Stratégie ESG

NAO LOGISTICS

Septembre 2023

Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

1 INTRODUCTION 2

2 MÉTHODOLOGIE D'INTÉGRATION ET SUIVI ESG DES ACTIFS 4

2.1 Grille ESG des actifs et tableau de bord du fonds 4

2.2 Identification, sélection et hiérarchisation des critères et indicateurs ESG 4

2.3 Objectifs prioritaires sur les indicateurs ESG 6

2.4 Élaboration d'une note minimale par type d'actif 6

3 REPORTING ESG DES ACTIFS 8

3.1 Périmètre de reporting 8

3.2 Fréquence et déroulement du reporting des actifs immobiliers du fond 8

3.3 Contrôle des données ESG du reporting 9

3.4 Organisation et pilotage du reporting 10

4 INTÉGRATION DES RISQUES ET INCIDENCES NÉGATIVES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (RÈGLEMENT DISCLOSURE – ARTICLE 8) 11

4.1 Risques en matière de durabilité : 11

4.2 Principales incidences négatives (PAI : Principle Adverse Impact) 11

5 RESPECT ARTICLE 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT 12

6 RESPECT DE LA TAXONOMIE EUROPÉENNE 13

6.1 Atténuation du changement climatique 13

6.2 Adaptation au changement climatique 14

7 EXCLUSIONS 15

8 ENGAGEMENTS 16

9 DISCLAIMER 17

10 ANNEXES : LISTE DES CRITÈRES ESG 18

1 INTRODUCTION

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 maitrise 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…) et de l'acquisition d'actifs immobiliers neufs, 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 maitrisés 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 maitrise 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 ;
- Le label ISR ;
- Pour les nouveaux développements en immobilier logistique, la Charte d'engagements réciproques entre l'état et les membres de l'association AFILOG.

2 MÉTHODOLOGIE D'INTÉGRATION ET SUIVI ESG DES ACTIFS

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.

2.1 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.

2.2 Identification, sélection et hiérarchisation des critères et indicateurs ESG

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 :

Pilier Pondération globale	**Environnement** 50%	**Social/ Sociétal** 30%	**Gouvernance** 20%
Thématiques	• Energie • Emissions de GES • Certifications • Energies renouvelables • Gestion de l'eau • Gestion des ressources et circularité • Biodiversité	• Santé et confort • Mobilité • Services rendus • Contribution au développement local	• Risques et adaptation • Gestion de la chaîne d'approvisionnement • Relation avec les locataires • Disponibilités des informations
Indicateurs ESG	• Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWhef/m².an) • Consommation énergétique réelle en énergie primaire (convertir en kWhep/m².an) • Émissions de GES (kgCO2eq/m2/an) sur les scopes 1&2 parties communes et privatives • Part des actifs possédant une certification environnementale ou sociale (%) • Indicateur Biodiversité : Coefficient de Biotope par Surface (CBS) • Consommation d'eau m3/m2/an	• Proximité aux nœuds de transport et services à moins de 500 m (ou Walkscore > 50) (%) • Part des actifs couverts par un dispositif de mesure permettant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur (%)	• Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (%) • Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (%)

2.3 Objectifs prioritaires sur les indicateurs ESG

Afin d'avoir une base commune entre nos différents actifs, nous faisons le choix de fixer des objectifs d'atteinte qui vont au-delà de la réglementation pour plusieurs critères :

- Pilier E : Évaluation des actifs par un écologue pour le renforcement de la biodiversité sous 3 ans après son acquisition ;
- Pilier S : Proposer une solution de mobilité responsable (bornes de recharge, locaux vélos, covoiturage) sous 3 ans après son acquisition ;
- Pilier G : Avoir a minima un dispositif de sensibilisation ESG à destination des locataires (guide d'usage utilisateur, annexes environnementales, bail vert...) sous 3 ans après son acquisition.

2.4 Élaboration d'une note minimale par type d'actif

Les grilles ESG permettent d'obtenir une note globale sur 100, prenant en compte une pondération selon :

- La typologie de l'actif :
  - en développement, pour les actifs qui ne sont pas encore construits ;
  - neuf, pour les actifs de moins de 5 ans ;
  - existant, pour les actifs de plus de 5 ans.

  Cela conduit à des actions d'amélioration différentes (certaines étant non applicables pour un actif en développement) ainsi qu'une exigence plus élevée pour les actifs neufs ou en développement.
- La stratégie du fonds ;
- Les exigences de pondération du label ISR.

