

Août 2023

Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés

SC NAO LOGISTICS

Sommaire

1	INTRODUCTION	3
2	PARTIES PRENANTES ET ENGAGEMENTS	4
2.1	Parties prenantes internes	4
2.2	Investisseurs	4
2.3	Utilisateurs	4
2.4	Prestataires et fournisseurs	5
2.5	Territoires	5
2.6	Institutionnels et associations	5
2.7	Riverains	6

1 INTRODUCTION

Pour s'assurer d'atteindre ses objectifs, Telamon a choisi de se doter d'une équipe interne en charge de la politique RSE et des stratégies ISR/ESG de ses fonds d'investissement. Cette équipe de 3 spécialistes permet de disposer d'une ingénierie propriétaire, d'assurer une production interne, et de piloter et superviser les différents chantiers confiés à un écosystème d'experts externes reconnus.

Dans le cadre des investissements de la SC NAO LOGISTICS, l'équipe s'est ainsi appuyée sur les compétences de G-ON, expert indépendant, pour définir la stratégie ESG du fonds et assurer une analyse indépendante des actifs.

La politique d'investissement de la SC NAO LOGISTICS gérée 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.

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 et exploitables ;
- avec des plans de progrès maîtrisés et suivis.

Ainsi chaque actif dispose d'une notation ESG sur 100, selon les 3 piliers, et déclinés en 15 thématiques. Cette note 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 sont confiés auprès d'un expert ESG indépendant externe, G-ON, qui dispose en complément d'une maîtrise technique de ces typologies d'actifs.

Dans le cadre du label, et en lien avec cette stratégie, le fonds SC NAO LOGISTICS précise sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés et notamment auprès des occupants de ses actifs et de ses prestataires (organisation, immobilier, travaux...) afin de les sensibiliser à la dimension environnementale, sociale et de gouvernance du fonds.

La vérification de la stratégie ESG des fonds soumis à la labellisation ISR fait spécifiquement l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion, et vérifié par le cabinet Finegan (anciennement 99 Advisory).

Les équipes impliquées sont :

- Le président de la Société de Gestion et de Telamon ;
- L'équipe RSE / ESG de Telamon ;
- L'équipe de gestion, composée de responsables d'investissements et d'Asset managers ;
- L'équipe Relations Investisseurs.

2 PARTIES PRENANTES ET ENGAGEMENTS

2.1 Parties prenantes internes

Les parties prenantes internes sont les collaborateurs de Telamon. Tous les nouveaux collaborateurs travaillant sur le fonds SC NAO LOGISTICS font l'objet d'un plan de formation en interne afin d'inculquer les grandes lignes de la politique ISR du fonds (définition, méthodologie, enjeux).

Les salariés actuels suivent un plan de formation annuel qui reprend :

- la politique RSE générale ;
- les modifications réglementaires ;
- la mise en application de la stratégie ESG du fonds ;
- les règles éthiques et déontologiques.

Il est désigné en interne un responsable de la politique ESG, qui est représenté par le Directeur des Investissements et de l'Asset Management. Son action est contrôlée par l'équipe Développement Durable de Telamon et par un cabinet externe, la société G-On. Enfin, Le Plan de Contrôle Annuel permet de s'assurer de la bonne application des attentes du label ISR et des engagements pris par le fonds Nao Logistics.

Par ailleurs, des réunions RSE sont organisés chaque mois avec l'ensemble des directeurs de Telamon.

2.2 Investisseurs

Les investisseurs sont sensibilisés, à travers la documentation mise à disposition, et l'ambition ISR du fonds, aux grands enjeux ESG du fonds et de ses actifs. La prise en compte de leurs attentes est opérée par les mêmes canaux que les questions et les réclamations, qui font l'objet d'une procédure spécifique et d'un archivage.

Indicateur de suivi : pourcentage de réclamations résolues

2.3 Utilisateurs

En tant qu'utilisateurs des locaux, les locataires et usagers sont des acteurs importants de la politique ESG du fonds. Ils sont sensibilisés à la démarche ESG en mettant en œuvre les dispositifs suivants :

- Mise en œuvre d'un annexe environnementale (bail vert) ayant vocation à suivre les consommations d'énergie, d'eau et les émissions de déchets (critère grille ESG) ;
- Guide d'utilisation du bâtiment : locataires sensibilisés aux éco-gestes et aux enjeux d'économie d'énergie (Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET) en France) (critère grille ESG).

