



# SC NAO LOGISTICS

## Rapport ESG 2025



Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

# Sommaire

**LOCALISATION DES ACTIFS**

**3**

**CHIFFRES CLES**

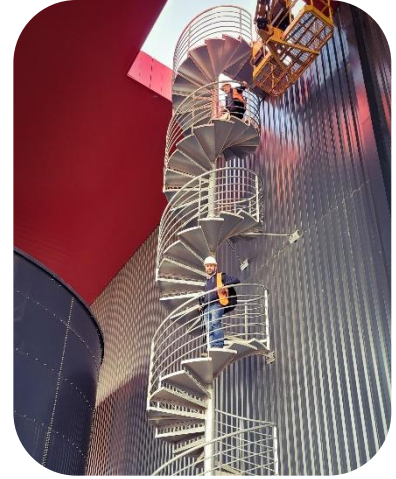
**4**

**OBJECTIFS DE NAO LOGISTICS**

**5**

**LABEL ISR**

**5**



**6**

**8**

**STRATEGIE ESG**

**COMITE ESG**

**INDICATEURS ESG**

**9**

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

**12**

**ACTIFS**

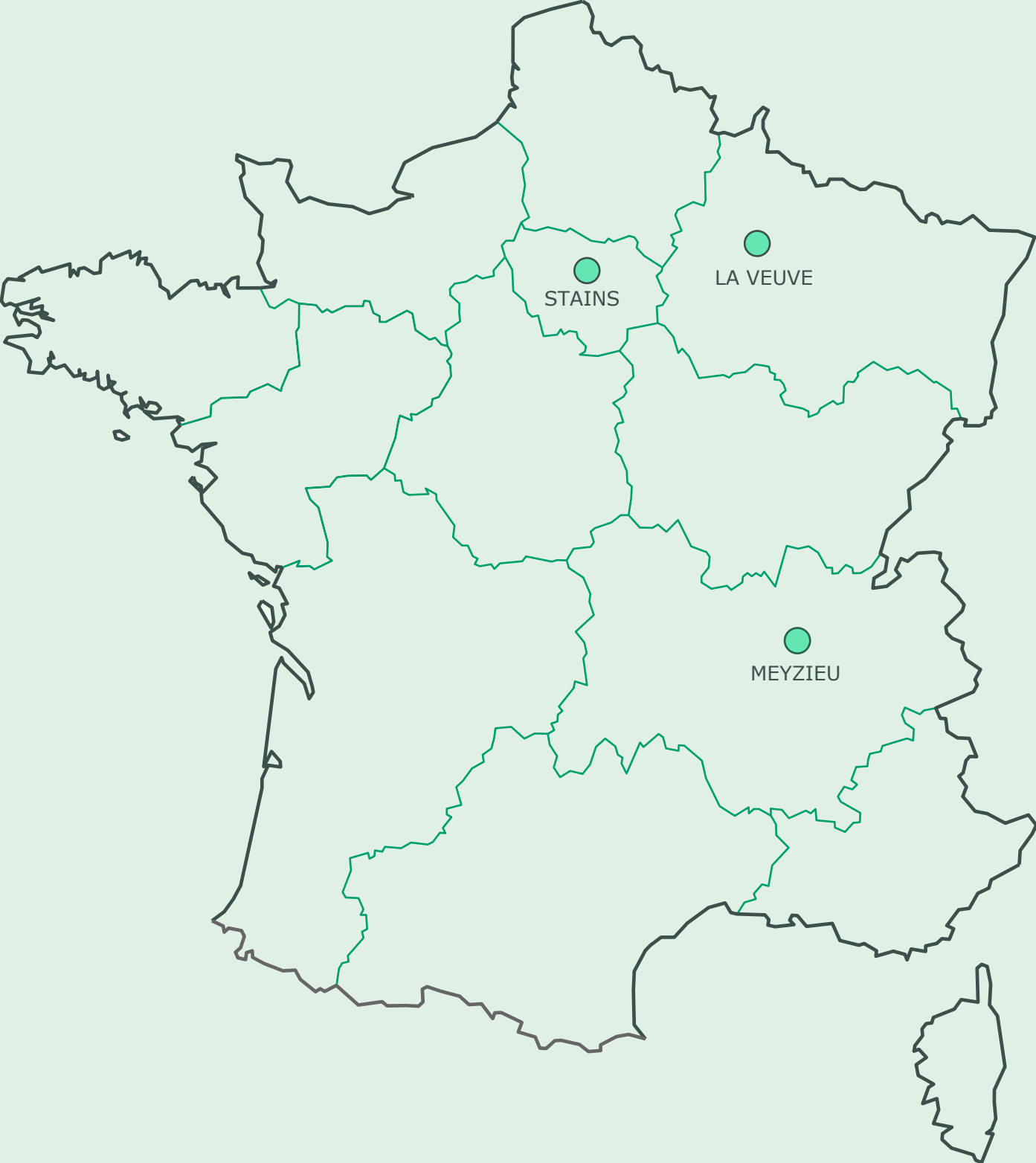
**13**



**POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE**

**17**

# LOCALISATION DES ACTIFS



## CHIFFRES CLES

### SCORE ESG DU FONDS

42,05

Note ESG Initiale

50,87

Note ESG 2025

62,41

Note ESG visée

19 340

m<sup>2</sup> de surface de plancher

3

Actifs

48,76

kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an

de consommations  
énergétiques

6,45

kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an

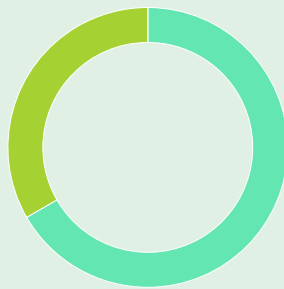
d'émissions de GES

28

%

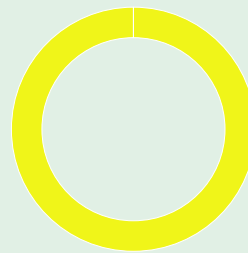
d'espaces verts

### Typologies d'actifs



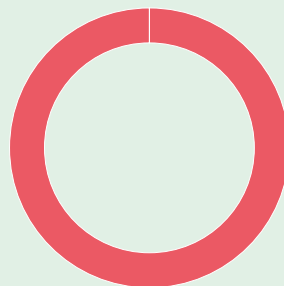
- Logistique
- Parcs d'activités
- Industrie

### Best-in-progress / Best-in-class



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

### Localisation des actifs



- France

## 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.

**La SC NAO LOGISTICS a obtenu sa recertification pour 3 nouvelles années en septembre 2026.**



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## STRATEGIE ESG

***Dans le cadre de l'audit ISR pour la relabellisation ISR du fonds, la stratégie ESG ainsi que les documents liés ont été mis à jour afin de prendre en compte les évolutions réglementaires ainsi que les retours d'expérience.***

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 (la réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone ainsi que l'amélioration de la biodiversité sur site, etc.) ;
