



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

CODE DE TRANSPARENCE

Sommaire

I.	Liste des fonds concernés par ce Code de Transparence	5
II.	Données générales sur la société de gestion	5
A.	Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce code	5
B.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche investisseur responsable de la société de gestion	5
C.	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable	6
D.	Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de Gestion.....	6
E.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion	6
F.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG	7
G.	Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?.....	7
H.	Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	7
I.	Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	7
J.	Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	9
III.	Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence	9
A.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?	9
B.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	11
C.	Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?.....	11



D.	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?	12
E.	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?	12
F.	À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	19
IV.	Processus de gestion	20
A.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	20
B.	Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	20
C.	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	20
D.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	21
E.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	21
F.	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	21
V.	Contrôles ESG	21
A.	Quels sont les contrôles internes et/ou externes mis en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	21
VI.	Mesures d'impact et reporting ESG	22
A.	Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?	22
B.	6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	23
C.	6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	24
D.	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 ?	24



Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif, dont ceux investis en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

PREAMBULE

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.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

- 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.



Le 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.

CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la **SCPI Altixia Commerces**. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille Altixia Reim, pour le compte de la **SCPI Altixia Commerces**.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds Altixia Commerces peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité d'ALTIXIA REIM. La SCPI Altixia Commerces respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

Paris, le 12/01/2023



I. Liste des fonds concernés par ce Code de Transparence

- Nom du fonds : SCPI Altixia Commerces
- Stratégie dominante : Best in Progress
- Classe d'actifs principale : commerces
- Zone géographique : France, Europe
- Label : Label ISR.

Liens vers les documents relatifs aux fonds en date du 13/12/2022 : [Statuts](#), [note d'information](#), [DICI](#), [rapport annuel](#) comprenant le rapport de gestion, [bulletin trimestriel 3T2022](#).

La documentation actualisée est disponible en cliquant [ICI](#).

La SCPI Altixia Commerces a une politique d'exclusion : la politique d'investissement vise à exclure les Preneurs engagés dans les secteurs suivants : la transformation des énergies fossiles, les fabricants de tabac et d'armes.

II. Données générales sur la société de gestion

A. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce code

- Dénomination sociale : Altixia Reim ;
- Nationalité : française ;
- Siège social : 32, avenue Marceau - 75008 PARIS ;
- Forme juridique : Société par Actions Simplifiée ;
- Lieu de dépôt des statuts : greffe du Tribunal de Commerce de Paris ;
- Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 061 321 ;
- Objet social : société de gestion de portefeuille pour compte de tiers ;
- Capital social : 1 537 037 € ;
- Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP-15000028 du 6 novembre 2015

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche investisseur responsable de la société de gestion

Altixia Reim est née de la rencontre du meilleur des mondes de l'immobilier, de l'assurance-vie et de la gestion de patrimoine et du constat d'un besoin de transparence général, mais aussi d'accompagnement pédagogique des épargnants dans le secteur de l'investissement immobilier.

Altixia Reim regroupe différents experts dans leurs domaines respectifs, également animés de fortes convictions environnementales, décidés à faire évoluer les produits d'investissement immobiliers.

Aussi, dès l'obtention de son agrément grand public en 2018, Altixia Reim a créé deux SCPI puis un OPCI grand public mettant en avant ces valeurs.



Ainsi, la SCPI Altixia Commerces a, dès l'origine, privilégié les investissements ayant du sens : offre de commerces et services répondant aux besoins essentiels et améliorant l'art de vivre et le bien-être, constructions écoresponsables, sur d'anciennes friches dépolluées le cas échéant, écoquartiers, mobilités douces... tout en s'interdisant certains secteurs d'activité.

Davantage d'informations sont disponibles sur le site d'Altixia Reim en cliquant [ICI](#)

C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable

La politique d'engagement de la SCPI Altixia Commerces est disponible sur le site internet de la société Altixia Reim en [cliquant ici](#).

D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de Gestion

Altixia Reim se veut être un gestionnaire d'actif responsable et conscient de la nécessité de concilier performance financière et extra-financière pour le compte de ses investisseurs.

Cette démarche anime l'ensemble des équipes au quotidien qui ont, à l'issue d'un travail collectif, déterminé les critères ESG répondant aux valeurs que souhaitait mettre en avant la Société de Gestion pour la SCPI Altixia Commerces. Ces critères sont déclinés dans l'ensemble des procédures et politiques applicables tant à la SCPI Altixia Commerces qu'à la société de gestion Altixia Reim et orientent les actions tant en matière d'investissement, que de gestion ou de gouvernance.

