

SC NAO LOGISTICS

Rapport ESG 2024

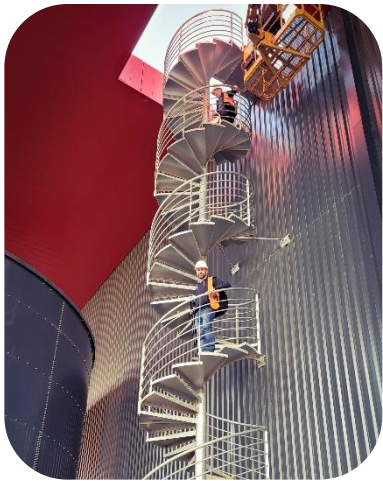


Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

LOCALISATION DES ACTIFS	3
CHIFFRES CLES	4
OBJECTIFS DE NAO LOGISTICS	5
LABEL ISR	5



6
8
8

STRATEGIE ESG

EQUIPE DE GESTION

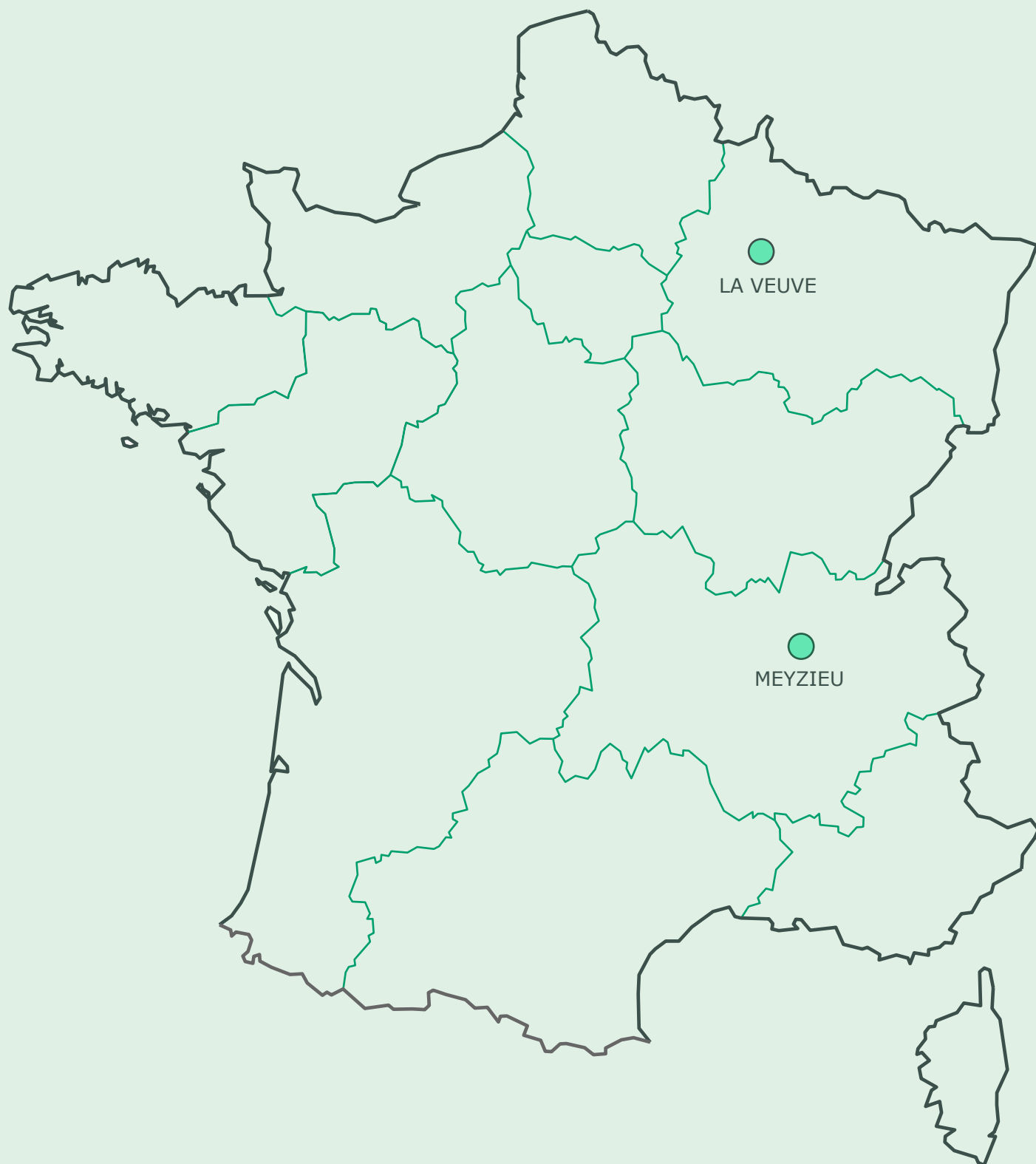
COMITE ESG

INDICATEURS ESG	9
INDICATEURS DE SUIVI DE LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES	11
ACTIFS	12



POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

LOCALISATION DES ACTIFS



CHIFFRES CLES

SCORE ESG DU FONDS

38,69

Note ESG Initiale

48,23

Note ESG 2024

63,9

Note ESG visée

16 904

m² de surface de plancher

2

Actifs

21,66

kWh_{EF}/m².an

de consommations
énergétiques

2,4

kgCO₂eq/m².an

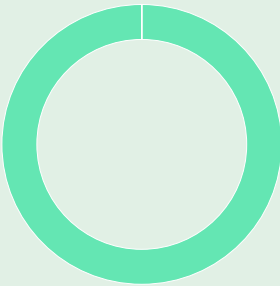
d'émissions de GES

27

%

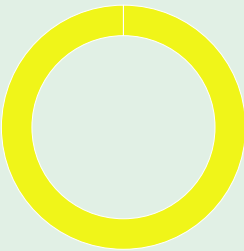
d'espaces verts

Typologies d'actifs



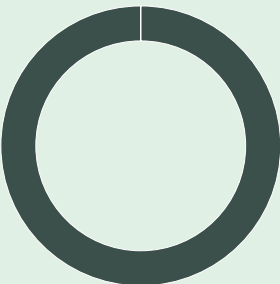
- Logistique
- Parcs d'activités
- Industrie

Best-in-progress / Best-in-class



- Best-in-progress
- Best-in-class

Ancienneté des actifs



- Bâtiment en développement
- Bâtiment neuf (<5ans)
- Bâtiment existant (>5ans)

OBJECTIFS DE NAO LOGISTICS

La SC NAO LOGISTICS est un fonds thématique qui acquiert des actifs immobiliers logistiques, des parcs d'activités et des locaux industriels en France principalement. Classé SFDR article 8, le fonds promeut l'investissement durable dans des actifs concourant à la transition environnementale et répond aux exigences d'une grille d'analyse et d'évaluation ESG des actifs. Les principaux indicateurs extra-financiers retenus portent, entre autres, sur la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore, les solutions de mobilités à disposition des occupants des sites.

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 des caractéristiques environnementales, sociales et de 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.

LABEL ISR

Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances.

Son but : permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Le label est attribué aux fonds candidats lorsque ceux-ci sont conformes aux exigences du label. Ces exigences sont classées en 6 catégories, qui constituent les 6 piliers du référentiel.

Par exemple, les sociétés de gestion doivent être en mesure de prouver la rigueur de leur méthode d'analyse ESG, d'évaluer le bénéfice environnemental de leurs investissements, de se doter d'une politique d'engagement et de dialogue vertueux avec les émetteurs, et de se soumettre à des contrôles réguliers.

L'attribution du label et les contrôles ultérieurs sont réalisés par trois organismes d'audit externes, certifiés par le Comité Français d'Accréditation (Cofrac) : Afnor Certification, EY France et Deloitte.

La SC NAO LOGISTICS a été labellisée ISR dès son lancement en 2022 par l'organisme Afnor Certification. Un avis favorable a été émis lors du premier audit de contrôle en novembre 2023. Le deuxième audit de contrôle s'est déroulé en novembre 2024 avec également un avis favorable.