- Pour le social (le confort des utilisateurs et l'amélioration de leur mobilité durable, etc.) ;
- Pour la gouvernance (la prise en compte de l'ESG dans les relations locataires et prestataires, etc.).

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 de la SC NAO LOGISTICS est concerné par l'évaluation ESG. La poche de liquidité (environ 10% des investissements), compte tenu de leur nature, ne sont pas inclus dans la Stratégie ESG de la SC, toutefois, une analyse ESG menée par la société gérant cette poche est effectuée et est disponible dans les rapports 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 9 thématiques avec 39 critères. La grille ESG a été modifiée afin de diminuer le nombre de thématiques (15 à 9) ainsi que le nombre de critères (65 à 39).

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*.

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

**Tableau 1 : Pondération des thématiques pour chaque typologie d'actif**

	Logistique	Parcs d'activités	Industrie
<b>Environnement</b>			
Energie	22,50%	22,50%	22,50%
Carbone	11,00%	11,00%	11,00%
Biodiversité	8,50%	8,50%	8,50%
Autres	8,00%	8,00%	8,00%
<b>Social</b>			
Santé et confort	15,75%	15,75%	15,75%
Mobilité durable	9,25%	9,25%	9,25%
<b>Gouvernance</b>			
Risque et adaptation	10,50%	10,50%	10,50%
Relations locataires et prestataires	8,50%	8,50%	8,50%
Gestion de l'actif	6,00%	6,00%	6,00%

## 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 29 octobre 2025 afin de contrôler les plans d'actions de MEY-ZIEU et de LA VEUVE.