E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion

Au sein d'Altixia Reim, toutes les équipes se sont impliquées dans la détermination des critères ESG de la SCPI Altixia Commerces.

Le suivi des engagements ISR relève de la Présidente d'Altixia Reim, garante du respect des engagements pris au titre du label vis-à-vis des investisseurs, accompagnée du directeur du Fund Management, responsable ISR.

Ils sont assistés par :

- Le Directeur des Investissement ;
- Le Directeur de l'Asset Management ;
- Le responsable des risques ;
- La directrice juridique.

Et, dans le cadre de contrôles de second niveau, par la société Agama Conseil.



F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG

Altixia Reim s'appuie sur des moyens internes et des partenaires pour prendre en compte l'analyse ESG :

- Altixia Reim : 14 personnes prennent en compte les critères ESG dans leurs activités (investissement et due diligences, asset, fund, etc.), tous les collaborateurs sont formés aux critères ESG ;
- Les Facility Managers : ils sont sensibilisés pour intégrer certains objectifs ESG dans la gestion technique des actifs immobiliers ;
- Les Locataires : également acteurs essentiels de l'amélioration de la performance environnementale des actifs, des actions de sensibilisation et des propositions d'accompagnement leur sont destinées ;
- 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 ;
- AGAMA : prestataire intervenant dans le cadre d'un plan de contrôle annuel et vérifiant la bonne application des engagements pris dans le cadre du label ISR ;
- ETHIKET : prestataire intervenant dans le cadre de l'accompagnement méthodologique et pédagogique.

Cette liste a vocation à évoluer pour s'adapter aux moyens mis en œuvre et pourra donc être mise à jour dès que nécessaire.

G. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Altixia Reim adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

H. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 30/09/2022, la SCPI Altixia Commerces représente 85 025 261 euros d'actifs sous gestion, dont 71 889 186 d'actifs immobiliers. Cette information est issue des états financiers de la SCPI au 30/09/2022.

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

Au 31/12/2022, les encours immobiliers de Altixia Reim gérés selon une démarche ISR (patrimoine d'Altixia Commerces) représentent **26%** de ses encours totaux sous gestion.





J. Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Altixia Reim gère le fonds Altixia Commerces qui a obtenu le Label ISR.

III. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

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

Altixia Reim a une conscience forte de l'impact de son activité sur les sujets environnementaux et sociétaux. Le développement du portefeuille de la SCPI Altixia Commerces répond aux besoins des épargnants de se constituer une épargne immobilière dont les actifs contribuent à la dynamisation des territoires en offrant aux entreprises locataires des locaux adaptés dans lesquels elles peuvent développer leur activité et ainsi contribuer au développement économique local.

Altixia Reim place les parties prenantes au cœur de sa gestion par une écoute attentive de leurs besoins afin de participer à une volonté commune d'adaptation du patrimoine immobilier aux grands enjeux sociétaux actuels.

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..., 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 :

Piliers	Pondérations retenues
Environnement	35 %
Social	45 %
Gouvernance	20 %



L'intégration de cette démarche extra-financière volontaire d'investissement socialement responsable se structure autour d'objectifs significatifs pour chacun des piliers suivants :

✓ **Concernant l'impact sur l'Environnement pilier E :**

- **Objectif principal : 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 (EnR) in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'EnR.

✓ **Concernant l'impact sur le Social pilier S :**

- **Objectif principal : 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.

✓ **Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :**

- **Objectif principal : impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique**
 - En intégrant des clauses "vertes" dans les contrats avec les facility managers / property managers, prestataires travaux et en concluant des annexes environnementales avec les 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 Reim 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 Reim 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 à moyen et long terme la valeur du patrimoine et le rendement attendu.



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

Une grille d'analyse ESG a été construite, avec l'accompagnement de la société de conseil Ethiket, spécialiste de l'ISR immobilier, afin de pouvoir déterminer une note ESG des actifs immobiliers, établie sur la base de leurs caractéristiques.

Les données sont ainsi collectées sur chaque actif par l'intermédiaire des équipes d'Altixia Reim (Investissement, Fund management et les asset managers et/ou property/facility managers externes). L'équipe de gestion (Asset Management) se charge de valider et de vérifier la complétude des données collectées.