STRATEGIE ESG

La SC NAO LOGISTICS a pour objectif d'améliorer la performance ESG des actifs par rapport à des critères définis, tout en étant en adéquation avec les grandes lignes directrices de la politique RSE de Telamon :

- Pour l'environnement ;
- Pour le social ;
- Pour la gouvernance.

Pour atteindre cet objectif, les actions de maîtrise de la performance ESG du fonds se distinguent selon la typologie des projets et des actifs :

- Dans le cadre du développement de projets 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 de l'actif est exigée dans le cadre de ces acquisitions pour que ce dernier soit concerné par une gestion *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 permettront d'atteindre une note ESG en adéquation avec les critères du label ISR. Ces actifs seront concernés par une gestion de type *best-in-progress*.

L'ensemble des actifs immobiliers du portefeuille (hors poche de liquidité) de la SC NAO LOGISTICS est concerné par l'évaluation ESG. Cette évaluation est menée par l'équipe ESG à travers une grille dédiée aux enjeux ESG, comprenant les 3 domaines Environnement, Social et Gouvernance, et déclinée en 15 thématiques.

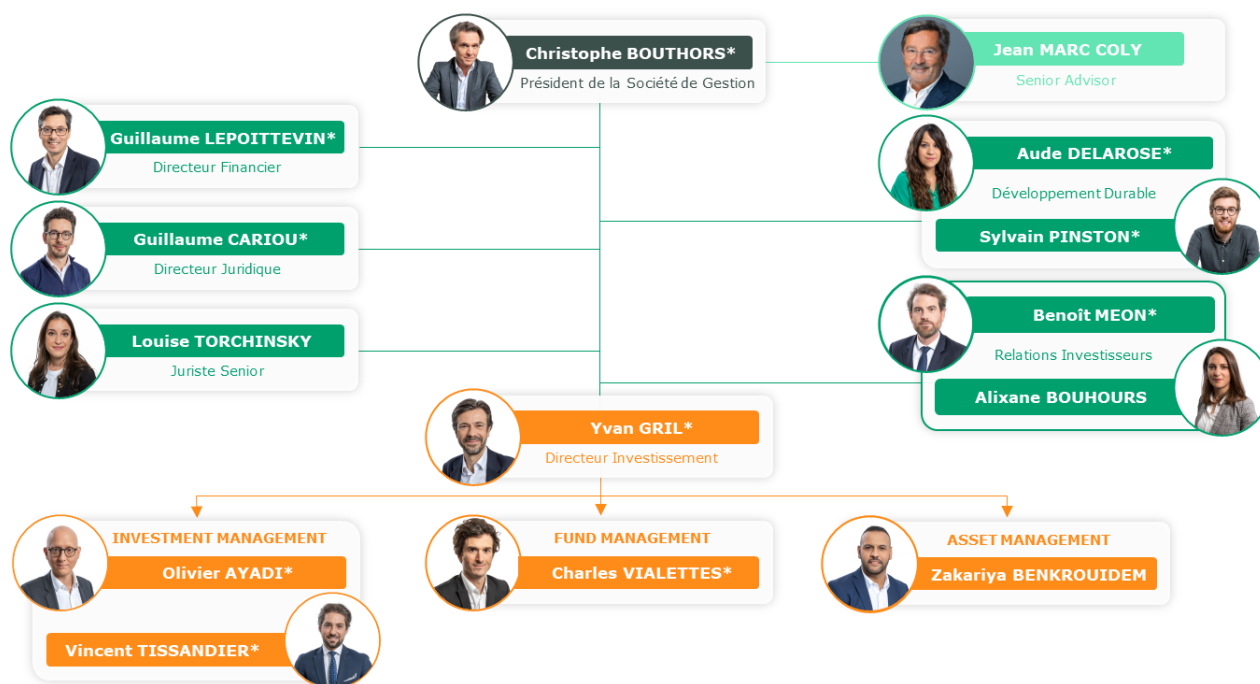
Domaines	Thématiques	Pondérations En développe- ment	Pondérations Neuf	Pondérations Existant
E	Energie*	14%	16,75%	17,5%
	Certification	4%	4%	3%
	Energies renouvelables	3%	3%	2%
	Emissions de GES*	12%	12,75%	14%
	Gestion de l'eau	3%	2,5%	2,5%
	Gestion des ressources et circularité	5%	2,5%	2,5%
	Biodiversité*	9%	8,5%	8,5%
S	Santé et confort*	21,75%	20,7%	20,7%
	Mobilité*	5,7%	4,35%	4,35%
	Services rendus	2,55%	1,95%	1,95%
	Contribution au développement local	0%	3%	3%
G	Risques et adaptation*	15%	12%	12%
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	4%	3%	3%
	Relations avec locataires*	0%	4,2%	4,2%
	Disponibilité des informations	1%	0,8%	0,8%