Le deuxième comité ESG s'est tenu le 26 février 2026. Ce comité a permis de fixer les échéances du plan d'actions de STAINS, de prendre connaissance du contrôle de la qualité des données, et de prendre en compte les notes ESG mises à jour pour les trois 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)	Valeurs 2025 (3 actifs)
E	<b>Consommation énergétique réelle en énergie finale</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> .an)	21,66	48,76
	<b>Consommation énergétique réelle en énergie primaire</b> (en kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an)	45,03	73,21
	<b>Emissions de GES<sup>1</sup></b> (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	2,4	6,45
	<b>Part des actifs conforme au décret tertiaire 2030</b> NOUVEL INDICATEUR (en %)	Non suivi	33 %
	<b>Consommation d'eau<sup>2</sup></b> (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	Aucune donnée	0,03*
	<b>Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité</b> NOUVEL INDICATEUR (en %)	0 %	67 %
S	<b>Proximité aux transports en commun</b> (moins de 1km à pied)	50 %	67 %
G	<b>Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG</b> (en %)	50 %	67 %
	<b>Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme</b> NOUVEL INDICATEUR (en %)	0 %	0 %

\* Données disponibles uniquement sur 2 actifs

<sup>1</sup> Les émissions de GES représentent uniquement l'impact carbone lié aux émissions énergétiques.

## 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 2025 (3 actifs)	Valeurs Deepki France 2025
<b>Consommation énergétique réelle en énergie finale</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> .an)	67,09	89
<b>Emissions de GES</b> (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	6,45	8,4

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.

#### 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 efficace, 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.

#### 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.

#### Analyse biodiversité

Afin d'améliorer la performance écologique des actifs, une analyse biodiversité est menée par un écologue afin de réaliser un état des lieux. L'écologue donne ensuite des préconisations pour améliorer l'accueil de la faune sur le site et des prescriptions pour l'entretien des espaces verts.

### 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 actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme**

Les consommations d'énergies (et dans une moindre mesure les consommations en eau) sont une donnée importante dans la gestion d'un actif du fait des obligations réglementaires et du fait qu'elle atteste de la performance énergétique d'un actif. Afin de faciliter la récupération de ces données, une plateforme de remontée des données sera mise en place rapidement après l'achat d'un actif (sauf refus du locataire).

## 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.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes a été modifiée en 2025. Elle est disponible sur notre site internet.

Parties prenantes	Indicateurs de suivi de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Valeurs 2025
Collaborateurs	Date de formation annuelle	03.12.2025
	Part des nouveaux collaborateurs ayant reçu la formation ESG	100%
	Date des comités ESG	29.10.2025 26.02.2026
Investisseurs	Documents ESG ayant été modifiés au cours de l'année	Stratégie ESG Grille ESG Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes Code de transparence Annexe SFDR
	Part des investisseurs ayant répondu au questionnaire de satisfaction	0 %
	Date de l'audit ISR	9 et 10 juillet 2025
Prestataires	Part des property managers ayant signé la Charte Verte et la Charte Fournisseurs	67 %
	Part des critères ayant une erreur lors du contrôle des données	3% (1 critère)
Locataires	Part des locataires sensibilisés aux actions vertes	0 %
	Part des baux avec une annexe ESG	29 %
	Part des locataires ayant répondu au questionnaire de satisfaction	0 %

