



RAPPORT ARTICLE 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT

2022

OTOKTONE3i
INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Une filiale du Groupe


GRAND OUEST
BANQUE POPULAIRE

SOMMAIRE

1. Démarche de l'entité pour la prise en compte des critères ESG	4
2. Moyens internes pour contribuer à la transition	10
3. Gouvernance de l'ESG au sein de l'entité	11
4. Stratégie d'engagement et politique de vote	12
5. Alignement Taxinomie	16
6. Alignement avec les objectifs liés au climat	18
7. Alignement avec les objectifs liés à la biodiversité	20
8. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	21
9. Démarche d'amélioration continue	22

LEXIQUE

ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

GES : Gaz à Effet de Serre.

ISR : Investissement Socialement Responsable.

LEC : Loi no 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier et son décret d'application 2021-663 du 27 mai 2021.

Note actuelle : Note atteinte lors de l'évaluation à l'acquisition, puis mise à jour annuellement.

Au sein de ce rapport, la note actuelle est la note obtenue pour l'année 2022.

Note cible : Note à atteindre par le plan d'action d'amélioration de l'actif, à obtenir sous trois ans.

Note initiale : Note de l'actif lors de son entrée en gestion (livraison en cas de VEFA, acquisition en cas de 2^{de} main).

Note potentielle : Note raisonnablement atteignable a maxima au regard des spécificités de l'actif et du périmètre d'action.

Note maximum : Note maximum du barème de la grille ESG.

O.I.D. : Observatoire de l'Immobilier Durable, o-immobilierdurable.fr/ et www.taloen.fr/

PAI : Principales Incidences Négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité, au sens de la réglementation SFDR.

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises.

SFDR : Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

I. DÉMARCHE DE L'ENTITÉ POUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

En préambule, il est rappelé que la société de gestion OTOKTONE 3i ne gère qu'un seul FIA : la SCPI Atlantique Mur Régions. Par conséquent, dans un souci de simplification du présent rapport, il n'y sera pas fait de distinction entre ces deux entités notamment dans les données chiffrées.

La SCPI Atlantique Mur Régions a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) le 14 décembre 2022 matérialisant l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa gestion immobilière. De ce fait, ce rapport s'appuie sur les éléments présentés dans le cadre du rapport extra-financier de la SCPI Atlantique Mur Régions. La stratégie d'amélioration est décrite au dernier chapitre de ce rapport. Enfin, la SCPI Atlantique Mur Régions est un fonds classifié « article 8 » au sens de la réglementation SFDR.

I.1. PRÉSENTATION RÉSUMÉE DE LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

I.1.1 DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

OTOKTONE 3i, pour le compte de son FIA géré la SCPI Atlantique Mur Régions (AMR), s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants. La SCPI s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée. Cette démarche se matérialise par un Label ISR obtenu le 14 décembre 2022. En complément des informations sur sa démarche ISR disponibles sur son site internet www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/ (en particulier son code de transparence et sa politique d'engagement), OTOKTONE 3i rendra compte à ses associés du résultat de cette démarche ISR chaque année dans un rapport ESG dédié. Ce rapport sera disponible sur ce même site.

À travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR s'engage sur les objectifs suivants :

- Inscrire tous ses actifs dans une trajectoire bas carbone conforme à l'accord de Paris sur le climat.
- Placer les occupants au cœur de sa politique de Gestion et maximiser les services ainsi que le bien-être et le confort de ses actifs.
- Renforcer sa gouvernance, avec une attention particulière portée aux associés.

L'intégration de critères extra-financiers dans la démarche ESG permet d'anticiper les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels les immeubles sont confrontés, dans le but de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.

Démarche d'investissement

De par sa connaissance fine des marchés de régions et de ses acteurs, notre équipe dispose d'un volume d'opportunités important qui lui permet de se positionner sur des opportunités d'investissement de gré à gré ou dans le cadre de mise en concurrence restreinte. Elle analyse et sélectionne rigoureusement les actifs en adéquation avec la stratégie de la SCPI Atlantique Mur Régions et assure la bonne exécution des transactions avec cette volonté de toujours préserver l'intérêt de ses associés.

La démarche d'investissement repose sur quatre piliers fondamentaux qui sont :

L'emplacement, au sein des grandes métropoles régionales, en centres-villes ou zones n°1 de périphérie, à l'exception de l'Île-de-France.