La construction d'une note seuil commune aux 3 typologies d'actifs a été définie grâce à des ressources permettant de calibrer la notion de performance verte :

- Benchmarks sectoriels: GRESB, OID, Afilog ;
- Réglementations et directives françaises et européennes : Dispositif Eco-énergie tertiaire, Taxonomie européenne ;
- Seuils de performance recommandés par les certifications environnementales : HQE, BREEAM ;
- Test avec la grille ESG sur plusieurs actifs ;
- Études disponibles en ligne.

Dans le cas des due diligence d'actifs existants, une double évaluation ESG est réalisée par l'expert ESG :

- Évaluation de l'actif en l'état, sans modification ;
- Évaluation de l'actif suivant un plan d'actions d'amélioration projeté réalisable sous 3 ans avec les capex associés.

Ainsi, la note projetée de l'actif devra satisfaire l'objectif du label ISR, à savoir l'atteinte de la note seuil ou l'amélioration de la note de l'actif de 20 points sous 3 ans après son

acquisition. Si la note projetée de l'actif ne satisfait pas l'une de ces deux conditions, l'actif ne pourra pas être présenté en comité d'investissement et ne pourra donc pas être acheté.

La note seuil a été fixée à 55 pour les 3 typologies d'actifs.

Cette note pourra être revue en fonction des évolutions réglementaires, des référentiels sectoriels et des pratiques de marché, ainsi que des retours d'expérience. Le cas échéant, cette modification fera l'objet d'une présentation au comité stratégique du fonds, composé d'investisseurs de référence du fonds.

3 REPORTING ESG DES ACTIFS

3.1 Périmètre de reporting

Un rapport ESG destiné aux investisseurs sera fourni annuellement. Il prendra en compte l'ensemble des éléments de reporting opérationnels liés à la gestion ESG des actifs immobiliers sous-jacents.

Concernant la poche de liquidité du fonds, déléguée à Lazard Frères Gestion (LFG), elle fera l'objet elle aussi d'un reporting annuel réalisée par LFG qui sera intégré au rapport annuel du fonds. Cette poche, au poids limité dans la stratégie du fonds, et son reporting étant délégués, nous nous intéresserons ici au seul reporting associé à la poche Immobilière.

Telamon souhaite maitriser son reporting extra-financier sur l'ensemble des actifs du fonds. Une tolérance de 10% du nombre d'actifs ayant des informations incomplètes chaque année est prévue, en cas d'intégration ou d'arbitrage tardif par rapport aux périodes de reporting.

Les données collectées sont réputées fiables et issues de données quantifiables, mesurées et justifiées. Dans certains cas où la donnée réelle ne serait pas disponible (défaut de transmission des données par un locataire, compteur défectueux…) sa valeur est estimée. Dans ce cas, le rapport ESG annuel précisera les données qui auraient été estimées par obligation.

La totalité des typologies et des usages est analysée pour chaque actif, au-delà des seules données sur lesquelles Telamon exerce un contrôle opérationnel (liées aux parties communes des immeubles multi-locataires). Ce choix permet d'analyser de manière globale les données de chaque actif et d'identifier des leviers d'actions de concert avec les locataires.

Pour le cas où plusieurs immeubles sont situés dans un parc d'activités, une évaluation de la grille ESG est faite pour chaque immeuble, afin de maitriser les similarités mais également les disparités entre les actifs. Les évaluations pourront être consolidées dans une grille de synthèse permettant d'apprécier avec plus de clarté la notation ESG du parc d'activités, et les plans d'actions communs.

3.2 Fréquence et déroulement du reporting des actifs immobiliers du fond

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 de l'objectif ISR.

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 l'objectif ISR : l'atteinte de la note seuil ou l'amélioration de la note l'actif de 20 points sous 3 ans après son acquisition ;
- 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 l'équipe d'Asset Management en collaboration avec 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.

3.3 Contrôle des données ESG du reporting

Lors du reporting ESG, un contrôle des données ESG sera effectué. Le contrôle prendra la forme suivante, un échantillon de données (donnée provenant d'un fournisseur tiers, données provenant de documents, données transmises par le property manager, etc.) sera contrôlé afin de vérifier si les données indiquées dans les grilles ESG de chaque actif sont corrects. Si l'échantillonnage ne relève pas d'erreur significative, aucune vérification supplémentaire ne sera menée. Dans le cas contraire, un contrôle plus poussé de la donnée sera effectué afin de revalider l'ensemble des données ESG d'un actif ou l'ensemble des données ESG d'un critère.

Cette mission de contrôle sera réalisée par l'expert ESG de la société de gestion et validé par l'équipe ESG du fonds.

