

**PUBLICATION  
D'INFORMATIONS EN  
MATIERE DE DURABILITE**

**FONDS ABENEX VALUE  
ADD I**

**Article 8 SFDR**

**Juin 2025**



## 1. Résumé

La politique d'investissement du fonds Abenex Value I (le " Fonds ") vise à acquérir et à détenir, directement ou indirectement, un portefeuille d'actifs immobiliers de toute nature (bureaux, commerces, logements, etc.), y compris des immeubles construits ou en cours de construction, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction, dans lesquels le Fonds pourra intervenir en tant que locataire, situés principalement à Paris et en région parisienne (les " Actifs Immobiliers "). Il pourra comprendre des liquidités de manière résiduelle.

Dans le cadre du label ISR français, le Fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales basées sur une stratégie immobilière en prenant en compte une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers de type E, S et G :

Environnement	Social	Gouvernance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES en rénovant les actifs afin de participer au renouvellement du parc immobilier français en région parisienne.</li><li>• Systématiser dès que possible les pratiques vertueuses de rénovation par l'utilisation de matériaux bas carbone, la conception architecturale limitant les interventions sur le bâti et les achats responsables.</li></ul>	Améliorer le confort des occupants par des actions visant à améliorer la performance globale du bâtiment, promouvoir des moyens de transport alternatifs ou durables et créer un impact social positif lorsque les opérations le permettent	Sensibilisation et engagement des parties prenantes à l'égard de l'approche ISR adoptée par le fonds, qui vise à atteindre une performance sociale et environnementale.

L'approche ESG vise à améliorer la note ESG globale du fonds en maintenant au moins la note ESG moyenne de la poche d'actifs dont la note ESG initiale est supérieure à la note ESG minimale du fonds.

La méthodologie mise en place repose sur le Référentiel du Label ISR. Dans ce cadre, une grille d'évaluation ESG comprenant 41 critères répartis sur les trois thématiques : Environnementale, Sociale et de Gouvernance attribue un score ESG combinant chacun des indicateurs ESG.

La méthode d'évaluation ESG est réalisée sur la base de grilles définies par la société de gestion :

- Un benchmark est défini pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition : un benchmark propre au fonds est utilisé pour évaluer les actifs sur la base des indicateurs déterminés par la Société de Gestion E, S, G disponibles à ce stade ;
- Une grille construite pour le portefeuille est utilisée pour évaluer la prise en compte des indicateurs E, S, G de l'actif en phase d'exploitation.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement appliquée pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place des opérations de travaux engagées sur les actifs. Les actifs sont évalués lors de l'acquisition puis annuellement pendant la phase d'exploitation

La note ESG globale des actifs est obtenue en calculant la moyenne pondérée des notes des indicateurs et en appliquant des pondérations à chacun des trois indicateurs (E, S, G).

Au moins 90% du portefeuille immobilier doit avoir une notation ESG.

La note ESG établie selon la méthodologie décrite ci-dessus fait l'objet d'une valorisation annuelle comprenant les 4 indicateurs de durabilité obligatoires et des 4 additionnels imposés par le référentiel du Label ISR suivants :

Caractéristiques	Indicateurs de durabilité	Modalités de calcul des indicateurs de durabilité
Environnement	Réduction de la consommation d'énergie	Performance énergétique (par exemple kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> ou kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> ) pour tous les fluides, tous les usages, les parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle.
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre provenant des biens immobiliers existants	Émissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO <sub>2</sub> eq) ou relative (ex : kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scopes 1 & 2 au minimum, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite des consommations réelles.
Social	Mobilité	Proximité des pôles d'échanges par catégorie (transports en commun, bornes pour véhicules électriques et vélos, pôles de covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales, voies rapides et autoroutes)
	Santé et confort des occupants	Pourcentage de salariés couverts par une analyse spécifique du confort et de la qualité de vie (lumière naturelle, confort hygrothermique, nuisances sonores et olfactives)

		Pourcentage d'actifs couverts par un système de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau
		Pourcentage d'actifs couverts par des mesures d'amélioration de l'accessibilité pour les personnes handicapées allant au-delà des exigences réglementaires
Gouvernance	Implication des parties prenantes dans la chaîne d'approvisionnement	Pourcentage de contrats avec des prestataires de services comprenant des clauses ESG (clauses d'intégration, recours à la main-d'œuvre locale, campagnes de sensibilisation à l'énergie et aux émissions de CO2, etc.)
		Pourcentage de prestataires de services ayant fait l'objet d'un audit de conformité à la charte ESG de la société de gestion

Si la note ESG est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

Annuellement, un audit est effectué sur chaque actif concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés. Ensuite, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé bi annuellement.