Le guide d'utilisation d'un bâtiment, véritable carte d'identité d'un actif, détaille les bonnes pratiques à faire perdurer pendant toute la durée de l'exploitation. Il peut servir de base pour former les salariés au développement durable et à la préservation des ressources (gestion de l'eau, tri, collecte et validation des déchets...).

Indicateur de suivi : pourcentage de locataires couverts par un bail vert/annexe environnementale

2.4 Prestataires et fournisseurs

Les principaux gestionnaires d'actifs, les gestionnaires travaux et toute société tierce intervenant dans le processus ESG, à partir d'une prestation récurrente supérieure à 25 000 € HT/ an, ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec le fonds leur démarche ESG et de mettre en place leurs meilleures pratiques en la matière.

En particulier, il est demandé à l'ensemble des prestataires une attention particulière aux impacts de leurs actions sur les consommations énergétiques, les déchets, la biodiversité, et sur l'empreinte carbone.

A cette fin, la SC NAO LOGISTICS inclut dans les contrats des fournisseurs des clauses ESG permettant l'atteinte / le respect des ambitions ESG affichées du fonds.

Il est demandé aux principaux prestataires de services :

- Des informations sur leur politique ESG/RSE si elle existe ;
- La signature de la charte fournisseurs (si visée dans la grille ESG) ;
- Charte chantier à faibles nuisances (dans le cas de travaux, si applicable et visée dans la grille ESG).

Tous les contrats des Property Manager et la Facility Manager, en tant que partenaires clés de la mise en œuvre de la stratégie, contiennent une clause ESG stipulant notamment l'obligation de reporting et d'implémentation de plans d'actions ESG en lien avec la stratégie du fonds.

Les résultats constatés et mesures réalisées sur les aspects ESG des bâtiments sous leur responsabilité sont partagés avec les prestataires, afin que des actions de gestion durable puissent être menées.

Indicateur de suivi : pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte fournisseurs

2.5 Territoires

L'installation d'équipements logistiques sur un territoire nécessite une disponibilité de ressources en phase de construction, et une disponibilité d'emplois locaux en phase d'exploitation. Ainsi le lien avec les acteurs locaux des territoires est essentiel et vise notamment à réduire le bilan carbone lié aux déplacements des employés d'un site logistique.

Ainsi, pour chaque projet en conception, ou en rénovation significative, des échanges en amont sont prévus avec les collectivités pour aborder notamment la facilitation des déplacements bas carbone des employés, en créant des navettes, des pistes cyclables ou des voies d'autopartage. Des discussions en termes de commerces, écoles et services locaux sont également évoquées.

2.6 Institutionnels et associations

Telamon entretient un dialogue régulier et constructif avec ses principales parties prenantes externes.

En juillet 2021, nous avons signé la charte d'engagements réciproques en faveur de la performance environnementale de la logistique avec le ministère de la transition écologique, qui concerne l'immobilier logistique.

Cette charte, signée entre l'État et les membres de l'Afilog est l'occasion de rappeler les efforts environnementaux accomplis par la filière de l'immobilier logistique, et d'affirmer notre intention d'accélérer la démarche en matière d'impact carbone, de sobriété foncière et de défense de la biodiversité.

De plus, Telamon s'est engagé dans les démarches suivantes :

- Membre de l'AFILOG ;
- Membre de l'ASPIM ;
- Membre fondateur du CIBI ;
- Membre de l'OID.

2.7 Riverains

Des actions d'échange sont réalisées auprès des riverains en collaboration avec les mairies, sur les projets logistiques en construction :

- Mettre en œuvre des actions de communication destinées aux riverains en collaboration avec les mairies ;
- Réduire les nuisances du chantier en appliquant la charte chantier ;
- Organiser des visites du site ;
- Former et sensibiliser sur les thèmes de la biodiversité ;
- Partager un résumé des études d'impact sur la biodiversité et les écosystèmes ;
- Partager les projections économiques liées à l'activité créée.

Indicateur de suivi : pourcentage de chantiers appliquant une charte chantier