

—  
**RAPPORT DÛ AU TITRE**  
DES ARTICLES 29  
DE LA LOI ENERGIE-CLIMAT  
ET 4 DU RÈGLEMENT (UE)  
2019/2088 DIT « SFDR »  
—

2024

# SOMMAIRE

- 04 I. Introduction
- 05 II. Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat
- 05 A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance
  - 05 a) Démarche générale de l'entité
  - 09 b) Contenu, fréquence et moyens d'information des personnes souscripteurs
  - 10 c) Adhésion de l'entité à une charte, code, initiative ou obtention d'un label
- 10 B. Moyens internes déployés par l'entité
  - 10 a) Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG
  - 11 b) Recours à des prestataires externes et fournisseurs de données
  - 12 c) Actions de renforcement des capacités internes de l'entité
- 13 C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité
  - 13 a) Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance en matière de prise de décisions relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité
  - 13 b) Inclusion dans les politiques de rémunération des informations sur leur adaptation à l'intégration des risques de durabilité
  - 13 c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité

13	<b>D. Stratégie d’engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en oeuvre</b>
13	<b>E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles</b>
13	a) <i>Part des encours relatifs aux activités conformes avec les critères d’examen techniques du Règlement Taxonomie</i>
15	b) <i>Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles</i>
14	<b>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 à la Stratégie Nationale Bas Carbone</b>
14	a) <i>Contexte</i>
16	b) <i>Stratégies d’atténuation du changement climatique d’Arkéa REIM</i>
19	<b>G. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité</b>
19	a) <i>Contexte</i>
20	b) <i>Stratégies d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité d’Arkéa REIM</i>
23	<b>H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques</b>
26	<b>I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l’article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)</b>
27	<b>III. Informations issues des dispositions de l’article 4 du règlement (ue) 2019/2088 du parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019 : Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité</b>
27	<b>A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>
29	<b>B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique</b>
30	<b>C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>
30	<b>D. Politique d’engagement</b>
30	<b>E. Références aux normes internationales</b>
30	a) <i>Codes de conduite et normes internationales en matière de diligence raisonnable et de communication d’information</i>
31	b) <i>Degré d’alignement sur l’Accord de Paris</i>

# Introduction

En application des dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier tels que modifiés par l'article 29 de la Loi Energie-Climat, les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) sont tenues de mettre à la disposition de leurs souscripteurs et du public un document retraçant leur politique sur la prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre de cette politique.

Par ailleurs, dès lors qu'un acteur des marchés financiers prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions sur les facteurs de durabilité (c'est-à-dire sur les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption), l'article 4 du règlement européen (UE) n°2019/2088 dit « Règlement SFDR » lui impose de publier et tenir à jour sur son site internet une déclaration sur les

politiques de diligence raisonnable prises relativement à ces incidences.

Pour des questions de lisibilité, Arkéa Real Estate Investment Management (Arkéa REIM) a fait le choix de fusionner ces deux rapports au sein de ce document unique, entièrement dédié à l'exposition de sa stratégie d'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa stratégie d'investissement.

Ce rapport a été réalisé d'après la structure du format type validé par le Collège de l'AMF (intitulé « Annexe F »).

Entité : **Arkéa REIM**

Fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion : **SILVER AVENIR** (813 M€ au 31/12/2023).

# 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

### a) Démarche générale de l'entité

Arkéa REIM inscrit son action au sein de quatre grandes transitions (transitions sociétale, économique, innovation stratégique et environnementale) en France et en Europe (notamment Benelux, Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Italie). Arkéa REIM a défini des thèmes porteurs, par leur envergure, leur potentiel de croissance, leur ambition. Ces thèmes sont identifiés en amont par Arkéa REIM, en cohérence avec la trajectoire "Immobilier durable" du Crédit Mutuel ARKEA (dont Arkéa REIM est une filiale), comme porteurs de valeur ajoutée pour les investisseurs et les épargnants.

Convaincue que la prise en compte des critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, une préservation de la liquidité des actifs et une performance financière des fonds immobiliers à moyen et

long terme, Arkéa REIM adopte un positionnement ISR par conviction et par construction.

A l'exclusion des produits dits clubs-deals destinés à un nombre restreint d'investisseurs et qui concernent des opérations immobilières spécifiques, l'ensemble des produits d'Arkéa REIM intègrent la prise en compte de **critères ESG** (« E » pour Environnement, « S » pour Social, « G » pour Gouvernance). Ces critères sont intégrés dans une grille ESG qui permet d'analyser les caractéristiques de chaque actif immobilier sur le plan de sa performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance. Les critères couvrent la période allant de l'acquisition à l'éventuelle cession de chaque bien immobilier.