3.4 Organisation et pilotage du reporting

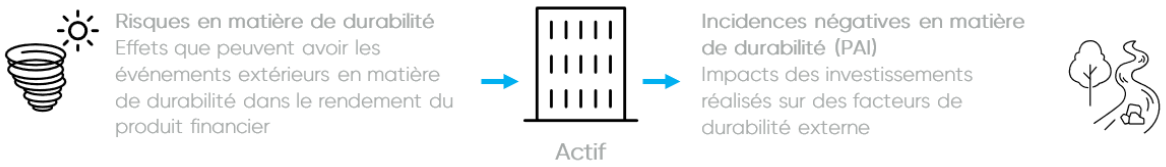
Les intervenants impliqués dans le processus de reporting sont les suivants :

- Comité d'investissement (géré par la société de gestion Telamon) : valide les décisions d'investissement au regard de la notation ESG ;
- Asset Management (réalisé par la société de gestion Telamon) : applique les plans d'actions et remonte les informations nécessaires pour l'élaboration des données ESG ;
- Comité ESG : composé de la société de gestion (Telamon) et de l'expert indépendant ESG (G-ON) ;
- Locataires et acteurs tiers agissant pour le compte des preneurs : transmettent sur demande les données qu'ils ont à disposition ;
- Expert ESG (G-ON) : réalise le prélèvement et l'analyse et le contrôle des données nécessaires pour l'établissement des notations ESG, leurs évolutions et propose des plans d'actions ;
- Comité stratégique (composé des porteurs et associés de la Société civile NAO Logistics et de la société de gestion Telamon) : valide la consolidation des données ESG, l'élaboration du rapport et les objectifs associés, se prononce sur l'évolution des critères ESG.

Chaque entité intervenant sur le reporting reste responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle conserve. Les procédures de contrôle sont internes aux différents intervenants. Les procédures de Telamon font l'objet d'un plan de contrôle interne, effectué par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), et son délégataire externe.

4 INTÉGRATION DES RISQUES ET INCIDENCES NÉGATIVES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (RÈGLEMENT DISCLOSURE – ARTICLE 8)

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, qui dispose d'une stratégie ESG établie et complète a obtenu la labellisation ISR en septembre 2022.

4.1 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.

4.2 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 ≤ 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).

5 RESPECT ARTICLE 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT

Le décret d'application de l'article 29 de la loi énergie-climat encadre le reporting extra-financier des acteurs de marché. Il définit les informations à publier sur la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

Dans le cadre de la loi Énergie Climat, le fonds répond aux informations et engagements suivants :

- Information sur les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité ;
- Politique sur la prise en compte dans la stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre de cette politique ;
- Niveau d'investissements en faveur du climat et la contribution au respect de l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique ;
- Alignement par rapport aux règlements et dispositifs : taxonomie européenne, accord de Paris, biodiversité, SFDR.

6 RESPECT DE LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

La Taxonomie de l'Union Européenne permet de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six objectifs environnementaux majeurs :

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation aux changements climatiques ;
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- La transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- La prévention et la réduction de la pollution ;
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique.

Pour être considérée comme durable au sens de la taxonomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer :

- Qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs précités ;
- Qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm ») ;
- Qu'elle respecte les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Telamon évalue de manière continue la part des encours du fonds conformes aux exigences de la taxonomie européenne.

Cet objectif sera revu à l'entrée en application des RTS (Regulatory Technical Standards).

6.1 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, etc.

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.

6.2 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.

7 EXCLUSIONS

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.

8 ENGAGEMENTS

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.

9 DISCLAIMER

Document non contractuel. Ce document est produit par Telamon à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, une recommandation d'investissement ou un conseil en investissement, et ne doit en aucun cas servir de base ou être pris en compte pour quelque contrat ou engagement que ce soit.

Dans ce document de Stratégie ESG, Telamon s'efforce de préciser des informations réputées fiables et à jour, afin de permettre aux investisseurs de mieux comprendre la prise en compte des enjeux ESG dans la ou les politiques d'investissement des fonds décrits dans ce document.

Toutefois, la responsabilité de Telamon ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. En effet, les informations et évaluations contenues dans ce document reflètent des choix au moment de sa publication et sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis.

10 ANNEXES : LISTE DES CRITÈRES ESG

ENVIRONNEMENT

Biodiversité
- Mise en place d'aménités ou gestion en faveur de la biodiversité ;
- Coefficient de biotope par surface ;
- Réalisation d'une évaluation des Incidences sur l'environnement (Diagnostic écologique, étude d'impact environnemental, etc.).

Certifications
- Certification environnementale (BREEAM, HQE, LEED).

