

AREFIM

10 rue de l'Atome 67 800 BISCHEIM
RCS Strasbourg – 841 152 846

AVIS MOTIVE

DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT (OTI)

SUR L'EXECUTION DES OBJECTIFS SOCIAUX
ET ENVIRONNEMENTAUX
LIÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTÉ À MISSION

Pour la période de février 2023 à février 2025

Rapport de tierce partie
Remis le 11 mars 2025

Avis de vérification

Aux Associé(e)s,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (tierce partie), accrédité COFRAC-Vérification sous le n°3-1991 (portée disponible sur www.cofrac.fr), vous nous avez désigné pour conduire la vérification réglementaire de l'exécution de votre mission pour la période courant de février 2023 à février 2025, visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance raisonnable sur la bonne exécution des objectifs sociaux et environnementaux dont votre entreprise s'est dotée en adoptant la qualité de société à mission le 27 février 2023.

Votre raison d'être :

« Ensemble, créons des lieux de vie innovants au service des entreprises, de la communauté et de la biodiversité. »

Vos 4 objectifs sociaux et environnementaux :

- Valoriser les territoires en améliorant la biodiversité au sein des réalisations de la société
- Intégrer des solutions innovantes et ambitieuses au service de l'environnement
- Créer un projet commun en associant l'ensemble des parties prenantes dans l'aménagement des réalisations de la Société
- Placer le bien-être au cœur des préoccupations de la société, que ce soit en interne ou au sein de ses réalisations

Conclusions

Sur la base des rapports du Comité de Mission 2023 et 2024, des éléments historiques que nous avons collectés et des travaux de vérification que nous avons conduits, tels que décrits dans les parties « Principes de la mission de vérification » et « Nature de la mission de vérification », nous n'avons pas relevé d'inexactitude significative de nature à remettre en cause, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission, et sur la période couverte par notre vérification, le fait que :

- **La société respecte les premier, deuxième et troisième objectifs statutaires**, en poursuivant dans le cadre de son activité, ces trois objectifs sociaux et environnementaux, en mettant en œuvre des moyens adéquats et en atteignant les objectifs opérationnels fixés pour la période, en conformité et respect de chacun des trois premiers objectifs en application des statuts et du 2^oalinéa de l'article L. 210-10 du code de commerce ;
- **Nous sommes en impossibilité de conclure sur le respect du quatrième objectif statutaire** au regard des moyens mis en œuvre, et de l'atteinte des objectifs opérationnels fixés pour la période.

Principes de la mission de vérification

IN ITINERE a développé un programme de vérification référencé « vérification en confiance » (disponible sur demande) permettant de mesurer et d'évaluer, pour les sociétés dotées de la qualité « à mission », l'exécution de leurs objectifs sociaux et environnementaux dans une trajectoire de progrès et de contribution à la Société s'inscrivant dans le temps long, **qui nous permet de formuler une conclusion d'assurance raisonnable.**

Notre indépendance et impartialité sont définies par les dispositions prévues à l'article L 822-11 du code de commerce appliquées dans notre système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées.

Notre programme de vérification a été construit en application des dispositions réglementaires et des doctrines professionnelles des articles R.210-21, L.210-11, L.210-12, A.210-1 et A.210-2 du Code de commerce relatifs à la loi PACTE mai 2019, au décret du 2 janvier 2020 et à l'arrêté d'application du 27 mai 2021, ainsi que conformément aux exigences de la norme NF EN ISO/IEC 17029 relative à « l'évaluation de la conformité – principes généraux et exigences pour les organismes de validation et de vérification ».

Au-delà des exigences réglementaires notre programme de vérification nous permet également d'estimer que la raison d'être et les objectifs statutaires d'AREFIM sont en cohérence avec les enjeux sociaux et environnementaux de la pratique du métier et du secteur d'activité ; et d'exprimer un avis sur la confiance accordée à votre société quant au respect de l'intégrité de sa mission dans la conduite à moyen et long terme de ses activités.

