



ALTIXIA COMMERCES

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 32 avenue marceau 75008 PARIS

Visa AMF SCPI n°19-03 du 12 mars 2019

RCS PARIS 844 615 997

PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE

ARTICLE 10 REGLEMENT SFDR

Au 31 décembre 2022, la SCPI ALTIXIA COMMERCES ne promeut aucune caractéristiques environnementales ou sociales, et n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Toutefois, depuis la fin du 1er trimestre 2023, la SCPI ALTIXIA COMMERCES promeut des caractéristiques sociales et/ou environnementales et prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux. A ce titre, elle relève de l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR".

RESUME :

La SCPI ALTIXIA COMMERCES promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, communément dénommé « Disclosure » ou SFDR. Elle bénéficie également du label ISR visé par le référentiel du label ISR publié le 23 juillet 2020.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI ALTIXIA COMMERCES sont :

- **Environnementales** : réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, privilégier le recours à des fournisseurs d'EnR (Energies Renouvelables), favoriser le tri des déchets, réduire et/ou la consommation d'eau, favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité ;
- **Sociales** : favoriser l'accessibilité aux PMR et les mobilités douces, le bien-être des occupants par les espaces verts, la qualité de l'air, la proximité des services, privilégier les implantations dans "Quartiers Eco Responsables").

Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion de l'ensemble des actifs de la SCPI ALTIXIA COMMERCES, grâce à l'évaluation ESG des actifs, préalablement à leur acquisition puis de manière à minima annuelle, sur la base d'une grille de notation définie par la société de gestion. Les principales incidences négatives ("PAI") sont également prises en compte par la SCPI.

Les deux niveaux du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion visent à s'assurer de la conformité du portefeuille de la SCPI aux exigences ESG fixées pour la gestion.

Les méthodes, sources et limites sont détaillées ci-après.

La politique d'engagement de la société de gestion pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES est [disponible ici](#).

SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE :

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALE OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER :

La SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre une démarche extra-financière volontaire d'investissement socialement responsable et promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes:

- **Environnementales** : réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, privilégier le recours à des fournisseurs d'EnR (Energies Renouvelables), favoriser le tri des déchets, réduire et/ou la consommation d'eau, favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité ;
- **Sociales** : favoriser l'accessibilité aux PMR et les mobilités douces, le bien-être des occupants par les espaces verts, la qualité de l'air, la proximité des services, privilégier les implantations dans "Quartiers Eco Responsables").

Des informations complémentaires sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales sont [disponibles ici](#).

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT :

La stratégie d'investissement globale de la SCPI ALTIXIA COMMERCE est de constituer un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion qui est de délivrer la distribution d'un dividende potentiel. Cette stratégie est un objectif de gestion non garanti.

Les capitaux collectés, auprès des souscripteurs de parts, par la SCPI ALTIXIA COMMERCES ont vocation à être investis dans des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles. Ceux-ci pourront être détenus directement ou indirectement, c'est-à-dire par l'acquisition de parts de sociétés de personnes (société civile immobilière principalement) et toutes autres parts ou actions autorisées par la réglementation.

Par une politique d'investissement sélective, la Société prévoit d'investir de manière diversifiée dans :

- ▶ Des actifs de commerces, à titre majoritaire : commerces en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,

- ▶ Dans d'autres type d'actifs, à titre non majoritaire : bureaux, activités, entrepôts, logistiques, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, terrains nus dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société....

Ces immeubles seront achevés, anciens ou neufs, acquis en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location. Ils seront situés principalement en France métropolitaine (Paris, en Ile de France et métropoles régionales et leur périphérie), au sein de pays de l'union Européenne voire dans des pays situés en Europe.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES prend en compte les principaux impacts négatifs (« PAI ») dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Plus précisément, le produit financier se concentre sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Exposition à des actifs inefficaces en termes de gestion et recyclage des déchets.