Emissions de GES
- Réalisation d'une ACV (ou a minima d'un bilan carbone) ;
- Maitrise de la trajectoire CRREM (Respect des Accords de Paris) ;
- Note DPE GES ;
- Source d'énergie principale chauffage ;
- Source d'énergie refroidissement.

Energie
- Conformité au dispositif éco-énergie tertiaire ;
- Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWhef/m².an) ;
- Installation d'un sous-comptage ;
- Note DPE ;
- Mise en place d'équipements d'économie d'énergie sur l'ensemble du bâtiment parmi les suivants : GTB, chaudière à condensation ou PAC, Eclairage LED, Double vitrage, Protections solaires, Détecteur de présence ou luminosité, VMC double flux.

Énergies renouvelables
- Part d'énergie renouvelable dans l'approvisionnement ;
- Production d'énergie renouvelable locale.

Gestion de l'eau
- Actions de réduction de la consommation d'eau : récupération des eaux de pluie, récupération des eaux de process, installation d'équipements hydro-économes, présence d'une détection de fuites.

Gestion des ressources et circularité
- Locaux déchets adaptés permettant un tri ;
- Pour les constructions et rénovations : au moins 70% de déchets de construction et démolition dans une filière de valorisation matière (réemploi ou recyclage) ;
- Réalisation d'une étude d'adaptabilité, démontabilité et flexibilité du bâtiment.

SOCIAL / SOCIETAL

Contribution au développement local

- Signature de la charte fournisseurs (Fournisseurs ayant un établissement à moins de 150 km de l'actif) ou plan d'approvisionnement mis en place.

Mobilité

- Bornes de recharge de véhicules électriques ;
- Présence de locaux vélos ;
- Proximité des transports en commun ;

Santé et confort

- Absence de risque lié à l'amiante ;
- Absence de risque lié à la pollution significative de l'air extérieur ;
- Absence de risque lié au plomb ;
- Absence de risque lié au radon ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Création d'espaces de convivialité et/ou en lien avec la nature (biophilie) ;
- Étiquettes A+ sur tous les matériaux de finitions intérieurs ;
- La qualité de l'air mesurée est conforme aux protocoles en vigueur (HQE, WELL, OsmoZ) ;
- Pas d'utilisation de substances polluantes et/ou dangereuses pour la santé ;
- Solutions pour réduire le bruit en phase chantier (charte chantier à faibles nuisances).

Services rendus

- Aménités proches (1km) ou au sein des bâtiments ;
- Autres services ;
- Commerces de proximité (coiffeur, pressing, cordonnier, conciergerie, etc.) ;
- Espace culturel ;
- Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé ;
- Relié à la fibre, avec des exigences minimales de fiabilité ;
- Restauration / alimentation / espace de cuisine ;
- Salle de sport, équipements sportifs.

GOUVERNANCE

Disponibilité des informations

- Présence de DOE du bâtiment.

Gestion de la chaîne d'approvisionnement

- Mise en place d'une charte chantier responsable.

Relations avec locataires

- Locataires ayant signé une annexe environnementale ou une annexe au dispositif éco-énergie tertiaire ;
- Locataires sensibilisés aux éco-gestes (énergie, eau, déchets, biodiversité, etc.) ;
- Remontée de données Energie, Eau, Déchets automatisées auprès des locataires.

Risques et Adaptation

- Aires de stationnement : Ombrières avec panneaux photovoltaïques ou végétalisation ;
- Audit de vétusté du bâtiment : intégrité structurelle, enveloppe ;
- Classement de la parcelle BASIAS ;
- Classement de la parcelle BASOL ;
- Classement de la parcelle ICPE ;
- Compatibilité au Plan d'adaptation au changement climatique local (ou PNACC 2) ;
- Compatibilité aux plans de gestion des inondations (PAPI, PPRI) ;
- Compatibilité aux plans énergétique locaux (PCAET, SRCAE) ;
- Compatibilité aux schémas d'aménagement locaux (SRADDET, PLU, ou autre) ;
- État des Risques et Pollutions (ERP, ex-ESRIS, ex-ERNMT) ;
- Évaluation du confort d'été ;
- Exposition au risque inondation ;
- Rejets de polluants - Protocole international PRTR (KVIV) ;
- Risques physiques climatiques sur l'activité économique ;
- Sensibilité face à l'aléa inondation - Réponse du bâtiment à l'aléa ;
- Sensibilité face à l'aléa sécheresse et retrait gonflement des argiles - Réponse du bâtiment à l'aléa ;
- Sensibilité face à l'aléa vague de chaleur - Réponse du bâtiment à l'aléa ;
- Toiture du bâtiment : Panneaux photovoltaïques ou végétalisation.