Arkéa REIM gère 4 fonds immobiliers :

**Territoires Avenir**, une SCI labellisée ISR qui investit directement dans des actifs immobiliers participants à la vie du territoire (école, résidence senior, locaux d'activités, établissements de santé, bureaux...). Territoires Avenir bénéficie du dynamisme du développement des régions françaises et européennes, ce qui lui a permis de délivrer une performance de 5,64% en 2023 et de maintenir son objectif de performance de 5% pour 2024.

Encours au 31/12/2023 :  
310 037 531 €

**Transitions Europe**, une SCPI diversifiée à dimension européenne, labellisée ISR, qui investit très majoritairement dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, santé, éducation, logistique, activités, hébergement géré...). Elle s'adresse aux investisseurs à la recherche de rendements potentiels, de diversification, d'une exposition européenne et en quête de sens dans leur épargne. En 2023, le taux de distribution de Transitions Europe s'est élevé à 8,16% et la SCPI objective un taux de 7% pour les années 2024 et 2025.

Encours au 31/12/2023 :  
111 392 000 €

**Silver Avenir**, la SCI référente du viager sans rente, qui investit dans des actifs résidentiels premium et concilie recherche de rendement et engagement sociétal. Silver Avenir a délivré une performance

de 6,15% en 2023 et a un objectif compris entre 4% et 5% pour 2024.

Encours au 31/12/2023 :  
812 877 995 €

**Serendip Invest Club 1**, le premier club-deal structuré par Arkéa REIM a investi dans un immeuble de haut-standing à Neuilly -sur-Seine afin de procéder à la gestion de cet immeuble en vue de le valoriser, puis de le revendre dans le but de réaliser une plus-value génératrice de rendement pour les investisseurs.

Encours au 31/12/2023 :  
37 991 162 €

Chaque équipe d'Arkéa REIM prend en compte les enjeux extra-financiers dans ses actions et décisions une analyse extra-financière permettant une intégration complète des critères ESG au processus interne global de la société.

- **97 % des encours sous gestion prennent en compte les critères ESG propres à chaque fonds.**
- Par ailleurs, **33 % du patrimoine sous gestion est labellisé ISR**, par l'intermédiaire des fonds **Transitions Europe et Territoires Avenir** (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/23).
- Il convient de noter que le fonds **Silver Avenir** est labellisé **Luxflag ESG** depuis avril 2024.

Le label ISR est un label d'Etat attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable (« ISR » pour Investissement Socialement Responsable) pour une durée de 3 ans. Cette période est renouvelable après un audit réalisé par un certificateur indépendant accrédité par le COFRAC (COmité FRançais d'ACcréditation). Un audit par an permet également de s'assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, la SGP court le risque d'un retrait du label.

Le fonds labellisé ISR s'engage à prendre concrètement en compte un ensemble de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Chaque actif immobilier sous-jacent du fonds reçoit une note ESG sur 100. Cette note résulte de l'évaluation menée à l'aide d'une grille ESG adaptée à la stratégie du fonds. Différentes thématiques sont analysées au sein de cette grille telles que :



**Environnement** : consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, déchets, biodiversité ;



**Social** : mobilité, santé, sécurité, bien-être, confort des usagers, services rendus aux occupants, accessibilité ;



**Gouvernance** : gestion de la chaîne d'approvisionnement, relations avec les parties prenantes ;

À la suite de cette évaluation, deux types d'actifs sont identifiés :

- Les actifs « **Best in Class** » : leur note ESG est égale ou supérieure au seuil fixé. L'objectif est de maintenir cette position dans le temps.
- Les actifs « **Best in Progress** » : leur note ESG est inférieure à la note seuil lors de leur acquisition. Dès lors, un plan d'amélioration doit être mise en place en phase de gestion de l'actif afin de permettre l'évolution à la hausse de la note de l'actif avec un minimum de 20 points d'amélioration sur une période triennale, période renouvelable avec l'objectif de dépassement de la note seuil.

Luxflag ESG est un label attribué par l'agence de labellisation indépendante Luxflag (Luxembourg Finance Labelling Agency). Ce label est conçu pour certifier que les fonds d'investissement respectent des critères stricts en matière de pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

Pour obtenir le label, les fonds doivent démontrer qu'ils intègrent de manière cohérente et transparente des critères ESG dans leur politique d'investissement et leur gestion des actifs. Cela inclut des exigences spécifiques en termes de gouvernance, de transparence et de reporting. Un dossier de renouvellement est déposé chaque année auprès de l'agence de labellisation, qui peut décider ou non de renouveler le label Luxflag ESG d'une année sur l'autre.