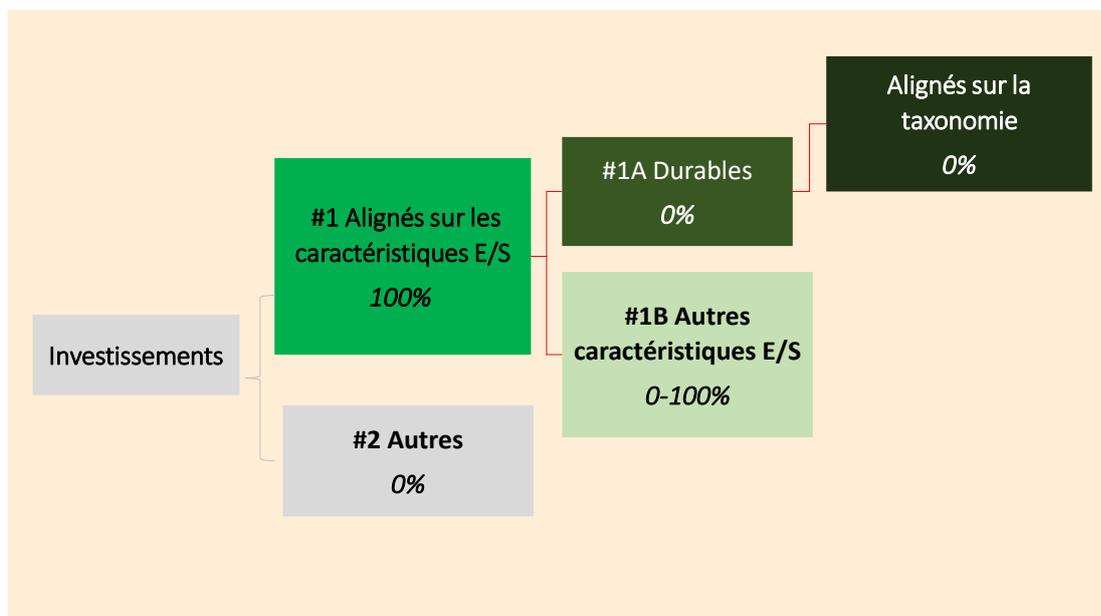
Les caractéristiques environnementales et/ou sociales contraignantes pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES sont les suivantes :

- **Environnemental :**
 - Suivre les consommations énergétiques ;
 - Suivre les émissions de gaz à effet de serre ;
 - Privilégier le recours à des producteurs d'énergies renouvelables ;
 - Suivre la gestion des déchets ;
 - Suivre les consommations d'eau ;
 - Favoriser une gestion favorable à la biodiversité.
- **Social**
 - Favoriser l'accessibilité et les mobilités douces :
 - Favoriser le confort et le bien-être des occupants :
 - Dynamiser les territoires en privilégiant les implantations dans des "Quartiers Eco Responsables.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES investissant dans des actifs immobilier, l'évaluation des bonnes pratiques de gouvernance n'est pas pertinente. Toutefois, ALTIXIA REIM a mis en place une charte d'engagement ESG que ses prestataires de services (Property Manager, Facility Manager) s'engagent, à respecter.

PROPORTION D'INVESTISSEMENT

L'ensemble des investissements de la SCPI ALTIXIA COMMERCES promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérées comme des investissements durables.

CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Au sein d'ALTIXIA REIM, l'ensemble des équipes d'Investissement et d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des critères extra-financiers.

ALTIXIA REIM dispose d'un processus de notation via une grille d'analyse extra-financière définie en interne par les équipes accompagnées du cabinet de conseil Ethiket.

Les asset managers participent activement à la campagne de collecte annuelle des données essentielles à la mise à jour de cette grille de notation extra-financière. Ils s'appuient également sur la société ADVIZEO prestataire intervenant pour la récupération des datas énergétiques et dans la mise en œuvre de plans d'action "d'énergie management" auprès des locataires

Le dispositif de contrôle interne visant à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du produit financier s'articule autour de deux niveaux :

- Contrôle de premier niveau : les Asset Managers et le responsable du Développement Durable ont la charge de la complétude des grilles d'analyses ESG. Le Directeur de l'Asset Management opère un contrôle annuel de cohérence consistant à vérifier que tous les immeubles disposent d'une notation ESG et à identifier incohérences et/ou écarts ainsi que le suivi des

modifications. Il examine également annuellement si les objectifs définis pour le produit financier ont été atteints.

- Contrôle de second niveau : la société AGAMA intervient dans le cadre de son plan de contrôle annuel afin de vérifier la bonne application des engagements pris en termes de durabilité.

