



CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT

Loi Energie Climat.

Rapport 29 LEC

2024

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-20000013

Siège social : 3 Allée Alphonse Fillion, 44124 Vertou

RCS Nantes sous le n° 881 473 771

A. Informations relatives à la démarche générale de l'entité

A.1. Une démarche ESG rigoureuse

Consultim Asset Management a intégré des objectifs de performance extra-financiers en plus de ses objectifs de performance financière, à la politique d'investissement et de gestion de la SCPI Optimale. Ils sont décrits dans la note d'information du fonds géré par la société de gestion.

Pour chaque actif immobilier, Consultim Asset Management réalise une analyse extra-financière qui se traduit par la complétude d'une **grille d'analyse ESG**. Elle permet de déterminer une note ESG et d'établir un plan d'action en vue de limiter ses incidences négatives sur l'environnement, prolonger et améliorer sa valeur d'usage.

Ce **plan d'action** doit permettre d'atteindre sur une période 3 ans, qui correspond au cycle de la labélisation ISR obtenue pour la SCPI Optimale, une note seuil fixée à 33/100 ou une amélioration d'au moins 20 points de sa note. Cette note seuil a été établie par rapport à des actifs fictifs en cohérence avec la stratégie et les objectifs du fonds et de la réglementation pour refléter une performance supérieure aux performances légales.

Pour déployer la démarche d'investissement responsable initiée par la direction de Consultim Asset Management sur le portefeuille de la SCPI Optimale, la société de gestion se repose sur différents moyens humains :

- **L'équipe Investissement.** Au cours de la phase d'acquisition d'un actif, le périmètre des due diligences, notamment techniques, a été élargi afin d'intégrer les critères de la grille d'analyse et permettre aux équipes de Consultim AM d'élaborer la note ESG à l'acquisition et la note cible. Un plan d'actions prévisionnel est alors établi pour lequel des moyens spécifiques sont alloués dans les business plans
- **L'équipe Asset Management** prend ensuite le relais sur le suivi des engagements ISR au niveau des actifs et pilote la labellisation du fonds. Elle revoit parfois les plans d'actions élaborés à l'acquisition pour les adapter à la connaissance et à la stratégie ESG développée avec les parties prenantes. Puis assure la déclinaison opérationnelle des actions sur l'ensemble du patrimoine.
- **L'équipe Conformité.** La société de gestion a intégré à son dispositif de contrôle interne la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société. Des exigences qui sont donc contrôler à trois niveaux : les équipes opérationnelles et d'asset management, le contrôle interne partiellement délégué à la société AGAMA et enfin l'auditeur externe du label représenté par l'AFNOR.

- **Un comité ESG/ISR** intégrant la direction, les Responsable Asset Management et Investissement et le cas échéant les intervenants pertinents se réunit au moins une fois par an pour suivre la performance ESG de chaque actif, effectuer une revue de la méthodologie ESG, développer les objectifs prioritaires et partager sur les difficultés rencontrées.

Pour renforcer son expertise, Consultim AM s'appuie également sur des **moyens externes**, que ce soit les équipes techniques et de gestion locative des Property manager en charge de la gestion opérationnelle des actifs ou des **conseils et bureaux d'études spécialisés** pour proposer des solutions d'optimisation de la performance énergétique ou d'atténuation des différentes incidences négatives identifiées sur les actifs.

A.2. Une transparence renforcée

Consultim Asset Management s'est engagé dans une **démarche de transparence** vis-à-vis de ses parties prenantes et plus particulièrement de ses investisseurs. Cette démarche de transparence est notamment renforcée par la labellisation ISR de la SCPI Optimale dont elle assure la gestion.

Les souscripteurs sont informés sur la prise en compte des critères relatifs aux objectifs ESG du fonds via **différents supports de communication** :

- o Le code de transparence
- o La politique ISR de la SCPI Optimale
- o La politique d'engagement des parties prenantes
- o La déclaration de la société de gestion en matière de prise en compte des principales incidence négatives
- o Le rapport 29 LEC
- o Le certificat du label ISR

Annuellement, un **rapport extra-financier** est publié. Il permet de faire le point sur la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement et de gestion de la SCPI Optimale.

Il dresse notamment un **état de la performance au 31/12** au travers de la retranscription des notes ISR des différents actifs du fonds ainsi qu'un focus contextualisé sur les 5 actifs les plus performants, les 5 actifs les moins performants et les 5 actifs les plus importants en valeur en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre.

Les résultats de la politique « Best In Progress » de la SCPI Optimale sont retranscrits au travers du suivi de plusieurs indicateurs :

Pilier Environnemental :

- Consommation énergétique
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux fuites de fluides frigorigènes

Pilier Social :

- Nombre d'alternatives à l'autosolisme
- Fréquence de contrôle de la qualité de l'air
- Part de locataires contributifs et très contributifs au développement des territoires

Pilier Gouvernance :

- Nombre de comités verts réalisés
- Nombre d'annexes environnementales ou clauses environnementales

Le rapport annuel détaille également les moyens mis en œuvre ainsi que les actions engagées vis-à-vis des différentes parties prenantes.

L'ensemble de ces supports sont **accessibles sur le site internet** de la société de gestion.

Des encarts dédiés au suivi des actions ESG du fonds sont également diffusés dans le cadre de la publication des **bulletins d'information trimestriels**. Ils permettent de réaliser des focus sur des actions dédiées, de sensibiliser les investisseurs sur des enjeux ESG spécifiques et réaliser des points d'étape en dehors du cadre réglementaire.

La société de gestion communique également épisodiquement **sur le LinkedIn de Consultim Asset Management** dans le cadre de ses acquisitions.

A.3. L'exigence du label ISR

En décembre 2022, **la SCPI Optimale a obtenu le label ISR**, soulignant l'engagement de Consultim Asset Management envers l'épargne responsable.

Lancé en 2020 par le ministère de l'Économie et des Finances pour sa déclinaison dédiée aux fonds immobiliers, 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 Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Il est attribué pour une période de 3 ans renouvelable.

La SCPI Optimale a réalisé avec l'AFNOR – organisme certificateur du label - le :

- Son **premier audit de suivi** le 31 janvier 2024,
- Son **deuxième audit de suivi** le 27 avril 2025

En parallèle, Consultim Asset Management participe à la **Commission ISR et Finance Durable** de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Elle est également **adhérente de l'Observatoire de l'Immobilier Durable - OID**

B. Liste des produits – classification SFDR

Consultim Asset Management gère la **SCPI Optimale** qui relève de l'**Article 8** selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2021.

Au 31/12/2024, la capitalisation de la SCPI Optimale s'élevait à 75 905 129 €, qui représente 100% des encours sous gestion de la Consultim AM.