Responsabilités

Responsabilités de la société AREFIM

- De l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux et de sa conformité aux exigences spécifiées applicables ;
- De former un Comité de Mission et lui donner les moyens de pouvoir établir annuellement un rapport sur la bonne exécution de la mission en application des dispositions de l'article L.210-10 du code du commerce ; et notamment en lui donnant les moyens de conduire en toute indépendance, avec bienveillance et sans complaisance l'ensemble des diligences qu'il jugera nécessaire ;
- De mettre à la disposition des *confianceurs / pairs confianceurs* l'ensemble des documents et informations jugés nécessaire pour la conduite de la vérification, ainsi que de les laisser en toute indépendance conduire les diligences requises par la méthode des *faits signifiants* pour mener à bien leur mission de vérification ;
- De s'assurer de la bonne compréhension, réception et mise en œuvre de la raison d'être et de ses objectifs sociaux et environnementaux par l'ensemble des collaborateurs et des parties prenantes afin que la mise en œuvre des métiers de l'entreprise, du modèle d'affaire, de la stratégie puisse produire les effets régénérateurs escomptés permettant de contribuer à un progrès social et environnemental sur nos sociétés ;
- De se doter d'outils permettant de guider l'action collective, notamment un ou des référentiels et d'élaborer et produire des informations liées à l'exécution des objectifs statutaires.

Responsabilités du Comité de Mission

- D'être exclusivement chargé du suivi de l'exécution de la mission ;
- De se donner les moyens d'établir annuellement un rapport sur la bonne exécution de la mission en application des dispositions de l'article L.210-10 du code du commerce ;

Responsabilités d'IN ITINERE

- De planifier et d'exécuter les travaux de vérification au sein d'AREFIM en conformité avec les exigences réglementaires et de la norme ISO/IEC 17029 et dans le respect de son programme de vérification « en confiance » (référence VC4.2024) et de la méthode choisie ;
- De documenter par des traces et des preuves issues du fonctionnement réel de l'entreprise et dans toute sa complexité, la vérification de la bonne exécution des objectifs sociaux et environnementaux que se donne AREFIM pour mission de poursuivre sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission ;
- De s'assurer de l'absence d'anomalie significative de nature à remettre en cause la confiance dans la bonne exécution de la mission d'AREFIM sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et sur la période couverte par la vérification ;
- Sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance raisonnable sur le respect par AREFIM des objectifs sociaux et environnementaux fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission ;
- De refléter avec véracité et exactitude les activités de vérification, les constats, les conclusions et les avis, y compris les obstacles importants rencontrés au cours du processus de vérification, ainsi que les divergences de vue non résolues entre IN ITINERE et AREFIM.

Nature de la mission de vérification

La méthode que nous avons mobilisée pour exercer notre jugement professionnel est la méthode des *faits significatifs*. Elle est nourrie par des informations et données historiques collectées à travers des entretiens, des observations et des analyses documentaires.

La mission de vérification a été conduite :

- En vérifiant pour chacun des objectifs sociaux et environnementaux, l'atteinte des objectifs et les processus d'intégration dans les métiers, et les moyens mis en œuvre au regard de l'évolution des affaires et l'existence, le cas échéant, de circonstances extérieures à la société ayant affecté le respect de l'exécution des objectifs,
- En évaluant au plus près de l'activité et du fonctionnement de l'entreprise ce que la mission et les objectifs mettent en mouvement en son sein et avec ses parties prenantes, et ce qui porte sur l'exécution de la mission et de ses objectifs dans les espaces de discussion et de gouvernance.

Les procédures suivies, les informations collectées et les analyses réalisées qui ont permis de construire notre avis de vérification sont précisées dans un document de restitution transmis à la direction.

Nos travaux ont porté sur :