En résumé, le label Luxflag ESG est un outil important pour les fonds d'investissement qui souhaitent démontrer leur engagement en faveur de pratiques responsables et durables, et pour les investisseurs qui recherchent des options d'investissement alignées avec leurs valeurs ESG.

Pour répondre aux exigences du Label Luxflag ESG, les investissements de Silver Avenir ont fait l'objet d'une évaluation ESG détaillée sur la période de référence, et adoptent une approche d'amélioration continue. Les biens immobiliers détenus en direct sont encadrés par une politique d'investissement durable et robuste. Une analyse de la performance énergétique (DPE) et une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique sont effectuées afin d'anticiper les défis environnementaux et maximiser la performance à long terme. Sur un volet plus social, les actifs bénéficiant d'une implantation géographique qui vérifient le concept de "la ville du quart d'heure" sont favorisés. Pour rappel, ce modèle vise une accessibilité rapide et écologique, où les services essentiels sont atteignables en moins de 15 minutes de marche ou de vélo.

L'ensemble de ces actions visent à renforcer la résilience des actifs immobiliers aux changements environnementaux et sociétaux.

Les caractéristiques ESG des actifs des 3 fonds labélisés ISR ou Luxflag ESG sont analysées avant l'investissement pour s'assurer de l'alignement avec la stratégie d'amélioration des performances environnementales et sociales préalablement définie au niveau de chaque véhicule d'investissement.

L'approche déployée sur l'ensemble du patrimoine d'Arkéa REIM, est une approche « **Best in Progress** ». L'accent est mis sur l'évolution de la performance ESG des actifs dans le temps, contribuant ainsi à l'accompagnement de la transition du parc existant.

Enfin, dans le cadre du label ISR, afin de matérialiser son engagement, Arkéa REIM fait signer une charte ESG à l'ensemble de ses asset managers et property managers afin qu'ils s'engagent à maîtriser leurs impacts sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il est notamment demandé à ces acteurs de produire et rendre accessible à Arkéa REIM des rapports réguliers sur leur activité et proposer toute action permettant l'amélioration de l'atteinte des enjeux ESG poursuivis. Des plans d'action sont définis sur chaque actif et suivis sur base des informations remontées et validées en Comité ISR, sur une base semestrielle.

*b) Contenu, fréquence et moyens d'information des personnes souscripteurs*

En application des articles 6 à 9 du Règlement européen n°2019/2088 dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR », pour chaque fonds, il doit être publié, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

Au titre du Règlement européen (UE) n°2019/2088 (« Règlement SFDR ») chaque fonds qui promeut les caractéristiques environnementales et sociales (fonds « Article 8 » SFDR) ou poursuit un objectif d'investissement durable (fonds « Article 9 » SFDR) sont tenus de publier des informations sur la prise en compte des critères environnementaux et sociaux en annexes des documents précontractuels et des rapports annuels. Classés « Article 8 », selon le règlement SFDR, Arkéa REIM met à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations précontractuelles au sein de la section « Documents » disponible sur la page internet de chacun des fonds. Ce document renseigne notamment sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds et les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité pris en compte et les indicateurs associés.

Arkéa REIM met également à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations périodiques, formalisées conformément aux attendus de la réglementation SFDR, au sein des rapports annuels de chacun de ces fonds.

A noter, qu'à ce jour, aucun fonds d'Arkéa REIM n'est classé « Article 9 ». Ils ne disposent donc pas d'objectifs d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

Par ailleurs, pour les fonds labellisés ISR, les documents suivants sont également publiés et disponibles à tout moment :

- Les objectifs extra-financiers poursuivis par le fonds
- La méthodologie d'évaluation ESG
- La politique d'engagement des parties prenantes
- Le code de transparence

Une page entière sur le site internet d'Arkéa REIM est également dédiée à la présentation des engagements durables de la société ([https://www.arkea-reim.com/immobilier/mz\\_87257/engagement-durable](https://www.arkea-reim.com/immobilier/mz_87257/engagement-durable)).

Enfin, pour chaque fonds labellisé ISR, un rapport ESG est transmis annuellement aux investisseurs. Dans ce rapport, le fonds renseigne l'ensemble des évaluations extra-financières relevées sur la période d'exercice de l'année précédant le rapport, présente des études de cas sur des actifs du fonds labellisé comprenant le détail des notes par pilier, les points forts de l'actif et son plan d'amélioration ESG sur les 3 prochaines années (5 actifs les plus performants, 5 actifs les moins performants, 5 actifs les plus important en valeur).