*Principales thématiques ESG publiées dans ce rapport pour chaque actif

Chaque actif se voit ainsi attribuer une note sur 100, prenant en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels, réglementaires et les exigences du label ISR ainsi qu'un plan d'actions adapté aux stratégies *best-in-class* ou *best-in-progress* sous 3 ans pour améliorer la note de l'actif. Cette note projetée devra obligatoirement satisfaire au moins l'une des deux conditions suivantes : une amélioration de 20 points ou le dépassement de la note seuil.

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

EQUIPE DE GESTION



*Membres du Comité d'investissement

COMITE ESG

Le comité ESG se réunit deux fois par an afin de s'assurer que les actifs respectent les objectifs ESG définis en phase d'acquisition. Le premier comité se déroulera lors du deuxième semestre afin de prévoir les travaux pour l'année suivante et de s'assurer que les budgets capex ont bien pris en compte les futures dépenses nécessaires pour la mise en œuvre du plan d'actions. Le deuxième comité ESG se déroulera en début d'année lors du processus de mise à jour des notes ESG et de reporting ESG.

Le premier comité ESG s'est tenu le 31 octobre 2024 afin de fixer les échéances du plan d'actions de Meyzieu.

Le deuxième comité ESG s'est tenu le 27 février 2025. Ce comité a permis de fixer les échéances du plan d'actions de la Veuve, de prendre connaissance du contrôle de la qualité des données réalisé par l'expert ESG, G-On, et de prendre en compte les notes ESG mises à jour pour les deux actifs.

INDICATEURS ESG

Afin de mesurer la performance ESG du fonds, 9 indicateurs ont été définis en cohérence avec le label ISR. Ils sont publiés chaque année afin de suivre l'évolution du fonds.

Domaines	Indicateurs	Valeurs 2024 (2 actifs)
E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	21,66
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)	45,03
	Emissions de GES¹ (en kgCO ₂ eq/m ² .an)	2,4
	Certification environnementale (en %)	50 %
	Consommation d'eau² (en m ³ /m ² .an)	*
	Coefficient de biotope par surface	0,27
S	Proximité aux transports en commun (moins de 1km à pied)	50 %
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	50 %
	Locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG a été mis en place (en %)	50 %

A noter que les indicateurs ESG ont été modifiés dans la stratégie ESG pour correspondre d'avantage aux 3 typologies d'actifs visés par la SC NAO LOGISTICS.

Pour l'indicateur *Proximité aux transports en commun*, le calcul a été élargi à 1km (précédemment 500m) du fait de la localisation des sites visées qui se trouvent plutôt en périphérie des villes.

L'indicateur *Part des actifs couverts par un dispositif de mesure permettant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur* a été supprimé car jugé peu pertinent pour les actifs.

¹ Les émissions de GES concernent uniquement le scope 1 et le scope 2. Toutefois les données liées aux émissions de GES pour les véhicules détenus par les locataires ainsi les fluides frigorigènes ne sont pas prises en compte.

² Les données de consommation d'eau n'ont pas pu être transmises pour un actif. Cet indicateur sera publié l'année prochaine.