La qualité intrinsèque des bâtiments en apportant une attention particulière aux matériaux utilisés, aux procédés de construction, aux équipements mis en place et à la divisibilité des surfaces.

La solidité des preneurs et leur capacité à recouvrir les loyers et charges.

Le potentiel d'amélioration de l'actif, selon les critères de notation ISR de la SCPI.

L'enjeu pour les équipes d'OTOKTONE 3i est d'acquérir des actifs avec cette conviction qu'ils assurent dans le temps, une certaine robustesse du revenu locatif. La qualité de l'emplacement et la bonne divisibilité des locaux garantissent la liquidité des actifs et leur bonne valorisation à terme. La labellisation ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions vient conforter la stratégie d'investissement mise en place et sécuriser la valorisation des actifs sur le long terme par une prise en compte des risques ESG dès la phase d'acquisition. Dans le cadre du process acquisitions, une analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) est réalisée par les équipes :



Cette analyse en amont de l'acquisition, permet d'assurer que l'actif cible répondra aux enjeux ESG définis :

- soit en répondant immédiatement aux critères et en atteignant la note seuil de 54/100,
- soit en définissant des plans d'actions permettant à l'actif d'atteindre, après l'acquisition, la dite note cible.

Au travers de cette stratégie, OTOKTONE 3i souhaite rester fidèle à l'ADN du groupe : contribuer au développement économique en régions, favoriser le rééquilibrage de l'activité économique sur l'ensemble du territoire tout en réduisant l'empreinte carbone des actifs immobiliers gérés pour le compte de la SCPI.

Gestion responsable et transparente

La gestion patrimoniale déployée par la société de gestion pour la SCPI Atlantique Mur Régions s'inscrit dans une volonté de détention de longue durée des immeubles.

Dans cette perspective, OTOKTONE 3i s'appuie essentiellement sur les leviers immobiliers pour générer le revenu optimal et valoriser le parc immobilier. Cela se traduit notamment par une attention particulière au parfait état d'entretien et au parfait respect des normes de l'ensemble du parc immobilier, à un travail de fidélisation des locataires et à la maîtrise des charges.

Principaux axes de notre gestion immobilière responsable :

LUTTER CONTRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE autant dans le cadre de la gestion courante (l'entretien, la maintenance, l'usage) ainsi que dans la réalisation de travaux (rénovation, remplacements d'équipements ou d'installations, restructuration). Elle met en place des commissionnements ISR, des analyses de cycles de vie (ACV) ainsi que des cahiers des charges permettant de mesurer et diminuer les émissions de GES.

PROMOUVOIR LA BIODIVERSITÉ : la société de gestion apporte une attention particulière à déployer les espaces verts ou végétalisés sur ces immeubles, à lutter contre l'usage de phytosanitaire, à gérer aux mieux les essences et à faire vivre un écosystème sur le parc immobilier de la SCPI Atlantique Mur Régions.

UNE GESTION RAISONNÉE DE L'EAU avec la mise en place d'outils permettant de suivre et piloter les consommations d'eau.

LE CONFORT, LE BIEN-ÊTRE ET LA SÉCURITÉ DES OCCUPANTS sont des éléments indispensables à une bonne gestion patrimoniale et sont déterminants dans les choix et décisions de la société de gestion. Ils participent au parfait entretien et respect des normes des bâtiments.

I.1.2 ÉVALUATION EXTRA-FINANCIÈRE DES ACTIFS

La philosophie d'investissement de la SCPI Atlantique Mur Régions est d'accompagner la transition de ses actifs et d'améliorer leur performance extra-financière.

Selon la notation initiale de l'actif, le plan d'action est différencié :

- Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, la société de gestion prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.
- Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, la société de gestion prend l'engagement de définir un plan d'amélioration.

La société de gestion élabore un plan d'amélioration en identifiant des leviers d'action afin de faire progresser les caractéristiques durables de chaque actif. Les actifs sont évalués tous les ans par OTOKTONE 3i, qui met à jour les scores de chaque actif, en tenant compte de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est vérifiée par l'équipe de gestion d'OTOKTONE 3i et est validée annuellement par le comité ISR d'OTOKTONE 3i.

