

Code de transparence SCPI LINACLUB.

15/11/2024

1. Présentation du code de transparence

Présentation du code de transparence.....	4
1.1 Le Label ISR.....	4
1.2 Objectif du code de transparence.....	4
1.3 Conformité au Code de Transparence.....	5
Liste des fonds concernés par ce Code de transparence	5
Données générales sur la société de gestion	5
3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code.....	5
3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?.....	6
3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?.....	6
3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	6
3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?.....	7
3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?.....	8
3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?	8
3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?.....	9
3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts aux publics gérés par la société de gestion ?	9
Les deux fonds SCPI labellisés ISR, Aestiam Placement Pierre et Aestiam Cap'Hébergimmo sont ouverts aux publics. La SCPI Linaclub partage la même vocation.	9
4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence	9
4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ?.....	10
4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	10
Pilier environnemental	10
Pilier gouvernance	11
4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?	11
4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, ...) ?	12
4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?	14
5. Processus de gestion	14
5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	14
5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	14
5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?.....	15
5.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	15
5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?.....	15

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?	16
5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?	16
5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?	16
6. Contrôle ESG	16
6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?	16
7. Mesures d'impact et reporting ESG	17
7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	17
7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	17
7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?	18
7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?	18

Présentation du code de transparence

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR (Investissement socialement responsable) immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

1.1 Le Label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, 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.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Le label ISR est un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR et une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

1.2 Objectif du code de transparence

Ce code de transparence a vocation à :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;

Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.3 Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Linaclub. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) Aestiam, pour le compte de la SCPI Linaclub.

La Société de Gestion Aestiam s'engage donc à être transparente. La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds Linaclub peut être consultée ci-après. Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion Aestiam. La SCPI Linaclub respecte l'ensemble des recommandations du Code. Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé Linaclub. La vocation de la SCPI Linaclub est de permettre aux épargnants, quelle que soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier dédié aux centres logistique ou industriel et aux actifs dits « alternatifs ».

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels
Best In Progress	Centre Logistique, Industrie et actif(s) dit alternatif : (hôtels, locaux d'activité, établissement de santé, résidences gérées, etc.)	Europe	Label ISR en cours

Lien vers les documents relatifs au fonds : [SCPI Linaclub](#)

Données générales sur la société de gestion

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Aestiam est une société de gestion indépendante agréée AMF/AIFM (numéro d'agrément 14000024 en date du 11/07/2014, SIREN 642 037 162) spécialisée dans la création, et la gestion de fonds immobiliers, destinés à des investisseurs institutionnels, privés et au grand public. Le siège de la société de gestion est situé au 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris.

Lien vers le site web : [Aestiam](#)

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

La société de gestion Aestiam souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs gérés directement ou indirectement, tout en assurant une bonne gouvernance de ses véhicules d'investissement.

Dans le but d'être préparée aux enjeux à venir, Aestiam a entamé en 2023 les démarches nécessaires à la labélisation ISR de deux fonds sous gestion. Aestiam Placement Pierre a donc obtenu le label en janvier 2023, puis Aestiam Cap'Hébergimmo en juillet 2023.

Cette initiative, qui s'inscrit dans la volonté de la société de gestion de s'engager plus concrètement en faveur du développement durable à travers la formalisation et l'application d'une stratégie ESG.

La société de gestion souhaite poursuivre cet engagement et s'investit de nouveau dans une démarche ISR pour sa SCPI Linaclub.

Lien vers le site web : [Charte ESG](#)

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Avec l'obtention du Label ISR Immobilier pour la SCPI Linaclub, Aestiam souhaite affirmer son engagement dans le développement durable. La démarche ISR adoptée est détaillée dans le paragraphe 4 du présent code de transparence.

La politique d'engagement ESG auprès des parties prenantes sera disponible sur le site internet de la société.

3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressif des réglementations nationales, européennes et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ».

Le risque en matière de durabilité se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs

immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Aestiam a donc engagé un processus d'identification des risques de durabilité par la méthode suivante :

Risques Environnementaux

Ces risques sont identifiés en quantifiant l'exposition des actifs sous gestion et lors de due diligence aux risques naturels physiques (inondation, sécheresse, etc...) notamment via l'outil développé par l'OID, R4RE, applicable pour les pays européens. Ils sont également identifiés sous le prisme du risque de transition dont l'objectif est la maîtrise de la décarbonation progressive et pragmatique de la SCPI Linaclub.