En phase d'acquisition, les équipes d'investissement s'assurent de collecter l'ensemble des données nécessaires afin de pouvoir présenter au Comité d'Investissement une grille d'analyse ESG et une note initiale, ainsi qu'un éventuel plan d'actions avant toute signature définitive de ladite acquisition.

Il pourra être fait appel à des partenaires externes pour collecter les données, les fiabiliser et les centraliser.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Altixia Commerces a mis au point une grille d'analyse ESG regroupant 36 critères permettant de noter de 0 à 100 chaque actif. L'ensemble des thématiques retenues sont les suivantes :

Piliers	Thématiques
E	<ul style="list-style-type: none"> ● Gaz à effet de serre ● Consommation énergétique ● Energies renouvelables ● Gestion des ressources et déchets ● Consommation d'eau ● Gestion de la biodiversité
S	<ul style="list-style-type: none"> ● Accessibilité ● Mobilité ● Confort & bien-être ● Services rendus aux occupants ● Santé et sécurité ● Dynamisation des territoires
G	<ul style="list-style-type: none"> ● Résilience au changement climatique ● Implication des parties prenantes ● Achats responsables



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

Ce point est examiné dans la thématique “Résilience au changement climatique” et s’appuie sur la base de données Bat-Adapt’ mise à disposition par l’OID (ou équivalent). Elle permet de mesurer les risques d’exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques de la SCPI Altixia Commerces. L’objectif est de cartographier l’ensemble du patrimoine du fonds Altixia Commerces selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s’appuyant sur l’outil Bat-Adapt’ (ou équivalent).

Enfin, ALTIXIA REIM souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d’investissement et de gestion du fonds Altixia Commerces.

E. Quelle est la méthodologie d’analyse et d’évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d’évaluation...) ?

Une grille d’évaluation ESG a été élaborée par les équipes d’Altixia Reim, accompagnées du cabinet de conseil Ethiket.

Cette grille comprend **36 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque pilier et critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR d’Altixia Reim, et pour s’aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d’évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l’évaluation ESG des bâtiments détenus par le fonds Altixia Commerces. Une **note ESG par actif** est donc calculée **initialement**, mais aussi **après** la mise en place d’un **éventuel plan d’amélioration**.

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 note basée sur :

- les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d’organismes reconnus dans le milieu tels que *l’Observatoire de l’Immobilier Durable* ou *l’ADEME* (pour déterminer par



exemple la performance énergétique des actifs),ou à défaut, selon un benchmark interne de données ;

- le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.

Chaque critère fait ensuite l'objet d'une **pondération** fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

Les **15 thématiques** prises en compte dans la grille ESG et la **méthodologie d'évaluation des critères** sont les suivantes :

Environnement			Nombre de critères
1- GES			3
2- Energie			4
3- Energie Renouvelables			3
4- Ressources et déchets			1
5- Eau			2
6- Biodiversité			1
TOTAL thématiques E	6	TOTAL critères E	14

Social			Nombre de critères
1. Accessibilité			2
2. Mobilité			3
3. Confort et bien-être			1
4. Sécurité rendue aux occupants			1
5. Dynamisation des territoires			3
6. Santé et Sécurité			2
TOTAL thématiques S	6	TOTAL critères S	12

Gouvernance			Nombre de critères
1. Résilience au changement climatique			2
2. Parties prenantes			7
3. Achats responsables			1
TOTAL thématiques G	3	TOTAL critères G	10
TOTAL thématiques	15	TOTAL critères	36

✓ Concernant l'impact sur l'Environnement pilier E :

• **Thématique : Energies** Critères : 4

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**.

• **Thématique : GES** Critères : 3

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.

• **Thématique : Energies renouvelables** Critères : 3

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**.

• **Thématique : Ressources et Déchets** Critères : 1

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



- **Thématique : Eau** Critères : 2

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**.

- **Thématique : Biodiversité** Critères : 1

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

✓ Concernant l'impact sur le Social pilier S :

- **Thématique : Accessibilité** Critères : 2

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)**.

- **Thématique : Mobilité** Critères : 3

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 .

- **Thématique : Confort & bien-être** Critères : 1

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

- **Thématique : Santé & Sécurité** Critères : 2

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, entres autres de mesures de la qualité de l'air.