À noter que le système d'évaluation pénalise la note des immeubles pour lesquels la société de gestion ne dispose pas de données réelles. Ainsi, plutôt que d'utiliser une estimation, le critère concerné se voit attribuer une note négative lorsque les données sont absentes.

I.1.3 EXCLUSION DU PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION

Les actifs en cours d'acquisition ou de cession sortent du périmètre d'évaluation. Ils seront comptabilisés dans la part des actifs non soumis à une analyse ESG, qui ne peut être supérieure à 10 % de la valeur de l'actif conformément au référentiel du label ISR.

Une méthodologie d'évaluation :

Robuste : Une note technique retrace en détail tous les modes de calcul de chaque point d'évaluation permettant une traçabilité et une rigueur de l'évaluation de chaque critère et de chaque actif.

Exigeante : Un actif ne répondant pas aux enjeux réglementaires ou au standard de notre société de gestion sur un critère obtient la note de « -I » pénalisant sensiblement son évaluation et rendant impératif la mise en place d'un plan d'action dédié.

I.1.4 ÉVALUATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Les risques en matière de durabilité sont intégrés au dispositif de maîtrise des risques de la société de gestion de la même manière que les autres types de risques auxquels la société de gestion et son fonds géré sont exposés.

L'évaluation, la priorisation et la gestion des risques de durabilité identifiés dans le cadre du label ISR sont traitées dans le cadre d'un comité ISR dédié. Ce comité semestriel a pour mission une révision a minima annuelle du dispositif, en phase avec les audits périodiques propres au label. Les contrôles du respect de la méthodologie ISR réalisés par le RCCI sont également partagés pendant ce comité.

Ce comité ISR rend compte au comité Risques et Conformité de la société de gestion. Ainsi, l'ensemble des risques sont regroupés dans une seule et même cartographie des risques, ce qui permet à la société de gestion de traiter transversalement les différents sujets impactés par un risque de durabilité.

La méthodologie retenue pour l'identification et la gestion des risques de durabilité est propre au FIA géré, elle a été définie dans le cadre du label ISR obtenu en décembre 2022. Les principaux risques de durabilité identifiés sont les suivants :

- **Risques physiques** : exposition des immeubles aux effets du changement climatique, tenant compte de la localisation précise de chacun des immeubles (cf. chapitre I ci-dessus), ainsi que l'atteinte à la biodiversité. Ces deux risques sont traités dans le cadre du label ISR.
- **Risques de transition** : exposition du fonds à des immeubles inefficaces sur un plan énergétique (P.A.I. pris en compte par le fonds), plan d'amélioration de la note ISR de chaque immeuble (défini dans le cadre du label ISR).
- **Risque de responsabilité** : prise en compte des différentes réglementations applicables en matière de durabilité, qualité de l'information due aux investisseurs, organisation et gouvernance de la société de gestion (pris en charge d'une manière globale par la société de gestion), engagement des property managers et des locataires des immeubles (politique d'engagement disponible sur le site internet et résumée ci-dessus).

La source des données utilisées à cet effet est décrite dans la publication « article 10 SFDR » disponible sur le site internet. Leur qualité fait l'objet de contrôles de premier niveau par le responsable de la fonction permanente de gestion des risques d'OTOKTONE 3i, puis en second niveau par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) d'OTOKTONE 3i.

D'une manière générale, l'exposition de chaque actif du fonds géré est évaluée dès la phase de préinvestissement, par l'intermédiaire d'une note ISR établie selon la grille d'évaluation définie dans le cadre du label. Afin de minorer l'exposition à ces risques, tous les actifs sous gestion disposent d'un plan d'action leur permettant de voir cette note ISR progresser de 20 points vers la note cible à un horizon de 3 ans, ou bien de la maintenir si la note cible est atteinte.

À l'instar de l'ensemble des indicateurs utilisés par la société de gestion et son fonds géré, le contrôle des indicateurs de durabilité est assuré en premier niveau par le Responsable de la Fonction Permanente de la Gestion des Risques de la société de gestion, puis en second niveau par le RCCI de la société de gestion. Les résultats de ces contrôles sont restitués en comité ISR et en comité Risques et Conformité de la société de gestion, ce qui permet aux dirigeants et instances de surveillance de la société de gestion et du fonds géré d'être dûment informés.

