
  - d. Benchmark par rapport aux pairs ;
2. Réunions de travail « Stratégie et critères ESG » : revue et échange autour des thématiques et critères ESG, sur la base de propositions du consultant.

Cette identification et hiérarchisation des critères ESG est susceptible d'être modifiée annuellement selon les évolutions réglementaires, les référentiels sectoriels et les pratiques

de marché, ainsi que les retours d'expérience qui pourraient nécessiter de calibrer les scores pour les rendre plus pertinents. Ces modifications feront l'objet, le cas échéant, d'une présentation au comité stratégique du fonds, composé d'investisseurs de référence du fonds.

Les trois piliers de l'ESG ont ainsi été décomposés en plusieurs thématiques, disposant d'indicateurs ESG quantifiables, ayant chacune une pondération intrinsèque composant le score global de l'actif :

<b>Pilier</b> Pondération globale	<b>Environnement</b> 50%	<b>Social/ Sociétal</b> 30%	<b>Gouvernance</b> 20%
<b>Thématiques et pondération associée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie</li> <li>• Emissions de GES</li> <li>• Certifications</li> <li>• Energies renouvelables</li> <li>• Gestion de l'eau</li> <li>• Gestion des ressources et circularité</li> <li>• Biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Santé et confort</li> <li>• Mobilité</li> <li>• Services rendus</li> <li>• Contribution au développement local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques et adaptation</li> <li>• Gestion de la chaîne d'approvisionnement</li> <li>• Relation avec les locataires</li> <li>• Disponibilités des informations</li> </ul>
<b>Indicateurs ESG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh/m<sup>2</sup>.an)</li> <li>• Consommation énergétique réelle en énergie primaire (convertir en kWh/m<sup>2</sup>.an)</li> <li>• Émissions de GES (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an) sur les scopes 1&amp;2 parties communes et privatives</li> <li>• Part des actifs possédant une certification environnementale ou sociale (%)</li> <li>• Indicateur Biodiversité : Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</li> <li>• Consommation d'eau m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité aux nœuds de transport et services à moins de 500 m (ou Walkscore &gt; 50) (%)</li> <li>• Part des actifs couverts par un dispositif de mesure permettant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur (%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (%)</li> <li>• Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (%)</li> </ul>

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

#### Atténuation du changement climatique

Le fonds vise une réduction des consommations d'énergie des actifs immobiliers, ainsi que de l'impact carbone associé.

La stratégie de sobriété énergétique des actifs est mise en œuvre à travers :

- Un suivi des consommations énergétiques afin de traiter rapidement les éventuelles surconsommations constatées ;
- Une optimisation de l'exploitation et la maintenance des actifs ;
- Une sensibilisation des locataires en vue d'améliorer leurs comportements en matière de consommation énergétique ;
- La mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux pour réduire l'impact et améliorer la notation carbone des actifs : définition et réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration, formalisés dans les plans pluriannuels de production de chaleur ou de froid, ventilation, isolation, éclairage, régulations des équipements...

Une stratégie de réduction de l'impact carbone des énergies est également prévue : des approvisionnements en électricité et gaz à impact carbone réduits sont envisagés pour tous les espaces vacants et les parties communes.

#### Adaptation au changement climatique

Telamon établit pour le fond une évaluation des risques climatiques. En France et en Europe, une première analyse est réalisée en amont de l'acquisition grâce à l'outil R4RE de l'OID, qui permet d'évaluer plusieurs risques climatiques à différentes échéances, selon le scénario RCP 8.5 du GIEC.

Des solutions d'adaptation sont ensuite envisagées et mises en œuvre. Elles peuvent s'inscrire aussi bien dans l'amélioration de la gestion ou la mise en œuvre de plans de travaux.

Des procédures de gestion des urgences sont également mises en œuvre pour une réactivité dans le traitement des épisodes climatiques extrêmes, afin de confier aux asset managers et aux prestataires les actions permettant de favoriser la résilience.

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

Durant la phase de due diligence d'un actif précédent le comité d'investissement, une évaluation ESG est réalisée selon les caractéristiques intrinsèques de l'actif, afin d'évaluer sa conformité aux objectifs ESG du fonds.

Cette évaluation et l'impact ESG de l'acquisition (ou l'arbitrage) pour le fonds sont présentés lors du comité d'investissement et sont un pré requis à la tenue du comité qui se prononcera sur la base de ces éléments.

#### Grille ESG des actifs et tableau de bord du fonds

Une grille de notation par actif est élaborée sous la forme d'un tableau Excel qui précise les critères et pondérations associés à chaque thématique ESG. Les données sont collectées par

un consultant de G-ON, appuyé par l'équipe de gestion, sous format informatique, ainsi que par des visites sur site et des interviews auprès des interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, mainteneur, locataires, prestataires).

Une vérification qualité est ensuite effectuée par l'équipe de gestion, ainsi que par le consultant externe G-ON, afin de vérifier la cohérence et la véracité des données. Dans le cas où des données semblent non cohérentes ou non fiabilisées, un entretien supplémentaire est réalisé avec les interlocuteurs sur site.

Un tableau de bord ESG du fonds consolide les notations ESG de l'ensemble des actifs sous-jacents. Ce tableau de bord est revu deux fois par an par le comité ESG afin de vérifier les informations contenues dans celui-ci et ajuster les objectifs si nécessaire.

Ce dernier fournit une visibilité globale de l'exposition du fonds aux critères ESG dans le temps et permet à l'équipe de gestion de prendre les mesures nécessaires pour atteindre la cible fixée dans la stratégie du fonds.

### **3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?**

Annuellement.