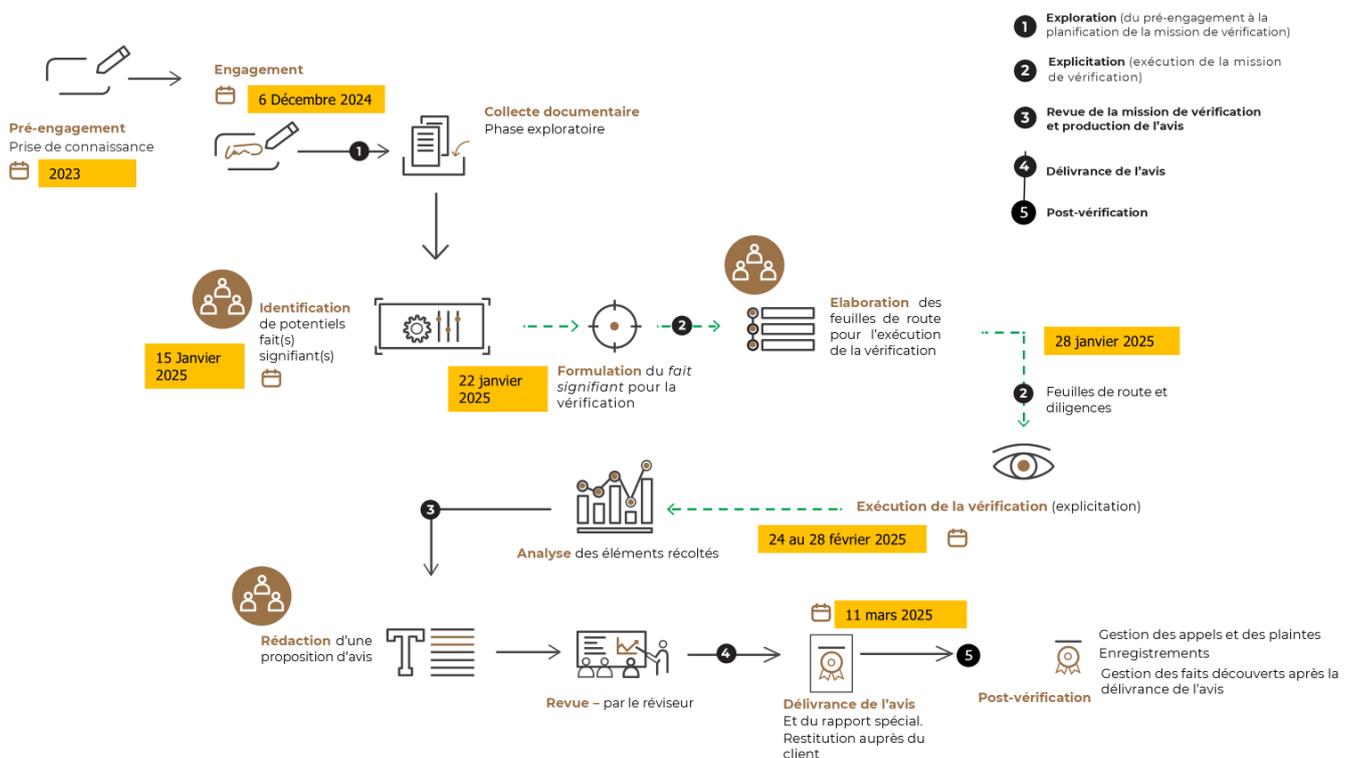
- L'analyse du modèle de mission (la raison d'être, les objectifs sociaux et environnementaux, les trajectoires et les résultats escomptés) au regard du caractère génératif visé par la qualité de société à mission
- La revue de l'adéquation des moyens, et la dynamique de production de résultats
- L'appréciation de la cohérence d'ensemble du rapport du comité de mission au regard de notre connaissance de l'entité et du périmètre concerné par la qualité de société à mission ;
- Les enjeux de confiance que posent la raison d'être et les objectifs de la société ;
- Les enjeux de solvabilité de la mission au regard de la gouvernance et du modèle d'affaire.

Diligences

La vérification a été conduite par 1 confianceur, personne experte et formée par IN ITINERE qui est intervenue sur une période courant de janvier 2025 à février 2025.

Nous avons conduit des entretiens destinés à apprécier l'engagement de la direction au regard des attentes des principales parties prenantes internes ou externes concernées par l'activité de l'entité. Nous avons analysé le rapport de mission, examiné les documents utiles disponibles. Nous nous sommes enquis auprès de la direction des moyens financiers et non financiers mis en œuvre pour le respect des objectifs statutaires. Nous avons vérifié si les objectifs opérationnels définis pour chaque objectif statutaire ont été atteints au regard des trajectoires définies par AREFIM sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

La mission de vérification s'est déroulée selon le calendrier et les phases décrites ci-après.



1/ Phase exploratoire et planification de la mission de vérification

Phase conduite du 15 au 28 janvier 2025.

La méthode des *faits significants* débute par une phase exploratoire, menée auprès des membres du Comité de direction et des membres du Comité de Mission, à travers deux entretiens collectifs menés respectivement les 15 et 22 janvier.

En parallèle, nous avons étudié les rapports du Comité de Mission, les documents relatifs à l'organisation de la société et à ses processus décisionnels, nous avons également examiné la documentation relative aux stratégies déployées et exploré différentes sources documentaires relatives aux enjeux du secteur de la société.

Ces travaux exploratoires ont permis l'identification d'un *fait significatif*, un signal révélateur d'une tension significative (par son intensité, sa durée, ses effets objectifs ou ressentis, ...) entre la façon de faire tout ou partie de son métier par une entreprise et les objectifs que l'entreprise s'est fixés ; il constitue le cœur de la phase exploratoire et permet la Construction du plan de vérification.