# Actifs

## Les actifs avec la meilleure note ESG

1. MEYZIEU
2. LA VEUVE
3. STAINS

## Les actifs avec la note ESG la moins élevée

1. STAINS
2. LA VEUVE
3. MEYZIEU

## Les actifs avec la valorisation la plus importante

1. MEYZIEU
2. LA VEUVE
3. STAINS



**MEYZIEU**

**14 boulevard Monge, 69330 MEYZIEU**

**Surface : 6 108 m<sup>2</sup>**

**Logistique**

**Année d'acquisition : 2024**

**NOTE ESG INITIALE**

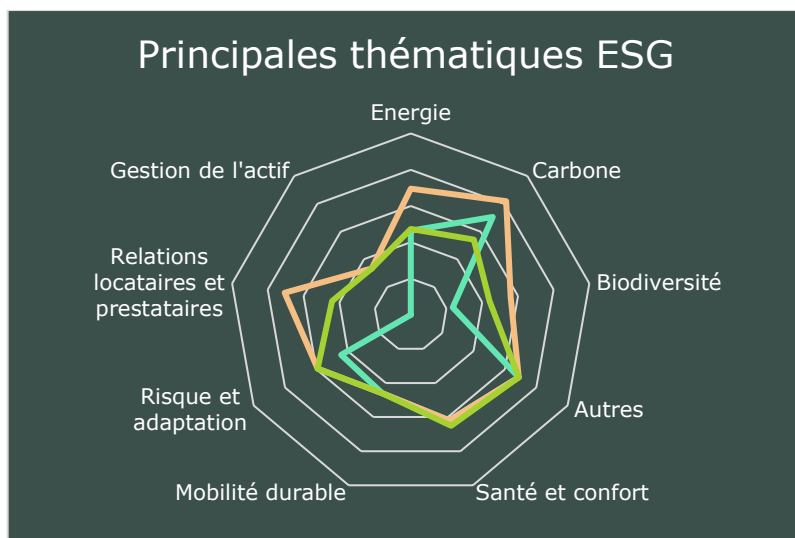
**44,35**

**NOTE ESG 2025**

**52,33**

**NOTE ESG VISEE**

**63,13**



**Actions ESG réalisées en 2025**

- Passage écologique

**Actions ESG prévues en 2026**

- Installation GTB
- Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG

<b>E</b>	<b>Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>.an)</b>	67,09
	<b>Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an)</b>	78,27
	<b>Emissions de GES (en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an)</b>	13,11
	<b>Part des actifs conforme au décret tertiaire 2030 (en %)</b>	0%
	<b>Consommation d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an)</b>	0,02
<b>S</b>	<b>Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)</b>	100%
<b>G</b>	<b>Proximité aux transports en commun (moins de 1km)</b>	Oui
	<b>Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)</b>	100%
	<b>Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)</b>	0%



# LA VEUVE

**Avenue des Crayères, 51520 LA VEUVE**

**Surface : 10 796 m<sup>2</sup>**

**Logistique**

**Année d'acquisition : 2024**

**NOTE ESG INITIALE**

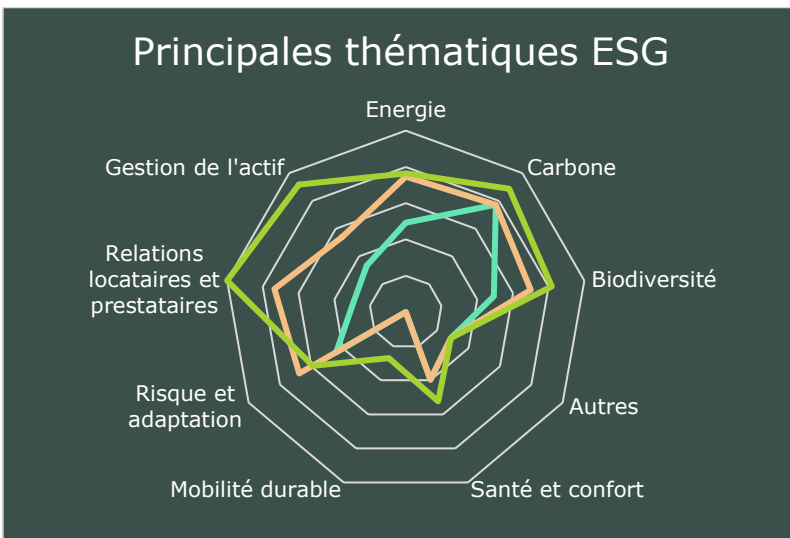
**41,50**

**NOTE ESG 2025**

**56,43**

**NOTE ESG VISEE**

**67,18**



### Actions ESG réalisées en 2025

- Passage écologique
- Contrat Property Manager incluant la charte Fournisseurs et la charte Verte

### Actions ESG prévues en 2026

- Installation tables de pique-nique
- Installation d'un abri à vélo
- Plateforme de remontée des consommations de fluides
- Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG

<b>E</b>	<b>Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>.an)</b>	18,66
	<b>Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an)</b>	35,46
	<b>Emissions de GES (en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an)</b>	1,06
	<b>Part des actifs conforme au décret tertiaire 2030 (en %)</b>	100%
	<b>Consommation d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an)</b>	0,045
<b>S</b>	<b>Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)</b>	100%
	<b>Proximité aux transports en commun (moins de 1km)</b>	Non
<b>G</b>	<b>Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)</b>	100%
	<b>Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)</b>	0%