Indicateurs de surperformance ESG

Conformément au label ISR, parmi ces 9 indicateurs, la SC NAO LOGISTICS surperforme pour au moins deux de ses indicateurs. Un indicateur de surperformance est un indicateur qui présente une performance plus élevée par rapport à un référentiel sectoriel. Telamon s’est basé sur le référentiel suivant : *l’index ESG de Deepki* qui recense par pays les consommations énergétiques et émissions CO2 par typologie d’actifs

Indicateurs de surperformance ESG	Valeurs 2024 (2 actifs)	Valeurs Deepki France 2024
Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m².an)	21,66	89
Emissions de GES (en kgCO2eq/m².an)	2,4	7,6

Les actifs se situant en France, les 2 indicateurs sont comparés à la moyenne française.

Actions d’engagement

Environnement

Consommation énergétique

Afin d’améliorer la performance énergétique des actifs, un audit décret tertiaire est mené lors de la phase de due diligence afin de situer la conformité de l’actif par rapport au dispositif éco-énergie tertiaire. Les deux actifs étant conformes à cette réglementation, les travaux qui seront mis en place seront minimes : mis en place de LED et d’une GTB.

Emissions de GES

En améliorant la performance énergétique des actifs, la part des émissions de GES diminuera. De plus, pour avoir une stratégie de baisse des émissions de GES plus efficiente, une étude de trajectoire CRREM sera réalisée sur les actifs. Cette étude sera réalisée généralement 2 à 3 ans après l’acquisition de l’actif afin d’avoir des données de consommation énergétique suffisantes.

Certification environnementale

Pour chaque actif non certifié, la mise en place d’une certification comme le BREEAM in-use sera étudié. Dans le cas où une certification est déjà en place, celle-ci sera maintenu afin de valoriser les actifs.

Consommation d’eau

Les données de consommation d’eau seront remontées automatiquement via une plateforme numérique afin de voir si la consommation d’eau est normale et ne présente pas de fuite.

Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) peut être difficilement améliorable. Toutefois, la typologie des actifs visée par le fonds offre la possibilité d’avoir des CBS important (supérieur >0,20) où la qualité des espaces verts pourra être améliorée notamment au niveau de la biodiversité. C’est pour cela que nous mettons en œuvre pour chaque actif un diagnostic écologique et des mesures adaptées pour améliorer la biodiversité sur site grâce à ce rapport.

Social

Proximité aux transports en commun

L'amélioration de la proximité aux transports en commun est difficile à mettre en œuvre. Toutefois, des actions pour améliorer la mobilité responsable sont mis en œuvre pour les actifs comme la mise en place de bornes électriques et d'abri à vélo.

Gouvernance

Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG

Les différents property managers travaillant sur les actifs signent un contrat incluant deux documents ESG : la charte Verte et la charte Fournisseurs. La charte Verte permet de donner un cahier des charges que devront respecter les prestataires choisis comme par exemple sur la gestion des espaces verts, la mise en place d'équipements énergétiques performants.

Part des locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place

Les locataires seront sensibilisés aux différentes thématiques ESG à l'aide d'un guide. De plus, des campagnes de sensibilisation plus ciblées comme sur les consommations énergétiques seront mises en place.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES

Notre politique d'engagement vise à établir des relations transparentes et durables avec nos parties prenantes clés : parties prenantes internes, investisseurs, utilisateurs, prestataires et fournisseurs, territoires, institutionnels et associations, et riverains tout en remplissant nos objectifs ESG. Pour cela, nous avons identifiés pour chaque partie prenante ses enjeux ainsi que les actions que nous mettrons en œuvre. Pour certaines parties prenantes, des indicateurs de suivi ont été identifiés.