I.2. PRÉSENTATION DU FIA GÉRÉ PAR OTOKTONE 3i

OTOKTONE 3i ne gère qu'un seul FIA : la SCPI Atlantique Mur Régions.

I.2.1 PORTEFEUILLE DE LA SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS AU 31/12/2022



I.3. PART TOTALE DES ENCOURS SOUS GESTION PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

À l'exception des immeubles en cours d'acquisition et ceux en cours de cession, tous les immeubles détenus par la SCPI Atlantique Mur Régions sont gérés selon les principes ESG retenus dans le cadre de son label ISR.

Ces immeubles exclus seront comptabilisés dans la part des actifs non soumis à une analyse ESG, qui ne peut être supérieure à 10 % de la valeur de l'actif conformément au référentiel du label ISR. Au titre de l'exercice 2022, la part des encours sous gestion gérés prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité est de 94,83 %.

2. MOYENS INTERNES POUR CONTRIBUER À LA TRANSITION

2.1. RESSOURCES HUMAINES, FINANCIÈRES ET TECHNIQUES DÉDIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT RAPPORTÉ AUX ENCOURS TOTAUX GÉRÉS

La société de gestion OTOKTONE 3i a fait le choix d'impliquer l'ensemble de ses collaborateurs dans la démarche ESG. Ainsi, l'équipe du pôle acquisition (évaluation initiale des actifs), celle du pôle gestion immobilière (évaluation des actifs et mise en œuvre des plans d'action), ainsi que celle du pôle finances et reportings (pilotage des indicateurs de performance extra-financière du fonds et gestion du rapport extra-financier) prennent part à la démarche.

La société de gestion a également mis en place un comité dédié au pilotage de la démarche ISR au sein d'OTOKTONE 3i pour le compte de la SCPI AMR.

Dans ce cadre, OTOKTONE 3i a déployé un outil qui centralise l'évaluation ESG des actifs ainsi que les plans d'action pour animer la démarche au quotidien avec toutes les parties prenantes de la société de gestion.

La société de gestion s'est également appuyée sur un cabinet spécialisé dans l'immobilier durable nommé ADVENIO.

2.2. ACTIONS MENÉES POUR RENFORCER SES CAPACITÉS INTERNES

OTOKTONE 3i intègre dans l'ensemble de ses processus la démarche ISR du FIA qu'elle gère, et veille à la formation et à la bonne compréhension de cette démarche par l'ensemble des équipes impliquées dans sa mise en œuvre. À ce titre, tous les collaborateurs assistent à au moins une formation dédiée à l'ISR par an (fresque du climat, réglementation relative à la durabilité, etc.). La société de gestion s'appuie également sur le cabinet spécialisé sur l'immobilier durable pour enrichir chaque année sa démarche.

3. GOUVERNANCE DE L'ESG AU SEIN DE L'ENTITÉ

3.1. CONNAISSANCES, COMPÉTENCES ET EXPÉRIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Les dirigeants d'OTOKTONE 3i s'appuient sur les compétences et les nombreuses actions engagées par sa maison-mère la Banque Populaire Grand Ouest pour accompagner les transitions. Lors de son évaluation selon la norme ISO 26000 (norme internationale de référence), la BPGO s'est positionnée au 5^e rang sur 95 des banques de détail européennes (avec 19 points de plus en moyenne) et dans les 3 % des entreprises les plus avancées sur le sujet de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE). En 2022, la société de gestion OTOKTONE 3i a renforcé la prise en compte des critères ESG dans ses différentes instances de gouvernance, notamment par la création d'un comité ISR et l'intégration des risques relatifs à la durabilité dans le comité Risques et Conformité.

3.2. INCLUSION DES RISQUES DE DURABILITÉ DANS LES POLITIQUES DE RÉMUNÉRATION

Les dirigeants effectifs de la société de gestion ont des objectifs liés aux performances extra-financières du fonds géré.

3.3. INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LE RÉGLEMENT INTERNE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SGP OU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU FIA GÉRÉ

Le conseil de surveillance de la SCPI Atlantique Mur Régions est pleinement intégré dans la démarche ISR mise en place à l'échelle du fonds. Les dirigeants effectifs de la société de gestion sont quant à eux pleinement impliqués dans la démarche.

4. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT ET POLITIQUE DE VOTE

4.1. PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

4.1.1. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

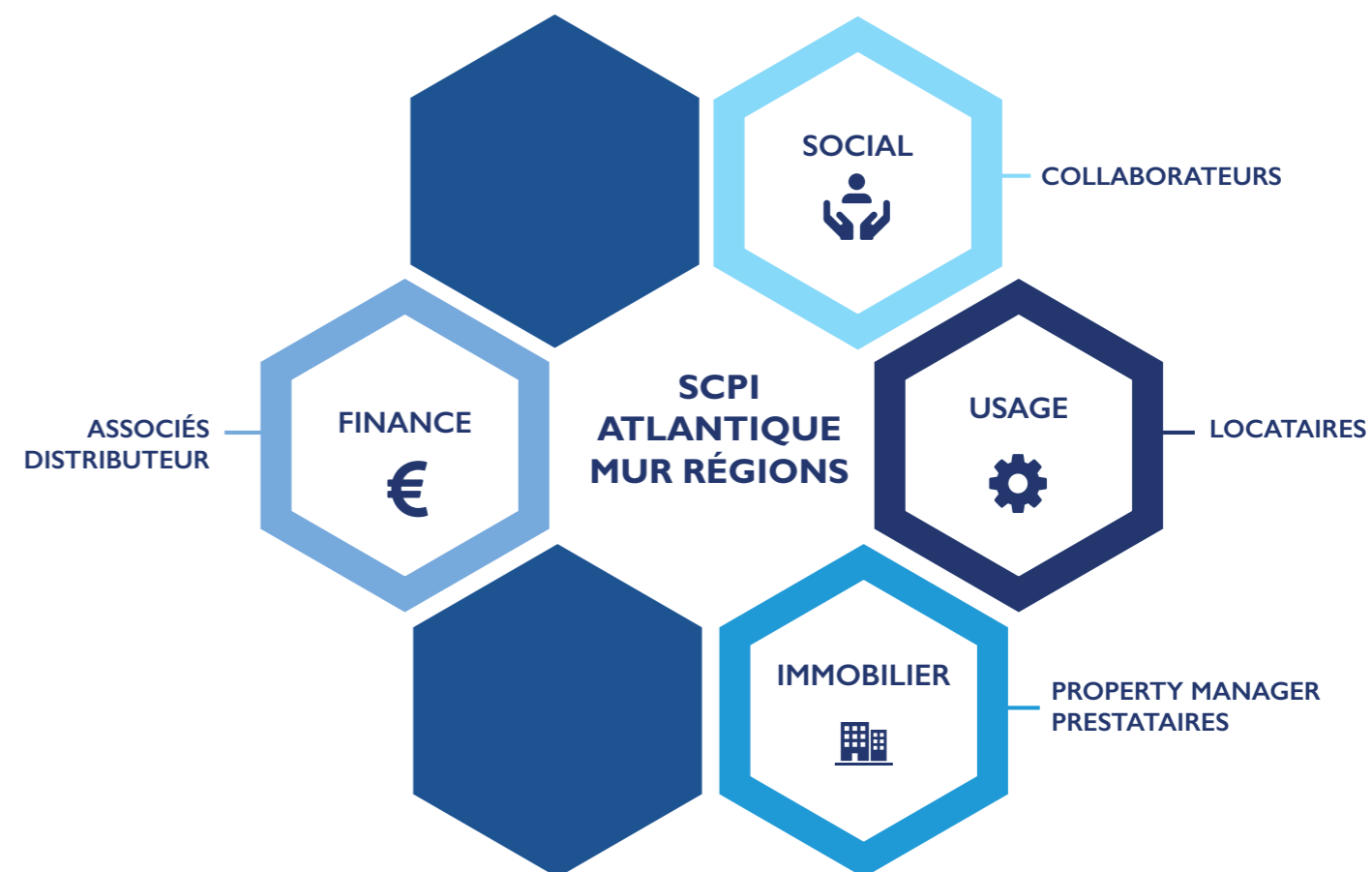
OTOKTONE 3i s'est fixé comme priorité d'engager ses principaux partenaires à ses côtés pour une gestion durable de la SCPI Atlantique Mur Régions.

Afin d'associer ses principales parties prenantes dans une gestion responsable, la société de gestion a mis en place des mandats ISR avec ses principaux partenaires, les sociétés de Property Management assurant la gestion de proximité des immeubles. Ainsi, les Property Managers sont notamment tenus de respecter des engagements ESG et de reporter à la société de gestion certaines informations utiles au calcul de la note ESG de l'immeuble objet du mandat.