Risques Sociaux et de mauvaise Gouvernance

Les risques sociaux sont identifiés par la mesure de la qualité de l'air et de l'eau avec l'objectif de s'assurer du bon suivi de la réglementation et de s'assurer de la qualité intrinsèque du bâtiment. Les risques de Gouvernance sont quant à eux suivis et quantifiés par le % de signature sur les différentes annexes environnementales et/ou ESG développées par la société de gestion. Ce pourcentage permet d'identifier les locataires ou fournisseurs qui s'inscrivent dans une démarche responsabilisante ou non.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- 1- une baisse des revenus ;
- 2- des coûts plus élevés ;
- 3- des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4- un coût du capital plus élevé ;
- 5- des amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Afin de réduire ces risques, Aestiam cherche pour les acquisitions de son fonds Linaclub à évaluer l'exposition aux risques climatiques via l'outil Bat Adapt et R4RE. Des actions d'adaptation peuvent ensuite être mises en place sur les actifs les plus exposés pour réduire les risques de durabilité.

Lien vers le site web : <https://www.aestiam.com/documentation/>

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Le déploiement de la démarche responsable d'Aestiam est actuellement piloté par le directeur général adjoint, Pierre Ballu qui veille également à ce que cette philosophie d'investisseur et de gestionnaire responsable soit partagée par l'ensemble des salariés. Il s'appuie sur les compétences des différents collaborateurs d'Aestiam, et notamment du fund management, avec l'appui d'au moins un salarié spécialisé dans les enjeux ESG, et des équipes asset &

property management, qui possèdent les visions opérationnelles et techniques du patrimoine géré par Aestiam.

L'ensemble des collaborateurs d'Aestiam sont impliqués dans cette démarche via la réalisation de différentes formations au cours de l'année, tant sur les enjeux ESG de la société de gestion que sur les problématiques plus générales du dérèglement climatique ou des enjeux portés par la notion du développement durable.

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Aestiam s'appuie sur des moyens externes pour renforcer son expertise ISR.

La Société de Gestion avait notamment missionné un cabinet de conseil et d'expertise en développement durable appliqué à l'immobilier pour engager sa démarche d'investissement responsable. Cet accompagnement avait également pour objectif de renforcer les capacités techniques et la connaissance sur les enjeux ESG des collaborateurs d'Aestiam.

La société de gestion s'appuie également sur Deepki et leur plateforme SaaS Deepki Ready afin de collecter les données de consommations d'énergies et carbone des immeubles sous gestion de plus de 1000m² dans un premier temps (dans le cadre de l'application du décret tertiaire), et dans un second temps, l'ensemble du patrimoine géré par Aestiam.

La société de gestion s'est également appuyée sur la société Carbometrix, entreprise spécialisée dans le contrôle et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) des entreprises financières avec l'objectif de réaliser un bilan carbone de l'ensemble de ses émissions de GES annuellement.

L'objectif principal de ces outils étant de suivre et d'améliorer la performance environnementale de notre portefeuille grâce à des solutions ESG basées sur la data intelligence.

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

A ce jour, à l'exception du label ISR, Aestiam n'est pas partie prenante d'une initiative concernant l'Investissement Responsable.

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 30/06/2024, l'encours total des actifs ISR de la société de gestion s'élève à 81 M€ (Aestiam Cap'hébergimmo) et 369 M€ (Aestiam Placement Pierre). Au 15/11/2024, la SCPI Linaclub n'a pas d'actifs sous gestion.

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

La part des actifs de la SCPI Aestiam Cap'hébergimmo et de la SCPI Aestiam Placement Pierre rapportée aux encours totaux sous gestion est de 38%.

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts aux publics gérés par la société de gestion ?

Les deux fonds SCPI labellisés ISR, Aestiam Placement Pierre et Aestiam Cap'Hébergimmo sont ouverts aux publics. La SCPI Linaclub partage la même vocation.

4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

La prise en compte des caractéristiques extra financières se fait par l'intermédiaire du label ISR, qui permet à la SCPI d'intégrer pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses objectifs de gestion.