Ce plan détaille les diligences visées pour la phase de recueil de preuves (exécution de la mission de vérification), il a ensuite été transmis le 27 janvier à Madame Marion THIBAUT, animatrice de la mission.

2/ Phase d'explicitation (exécution de la mission de vérification)

Phase conduite du 24 au 28 février 2025.

Les diligences effectuées offrent des perspectives différentes et complémentaires sur la bonne exécution de la mission d'AREFIM. Les tensions qui constituent le *fait significatif* et la mission sont documentées, contextualisées et mises en situation à partir d'actions concrètes en lien avec l'exécution des objectifs de l'entreprise.

Nous avons effectué 7 entretiens, qui se sont déroulés du 24 au 27 février, avec des parties prenantes internes et externes. Nous avons également conduit des observations sur sites et consulté les documents que nous avons jugés utiles.

Nous nous sommes enquis de l'appréciation de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux auprès du référent de mission, et du dirigeant, avons corroboré l'information collectée avec la perception qu'ont les parties prenantes des effets et impacts de la mission d'AREFIM. Par ailleurs, nous avons revu l'analyse présentée dans les rapports du Comité de Mission, les résultats atteints à échéance des objectifs opérationnels au regard de leurs trajectoires définies, pour permettre d'apprécier le respect des objectifs fixés.

Des tests de détail sont mis en œuvre pour le *fait significatif* retenu dans le plan de vérification en tant que les outils de recueil des preuves prévoient une recherche de traces et de preuves, au plus près du terrain et du fonctionnement réel de la société à mission et des acteurs impliqués. Les tests de détail effectués portent en priorité sur les usages des indicateurs en lien avec les objectifs statutaires et les outils de suivi de l'activité par des acteurs engagés dans l'activité ordinaire de l'entreprise.

3/ Phase de production de l'avis

Nous avons ensuite analysé les documents collectés et les entretiens effectués pour produire nos conclusions.

Le *fait significatif* – dont la transversalité aux objectifs statutaires a été explicitée lors de la phase exploratoire – est analysé en le croisant avec chacun des objectifs statutaires de façon à pouvoir mettre en forme un avis conforme aux attendus de la réglementation, qui prévoit, pour chaque objectif statutaire, que des moyens sont mis en œuvre pour le respecter, des résultats sont atteints sur la période couverte par la vérification, les moyens mis en œuvre pour le respect de l'objectif sont adéquats, ou l'identification de circonstances extérieures qui affectent le respect de l'objectif.

A l'issue de cette analyse de l'ensemble de ces éléments, IN ITINERE conclut, pour chaque objectif, que la société : respecte, ne respecte pas ou qu'il lui est impossible de conclure.

Appréciation pour chaque objectif statutaire

L'appréciation du respect des objectifs statutaires est réalisée en application de notre matrice de critères précisée dans notre programme de vérification.

Pour le premier objectif statutaire

« Valoriser les territoires en améliorant la biodiversité au sein des réalisations de la société »

Notre collecte et consultation documentaire, les rapports du Comité de Mission, complétés par les observations (site projet), et les entretiens (direction, directeur d'exploitation, membres du comité de mission, responsable RSE, client), nous permettent d'attester que deux objectifs opérationnels ont été déterminés (améliorer la biodiversité dans les réalisations des projets d'ici 2025, sensibiliser 100 % des clients et entreprises à la biodiversité à partir de 2025), que des moyens adéquats ont été mis en œuvre et que des résultats sont atteints (ex. label Biodiversity, bail RSE, standards AREFIM, étude 4 saisons sur tous les projets livrés, participation à la construction de l'indice IBL de CDC BIODIVERSITE, ateliers de sensibilisation, etc.). De nombreuses réflexions, initiatives, explorations ont été conduites ces deux premières années avec pour ambition l'élaboration d'outils destinés à renforcer la capacité d'exécution de cet objectif.

Considérant les moyens mis en place, et les résultats atteints pour la période de vérification considérée, sur le périmètre de vérification concerné par la qualité à mission, nous estimons qu'AREFIM respecte cet objectif statutaire.