La proportion minimale d'investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Fonds est de 90 % du total des investissements, ce qui correspond à l'attribution d'une notation ESG à au moins 90 % de ses actifs immobiliers, qu'ils soient détenus directement ou indirectement dans le portefeuille.

Les données sont collectées à partir des bâtiments détenus par le fonds sur la base d'audit.

La société de gestion entretient un dialogue régulier avec les sponsors des actifs immobiliers qu'il détient directement et encourage le dialogue avec les autres parties prenantes.

De plus, afin de faciliter leur compréhension et leur intégration des enjeux ESG, un ensemble de documents, d'outils et de formations qui adressent les différentes dimensions de l'ESG sont mis à disposition des dirigeants et responsables ESG des sponsors

Compte tenu de l'univers d'investissement d'Abenex Value I, aucun indice n'a été désigné comme benchmark de référence.

## 2. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif d'investissement durable.

### 3. Caractéristiques environnementales et/ou sociales du produit financier

Dans le cadre du label ISR français, Abenex Value I (le " Fonds ") promeut des caractéristiques environnementales et sociales basées sur une stratégie immobilière en prenant en compte une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers de type E, S et G :

Environnement	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES en rénovant les actifs afin de participer au renouvellement du parc immobilier français en région parisienne.</li> <li>- Systématiser dès que possible les pratiques vertueuses de rénovation par l'utilisation de matériaux bas carbone, la conception architecturale limitant les interventions sur le bâti et les achats responsables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le confort des occupants par des actions visant à améliorer la performance globale du bâtiment, promouvoir des moyens de transport alternatifs ou durables et créer un impact social positif lorsque les opérations le permettent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilisation et engagement des parties prenantes à l'égard de l'approche ISR adoptée par le fonds, qui vise à atteindre une performance sociale et environnementale.</li> </ul>

L'approche ESG vise à améliorer la note ESG globale du fonds en maintenant au moins la note ESG moyenne de la poche d'actifs dont la note ESG initiale est supérieure à la note ESG minimale du fonds.

L'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de la note ESG moyenne de la poche d'actifs dont la note ESG initiale est inférieure à la note ESG minimale.

La méthode d'évaluation ESG est réalisée sur la base de grilles définies par la société de gestion :

- Un benchmark est défini pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition : un benchmark propre au fonds est utilisé pour évaluer les actifs sur la base des indicateurs déterminés par la Société de Gestion E, S, G disponibles à ce stade ;
- Une grille construite pour le portefeuille est utilisée pour évaluer la prise en compte des indicateurs E, S, G de l'actif en phase d'exploitation.
  - o Des scores sont obtenus pour chacun des indicateurs E, S, G.
  - o La note ESG globale des actifs est obtenue en calculant la moyenne pondérée des notes des indicateurs et en appliquant des pondérations à chacun des trois indicateurs (E, S, G).

- Les actifs sont évalués lors de l'acquisition puis annuellement pendant la phase d'exploitation.
- Au moins 90% du portefeuille immobilier doit avoir une notation ESG.

#### 4. Stratégie d'investissement

Abenex Value I acquerra et détiendra, directement ou indirectement, un portefeuille d'actifs immobiliers de toute nature (bureaux, commerces, logements, etc.), y compris des immeubles construits ou en cours de construction, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction, dans lesquels Abenex Value I pourra intervenir en tant que locataire, situés principalement à Paris et en région parisienne (les " Actifs Immobiliers ").