Dans le cadre de cette labellisation, les objectifs recherchés sont les suivants :

Objectif environnemental

La SCPI Linaclub cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs, ainsi qu'à mettre en œuvre des actions concrètes pour les réduire. Elle a également pour objectif de diminuer la consommation d'eau et d'améliorer la gestion des déchets sur site, en favorisant les solutions de réemploi. La SCPI souhaite par ailleurs valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par le biais d'infrastructures et d'actions in situ. Enfin, le fonds valorisera dans sa notation l'obtention d'une certification environnementale du bâtiment (HQE, BREEAM, LEED, etc.) ou d'une certification RSE de l'exploitant.

Objectif social

La SCPI valorisera la mobilité des usagers des bâtiments en promouvant les actifs situés à proximité des axes de communication, tels que les transports en commun ainsi que les axes

autoroutiers et interurbains. Elle se donne également pour mission d'améliorer la mobilité de ses usagers par le biais d'initiatives favorisant la mobilité douce (comme le vélo et les véhicules électriques). La SCPI Linaclub s'engage pour la santé et le confort de ses usagers en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs et en améliorant l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Enfin, la SCPI sera vigilante à l'impact que chaque actif peut générer au sein de son territoire

Objectif de gouvernance

D'une part, la SCPI Linaclub s'engage à améliorer la résilience de ses actifs face au changement climatique. Elle mène une étude spécifique pour identifier les risques climatiques menaçant son activité et met en œuvre des solutions pour les atténuer. D'autre part, la SCPI vise à impliquer les différentes parties prenantes en intégrant des clauses ESG dans chacun des contrats établis par l'asset et le property management, tout en renforçant sa relation avec les locataires par des actions de sensibilisation et l'intégration éventuelle d'annexes environnementales.

La démarche ISR a pour ambition d'améliorer continuellement la note ESG des actifs immobiliers, en mettant en place un plan d'amélioration sur un horizon d'au moins 3 ans pour les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil fixée au préalable.

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ?

Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs sont cités dans la question 3.6.

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI Linaclub, Aestiam a défini une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100.

Celle-ci est composée de 30 critères (31 pour les typologies centre logistique et industrie) répartis selon les trois piliers E, S et G, qui sont les suivants :

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie annuelles en énergie finale
- Energie renouvelable
- Pilotage et diminution de la consommation énergétique
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques

- Analyse de cycle de vie du bâtiment
- Consommation d'eau
- Actions permettant la réduction des consommations d'eau
- Système de gestion du tri des déchets
- Suivi de la production de déchets
- Réemploi des ressources
- Surface végétalisée
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Certification environnementale du bâtiment & de l'exploitant

Pilier social

- Proximité à un nœud de transports en commun
- Proximité avec des grands axes de communication
- Actions de promotion de la mobilité douce
- Contrôle de la qualité de l'air
- Contrôle de la qualité de l'eau potable
- Services mis à disposition des usagers
- Contrôle de pollution du site pour les actifs dédiés aux centres de logistique ou à l'industrie.
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Impact de l'actif dans son territoire

Pilier gouvernance

- Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Action d'adaptation et de résilience de l'actif
- Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG
- Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers
- Signature d'une annexe environnementale et/ ou Charte Chantier Vert

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?

La SCPI Linaclub valorise à travers sa grille ISR la réalisation d'une cartographie des risques climatiques ainsi que des actions d'adaptation au changement climatique menées sur l'actif. Par ailleurs, cette grille ESG permet également d'évaluer l'impact environnemental via la mesure de la consommation énergétique et des émissions de CO2 des actifs. La réduction de ces émissions est valorisée via une échelle d'évaluation directement indexée sur les seuils d'émissions du CRREM, adaptés à chaque typologie et chaque pays.

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, ...) ?

La grille ISR de la SCPI Linaclub est constituée de 30 (+1 pour la typologie Logistique/ Industrie) critères de résultat et de moyen répartis au sein de 11 thématiques spécifiques aux trois domaines pour les typologies d'actifs dites « alternatifs » :

	Domaines	Thématiques	Critères
	Environnement	6	14
	Social	3	9
	Gouvernance	4	7
Total	3	12	30

La grille ISR de la SCPI Linaclub est constituée de 31 critères de résultat et de moyen répartis au sein de 11 thématiques spécifiques aux trois domaines pour les actifs dédiés à la logistique et à l'industrie.