# STAINS

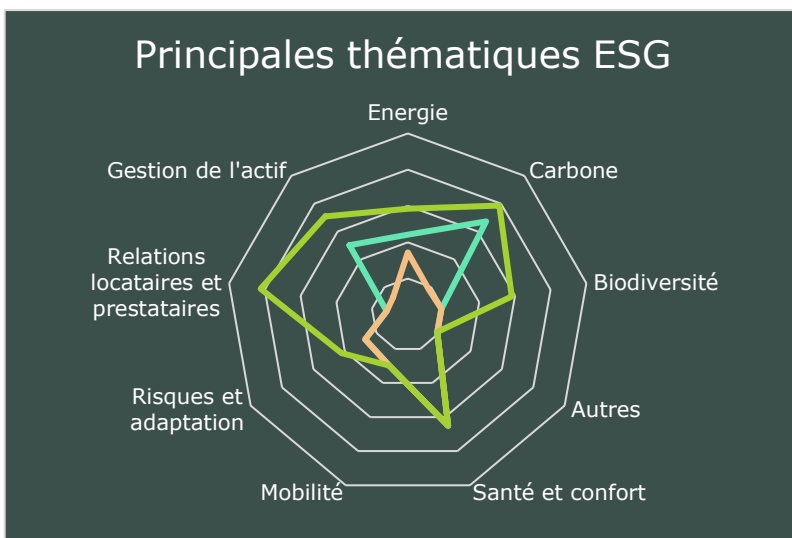
13 avenue Jean Moulin, 93240 STAINS  
Surface : 2 435 m<sup>2</sup>      Activités

Année d'acquisition : 2025

**NOTE ESG INITIALE**  
**40,30**

**NOTE ESG 2025**  
**43,85**

**NOTE ESG VISEE**  
**56,93**



#### Actions ESG réalisées en 2025

- Réalisation d'un audit énergétique

#### Actions ESG prévues en 2026

- Passage écologique
- 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
- Réalisation d'une analyse des risques physiques climatiques

<b>E</b>	<b>Consommation énergétique réelle en énergie finale</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> .an)	60,53
	<b>Consommation énergétique réelle en énergie primaire</b> (en kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an)	105,90
	<b>Emissions de GES</b> (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	6,45
	<b>Part des actifs conforme au décret tertiaire 2030</b> (en %)	0%
	<b>Consommation d'eau</b> (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	-
	<b>Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité</b> (en %)	0%
<b>S</b>	<b>Proximité aux transports en commun</b> (moins de 1km)	Oui
<b>G</b>	<b>Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG</b> (en %)	0%
	<b>Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme</b> (en %)	0%

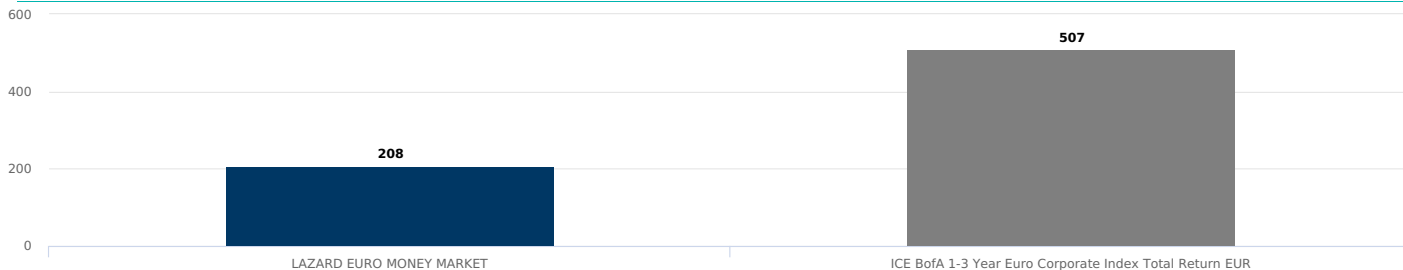
## **POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE**

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.

