

METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG DES ACTIFS DE LA SCPI LOG IN

PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SCPI LOG IN

La grille ISR de la SCPI LOG IN est constituée de 26 critères de résultat et de moyen répartis au sein de 10 thématiques spécifiques aux trois domaines.

	Domaines	Thématiques	Critères
	Environnement	5	11
	Social	2	7
	Gouvernance	3	8
Total	3	10	26

Le domaine Environnement comprend 5 thématiques et 11 critères dont 2 critères obligatoires (critère consommation d'énergie finale au sein de la thématique énergie et critère émissions de GES liées à l'énergie au sein de la thématique Carbone).

La thématique Energie (35 points) est composée de 3 critères permettant d'évaluer la performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique réelle (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m²/an), ou en utilisant la valeur du DPE si la collecte de données réelles est incomplète (le score est alors divisé par deux sur ce critère), les actions permettant la réduction des consommations, et un double critère évaluant la promotion des énergies renouvelables.

La thématique Carbone (25 points) compte 2 critères mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique réelle (exprimée en kgCO₂eq/m²/an), ou en utilisant la valeur du DPE si la collecte de données réelles est incomplète (le score est alors divisé par deux sur ce critère), et un critère sur la réalisation ou non d'un bilan carbone du bâtiment.

La thématique Eau (10 points) est constituée de 2 critères évaluant la récupération des eaux pluviales ainsi que la mise en place d'actions permettant la réduction des consommations d'eau.

La thématique Déchets (10 points) compte 1 critère évaluant les actions permettant l'amélioration de la gestion des déchets.

Enfin, la thématique Biodiversité (20 points) compte 3 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale (niveau d'analyse, coefficient de biotope par surface et actions permettant la préservation de la biodiversité).

Le domaine Social englobe 2 thématiques et 7 critères dont 1 critère obligatoire (critère accessibilité en transports en commun au sein de la thématique Mobilité).

La thématique Mobilité (40 points) est composée de 2 critères traitant l'accessibilité de l'actif en transports en commun et les actions promouvant la mobilité douce.

La thématique Santé et confort des occupants (60 points) inclut 5 critères traitant de la qualité de vie et du confort des usagers via la diffusion d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires et le suivi de leur satisfaction, ainsi que le contrôle de la qualité de l'air et de l'eau, et un critère sur l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite.

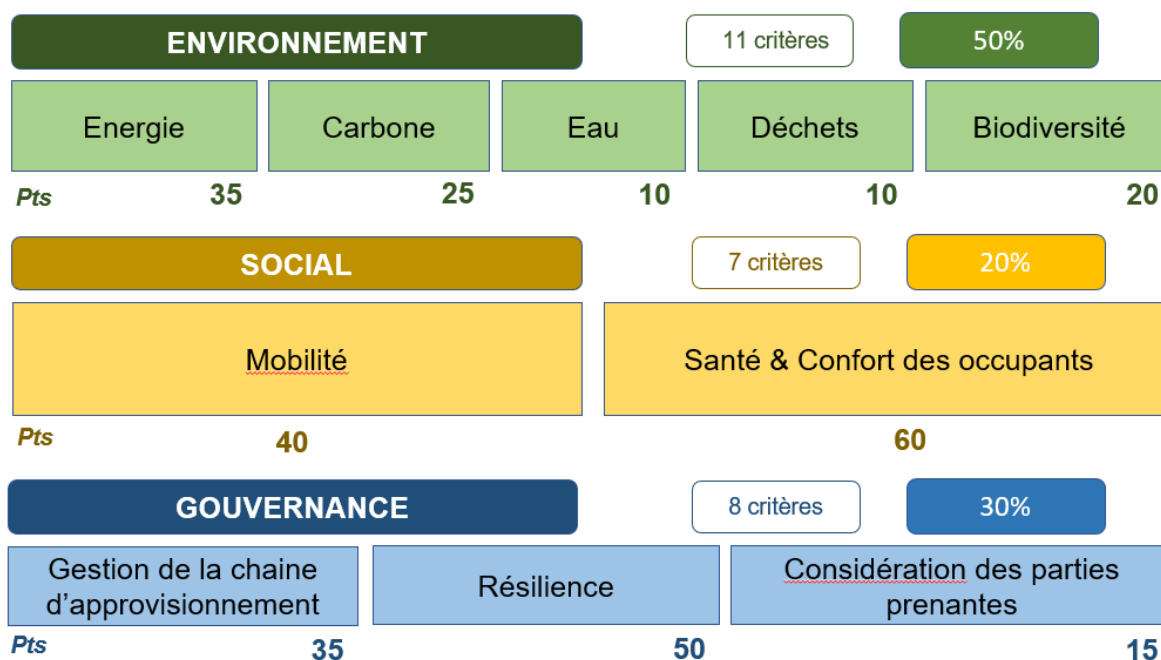
Le domaine Gouvernance inclut 3 thématiques et 8 critères dont 1 critère obligatoire (Part des AM & PM engagés via une clause ESG/adhésion à une charte, au sein de la thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement).