- **Thématique : Services rendus aux occupants** Critères : 1

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



- **Thématique : Dynamisation des territoires**

Critères : 3

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**.

✓ Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :

- **Thématique : Résilience au changement climatique**

Critères : 2

Il s'agit au travers de ces critères de favoriser le **confort d'été hors climatisation** en anticipation de futures vagues de chaleur tout en cherchant à le concilier avec la sobriété et les réductions des GES. La prise en compte de la résilience des actifs passera également par la **réalisation d'une étude** (notamment via la plateforme Batadapt) **afin d'évaluer l'exposition des actifs aux aléas climatiques prévisibles à venir**.

- **Thématique : Parties Prenantes**

Critères : 7

Il est question ici d'impliquer l'ensemble des parties prenantes dans les différents objectifs d'Altixia Reim : **intégration des différentes clauses ESG ou annexes dans les contrats**, mise à disposition **d'outils digitaux d'information** ou de **guides** pour les locataires, **organisation de comités verts** et différentes proposition d' **actions de sensibilisation**.

- **Thématique : Achats Responsables**

Critères : 1

Il s'agit, au travers des différents prestataires de travaux, de **privilégier l'emploi de matériaux responsables** ainsi que le **réemploi de matériaux en bon état**.

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 :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo -	Pondérations – Altixia Commerces
E	30 – 60 %	35%
S	20 – 50 %	45%
G	20 – 30 %	20%

% du pilier dans la note ESG	Pilier	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
35	E	GES	3,68%
		Energie	14,74%
		ENR	7,37%
		Ressources et déchets	3,68%
		Eau	3,68%
		Biodiversités	1,84%
45	S	Accessibilité	3,91%
		Mobilité	7,83%
		Confort et bien-être	5,87%
		Services rendus aux occupants	7,83%
		Santé et sécurité	3,91%
		Dynamisation des territoires	15,65%
20	G	Résilience au changement climatique	6,67%
		Parties Prenantes	10%
		Achats responsables	3,33%
TOTAL			100

La somme des notes obtenues pour chacun des critères correspond à la note globale de l'actif.

Altixia Reim, pour le compte de la SCPI Altixia Commerces, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »¹. Celle-ci est présentée par la suite.

¹ Actifs dont la note est en dessous de la note-seuil.



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 ;
- ⇒ **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.

A la date du **25/11/2022**, aucun des actifs de **Altixia Commerces** n'est **au-dessus** de la note-seuil du fonds.

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.

Par ailleurs, le patrimoine de la SCPI **Altixia Commerces** pouvant comprendre 5 typologies d'activités différentes (Commerces, Bureaux, Hôtels, Activités et Retail Park), les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique qu'un actif pourtant performant peut ne pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière) à cet actif. Il existe aussi des critères plus généraux qui concernent une situation particulière durant la vie de l'actif. C'est le cas par exemple du critère "achats responsables" qui concerne la gestion des chantiers, et pour lequel un actif, hors travaux, n'aura pas de point.

Ainsi, **la note de 100 n'est pas un objectif** recherché pour les actifs de la SCPI ALTIXIA COMMERCES.

Avant tout nouvel **investissement** par le fonds, le calcul de la note ESG initiale de l'actif, selon la grille de la SCPI, est effectué, notamment sur la base des informations récoltées lors de l'audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel ou le logiciel développé qui permettra de déterminer la note ESG initiale.

Dans le cas où l'actif a une note initiale en dessous de la note-seuil, les équipes Investissement/Asset management/Fund doivent proposer un **plan d'amélioration** de cette note ESG visant, soit à atteindre la note-seuil, soit une progression de celle-ci de 20 points, dans un délai de **trois ans**. Ces plans d'amélioration pourront justifier des budgets de travaux, déterminés avec l'assistance éventuelle d'auditeurs techniques. Les coûts induits seront intégrés au business plan de chaque actif.

Dans le cas où :

- le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant pour atteindre la note-seuil ou permettre une progression de 20 points
- le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou sa progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable,

le Comité d'investissement ne pourra pas valider l'acquisition de cet actif pour le fonds Altixia Commerces labellisé ISR.

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le PV du **Comité d'Investissement**.