METHODES APPLICABLES AUX CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Les méthodes utilisées pour déterminer dans quelle mesure les caractéristiques sociales ou environnementales promues par la SCPI ALTIXIA COMMERCES ont été atteintes sont détaillées ci-après par indicateur :

- **Consommations énergétiques :**

Les critères de cette thématique visent à suivre les consommations énergétiques, recenser les DPE (Diagnostiques de Performances Energétiques) des actifs, mettre en place des travaux d'amélioration de ces derniers ainsi que la mise en place de dispositifs de réduction de la consommation énergétique.

Indicateur : Part des actifs présentant un DPE C, B, A

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Au travers de cette thématique, il s'agit d'étudier les émissions réelles de GES (Gaz à Effet de Serre) issues des consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, mais également d'identifier le Pouvoir de Réchauffement Global des Fluides Frigorigènes et de surveiller leurs taux de fuite des installations.

- **Energies renouvelables :**

La démarche du fonds consistera à privilégier le recours à un fournisseur d'EnR (Energies Renouvelables) a minima pour les surfaces de parties communes mais également à initier la réalisation d'études de faisabilité d'implantation d'installation visant à la production d'EnR sur les sites, et en cas d'installation à suivre le ratio d'énergie produite vis-à-vis des consommations énergétiques totales de l'actif.

Indicateurs :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude EnR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ)
- Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en EnR
- Consommations réelles tous fluides tous usages
- Emissions de GES

- **Ressources et déchets :**

Il s'agit de mettre à disposition différents dispositifs de tri en flux séparés sur site.

- **Ressource en eau :**

Le but est ici de mettre en place différents systèmes de réduction de la consommation d'eau, ainsi que, lorsque c'est possible, un dispositif de récupération des eaux de pluie.

- **Biodiversité :**

Ce critère a pour objectif de favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité.

- **Accessibilité :**

Ici il s'agit de s'assurer de la mise en place de dispositifs participants à la conformité du site aux réglementations en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- **Mobilité :**

Pour cette thématique, la distance entre chaque bâtiment et un type de transport en commun/public sera analysée. Seront valorisés l'accès à des dispositifs favorables aux mobilités douces (mobilité électrique, vélo, équipements) sur le site ou jusqu'à 400 mètres ou encore le "walk score" qui reflète la facilité d'accès piéton au site.

Indicateur : Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique

- **Confort et bien-être :**

Il s'agit de privilégier l'installation ou valoriser la présence d'espaces verts et de détente sur site.

- **Santé et sécurité :**

Ces critères ont pour objectifs d'analyser le niveau de sécurité des locaux ainsi que le niveau de qualité de vie intérieur, cela par le biais, entre autres de mesures de la qualité de l'air.

- **Services rendus aux occupants :**

Ce critère a pour objectif de mettre en avant la présence de différents services sur site ou à moins de 800 mètres du site.

Indicateur : Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité

- **Dynamisation des territoires :**

Il s'agit d'étudier la contribution positive de l'activité du locataire sur la dynamisation du territoire mais également de privilégier les implantations dans des écoquartiers, écocités... ou des friches (ci-après les "Quartiers Eco Responsables") ainsi que la promotion de l'adhésion du locataire à une initiative vertueuse.

Indicateurs :

- Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche,
- Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice .

SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

- Sources des données

Collecte des données relatives aux consommations d'énergie : les données sont collectées par Advizeo via la communication des factures ou directement auprès des fournisseurs d'énergie. Elles peuvent également être récupérées auprès de la plateforme Operat pour les locataires n'ayant pas souhaité communiquer directement leurs consommations

Collecte des données relatives à la mobilité et aux services rendues aux occupants : les informations sont collectées via des sites accessibles au public tel que Google Map, Walkscore...

Collecte des données relatives à la dynamisation des territoires : les données relatives aux quartiers « Eco Responsables » sont publiques ou récupérées auprès des promoteurs. Une grille des activités dite contributrices ou très contributrice a été établie par ALTIXIA REIM.

- Mesures prises pour garantir la qualité des données

Afin de garantir la qualité des données, la Société de Gestion a notamment mis en place les procédures et contrôles décrits au paragraphe « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales ».