Pour le deuxième objectif statutaire

« Intégrer des solutions innovantes et ambitieuses au service de l'environnement »

Notre collecte et consultation documentaire, les rapports du Comité de Mission, complétés par les observations (sur site projet, comité de mission), et les entretiens (direction, responsable RSE, expert friche externe, directeur d'exploitation), nous permettent d'attester que trois objectifs opérationnels ont été déterminés (100% des projets certifiés BREEAM® EXCELLENT et HQE® EXCELLENT d'ici 2025, réduction de 40% les émissions carbone sur le scope 1&2 d'ici 2025, réduction de 30% les émissions

carbone sur le scope 3 d'ici 2025), que des moyens adéquates ont été mis en œuvre, que des résultats ont été atteints et que des initiatives ont été conduites (élaboration d'une stratégie bas carbone, élaboration de nouveaux indicateurs liés à l'ACV des matériaux, élaboration des standards AREFIM, etc).

Pour ces deux premières années, les objectifs opérationnels définis ont permis de réaliser des états des lieux et d'amorcer des réflexions sur les cadres d'actions futurs liés à cet objectif statutaire. Lors d'une prochaine vérification il sera intéressant de documenter comment s'organiseront et seront mis en discussion les potentiels d'exploration et d'innovation et d'explicitier la nature des efforts de conception (d'innovation) à entreprendre.

Considérant les moyens mis en place, et les résultats atteints pour la période de vérification considérée, sur le périmètre de vérification concerné par la qualité à mission, nous estimons qu'AREFIM respecte cet objectif statutaire.

Pour le troisième objectif statutaire

« Créer un projet commun en associant l'ensemble des parties prenantes dans l'aménagement des réalisations de la Société ».

Notre collecte et consultation documentaire, les rapports du Comité de Mission, complétés par les observations (sur site, comité de mission), et les entretiens (Direction, membre du comité de mission, directeur d'exploitation, expert friche externe) nous permettent d'attester qu'un objectif opérationnel a été déterminé (la consultation de 100 % des parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet à partir de 2025), que des moyens adéquates ont été mis en œuvre, que des initiatives ont été conduites afin d'être en capacité d'atteindre les objectifs visés dans la période fixée soit à partir de 2025 (Ex. élaboration d'un guide méthodologique, de standards AREFIM, d'un bail RSE, etc.).

La position d'AREFIM dans la chaîne de valeur du secteur de l'immobilier logistique justifie le choix de cet indicateur, et la co-construction conditionne la possibilité d'exécution de la mission. L'exécution de cet objectif invite à repenser collectivement les projets logistiques ainsi que l'usage des surfaces déjà urbanisées (financement, partage de la valeur, biens communs). Il sera intéressant de documenter ces questionnements lors d'une prochaine vérification.

Considérant les moyens mis en place, et les résultats atteints pour la période de vérification considérée, sur le périmètre de vérification concerné par la qualité à mission, nous estimons qu'AREFIM respecte cet objectif statutaire.

Pour le quatrième objectif statutaire

« Placer le bien-être au cœur des préoccupations de la société, que ce soit en interne ou au sein de ses réalisations ».

Notre collecte et consultation documentaire, les rapports du Comité de Mission, complétés par les entretiens (Direction, représentant du personnel, directeur d'exploitation, responsable RSE, etc) nous permettent d'attester que trois objectifs opérationnels ont été déterminés (réalisation d'un questionnaire de qualité de vie pour les locataires et les riverains 1 an après la livraison, organiser un événement par an sur nos parcs 1 an après la livraison du pôle service, réaliser un questionnaire de qualité de vie au travail d'ici 2025). Même si des initiatives ont été conduites (événement biodiversité organisé avec un preneur), le contexte d'affaires n'a pas permis de mener pleinement les actions relatives aux indicateurs prévus. De la même façon les objectifs opérationnels en lien avec le bien-être en interne n'ont pas été suivis de plan d'action (enquête interne menée en 2023 et en décembre 24).

Les démarches entreprises ne permettent pas de comprendre la façon dont la notion de bien-être a été pensée du point de vue d'AREFIM, des collaborateurs et des parties prenantes des développements. Nous n'avons pas trouvé de traces des analyses (ni d'actions) des résultats obtenus liés aux initiatives conduites.

Ainsi nous considérons que pour la période de vérification considérée, sur le périmètre de vérification concerné par la qualité à mission, nous estimons que nous sommes en impossibilité de conclure pour cet objectif statutaire.

Fait à ROUEN, le 11/03/2025

L'Organisme Tiers Indépendant IN ITINERE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Lescanne', written over a horizontal line.

Isabelle LESCANNE
Présidente