## 4 PROCESSUS DE GESTION

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

En phase de recherche, un pre-screening ESG documentaire est réalisé par les équipes de Telamon par rapport à l'exposition aux principaux risques environnementaux, afin d'identifier la compatibilité de l'actif avec la politique RSE de Telamon.

En phase de due diligence précédent le comité d'investissement et l'acquisition, une évaluation ESG complète est réalisée pour évaluer l'éligibilité de l'actif, selon les prérequis ESG et la note minimale fixée.

Le comité d'investissement réalise une revue de la notation ESG au regard de la note en l'état et projeté, en s'assurant :

- Du respect de cette note actuelle ou projetée ;
- De la capacité du fonds à poursuivre une démarche de progrès dans la notation ESG ;
- De la prise en compte des budgets Capex et Opex liés à l'amélioration de la notation ESG.

Durant la gestion, en application de la stratégie ESG :

- L'actif est intégré dans les objectifs d'amélioration ;
- Ces objectifs sont notamment traduits dans l'application du plan pluriannuel de travaux ;
- Les notations ESG sont mises à jour une fois dans l'année par notre cabinet d'expertise externe, et font l'objet d'une visite si des modifications substantielles ont été précisées ;
- L'évaluation ESG de chaque actif est mise à jour le cas échéant en fin d'année en prenant en compte :
  - les actions mises en place au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs ;
  - l'actualisation des données ESG liées aux bâtiments (consommations, carbone, eau, déchets...).

Lors de la revente d'actifs :

- Évaluation de la notation ESG de l'actif ;
- Prise en compte du retrait de l'actif et de son impact dans la notation globale du portefeuille. Des plans d'actions complémentaires peuvent être engagés sur d'autres actifs pour maintenir les objectifs de progression des indicateurs ESG.

Ces différentes données sont fournies au comité d'investissement qui se prononcera, sur base de ces éléments, sur le projet de cession de l'actif.

Le reporting ESG diffusé l'année N couvre l'année civile N-1 pour les indicateurs quantitatifs et qualitatifs. Néanmoins certains indicateurs qualitatifs atteints en année N peuvent être valorisés s'ils ont été mis en place en début d'année. Par exemple : mise en œuvre d'une

monitoring énergétique, réalisation d'études, signature de chartes, mesures de qualité d'air, etc.

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

Lors de la construction du portefeuille, nous réalisons une analyse de l'actif avec notamment 21 critères concernant directement les risques et adaptation au changement climatique comme expliqué à la question « Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? ».

#### **4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?**

Tous les actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG.

#### **4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?**

Non.

#### **4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?**

Afin d'évaluer la contribution au développement local de l'actif, un des critères de notre analyse ESG est la présence d'une charte fournisseur ou un plan d'approvisionnement durable. Cela permet de mettre en avant des préférences pour des entreprises locales, des entreprises employant des personnes en difficulté.

#### **4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?**

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des véhicules immobiliers, il réalise des investissements directs sur la poche immobilière.

Le fonds dispose cependant d'une poche financière et de liquidité qui a pour cible d'atteindre 10% de l'encours. Cette poche est déléguée à Lazard Frères Gestion qui en assurera la gestion et s'assurera du respect des critères ESG du fonds. Une analyse ESG sera réalisée par Lazard Frères Gestion et sera reportée annuellement dans le rapport ESG du fonds.

Cette poche a pour but d'être composée à 50% d'OPC de trésorerie gérés également par Lazard Frères Gestion.

## 5 CONTROLES ESG

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

Un comité ESG composé de l'équipe d'investissement, de l'équipe d'asset management, de l'équipe interne ESG/RSE et du consultant externe indépendant G-On s'assure de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds.



## 6 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### 6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Par un organisme indépendant, l'AFNOR qui attribue le label ISR et réalise un audit pour se faire.

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

Nous disposons de 10 indicateurs, 6 pour la partie environnement, 2 pour la partie Social/Sociétal et 2 pour la partie Gouvernance.

<b>Environnement</b>	<b>Consommation énergétique réelle en énergie finale</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	<b>Consommation énergétique réelle en énergie primaire</b> (convertir en kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	<b>Emissions de GES</b> (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an) sur les scopes 1&2 parties communes et privatives
	<b>Certifications environnementales</b> liés à l'actif
	<b>Consommation d'eau</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an
	<b>Taux de végétalisation de la parcelle</b>
<b>Social / Sociétal</b>	<b>Notation Walkscore</b> ( <a href="https://www.walkscore.com/">https://www.walkscore.com/</a> ) ou Proximité aux nœuds de transport et services à moins de 500m
	Actif couvert par un <b>dispositif</b> de mesure permettant l' <b>amélioration de la qualité de l'air intérieur</b>
<b>Gouvernance</b>	Part des <b>contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG</b> (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO <sub>2</sub> ...)
	Part des locataires pour lesquels un <b>dispositif de sensibilisation ESG</b> et d'information des occupants a été mis en place (guide d'usage, annexes environnementales, bail vert...)

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

Un rapport ESG annuel est à disposition des investisseurs.

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

Notre politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés est accessible aux investisseurs sur notre site internet.

Les indicateurs de suivi de cette politique d'engagement sont publiés dans le rapport ESG annuel.

## 7 DEFINITIONS

**CRITÈRES ESG :** Environnement, Social et Gouvernance.

**DIMENSION ENVIRONNEMENTALE :** Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

**DIMENSION SOCIALE :** Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

**DIMENSION DE GOUVERNANCE :** Ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le conseil d'administration de l'entreprise.

**ISR :** « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG – FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

**ÉMETTEURS :** Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

**OPCI :** Organisme de Placement Collectif Immobilier

**OPPCI :** Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier

**SCPI :** Société Civile de Placement Immobilier