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (35 points) dispose d'un critère évaluant la part des Asset Managers et Property Managers engagés via une clause ESG ou ayant adhéré à une charte ESG, ainsi qu'un critère sur la sélection des locataires selon des critères ESG.

La thématique Résilience (50 points) regroupe 4 critères permettant d'évaluer l'identification et la caractérisation des risques physiques liés au changement climatique, la mise en œuvre d'un audit et de solutions d'adaptation et l'élaboration d'un rapport par un AMO sur la longévité du bâtiment.

Enfin, la thématique Considération des locataires (15 points) compte 2 critères : l'évaluation de la mise en place de mesures de sensibilisation ESG au sein de l'actif, et la signature ou non d'une clause environnementale.

PRESENTATION GRILLE ISR DU FONDS LOG IN



EVALUATION DE LA NOTE ESG ET PONDERATION DES DOMAINES

Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif et d'en tirer un nombre de points.

Le total des notes obtenues pour chaque critère rattaché à un domaine donne lieu à une note sur 100.

Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du domaine. Le total des notes pondérées pour chacun des trois domaines donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de la SCPI LOG IN, la pondération respective des domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 20% pour le domaine social/sociétal et 30% pour le domaine de la

gouvernance, conformément aux exigences du label (pilier 3 annexe 6). Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10 et 30% de la note du domaine.

STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE

Les actifs sont classés selon deux poches : la poche Best-in-class, pour les actifs performants, et la poche Best-in-progress pour les actifs peu performants.

Un actif entre dans la poche Best-in-class lorsque sa note ESG est supérieure ou égale à 65/100 et que sa performance énergétique et carbone est supérieure à la moyenne du marché. Un actif entre dans la poche Best-in-progress lorsque sa note ESG est strictement inférieure à 65/100 ou que sa performance énergétique et carbone est inférieure à la moyenne du marché.

Le tableau suivant résume les stratégies mises en œuvre par la SCPI en fonction des poches auxquelles ils sont affectés.

Classification des actifs	Note de l'actif	Stratégie applicable sur la poche
Best in Class	Supérieure ou égale à 65/100	Conserver la moyenne des notes ESG obtenue initialement pour les actifs de la poche, qui sera supérieure ou égale à 65/100
Best in Progress	Inférieure à 65/100	Stratégie 1 : atteindre la note minimale de 65/100 dans un délai de 3 ans. Cette stratégie est analysée actif par actif ; Stratégie 2 : augmenter, dans un délai de 3 ans, la note ESG de la poche des actifs Best-in-Progress, de 20 points. Cette analyse est faite sur la poche et non actif par actif.

ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO2

Le parc immobilier de la SCPI Log In est constitué d'actifs de typologie bureaux, logistique, locaux d'activité, locaux de production et de laboratoire situé en Europe (principalement en France, Allemagne, Italie, Pays-Bas, Espagne, Portugal et Royaume-Uni).

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) et d'Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (kgCO₂eq/m².an) doivent être adaptés par typologie et par pays pour être pertinentes.

Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) permet d'avoir des seuils pour les pays et typologies citées précédemment.

En effet, les seuils utilisés pour l'année 2018 dans la base de données du CRREM (v1.20) sont issue d'un Benchmark des consommations réelles par typologie et par pays, issue notamment des résultats du GRESB. Ce benchmark permet dans un premier temps de fixer les seuils des consommations et des émissions de GES pour obtenir la moyenne des points de chaque critère.