Les Actifs Immobiliers seront constitués d'immeubles pris dans leur ensemble, de lots de copropriété ou de parts indivises.

Tous les investissements seront réalisés dans des Actifs Immobiliers ou :

- a. des Actifs Immobiliers détenus en direct, dont une liste indicative, est indiquée ci-dessous :

Conditions d'éligibilité par rapport à l'Actif Net
<b>Actifs Immobiliers</b>
<p>Abenex Value I pourra investir dans tout type d'immeubles, et notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. des immeubles vacants ou partiellement vacants, ou ayant vocation à être vacants ;</li> <li>2. des immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover ;</li> <li>3. des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme ;</li> <li>4. des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur les biens énoncés ci-dessus.</li> </ol> <p>Les immeubles mentionnés au point 2. ci-dessus peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, de promotion immobilière ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>Ces Actifs Immobiliers pourront notamment être détenus sous les formes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la propriété, la copropriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2. l'emphytéose ;</li> <li>3. les servitudes ;</li> <li>4. les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5. tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6. les autres droits de superficie ; et</li> <li>7. tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6° ci-dessus.</li> </ol>

#### Conditions d'éligibilité par rapport à l'Actif Net

##### **Sociétés à Prépondérance Immobilière**

Les participations directes ou indirectes dans toutes Sociétés à Prépondérance Immobilière, qu'il s'agisse de sociétés de personnes (telles que des sociétés civiles immobilières ou des sociétés en nom collectif) ou de capitaux.

##### **Participation Immobilières dans des Fonds Immobiliers**

L'actif d'Abenex Value I peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans toute forme de Fonds Immobiliers.

- b. Tout type de société non cotée investissant principalement dans des Actifs Immobiliers (les " Sociétés à prépondérance immobilière "), y compris les sociétés de personnes, notamment les sociétés civiles immobilières ou les sociétés en nom collectif, et/ou les sociétés anonymes (par exemple SA, SAS) ;
- c. Parts ou actions de fonds d'investissement investissant principalement dans des Actifs Immobiliers, tels que des organismes de placement collectif immobilier, des organismes de placement collectif immobilier professionnels, des Fonds Professionnels Spécialisés.

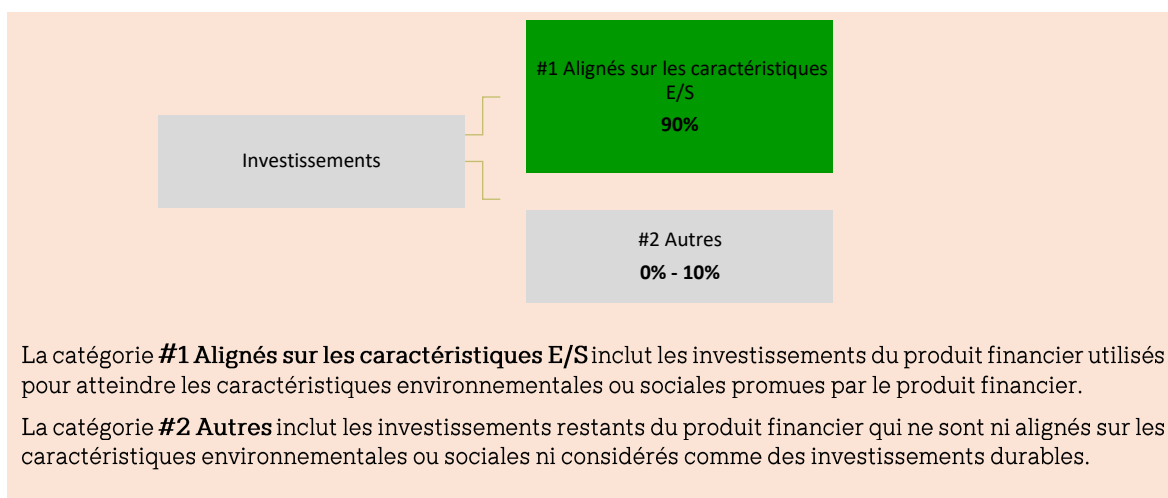
Les liquidités seront utilisées pour investir les sommes en attente d'investissement ou provenant de la vente d'Actifs immobiliers, ainsi que les fonds nécessaires à la gestion quotidienne d'Abenex Value. Ces liquidités pourront être composées :

- a. De bons du Trésor ;
- b. D'instruments du marché monétaire ;
- c. D'obligations négociées sur un marché règlementé ;
- d. De parts ou actions d'OPCVM et de FIA, (ensemble, les « Actifs Liquides »).

