

RAPPORT ARTICLE 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT

2023

OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest



**BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST**

SOMMAIRE

I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT	4
A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	4
B. Moyens internes déployés par l'entité	10
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	11
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	12
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles	16
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-I B du code de l'environnement	18
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants	20
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	21
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	22
II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019	23
J. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	23
K. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique	23
L. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	25
M. Politique d'engagement	26
N. Références aux normes internationales	27

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.

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. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT

A. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

I. PRÉSENTATION RÉSUMÉE DE LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

En préambule, il est rappelé que la société de gestion OTOKTONE³ⁱ 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 DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

OTOKTONE³ⁱ, 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), OTOKTONE³ⁱ 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'OTOKTONE³ⁱ 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 :

NOTATION ESG



Environnement



Social



Gouvernance



OBJECTIFS

Améliorer la note initiale de 20 points

ou

Obtenir la note seuil de 54/100

dans les 3 ans qui suivent l'acquisition grâce aux actions mises en œuvre

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, OTOKTONE³ⁱ 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, OTOKTONE³ⁱ 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.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 OTOKTONE³ⁱ, 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'OTOKTONE³ⁱ et est validée annuellement par le comité ISR d'OTOKTONE³ⁱ.

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.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.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'OTOKTONE³ⁱ, puis en second niveau par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) d'OTOKTONE³ⁱ.

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.

2. PRÉSENTATION DU FIA GÉRÉ PAR OTOKTONE³ⁱ

OTOKTONE³ⁱ ne gère qu'un seul FIA : la SCPI Atlantique Mur Régions.

2.1 PORTEFEUILLE DE LA SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS AU 31/12/2023

NOMBRE D'ACTIFS

 **101**

 **6 523** ASSOCIÉS

 **328 852 m²**

 **1 059 125 160 €**
DE CAPITALISATION

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 2023, 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 92,08 %.

B. MOYENS INTERNES

DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

I. 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 OTOKTONE³ⁱ 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 part des ressources humaines dédiés à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement est de 9,05 %, soit 466 jours-homme en 2023.

La société de gestion a également mis en place un comité dédié au pilotage de la démarche ISR au sein d'OTOKTONE³ⁱ pour le compte de la SCPI AMR.

Dans ce cadre, OTOKTONE³ⁱ 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. La part des ressources financières dédiés à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement est de 31,2 % du total des honoraires versés par OTOKTONE³ⁱ soit 170 890 € en 2023.

2. ACTIONS MENÉES POUR RENFORCER SES CAPACITÉS INTERNES

OTOKTONE³ⁱ 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. L'ensemble des collaborateurs d'OTOKTONE³ⁱ a notamment suivi 2 formations dédiées à cette thématique en 2023.

C. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ



1. CONNAISSANCES, COMPÉTENCES ET EXPÉRIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Les dirigeants d'OTOKTONE³ⁱ 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 2023, la société de gestion OTOKTONE³ⁱ a régulièrement pris en compte les critères ESG dans ses différentes instances de gouvernance, notamment lors des comités ISR et des comités Risques et conformité.

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. INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LE RÈGLEMENT 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.

D. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS OU VIS-À-VIS DES SOCIÉTÉS DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

I. PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

I.1. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

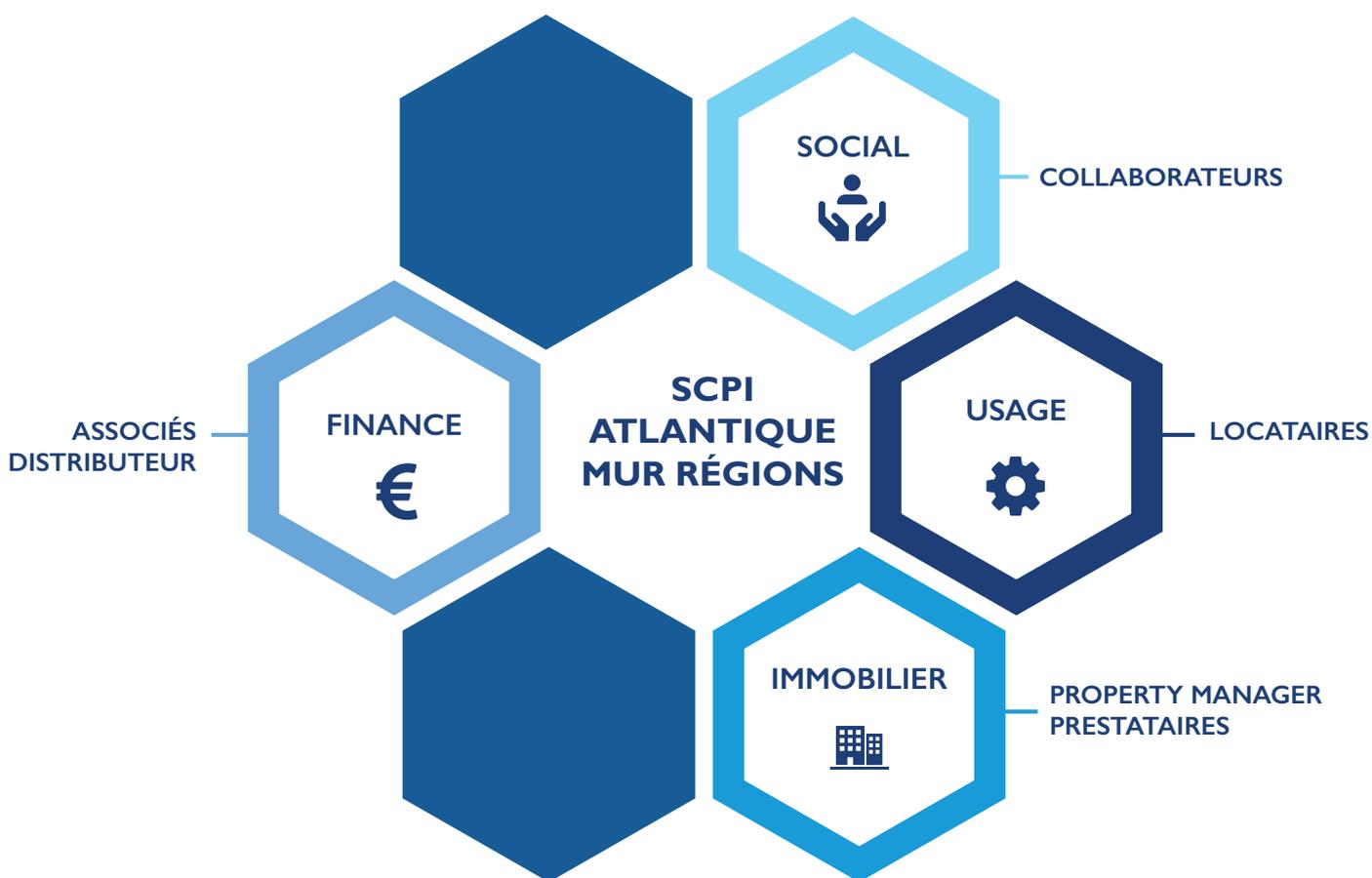
OTOKTONE³ⁱ s'est fixé comme priorité d'engager ses principaux partenaires à ses côtés pour une gestion durable de la SCPI Atlantique Mur Régions.

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.

I.2. CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES



2. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

Pour cet exercice, la SCPI a mis en place les stratégies et actions d'engagement suivantes (plus de détails disponibles sur le site internet de la SCPI).

2.1. LES ASSOCIÉS ET DISTRIBUTEURS

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<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 • Reporting transparent et régulier auprès de nos associés • Assemblée Générale au cœur de l'engagement de nos associés dans les actions entreprises par votre société de gestion 	<ul style="list-style-type: none"> • Plénière de l'épargne, communication régulière sur les actions menées et leur impact • Rapport annuel de gestion extra-financier • Avis de convocation à l'Assemblée générale avec la mention d'engagement des parties prenantes

2.2. LES COLLABORATEURS

Les collaborateurs d'OTOKTONE³ⁱ 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, OTOKTONE³ⁱ porte une attention particulière à la formation des collaborateurs.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<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 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 sessions de formation réalisées • Ateliers de travail

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

Les gestionnaires d'actifs, les gestionnaires travaux et toute société tierce intervenant dans le processus ESG ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec la SPCI AMR qu'ils ont une démarche ESG et **mettront en place leurs meilleures pratiques** en la matière.