La note maximale pour ces deux critères est obtenue en utilisant les valeurs des courbes cibles du CRREM pour l'année 2040 dans une trajectoire à 1.5°C.

De la même manière, les ¾ des points sont obtenus en utilisant les valeurs des courbes cibles du CRREM pour l'année 2030 dans une trajectoire à 1.5°C.

Le score minimal correspond au seuil moyen (seuil pour l'année 2018) multiplié par 1.2.

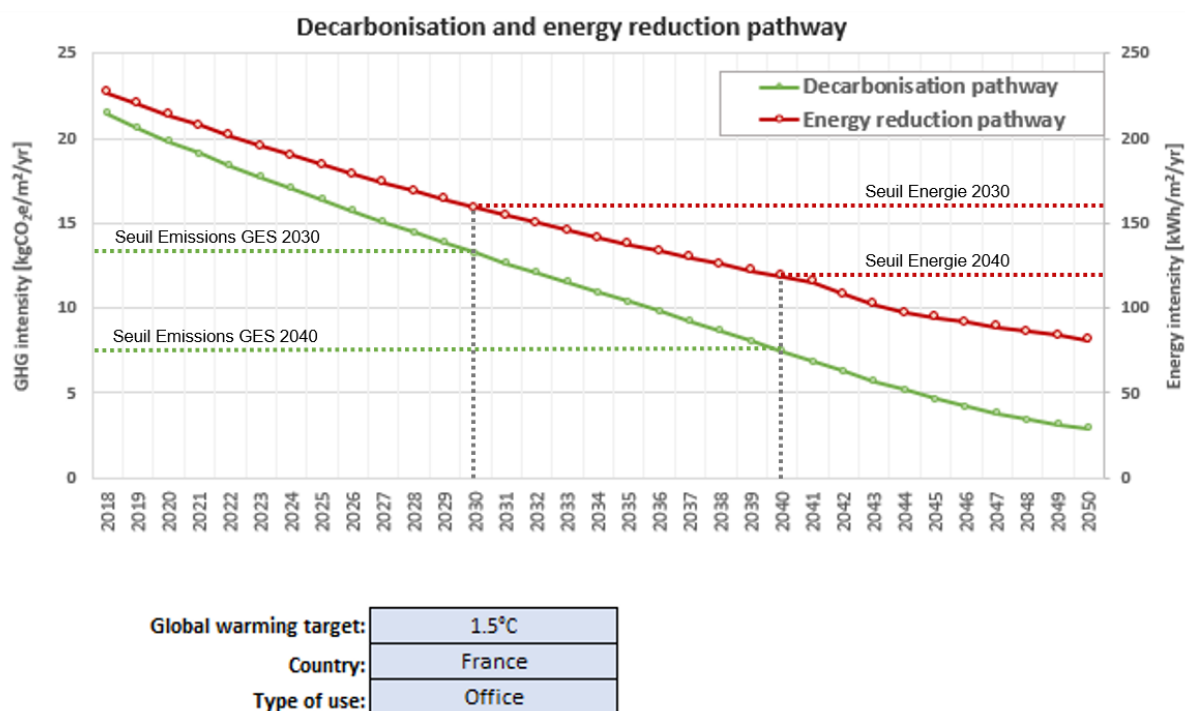


Figure 1 : Valeurs seuils extraites des courbes cibles du CRREM pour les bureaux situés en France (à titre d'exemple uniquement)

Exemple ci-dessus des courbes cibles pour un bâtiment typologie bureaux en France selon une trajectoire +1.5°C, avec les valeurs déterminant les seuils correspondant à ¼ de la note ainsi que la note maximale pour les consommations énergétiques et les émissions de GES.

Score	Seuils minimums à atteindre
20	2040 à 1.5°C
15	2030 à 1.5°C
10	Valeur à 2018
0	$1.2 \times [GD1] \text{ Valeur à 2018}$

Figure 2 : Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et les valeurs seuils du CRREM

Enfin, pour obtenir les valeurs entre chaque valeurs seuils, une interpolation linéaire a été effectuée.