La société de gestion prend également en compte les engagements en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) de ses locataires pour mettre en place conjointement des actions d'amélioration. Elle va mettre parallèlement en place une annexe environnementale dans les baux commerciaux afin d'organiser ce dialogue et inciter notamment à baisser les consommations énergétiques, à diminuer les émissions de GES et à échanger régulièrement dans le cadre de comités verts.

Une grille ESG est mise en place afin d'évaluer l'ensemble des actifs immobiliers sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance définis par la société de gestion, et d'arrêter des plans d'actions et d'amélioration par actif permettant d'améliorer la performance du fonds sur ces enjeux extra-financiers. Elle permet à la société de gestion d'avoir une méthodologie traçable et transparente.

4.1.2. CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES



4.2. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

4.2.1. LES ASSOCIÉS ET DISTRIBUTEURS

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Anti-corruption et éthique des affaires • Transparence des données extra-financières • Compréhension des enjeux sociétaux et environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de communication et d'animation (plénière de l'épargne, communication régulière sur les actions menées et leur impact) • Reporting • Assemblée Générale

4.2.2. LES COLLABORATEURS

Les collaborateurs d'OTOKTONE 3i sont les premiers acteurs de la démarche ISR et sont les garants de l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Ils doivent en effet dans leurs relations avec les mandataires, les prestataires, les locataires, inciter ces derniers à répondre aux enjeux et à la stratégie définis par la société de gestion. Dans ce cadre, OTOKTONE 3i porte une attention particulière à la formation des collaborateurs.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Bonne compréhension des enjeux sociétaux • Bonne appropriation de la démarche ISR 	<ul style="list-style-type: none"> • Formation adaptée

4.2.3. LES PRESTATAIRES DE SERVICES : PROPERTY MANAGERS, AMO ET MOD

Les gestionnaires (PM), les gestionnaires travaux et toute société tierce missionnée par OTOKTONE 3i ont des engagements ESG au sein des contrats signés avec la SPCI AMR et doivent mettre en place **leurs meilleures pratiques en la matière**.

En particulier, il est demandé aux mandataires et prestataires une attention particulière aux thématiques suivantes : la baisse des consommations d'énergie finale, la maîtrise des émissions de GES, la préservation de la biodiversité, de l'eau, le confort et la santé des occupants..

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation énergétique • Sécurité et Santé des occupants • Respect de la Réglementation • Préservation de la Biodiversité • Achats responsables 	<ul style="list-style-type: none"> • Clauses contractuelles

4.2.4. LES LOCATAIRES

En tant qu'utilisateurs des locaux, les locataires et usagers sont des **acteurs indispensables** dans la politique ISR du fonds. L'objectif de OTOKTONE 3i est d'inciter le plus possible ses locataires à la démarche afin d'en garantir le succès et de s'appuyer sur leurs propres engagements RSE.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Faire des locataires des acteurs de la démarche ISR 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositifs contractuels (cahier des charges preneur ; annexes environnementales) • Animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (comité vert, livret d'accueil, guide utilisateur...) • Mesure de l'appropriation par le biais d'enquêtes de compréhension des enjeux et de satisfaction des actions entreprises.

4.3. PRÉSENTATION DE LA POLITIQUE DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le cadre de sa démarche ISR, OTOKTONE 3i accorde une importance à l'intégration des associés à sa gouvernance. Dans cette optique, OTOKTONE 3i apporte une attention particulière à la participation des associés aux Assemblées Générales de la SPCI AMR, temps fort de la vie sociale de l'entreprise.

5. ALIGNEMENT TAXINOMIE

5.1. PART DES ENCOURS GÉRÉS INVESTIS DANS DES ACTIVITÉS DURABLES AU SENS DE LA TAXINOMIE

OTOKTONE 3i ne met pas en œuvre une stratégie d'investissement durable au sens de la taxinomie pour le compte du FIA qu'elle gère. Pour autant, dans le cadre du label ISR, certains des actifs détenus pourront à l'avenir correspondre à cette définition. Pour cet exercice 2022, OTOKTONE 3i n'est pas encore en capacité de produire cet indicateur.