Indicateurs de suivi de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Valeurs 2024
Investisseurs – Réclamations résolues (en %)	Aucune réclamation
Utilisateurs – Locataires couverts par un bail vert/annexe environnementale (en %)	50%
Prestataires et fournisseurs – Fournisseurs ayant signé la charte fournisseurs (en %)	50%
Riverains – Chantiers appliquant une charte chantier (en %)	Aucun chantier

Actifs

Les actifs avec la meilleure note ESG

1. MEYZIEU
2. LA VEUVE

Les actifs avec la note ESG la moins élevée

1. LA VEUVE
2. MEYZIEU

Les actifs avec la valorisation la plus importante

1. MEYZIEU
2. LA VEUVE



14 boulevard Monge, 69330 MEYZIEU

Surface : 6 108 m²

Logistique

Année d'acquisition : 2024

NOTE ESG INITIALE

36,48

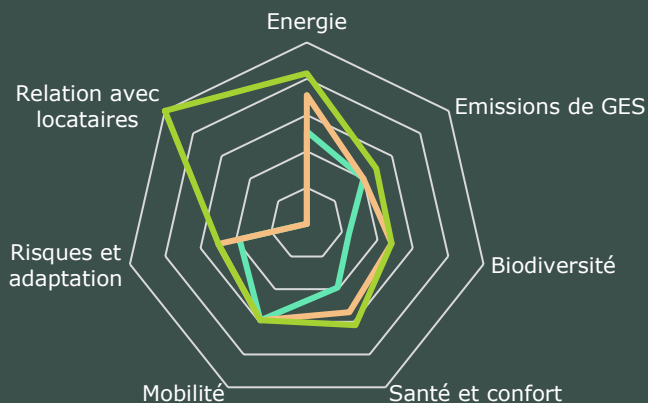
NOTE ESG 2024

50,58

NOTE ESG VISEE

61,76

Principales thématiques ESG



Actions ESG réalisées en 2024

- Réalisation de l'analyse décret tertiaire, actif conforme pour 2030
- Contrat Property Manager incluant la charte Fournisseurs et la charte Verte
- Réalisation d'une analyse des risques physiques climatiques

Actions ESG prévues en 2025

- Passage écologique
- Installation GTB
- Rajout d'une annexe ESG dans le bail
- Plateforme de remontée des consommations de fluides
- Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG

E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	26,32
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)	46,22
	Emissions de GES (en kgCO _{2eq} /m ² .an)	3,83
	Certification environnementale (en %)	100%
	Consommation d'eau (en m ³ /m ² .an)	-
S	Coefficient de biotope par surface	0,2
	Proximité aux transports en commun (moins de 1km)	Oui
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	100%
	Locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG a été mis en place (en %)	0



LA VEUVE

Avenue des Crayères, 51520 LA VEUVE

Surface : 10 796 m²

Logistique

Année d'acquisition : 2024

NOTE ESG INITIALE

40,90

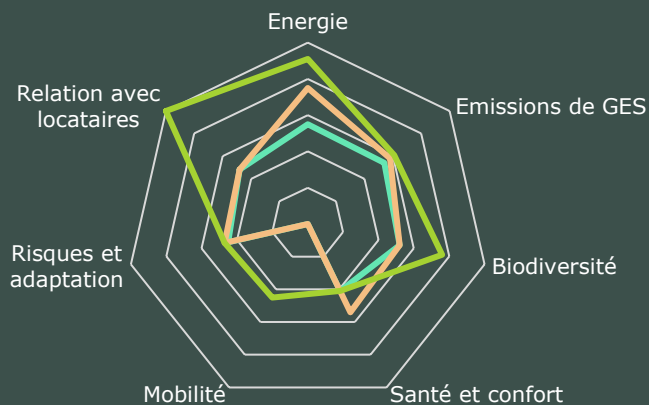
NOTE ESG 2024

45,88

NOTE ESG VISEE

66,03

Principales thématiques ESG



Actions ESG réalisées en 2024

- Réalisation de l'analyse décret tertiaire, actif conforme pour 2030
- Réalisation d'une analyse des risques physiques climatiques
- Etude faisabilité PV en toiture

Actions ESG prévues en 2025

- Passage écologie
- Contrat Property Manager incluant la charte Fournisseurs et la charte Verte
- Rajout d'une annexe ESG dans le bail
- Plateforme de remontée des consommations de fluides
- Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG

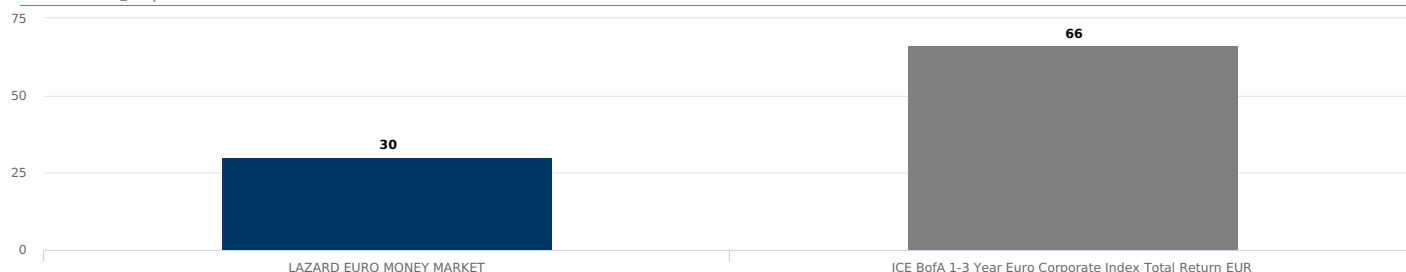
E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh_{ef}/m².an)	16,99
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh_{ep}/m².an)	43,84
	Emissions de GES (en kgCO₂eq/m².an)	0,97
	Certification environnementale (en %)	0%
	Consommation d'eau (en m³/m².an)	0,06
	Coefficient de biotope par surface	0,33
S	Proximité aux transports en commun (moins de 1km)	Non
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	0%
	Locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG a été mis en place (en %)	100%

POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

Le fonds dispose d'une poche financière et de liquidité qui a pour cible d'atteindre 10% de l'en-cours. Cette poche est déléguée à Lazard Frères Gestion qui en assure la gestion et s'assure du respect des critères ESG du fonds. Vous trouverez l'analyse ESG de cette poche réalisée par Lazard Frères Gestion ci-dessous.

Intensité carbone

Empreinte carbone

Tonnes CO₂ éq.*/M€ d'EVIC

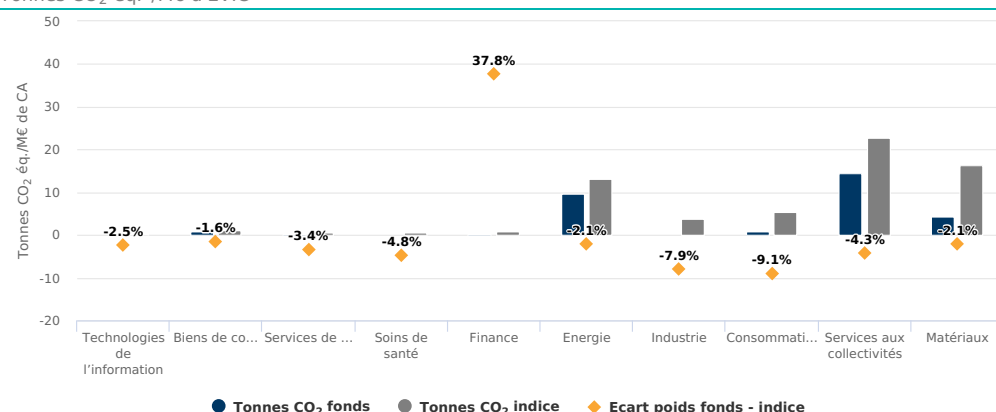
Source : MSCI - scopes 1 et 2

Indice : ICE BofA 1-3 Year Euro Corporate Index Total Return EUR

Taux de couverture du fonds : 96.6%. Taux de couverture de l'indice : 95.9%

* éq :équivalent à l'ensemble des gaz à effet de serre convertis en CO₂ (scopes 1 et 2)