	Domaines	Thématiques	Critères
	Environnement	6	14
	Social	3	10
	Gouvernance	4	7
Total	3	12	31

Le domaine Environnement comprend 6 thématiques et 14 critères dont 2 critères obligatoires (critère consommation d'énergie primaire 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 la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m2/an), d'un critère évaluant la promotion des énergies renouvelables et d'un critère de pilotage et de réduction de la consommation énergétique.

La thématique Carbone (25 points) compte 1 critère mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimée en kgCO2eq/m2/an) et 1 critère d'analyse de cycle de vie du bâtiment.

La thématique Eau (12 points) est constituée de 2 critères évaluant la consommation d'eau ainsi que la mise en place d'actions permettant la réduction des consommations d'eau.

La thématique Déchets & ressources (15 points) compte 3 critères évaluant le système de gestion de tri des déchets, le suivi ou non des déchets et le remploi des ressources.

La thématique Biodiversité (8 points) compte 2 critères mesurant la part de surface végétalisée et les actions permettant la préservation de la biodiversité.

Enfin, la thématique Certifications (5 points) valorise la présence d'une certification environnementale propre au bâtiment.

Le domaine Social englobe 3 thématiques et 9 critères (+1 pour les actifs industries et centre logistique) dont 1 critère obligatoire (critère accessibilité en transports en commun au sein de la thématique Mobilité).

La thématique Mobilité (50 points) est composée de 3 critères traitant l'accessibilité de l'actif en transports en commun et à sa proximité avec les grands axes de communication interurbain et les actions promouvant la mobilité douce.

La thématique Santé et confort des occupants (45 points) inclut 6 critères traitant des services mis à disposition des usagers, ainsi que le contrôle de la qualité de l'air et de l'eau, de la présence d'un vestiaire composé de douche et casiers, du contrôle de la pollution sur site et d'un critère sur l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite.

La thématique Impact de l'actif sur son territoire se compose quant à elle de 2 critères qui diffèrent selon la typologie.

Le domaine Gouvernance inclut 4 thématiques et 7 critères dont 1 critère obligatoire (Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager), au sein de la thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement).

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (30 points) dispose d'un critère évaluant la part des Asset Managers et Property Managers engagés via une clause ESG.

La thématique lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain (10 points) dispose d'un critère qui évalue si l'actif contribue ou non à limiter l'artificialisation des sols.

La thématique Résilience (30 points) regroupe 2 critères permettant d'évaluer l'identification et la caractérisation des risques physiques liés au changement climatique et la mise en œuvre de solutions d'adaptation.

Enfin, la thématique Considération des locataires (30 points) compte 3 critères : les actions de sensibilisation des exploitants aux enjeux ESG, la mise en place d'un questionnaire de satisfaction auprès des usagers, et la mise en place d'une annexe environnementale et/ ou d'une charte Chantier Vert.

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 Linaclub, 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.

4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

L'évaluation ESG de chaque actif immobilier est réalisée annuellement, en fonction des remontées d'informations des prestataires immobiliers (Property Manager et / ou Asset Manager).

Le Comité ESG valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ESG et/ou des plans d'amélioration.

5. Processus de gestion

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Lors de la phase d'acquisition, l'intégralité des actifs étudiés par la SCPI **Linaclub** fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ISR) et d'un plan d'amélioration le cas échéant. La capacité pour la Société de Gestion à mener à terme le plan d'amélioration et à faire progresser la notation de l'actif sont pris en compte dans la décision d'investissement.

La notation ISR ainsi que les plans d'amélioration sont ensuite mis à jour de façon annuelle durant la phase de gestion de l'actif. La méthodologie employée lors du processus d'acquisition est détaillée dans le chapitre 4.5 de ce présent code de transparence.

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'analyse ISR des actifs immobiliers prend en considération la performance énergétique des immeubles ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, ayant un impact direct sur le climat, à travers les critères suivants :

- Performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimé en kWhEF/m².an) ;
- Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO₂eq/m².an).

La grille ISR inclut également des critères en lien indirect avec le changement climatique comme :

- Le suivi et la mise en place d'action pour diminuer la consommation énergétique ;
- La gestion de l'eau et des déchets ;
- La biodiversité ;
- Les solutions de mobilité douce ;
- La résilience face au changement climatique.