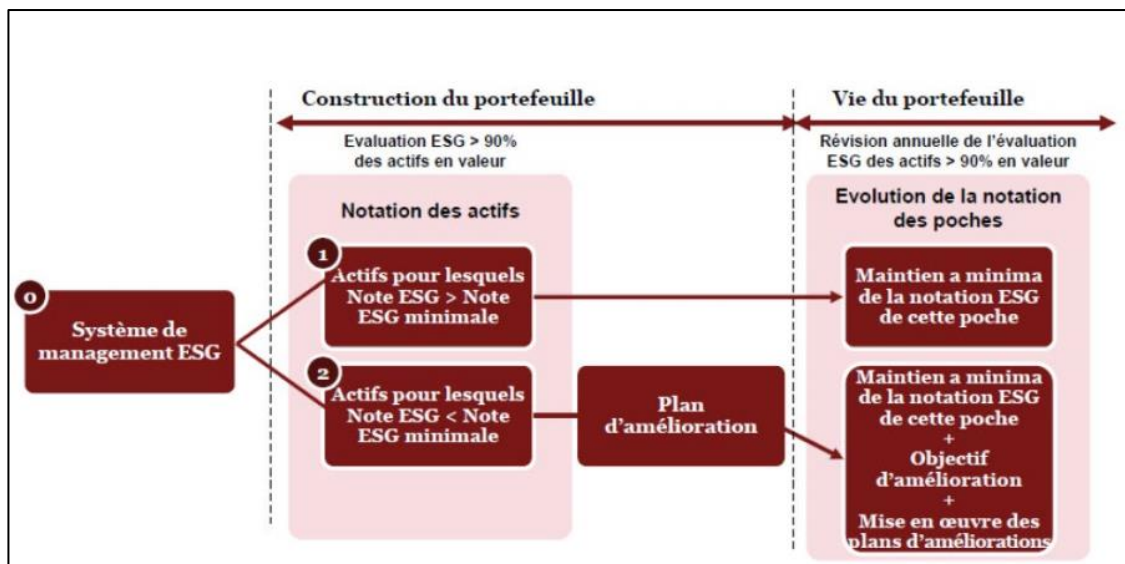


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long du processus de gestion. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an.



IV. Processus de gestion

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

L'intégralité des actifs font l'objet d'une analyse ESG à l'aide d'une grille d'analyse spécifique élaborée en conformité avec les objectifs ESG du véhicule et disposant de 36 critères.

B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- L'économie circulaire ;
- La résilience ;
- La biodiversité.

La SCPI Altixia Commerces intègre une approche ESG dès la phase de l'investissement via cette grille laquelle permet de calculer une note initiale de chaque actif et, le cas échéant, de déterminer un plan d'actions visant à améliorer ladite note ESG et par là-même la valorisation des actifs.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à chaque critère y faisant référence dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y afférent.

Enfin, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie ISR du fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation des changements climatiques.

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

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

Toutefois, il est possible que certains actifs ne soient pas notés dans le cas particulier d'acquisitions récentes pour lesquelles l'analyse ESG n'a pas pu être réalisée, ou s'ils sont en cours d'arbitrage. En tout état de cause Altixia Reim s'engage à ce que la valeur des actifs non notés au sein de la SCPI Altixia Commerces ne dépasse pas 10% de la valeur totale des actifs du fonds.

Aussi, les actifs ne faisant pas encore l'objet d'une analyse ESG, bénéficieront d'une analyse ESG dans les 12 mois, ou seront vendus.



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

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du label ISR.

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

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de *l'article L3332-17-1 du Code du Travail*.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Au 31/12/2022, le fonds Altixia Commerces n'a pas investi dans des OPC.

V. Contrôles ESG

A. Quels sont les contrôles internes et/ou externes mis en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La rédaction de la méthodologie d'évaluation ESG a été établie avec le cabinet de conseil Ethiket afin d'apporter à tous les collaborateurs les outils et le cadre nécessaires à la prise en compte de l'analyse ESG et des objectifs ISR.

Le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie ESG de la SCPI Altixia Commerces est pleinement intégré au plan de contrôle global annuel d'Altixia Reim. Il est organisé en trois lignes de défense :

- Le 1^{er} niveau de contrôle est réalisé par les équipes opérationnelles ;
- Le 2^{ème} niveau de contrôle est placé sous la responsabilité du RCCI, en charge de la conformité et du contrôle interne des activités de la société de gestion de portefeuille (SGP), en collaboration avec le RCCI délégué AGAMA(PCCI).