5.2. PART DES ENCOURS GÉRÉS INVESTIS DANS LES COMBUSTIBLES FOSSILES

Pour le compte de son unique fonds géré, OTOKTONE 3i n'a investi que dans des immeubles détenus directement, majoritairement à usage de bureaux. Aucun de ces immeubles n'est destiné à l'extraction ou au stockage d'énergies fossiles.

5.3. PRINCIPAL ADVERSE IMPACT (PAI) OU PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

INDICATEURS PAI	MESURE	RÉSULTAT
Indicateurs obligatoires		
17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %
18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012) sur la base des informations disponibles pour 64 actifs sur 99*	91 %
Indicateurs supplémentaires		
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré sur la base des informations disponibles pour 64 actifs sur 99	0,000096
22. Artificialisation des terres	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs sur la base des informations disponibles pour 81 actifs sur 99	131,92 %

*Par défaut, un immeuble avec des données non fiabilisées est considéré comme inefficace sur l'indicateur PAI.

OTOKTONE 3i tient compte, pour le compte de la SCPI AMR, des PAI décrits ci-dessus : les deux obligatoires dans le cadre de la gestion d'un fonds immobilier, ainsi que d'un indicateur supplémentaire en sus de celui qui est obligatoire.

Ces indicateurs ont été calculés exclusivement sur la base des données disponibles pour 64 actifs sur 99 : aucune donnée estimée n'a été utilisée. Le dernier PAI « artificialisation des terres » est décrit au §7 ci-après.

6. ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS LIÉS AU CLIMAT

6.1. OBJECTIF DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES À HORIZON 2030 ET STRATÉGIE ASSOCIÉE

6.1.1. TRAJECTOIRE À L'ÉCHELLE DU FONDS

Pour cet exercice 2022, OTOKTONE 3i n'est pas encore en mesure de communiquer sur une trajectoire au sens des accords de Paris.

En revanche, OTOKTONE 3i a défini une stratégie pour son fonds dans le cadre du label ISR et engage l'ensemble de ses actifs dans une trajectoire de réduction de leurs émissions de GES. Cette trajectoire est décrite dans le code de transparence et rappelée ci-dessous. Bien que convergente avec les accords de Paris, la trajectoire définie pour le label ISR ne correspond pas exactement avec la définition attendue pour ce chapitre.

6.1.2. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Évaluation extra-financière des actifs

La philosophie d'investissement de la SCPI Atlantique Mur Régions est d'accompagner la transition de ces actifs et d'améliorer leur performance extra-financière.

Selon la notation initiale de l'actif, le plan d'action est différencié.

- Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, la société de gestion prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.
- Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, la société de gestion prend l'engagement de définir un plan d'amélioration

La société de gestion élabore un plan d'amélioration en identifiant des leviers d'action afin de faire progresser les caractéristiques durables de chaque actif. Les actifs sont évalués tous les ans par OTOKTONE 3i, qui met à jour les scores de chaque actif, en tenant compte de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est vérifiée par l'équipe de gestion d'OTOKTONE 3i et est validée annuellement par le comité ISR.

À noter que le système d'évaluation pénalise la note des immeubles pour lesquels la société de gestion ne dispose pas de données réelles. Ainsi, plutôt que d'utiliser une estimation, le critère concerné se voit attribuer une note négative lorsque les données sont absentes.

Exclusion du périmètre d'évaluation d'actifs en cours d'acquisition ou de vente

Les actifs faisant en cours d'acquisition ou de cession sortent du périmètre d'évaluation. Ils seront comptabilisés dans la part des actifs non soumis à une analyse ESG, qui ne peut être supérieure à 10 % conformément au référentiel du label ISR.

6.2. DÉTAILS MÉTHODOLOGIQUES ASSOCIÉS

6.2.1. RÔLE ET USAGE DE L'ÉVALUATION DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

OTOKTONE 3i évalue tous les projets d'acquisition selon la grille d'évaluation ESG définie dans le cadre du label ISR de son fonds géré. Plutôt que d'exclure un actif, OTOKTONE 3i considère son potentiel d'amélioration à 3 ans.

6.2.2. FRÉQUENCE DE L'ÉVALUATION

OTOKTONE 3i évalue chaque actif avant son entrée en gestion, puis annuellement.