Ces critères d'évaluation permettent de suivre la performance environnementale des actifs immobiliers et ainsi de mettre en place les plans d'amélioration adaptés.

Cette approche est menée dès la phase d'acquisition, puis en phase d'exploitation via une mise à jour annuelle de l'évaluation des critères en lien avec le changement climatique ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments.

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers du fonds font l'objet d'une analyse ESG avec notation.

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier.

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Il n'y a pas d'investissement réalisé dans des organismes solidaires.

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?

La SCPI **Linaclub** ne pratique pas de prêt ou d'emprunt de titres.

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

Aestiam n'utilise pas d'instruments dérivés.

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?

L'investissement dans des OPC ne fait pas partie de la stratégie d'investissement de la SCPI **Linaclub**.

6. Contrôle ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

- **Un premier niveau de contrôle réalisé par les équipes opérationnelles**

Les Assets Managers (les collaborateurs en charge de la gestion immobilière), qui ont la meilleure connaissance du parc immobilier ainsi qu'une partie de l'équipe du fund management identifié ont pour mission de compléter les données à renseigner dans les grilles ESG, tant à l'acquisition que dans le cadre des audits annuels. Ils ont également la charge d'identifier les incohérences ou écarts et établissent ainsi un premier niveau de contrôle sur les valeurs.

- **Un second niveau de contrôle réalisé par l'équipe de conformité et de contrôle interne**

Le service de conformité et de contrôle interne réalise, sur une base annuelle, un contrôle de second niveau, avec pour objectif de s'assurer de la bonne réalisation des contrôles réalisés par l'équipe opérationnelle.

- **Un troisième niveau de contrôle réalisé par un auditeur externe agréé**

Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI **Linaclub**, le fonds fera l'objet d'un audit externe annuel et un audit de renouvellement du label tous les 3 ans.

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Chaque année, la note ISR globale du fonds est mesurée au travers des 30 critères (ou 31) de la grille ISR. L'avancement du plan d'action pour les actifs Best-In-Progress est également évalué.

Les principaux résultats sont communiqués annuellement dans le rapport ISR associé au rapport de gestion de la SCPI Linaclub.

Lien vers le site web : <https://www.aestiam.com/nos-scp/linclub/>

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par les fonds sont les 30 indicateurs de la grille ISR.

Ils portent sur les thèmes suivants :

- **Environnement** : énergie, carbone, eau, déchet, biodiversité, certification
- **Social** : mobilité, santé et confort et impact de sur le territoire
- **Gouvernance** : gestion de la chaîne d'approvisionnement, lutte contre l'artificialisation des sols, résilience, considération des locataires

Ils sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR.

Les indicateurs publiés dans le reporting extra-financier sont choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils sont les suivants :

Piliers	Indicateurs
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétique (en kWhEF/m².an) • Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (en kgCO₂eq/m².an) • Consommation d'eau et action en faveur de sa réduction • Système de suivi de la gestion des déchets et mise en place de moyen en faveur du réemploi des matériaux
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de transport en commun disponible à proximité (1km) (en nombre de lignes) • Nombre d'actions de promotion de la mobilité douce • Services mises à disposition des usagers
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre l'artificialisation des sols • Part des contrats de prestataires immeubles engagés via une clause ESG • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

Le lien du site internet d'Aestiam est le suivant : <https://www.aestiam.com/>

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et de la SCPI Aestiam sont déjà ou vont être produits et mis en ligne sur le site internet de la société :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	https://www.aestiam.com/	Annuelle
Bulletins périodiques d'informations	https://www.aestiam.com/	Trimestrielle
Rapports annuels	https://www.aestiam.com/	Annuelle
Politique/Objectifs ISR	https://www.aestiam.com/	Annuelle

La démarche de labellisation ISR Immobilier pourra également être valorisée via des contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn ;
- Article sur le site internet de la SGP Aestiam ;
- Encart dédié sur des newsletters et bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?

Aestiam est une société de gestion de portefeuille immobilier, la politique de vote n'est donc pas applicable.

Aestiam publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet, ainsi que, annuellement, les indicateurs concernant les engagements pris avec les locataires/exploitants.

Le site internet de la société sera actualisé et revu régulièrement. Il intégrera progressivement une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.

Lien vers le site web : <https://www.aestiam.com/documentation/>