## 5. Proportion d'investissements

La proportion minimale d'investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Fonds est de 90 % du total des investissements, ce qui correspond à l'attribution d'une notation ESG à au moins 90 % de ses actifs immobiliers, qu'ils soient détenus directement ou indirectement dans le portefeuille.

La catégorie #2 Autres comprend les liquidités résiduelles



Compte tenu de la stratégie d'investissement d'Abenex Value Add I, l'exposition portera essentiellement sur des Actifs Immobiliers définis ci-dessus. Il y aura accessoirement une exposition aux Actifs Liquides définis ci-dessus.

## 6. Contrôle des caractéristiques E/S

La Société de gestion met en œuvre la composante ESG dans une démarche d'amélioration continue tout au long de la durée de détention des Actifs Immobiliers définis ci-dessus.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné dès le sourcing par le comité d'investissement. Les données sont ensuite renseignées dans un outil qui calcule la note ESG.

La note ESG établie selon la méthodologie décrite dans la section « VII. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales et/ou sociales » fait l'objet d'une valorisation annuelle comprenant les 4 indicateurs de durabilité obligatoires et des 4 additionnels imposés par le référentiel du Label ISR suivants :

Caractéristiques	Indicateurs de durabilité	Modalités de calcul des indicateurs de durabilité
Environnement	Réduction de la consommation d'énergie	Performance énergétique (par exemple kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> ou kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> ) pour tous les fluides, tous les usages, les parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle.
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre provenant des biens immobiliers existants	Émissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO <sub>2</sub> eq) ou relative (ex : kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scopes 1 & 2 au minimum, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite des consommations réelles.



Social	Mobilité	Proximité des pôles d'échanges par catégorie (transports en commun, bornes pour véhicules électriques et vélos, pôles de covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales, voies rapides et autoroutes)
	Santé et confort des occupants	Pourcentage de salariés couverts par une analyse spécifique du confort et de la qualité de vie (lumière naturelle, confort hygrothermique, nuisances sonores et olfactives)
		Pourcentage d'actifs couverts par un système de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau
		Pourcentage d'actifs couverts par des mesures d'amélioration de l'accessibilité pour les personnes handicapées allant au-delà des exigences réglementaires
Gouvernance	Implication des parties prenantes dans la chaîne d'approvisionnement	<p>Pourcentage de contrats avec des prestataires de services comprenant des clauses ESG (clauses d'intégration, recours à la main-d'œuvre locale, campagnes de sensibilisation à l'énergie et aux émissions de CO2, etc.)</p> <p>Pourcentage de prestataires de services ayant fait l'objet d'un audit de conformité à la charte ESG de la société de gestion</p>

Si la note ESG est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

Annuellement, un audit est effectué sur chaque actif concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés. Ensuite, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé bi annuellement.

## 7. Méthodes applicables aux caractéristiques E/S

La méthodologie mise en place repose sur le Référentiel du Label ISR. Dans ce cadre, une grille d'évaluation ESG comprend 41 critères répartis sur les trois thématiques : Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement appliquée pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place des opérations de travaux engagées sur les actifs. Cette note est ensuite intégrée dans le rapport de gestion et mise à jour annuellement.

Une échelle de notation pour ces critères a été établie. Chacun critère est évalué à partir

des réponses apportées à un questionnaire ESG. A chacune de ces réponses va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Sur les publications d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont rattachés à un pilier (E, S ou G).

La pondération des trois thématiques Environnement, Social et de Gouvernance, traite à égalité les enjeux S et G, et traite l'enjeu E à hauteur de 48% du total, soit :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo	Pondérations
E	30-60%	48%
S	20-50%	30%
G	20-30%	22%

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

La société de gestion a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue.