- Modalités de traitement des données

Les données collectées par ALTIXIA REIM sont enregistrées au sein de la grille sous excell ainsi que dans l'outil Ethicapp édité par la société Ethiket. Elles font l'objet d'une consolidation par fonds, de manière à alimenter le reporting périodique.

- Proportion des données qui sont estimées :

Pour les actifs livrés, les données de consommation d'énergie peuvent être incomplètes, notamment faute de réponse d'un locataire ou de la copropriété, ou comporter une part de données estimées. Cette part varie d'un actif à l'autre, en fonction du taux de collecte de données réelles. Pour une période de reporting donnée, la part de données estimées est connue a posteriori. Les autres données ESG utilisées sont des données réelles. L'indicateur produit au niveau du fonds est alimenté par les données réelles disponibles. Le cas échéant, les points de données manquants pourront être pris en compte dans le calcul d'un taux de couverture associé à l'indicateur.

Dans le cas d'actifs en construction, acquis en VEFA : les niveaux de performance alimentant les indicateurs, sont estimés sur la base des données disponibles au niveau du projet de construction. Le poids des actifs en construction dans les indicateurs produits au niveau du fonds, est celui des CAPEX engagés à la date de fin de période de reporting.

LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

Les éléments suivants sont notamment susceptibles d'affecter la qualité de l'évaluation des indicateurs :

- Coopération des locataires pour l'accès aux données de consommation des parties privatives, l'établissement des DPE et études EnR

- Coopération des syndics de copropriété pour l'accès aux données de consommation des parties communes ;
- Pour les quartiers Eco Responsables, l'absence de certification ou label reprenant les caractéristiques déterminées par la Société de Gestion ;
- D'une façon plus générale, disponibilité et qualité des données
-

La vigilance des équipes en charge de la récupération des données et de leurs prestataires, ainsi que la mise en place de mandat de récupération de données lorsque cela est possible permettent de limiter l'influence de ces limites sur la mesure des indicateurs.

DILIGENCES RAISONNABLES.

Le processus d'investissement comprend une évaluation extra-financière réalisée par les équipes de la Société de Gestion. Cette évaluation est documentée.

Pendant la phase de due diligence, divers audits, notamment technique, sont réalisés et visent notamment la structure de l'actif, sa conformité, les risques (ERP), la présence de polluants dans le sol, la documentation et la certification du bâtiment, la localisation, la nature de l'activité du locataire lorsque l'actif est loué. Le cas échéant, une estimation des dépenses nécessaires pour atteindre également la performance extra-financière attendue est faite.

Le résultat de cette due diligence peut conduire le comité d'investissement à refuser de valider l'acquisition

Pendant la période de détention, les actifs sont évalués sur le plan extra-financier de manière a minima annuelle sur la base de grilles définies par la Société de Gestion. La méthode d'évaluation extra-financière est revue a minima de manière annuelle, et prévoit notamment que ces évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion

POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La politique d'engagement de la Société de Gestion pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES est [disponible ici](#).

INDICE DE REFERENCE DESIGNE

Aucun indice de référence n'a été désigné pour la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SPI ALTIXIA COMMERCES.

DOCUMENTATION ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La note d'information, les statuts, le document d'informations clé et les derniers documents annuels et périodiques de la SCPI ALTIXIA COMMERCES peuvent être obtenus soit gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion altixia.fr ou sur simple demande de l'associé auprès de :

ALTIXIA REIM
32, avenue Marceau – 75008 Paris
Email : partenaires@altixia.fr

Mentions légales : Ce document réglementaire vise à répondre aux exigences de l'article 10 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR) et des articles 24 et suivants du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022. Il ne constitue pas un document commercial. Les informations fournies dans ce document reflètent des informations de la documentation légale du produit et ne doivent pas être considérées comme un conseil ou une recommandation d'investissement, une offre, une incitation à acheter ou à vendre ce produit. Avant toute souscription, les investisseurs doivent obtenir et lire attentivement les informations détaillées sur le produit contenues dans sa documentation réglementaire (en particulier le document d'information précontractuel, la note d'information et les statuts, les rapports périodiques, ainsi que le document d'informations clés pour l'investisseur (le cas échéant), qui constituent avec le présent document la seule source de documentation réglementaire applicable à l'achat de ce produit. De plus amples informations sont disponibles sur le site de la société de gestion <https://www.altixia.fr/>.

Date de publication : septembre 2023