En particulier, il est demandé aux mandataires et prestataires une attention particulière aux thématiques suivantes : le poids carbone des opérations, la préservation de la Biodiversité et des ressources en eau, le bruit et la santé des occupants.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<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 	<ul style="list-style-type: none"> • Les contrats incluant ces enjeux ont été re-signés avec les PM • Les nouveaux contrats incluant ces enjeux (baux en particuliers) seront signés à chaque échéance / nouveau contrat

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 OTOKTONE³ⁱ est d'intégrer le plus possible ses locataires à la démarche afin d'en garantir le succès. Ainsi, en 2023, 60,5 % des locataires ont été contactés dans le cadre d'une enquête à propos des enjeux ESG

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 ; clause de démarche socio-environnementale)• Animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (comité vert)• 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

Du fait qu'elle n'investit que dans des actifs immobiliers, la SGP n'a pas mis en place de politique de vente dans les cibles de ses investissements. Pour autant, dans le cadre de sa démarche ISR, OTOKTONE³ⁱ accorde une importance à l'intégration des associés à sa gouvernance. Dans cette optique, OTOKTONE³ⁱ apporte une attention particulière à la participation des associés aux Assemblées Générales de la SCPI AMR, temps fort de la vie sociale de l'entreprise.

E. TAXONOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

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

OTOKTONE³ⁱ 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 2023, OTOKTONE³ⁱ n'est pas encore en capacité de produire cet indicateur.

2. PART DES ENCOURS GÉRÉS INVESTIS DANS LES COMBUSTIBLES FOSSILES

Pour le compte de son unique fonds géré, OTOKTONE³ⁱ n'a investi que dans des immeubles détenus directement, majoritairement à usage de bureaux. Aucun de ces immeubles n'est destiné à l'extraction, à la transformation ou au stockage d'énergies fossiles.

F. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS

RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET, LE CAS ÉCHÉANT, POUR LES PRODUITS FINANCIERS DONT LES INVESTISSEMENTS SOUS-JACENTS SONT ENTIÈREMENT RÉALISÉS SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS, LA STRATÉGIE NATIONALE BAS-CARBONE MENTIONNÉE À L'ARTICLE L. 222-I B DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



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

I.1. TRAJECTOIRE À L'ÉCHELLE DU FONDS

OTOKTONE³ⁱ a défini une stratégie pour son unique fonds géré au 31/12/2023 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, convergente avec les accords de Paris, est décrite dans le code de transparence et rappelée ci-dessous.

Le fonds géré se fixe comme objectif d'être alignés sur l'Accord de Paris en 2030 (qui vise 1,5°C de réchauffement par rapport au niveau préindustriel), en se basant sur les trajectoires définies par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

OTOKTONE³ⁱ s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, à horizon 2030, compatible avec l'Accord de Paris de :

- 5 % par rapport à 2023
- pour atteindre 5,15 kgCO₂e/m²/an

L'objectif sera revu à minima tous les 5 ans jusqu'à horizon 2050.

A ce jour, 96 % de la surface globale du portefeuille évaluée* est alignée avec cette trajectoire d'ici à 2030 en comparant l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m²) aux valeurs définies par le CRREM.

*Portefeuille évalué = 74 % de la surface totale du portefeuille

I.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 OTOKTONE³ⁱ, 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'OTOKTONE³ⁱ et est validée annuellement par le comité ISR.

Dans le cadre de cette évaluation annuelle, un calcul des émissions de GES des actifs est réalisé (consommations énergétiques et émissions liées aux fluides frigorigènes). Une méthodologie a été définie par OTOKTONE³ⁱ pour calculer ces émissions de manière fiable.

Le taux de couverture et le taux de données réelles vs estimées à l'échelle de chaque portefeuille est défini à l'issue de cette évaluation. Il est reporté annuellement.

I.2.1 Évaluation de la stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris

OTOKTONE³ⁱ a suivi plusieurs étapes afin de définir sa stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris :

Comptabiliser les émissions de carbone

OTOKTONE³ⁱ utilise l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et sa trajectoire 1,5°C afin d'évaluer l'impact carbone de ses actifs immobiliers.

Le CRREM est le fruit d'un projet financé par Horizon 2020, programme de Recherche et d'Innovation de l'Union Européenne. Les travaux de recherche effectués par un consortium d'universités, de fondations et d'entreprises spécialisées dans la transformation durable des bâtiments ont abouti à la création d'un fichier de calcul.

L'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) permet de mesurer l'intensité des émissions de GES d'un bâtiment comparée aux attentes d'une trajectoire de décarbonation en accord avec les objectifs des Accords de Paris.