Une note seuil du fonds a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable du fonds selon les informations disponibles (moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

A partir de la note seuil du fonds, deux typologies d'actifs vont être définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

### **La méthodologie et la note seuil associée sera revue de manière annuelle.**

Lors de la sélection des actifs pendant la phase d'investissement, chaque actif est systématiquement évalué en fonction du benchmark défini par la Société de Gestion pour l'investissement.

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration et définit une note ESG cible pour chacun des actifs du portefeuille dont la note ESG initiale est inférieure à la note ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significative de la note ESG moyenne de cette poche sur une période de 3 ans, en cohérence avec les notes ESG cibles des actifs qui la composent. Cet objectif significatif peut être d'améliorer la notation de la poche de plus de 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou d'atteindre la notation ESG minimale du fonds pour ladite poche.

La société de gestion procède à une valorisation annuelle des actifs afin de vérifier l'atteinte des objectifs définis pour le fonds, à savoir :

- Le maintien au minimum de la note ESG moyenne des actifs dont la note ESG initiale est supérieure à la note ESG minimale du fonds ;
- Une amélioration significative à moyen terme (3 ans) de la note ESG moyenne de la poche d'actifs dont la note ESG initiale est inférieure à la note ESG minimale.

## **8. Sources et traitement des données**

Les données sont collectées à partir des bâtiments détenus par le fonds sur la base d'audit. La société de gestion est accompagnée pour l'équipe Développement Durable d'un prestataire spécialisé. Les données reposent sur des informations

## **9. Limites aux méthodes et aux données**

Les limites de la collecte de données sont liées à l'absence de données produites ou de données de qualité suffisante concernant les Actifs Immobiliers. Pour réduire ce risque, la société de gestion a mis en place un audit annuel des actifs immobiliers.

## **10. Diligences raisonnables**

La Société de gestion met en œuvre la composante ESG dans une démarche d'amélioration continue tout au long de la durée de détention des Actifs Immobiliers définis ci-dessus.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné dès le sourcing par le comité d'investissement. Les données sont ensuite renseignées dans un outil qui calcule la note ESG.

Si la ESG est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

Annuellement, un audit est effectué sur chaque actif concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés. Ensuite, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé bi annuellement.

Elles sont réalisées en conformité avec le Référentiel du Label ISR lors de la sélection et pendant toute la durée de détention des Actifs Immobiliers définis ci-dessus.

Ces diligences sont détaillées annuellement dans le rapport ESG du fonds.

## **11. Politiques d'engagement**

La société de gestion entretient un dialogue régulier avec les sponsors des actifs immobiliers qu'il détient directement et encourage le dialogue avec les autres parties prenantes.

De plus, afin de faciliter leur compréhension et leur intégration des enjeux ESG, un ensemble de documents, d'outils et de formations qui adressent les différentes dimensions de l'ESG sont mis à disposition des dirigeants et responsables ESG des sponsors.

Dans l'hypothèse où Abenex Value Add I serait actionnaire, l'équipe de gestion procèdera à une instruction et une analyse des résolutions soumises au vote concernant les sociétés présentes dans le portefeuille du fonds et participera systématiquement aux assemblées générales réunissant les actionnaires des sociétés en portefeuille.

Le principe général retenu par la société de gestion est d'exercer les droits de vote au mieux des intérêts des fonds gérés par la SGP, notamment en attachant une attention particulière à toute décision visant à :

- Une modification des statuts qui pourrait affecter les droits des fonds actionnaires ;
- Verser une distribution (par exemple un dividende) qui ne serait pas en ligne avec les intérêts des porteurs de parts des fonds gérés par Abenex ;
- Nommer ou révoquer les dirigeants ou les commissaires aux comptes ;
- Valider une convention dite réglementée et qui serait en conflit avec les intérêts de la société ;
- Emettre des titres de capital.

## **12. Indice de référence désigné**

Compte tenu de l'univers d'investissement d'Abenex Value I, aucun indice n'a été désigné comme benchmark de référence.