Comparaison des contributions sectorielles en matière d'intensité carbone

Tonnes CO₂ éq.*/M€ d'EVIC

5 principales contributions des titres à l'empreinte carbone**

Eni SpA	32%
Veolia Environnement SA	24%
Engie SA	23%
Air Liquide SA	14%
RATP	3%

** du fonds

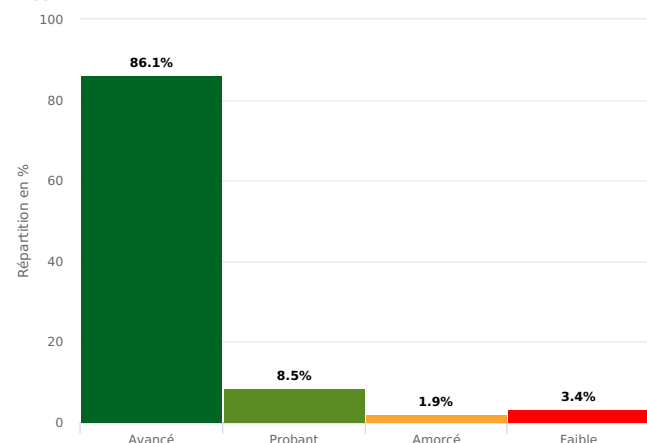
Transition Énergétique

Score de Transition Énergétique

LAZARD EURO MONEY MARKET	Avancé	69
ICE BofA 1-3 Year Euro Corporate Index Total Return EUR	Probant	59

Répartition du portefeuille par score

En %



Source: Moody's ESG Solutions

Meilleurs scores du portefeuille (/100)

Banque Federative du Credit Mutuel SA	Avancé	84
RATP	Avancé	84
Axa SA	Avancé	79
ING Groep NV	Avancé	79
Credit Agricole SA	Avancé	79

Plus faibles scores du portefeuille (/100)

Thales SA	Probant	54
Achmea BV	Probant	51
Carlsberg A/S	Amorcé	48
Santander Consumer Finance SA	Amorcé	33
UNEDIC	Faible	16

Méthodologie Empreinte Carbone

- La méthode de calcul de l'empreinte carbone d'un portefeuille est une moyenne pondérée des émissions de gaz à effets de serre divisée par l'EVIC de chaque émetteur.
- L'évaluation de l'empreinte carbone prend en compte les scopes 1 et 2 des émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Nous obtenons ainsi la formule suivante :

$$\text{Empreinte carbone d'un portefeuille} = \sum \left[\left(\frac{\text{Emissions (scope 1 + 2)}}{\text{EVIC}} \right) \text{ de chaque titre} \times \text{poids de chaque titre} \right]$$

- L'approche fondamentale de Lazard Frères Gestion axée sur la sélection de titres engendre des écarts d'expositions sectorielles entre les fonds et leurs indices de référence.

Méthodologie transition énergétique

- Chaque émetteur en portefeuille fait l'objet d'une note évaluant la qualité de sa stratégie de transition énergétique.
- Cette notation est à ce jour déléguée à notre partenaire Moody's ESG Solutions.
- Elle repose sur l'analyse de critères spécifiques liés au changement climatique et est le résultat de l'analyse des enjeux clés de l'entreprise et de son secteur en matière de transition énergétique. Elle mesure les efforts fournis par les entreprises pour réduire leur empreinte carbone et contribuer ainsi à l'objectif international de limitation du réchauffement climatique à 2°C à horizon 2050.
- La contribution du portefeuille à la Transition Énergétique est mesurée de la manière suivante :

$$\text{Score Transition Énergétique d'un portefeuille} = \sum [\text{Score Transition Énergétique de chaque titre} \times \text{poids de chaque titre}]$$

- Elle est définie selon l'échelle de notation suivante :

Échelle de Stratégie de Transition Énergétique

Catégories	Faible	Amorcée	Probante	Avancée
Score	0-29	30-49	50-59	60-100



36 rue Beaujon, 75008 Paris
T. +33 (0) 1 42 56 26 46 - telamon-groupe.com