NOM DU FONDS	SURFACE TOTALE	NB D'ACTIFS	KWHEF/M ²	KGCO2EQ/M ² *	TAUX DE COLLECTE DES DONNÉES
SCPI AMR	325 177 m ²	99 actifs	87 kWHEF/m ²	7,13 kgCO2e/m ²	74 %

*Conversion réalisée avec les coefficients de l'outil CRREM et prise en compte des fuites de fluides frigorigènes.

Fixer des objectifs

OTOKTONE³ⁱ a identifié les valeurs de référence 2030 et 2050 (kg CO₂eq/m².an) à atteindre pour ses actifs dit « best-in-class » (actifs qui surperforment d'un point de vue carbone par rapport aux cibles définies) et ses actifs « best-in-progress » (actifs qui sous-performent d'un point de vue carbone par rapport aux cibles définies).

Mettre en œuvre et suivre un plan d'actions

Un plan d'action est établi pour chaque actif afin d'identifier les leviers de décarbonation.

Pour chaque catégorie d'actifs (best-in-class, best-in-progress), le plan d'actions est hiérarchisé en fonction de surface de l'actif et de l'intensité de ses émissions CO₂eq en exploitation cumulées jusqu'en 2050.

Par ailleurs, dans le cadre de ses projets de rénovation, OTOKTONE³ⁱ a défini les objectifs suivants :

- limiter les émissions de carbone à chaque étape du projet (de la programmation à la livraison) ;
- optimiser le temps de retour carbone (**amortissement des émissions carbone liées aux matériaux/équipements neufs par les gains en exploitation**).

OTOKTONE³ⁱ s'engage à évaluer les émissions de carbone liées aux travaux de rénovation des actifs concernés ainsi que le temps de retour carbone des matériaux & équipements pertinents.

2. DÉTAILS MÉTHODOLOGIQUES ASSOCIÉS

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

OTOKTONE³ⁱ 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, OTOKTONE³ⁱ considère son potentiel d'amélioration à 3 ans.

OTOKTONE³ⁱ évalue également la trajectoire carbone de tous les projets d'acquisition avec l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et l'impact de ces actifs sur sa stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris.

2.2. FRÉQUENCE DE L'ÉVALUATION

OTOKTONE³ⁱ évalue chaque actif avant son entrée en gestion, puis annuellement.

2.3. IMPACT SUR LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

En conséquence de ses critères d'évaluation ESG de la SCPI, OTOKTONE³ⁱ 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 OTOKTONE³ⁱ à ne pas investir dans un actif précis, sans que cela soit un critère systématique.

G. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES

OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ.

L'ENTITÉ FOURNIT UNE STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ, EN PRÉCISANT LE PÉRIMÈTRE DE LA CHAÎNE DE VALEUR RETENU, QUI COMPREND DES OBJECTIFS FIXÉS À HORIZON 2030, PUIS TOUS LES CINQ ANS, SUR LES ÉLÉMENTS SUIVANTS.

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

Pour cet exercice 2023, OTOKTONE³ⁱ n'est pas en mesure de communiquer sur un objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité du fonds à l'horizon 2030.

OTOKTONE³ⁱ 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 dans l'attente d'obtenir une profondeur d'historique satisfaisante.

OTOKTONE³ⁱ a également pour objectif de mieux comprendre les enjeux liés à la biodiversité de l'ensemble de son patrimoine géré avant de se fixer des objectifs et de déployer des plans d'actions pour les atteindre. Dans cette optique, la société de gestion va faire appel à des écologues afin d'établir un état des lieux complet des enjeux liés à la biodiversité d'une partie de son patrimoine en 2024.

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, OTOKTONE³ⁱ 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 (notamment l'interdiction des produits phytosanitaires, installation de nichoirs à insectes...).

H. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX

ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES,

NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ

LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ



I. LA QUALITÉ DES DONNÉES

OTOKTONE³ⁱ 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 OTOKTONE³ⁱ, le dispositif de contrôle interne veille à leur qualité.

2. LES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans le cadre de sa réflexion sur l'évolution de sa grille d'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, OTOKTONE³ⁱ va déployer 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.

3. LES RISQUES LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

OTOKTONE³ⁱ 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. Elle a également démarré en 2023 une consultation auprès d'ingénieurs écologues pour réaliser un diagnostic du patrimoine en gestion et de leur impact en la matière.

I. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

Au 31/12/2023, OTOKTONE³ⁱ ne gère que la SCPI Atlantique Mur Régions, classifiée « article 8 » au sens du règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019. La part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité s'élève à 92,08 %.

I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019

J. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

OTOKTONE³¹ (LEI 969500J6502VAYLGDF71) prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité d'OTOKTONE³¹.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Les principales incidences négatives prises en considération sont l'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers, l'exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie, l'intensité de la consommation énergétique ainsi que l'artificialisation des terres.

K. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ET COMPARAISON HISTORIQUE

Les principales incidences négatives sont prises en compte par OTOKTONE³¹ pour le compte du fonds qu'elle gère, et ce tout au long du cycle de vie des investissements.

Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due-diligence. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion. Elles font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

OTOKTONE³ⁱ prend en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que deux incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles, à savoir :

INDICATEURS PAI	MESURES	RÉSULTAT 2022	RÉSULTAT 2023
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 %	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 75 actifs sur 100*	91 %	83 %
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 76 actifs sur 100	0,000096	0,000087
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 78 actifs sur 100	131,92 %	129,62 %

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

L. DESCRIPTION DES POLITIQUES VISANT À IDENTIFIER ET HIÉRARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ



Il est rappelé que le fonds géré par OTOKTONE³ⁱ investit directement dans des immeubles à usage professionnel. Par conséquent, elle n'est pas concernée par toutes les dispositions de prévues à l'article 7 du règlement délégué (UE) 2022/1288.

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales du fonds géré sont les suivants :

de prime abord, la politique d'investissement exclut les immeubles destinés à l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100 % des investissements sont évalués selon ce référentiel lors des due-diligences.

L'évaluation porte sur les éléments suivants :

- Quelle est la performance énergétique (ex : kWh_{ep}/m² ou kWh_{EF,pci}/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives de l'actif ?
- Quelles sont les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO_{2eq}/m²) de l'actif ?
- L'actif intègre-t-il un dispositif favorisant la biodiversité ?
- Combien de services sont présents au sein de l'actif ?
- Quelle est le degré d'exposition de l'actif aux risques liés aux conséquences du changement climatique ?

M. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Il est rappelé que le fonds géré par OTOKTONE³ⁱ investit directement dans des immeubles à usage professionnel. Par conséquent, elle n'est pas concernée par toutes les dispositions de prévues à l'article 8 du règlement délégué (UE) 2022/1288.

OTOKTONE³ⁱ s'est fixée comme priorité d'engager ses principaux partenaires dans le cadre de son activité de gestion de fonds.

A cet effet, elle a signé le 1^{er} janvier 2023, pour le compte du fonds qu'elle gère, avec l'ensemble des sociétés de Property Management un mandat ISR imposant à celles-ci de respecter ses engagements ESG et de reporter dans sa grille ESG.

Elle a également créé au sein de son bail commercial une condition générale incluant une démarche socio-environnementale engageant les parties dans une amélioration de la performance énergétique et de l'empreinte carbone, dans la préservation de la biodiversité, dans la maîtrise de la consommation d'eau et la prévention de la pollution.

Ce contrat sera signé avec tout nouveau locataire ou lors des renouvellements de baux afin d'engager les locataires, une des principales parties prenantes.

N. RÉFÉRENCES AUX NORMES INTERNATIONALES

Le fonds géré par OTOKTONE³ⁱ, a obtenu un label ISR le 14/12/2022.

D'autre part, OTOKTONE³ⁱ, s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, à horizon 2030, compatible avec l'Accord de Paris de 5 % par rapport à 2023. L'objectif sera revu à minima tous les 5 ans jusqu'à horizon 2050.

Au 31/12/2023, 96 % de la surface globale du portefeuille évaluée* est alignée avec cette trajectoire d'ici à 2030 en comparant l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m²) aux valeurs définies par le CRREM.

Les indicateurs utilisés pour la mise en œuvre de cette politique sont majoritairement liés à la consommation réelle des immeubles, exprimée en kWh_{ep}/m², kWh_{EF}.pci/m² ou kgCO₂eq/m². Les données sont issues des consommations réelles constatées et fournies par les locataires des immeubles détenus par le fonds géré par OTOKTONE³ⁱ.

*Portefeuille évalué = 74% de la surface totale du portefeuille



CONTACT

OTOKTONE³ⁱ

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