6.2.3. IMPACT SUR LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

En conséquence de ses critères d'évaluation ESG de la SCPI, OTOKTONE 3i n'investira pas dans un actif qui ne serait pas en mesure de progresser sous 3 ans. Le coût du plan d'action qui devra être mis en œuvre dans ce cadre pourra également amener OTOKTONE 3i à ne pas investir dans un actif précis, sans que cela soit un critère systématique.

7. ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

7.1. OBJECTIF DE RÉDUCTION DE L'IMPACT SUR LA BIODIVERSITÉ À HORIZON 2030 ET STRATÉGIE ASSOCIÉE

Pour cet exercice 2022, OTOKTONE 3i n'est pas en mesure de communiquer sur un objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité du fonds à l'horizon 2030.

OTOKTONE 3i a mis en place un indicateur de végétalisation de la parcelle de ses actifs dans le cadre du label ISR de son fonds géré. Elle a pour objectif de faire progresser cet indicateur mais n'a pas défini d'objectif pour cet exercice 2022 dans l'attente d'obtenir une profondeur d'historique satisfaisante.

7.2. DÉTAILS MÉTHODOLOGIQUES ASSOCIÉS : RECOURS À UN INDICATEUR D'EMPREINTE BIODIVERSITÉ, RESPECT DES OBJECTIFS INTERNATIONAUX LIÉS À LA BIODIVERSITÉ, ETC.

Dans le cadre du label ISR de son fonds géré, OTOKTONE 3i a défini 3 critères relatifs à la biodiversité :

- Coefficient de non-végétalisation de la parcelle
- Coefficient de biotope par surface de l'actif
- Actions mises en place sur chaque actif en faveur de la biodiversité

8. INTÉGRATION DES RISQUES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

8.1. LA QUALITÉ DES DONNÉES

OTOKTONE 3i publie, sur son site internet, une note «Article 10 SFDR» qui décrit notamment quelles sont les données utilisées ainsi que leurs sources. A l'instar de toutes les données publiées par OTOKTONE 3i, le dispositif de contrôle interne veille à leur qualité.

8.2. LES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

OTOKTONE 3i a déployé une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique. Cette analyse a été réalisée via l'outil R4RE sur l'ensemble des actifs immobiliers sous gestion.

8.3. LES RISQUES LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

OTOKTONE 3i a lancé une étude afin de connaître le coefficient de non-végétalisation de chaque parcelle des actifs immobiliers gérés. La non-végétalisation étant considérée par la société de gestion comme un risque pour la biodiversité.

9. DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE

9.1. PLAN D'AMÉLIORATION CONTINUE VISANT À IDENTIFIER LES OPPORTUNITÉS D'AMÉLIORATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT EXISTANTE

OTOKTONE 3i gère un fonds qui a été labellisé le 14/12/2022. Pour ce premier exercice, le principal objectif de la société de gestion est de fiabiliser les données et d'observer les indicateurs qui en résultent. À l'issue de cette période d'observation planifiée sur l'exercice 2023, OTOKTONE 3i sera en mesure de mettre en place des plans d'action de plus en plus détaillés sur l'ensemble des actifs gérés. De même, à l'issue de cette période de fiabilisation s'étalant sur l'exercice 2023, elle sera en mesure de produire l'ensemble des données quantitatives exigées par le présent rapport (en particulier s'agissant des moyens internes déployés).

9.2. OBJECTIFS ASSOCIÉS AU PLAN D'AMÉLIORATION ET CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

OTOKTONE 3i doit définir sa méthodologie lui permettant de calculer et de communiquer sur une trajectoire de maîtrise des émissions carbone et de réduction de l'impact sur la biodiversité d'ici à 2030. Nous estimons que ces trajectoires pourront être définies par la société de gestion d'ici à mi-2024 pour être opérationnelles dans le prochain rapport à l'article 29 qui sera publié d'ici juin 2024 sur la situation à fin 2023.



CONTACT

OTOKTONE 3i

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

Société Anonyme au capital de 228 674 €

Société de gestion de portefeuille – Agrément AMF n°GP-14000025
en date du 16 juillet 2014

342 762 176 RCS Rennes – APE 6430Z – TVA Intracommunautaire
FR16 342 762 176

Siège social :

15, boulevard de la Boutière
35760 Saint-Grégoire

Adresse Courrier :

2, rue Françoise Sagan
44800 Saint-Herblain