Indicateur carbone

Empreinte carbone

Tonnes CO<sub>2</sub> éq./M€ d'EVIC



Source : MSCI - scopes 1, 2 et 3

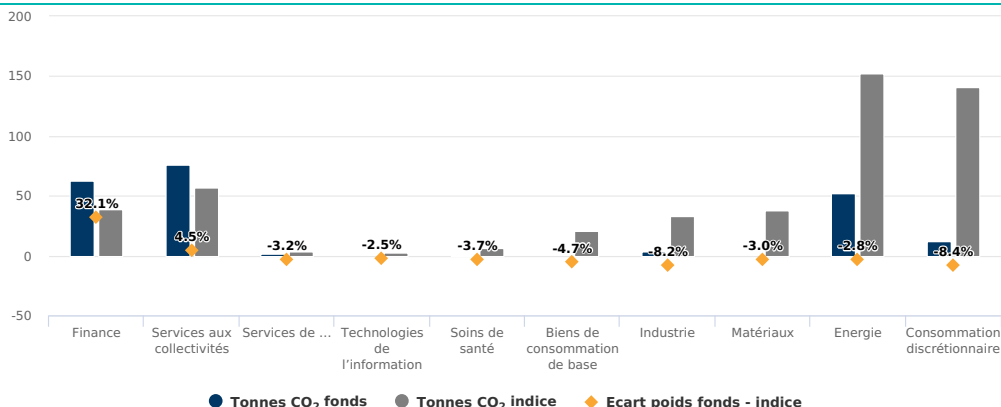
Indice : ICE BofA 1-3 Year Euro Corporate Index Total Return EUR

Taux de couverture du fonds : 97.5%. Taux de couverture de l'indice : 93.9%

\* éq :équivalent à l'ensemble des gaz à effet de serre convertis en CO<sub>2</sub> (scopes 1, 2 et 3)

Comparaison des contributions sectorielles en matière d'empreinte carbone

Tonnes CO<sub>2</sub> éq./M€ d'EVIC



5 principales contributions à l'empreinte carbone du fonds

Eni SpA	25%
ENGIE SA	15%
Veolia Environnement SA	12%
Compagnie Generale des Etablissements Michelin SCA	6%
Electricite de France SA	3%

Température implicite

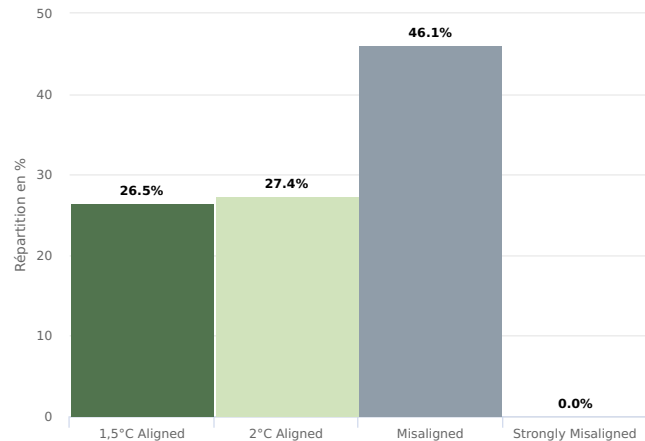
Température implicite (ITR)

LAZARD EURO MONEY MARKET

2 °C

Répartition des ITR

En %



Source: MSCI

Températures les plus basses

Lloyds Bank Plc	1.5°C Aligned	1.3 °C
La Banque Postale SA	1.5°C Aligned	1.3 °C
Iberdrola International BV	1.5°C Aligned	1.3 °C
Electricite de France SA	1.5°C Aligned	1.3 °C
ENEL Finance International NV	1.5°C Aligned	1.3 °C

Températures les plus élevées

Credit Agricole SA	Misaligned	3 °C
CA Consumer Finance SA	Misaligned	3 °C
CRCAM d'Aquitaine	Misaligned	3 °C
Credit Agricole SA (London Branch)	Misaligned	3 °C
Credit Lyonnais SA	Misaligned	3 °C

## 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 et 3 des émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Nous obtenons ainsi la formule suivante :

$$\text{Empreinte carbone d'un portefeuille} = \sum \left[ \left( \frac{\text{Emissions (scope 1 + 2 + 3)}}{\text{EVIC}} \right) \text{ de chaque titre} \times \text{poids de chaque titre} \right]$$

- 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.



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