La labellisation ISR de la SCPI Altixia Commerces implique également un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement tous les trois ans par un auditeur indépendant.



En résumé, les différents points de contrôle de 1^{er} et de 2nd niveau, sur le périmètre de certification, sont les suivants :

1^{er} niveau de contrôle
En construction du portefeuille : acquisition des actifs immobiliers
- Application systématique de la méthodologie d'évaluation ESG des actifs
- Présence pour chaque actif d'une note ESG pertinente avant l'investissement
- Présence de plans d'action d'amélioration ESG pertinent par actif concerné
En gestion de portefeuille : gestion dans la durée des actifs immobiliers
- Suivi du maintien sur 3 ans de la note ESG pour les actifs évalués initialement au-dessus de la note-seuil (actifs Best-in-class)
- Suivi de l'amélioration sur 3 ans de la note ESG pour les actifs évalués initialement en dessous de la note-seuil (actifs Best-in-progress)
- Suivi de l'évolution des plans d'amélioration ESG des actifs et des dépenses associés
Contrôle au fil de l'eau du Comité ISR/ESG
- Pilotage du reporting annuel de Altixia Commerces
- Adéquation et efficacité du dispositif de mise en œuvre de la stratégie ISR
2^{ème} niveau de contrôle
Gouvernance du label ISR
- Documentation SGP : code de transparence, charte ESG, intégration de la durabilité
- Documentation réglementaire, commerciale et périodique des fonds
- Organisation ESG : rôles et responsabilité des acteurs, équipe ISR, formation, veille
- Comitologie, procédures, processus de décision, CR & PV de suivi des actions
Contrôle des critères de pérennité du label ISR
- Définition des objectifs ESG recherchés par la SCPI Altixia Commerces
- Utilisation de la méthodologie d'analyse de la performance ESG des actifs immobiliers
- Utilisation de la grille ESG en construction et gestion du portefeuille d'actifs immobiliers
- Moyens d'engagement des parties prenantes, suivi de l'évolution des pratiques
- Modalités d'information aux investisseurs et reporting sur les résultats de la stratégie ISR
- Suivi dans la durée des indicateurs d'impacts positifs de la stratégie ISR

Dans la période de validité du label ISR, le cabinet de conseil Ethiket assure une mission d'accompagnement des équipes et apporte son expertise en tant que de besoin.

VI. Mesures d'impact et reporting ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds est évaluée sur la base d'un suivi annuel de 13 indicateurs extra-financiers sur l'ensemble du patrimoine permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds sur ses objectifs extra financiers.

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

La performance ESG des actifs détenus par la SCPI Altixia Commerces est mesurée grâce à 13 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la stratégie ISR du véhicule.

Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	<i>Energie</i>	1- Part des actifs présentant un DPE C, B, A
	<i>ENR</i>	2- Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ)
	<i>ENR</i>	3- Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR
		4- <i>Consommations réelles tous fluides tous usages</i>
		5- <i>Emissions de GES</i>
S	<i>Dynamisation des territoires</i>	6- Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche
		7- Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice
	<i>Mobilité</i>	8 - <i>Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique</i>
	<i>Services rendus aux occupants</i>	9- Part des actifs présentant 3 services in situ ou a proximité
G	<i>Parties prenantes</i>	10 - <i>Taux d'annexes/clauses signées</i>
	<i>Résilience au changement climatique</i>	11- Part du patrimoine couvert par une étude
	<i>Achats responsables</i>	12- Part des actifs bénéficiant de 1 dispositifs favorables au confort d'été hors climatisation.



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

Le lien internet permettant de lire la documentation concernant la SCPI Altixia Commerces sera le suivant : <https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php>. Celle-ci sera mise à jour à la suite de la labellisation. En effet, des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la société de gestion Altixia Reim et du présent fonds seront produits :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
<i>Code de transparence ISR</i>	Site internet : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php .	Annuelle
<i>Bulletins périodiques d'information</i>	Site internet : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php .	Trimestrielle
<i>Rapports annuels</i>	Site internet : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php .	Annuelle
<i>Politique / objectifs ISR</i>	Site internet : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php .	Annuelle
<i>Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants</i>	Site internet : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php .	Annuelle
<i>Plaquette commerciale</i>	Site internet : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php .	Annuelle

D. 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 ?

Altixia Reim publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site internet : <https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php>.