Dans ce rapport, le fonds communique également sur différents indicateurs (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d’approvisionnement,...) et rend compte de l’état actuel de la performance de certains d’entre eux eu égard aux engagements extra-financiers pris initialement lors de la labélisation ISR du fonds.

*c) Adhésion de l’entité à une charte, code, initiative ou obtention d’un label*

Du fait de son appartenance au groupe Crédit Mutuel Arkéa, Arkéa REIM participe aux initiatives du groupe en faveur de la durabilité dans le secteur financier. Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est notamment membre du Pacte mondial des Nations unies et a renforcé ses engagements en matière de durabilité en prenant des mesures concrètes :

1. la signature des Principes for Responsible Banking de l’UNEP FI en 2021 ;
2. l’engagement dans la Net Zero Banking Alliance («NZBA») en 2022 ;
3. le soutien au CDP (ex “Carbon Disclosure Project”) et réponse au questionnaire CDP ;
4. le soutien à la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) et publication d’un rapport TCFD annuel ;
5. l’engagement au sein de l’initiative dédiée à la biodiversité “Finance For Biodiversity Pledge”.

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est par ailleurs membre de l’OID (Observatoire de l’Immobilier Durable) et participe à ce titre aux partages des bonnes pratiques en matière ESG, à la capitalisation et au remplissage des bases de données et indicateurs liées à ses activités.

Arkéa REIM est également membre de l’ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier. Elle assiste et participe à ce titre à différentes réunions et groupes de travail, comme la commission ISR, et les Groupe de travail ISR et finance durable

La SCI Territoires Avenir (depuis juin 2022) et la SCPI Transitions Europe (depuis novembre 2022) sont labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable). La SCI Silver Avenir (depuis avril 2024) est labellisée Luxflag ESG.

## B. Moyens internes déployés par l’entité

*a) Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG*

La conviction d’Arkéa REIM est que l’investissement responsable doit être l’affaire de tous au sein de la société de gestion. Ainsi toutes les fonctions clés d’Arkéa REIM sont impliquées et formées sur les enjeux ESG :

- Pour l’ensemble de ses fonds labellisés, hors Clubs Deals, la société de gestion dispose d’un référent ESGISRISR qui contrôle l’ensemble des processus liés à l’activité d’investissement responsable ;
- L’équipe Fund Management est la garante que l’analyse ESG de chaque actif a bien été menée et est conforme à la stratégie du fonds labellisés. Elle s’assure avec l’équipe Marketing Communication de la complétude et de l’exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers ;

- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences des labels ISR sont bien prises en compte.

En 2023, Arkéa REIM a ainsi consacré 4,43% des Équivalents Temps Plein (ETP) de l'entreprise à la prise en compte des enjeux extra-financiers et ESG dans la création et la gestion de ses fonds.

Pour les fonds Territoires Avenir et Transitions Europe, la gestion des actifs immobiliers est déléguée à Arkéa Real Estate. Les moyens humains, techniques et financiers opérationnels liés à la gestion ESG des actifs sont donc de la responsabilité d'Arkéa Real Estate. Les équipes Asset Management et Acquisition hautement qualifiées s'appuient sur les expertises d'une équipe dédiée Développement Durable qui veille à l'intégration des critères ESG tout au long de la vie des actifs (de la pré-acquisition, à la détention jusqu'à la cession). Les asset managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs avec l'appui et les vérifications de l'équipe Développement Durable.

Les moyens consacrés aux actifs gérés par Arkéa Real Estate (34% des encours d'Arkéa REIM) s'appuient sur ses équipes toutes formées à l'intégration des enjeux extra-financiers dans le sourcing, l'acquisition et la gestion des actifs. Environ 15% des revenus perçus par Arkéa Real Estate pour la gestion des actifs d'Arkéa REIM sont consacrés aux enjeux extra-financiers et ESG.

Tous les prestataires externes (Property Manager, écologues,

auditeurs énergétiques...) intervenant sur les actifs sont sélectionnés sur la base de leurs compétences et de leurs références en matière ESG.

Pour le fonds Silver Avenir, la gestion des actifs est réalisée par le Property Manager qui a en charge le suivi de tous les biens immobiliers. Il est notamment en charge des travaux et du suivi documentaire (i.e. grille ESG définie en lien avec l'article 8 SFDR, DPE, Batadapt). Environ 9,33% des ressources allouées par le property manager sont consacrées aux enjeux extra-financiers et ESG.

#### *b) Recours à des prestataires externes et fournisseurs de données*

En 2023, Arkéa REIM a poursuivi sa collaboration avec le cabinet de conseil spécialisé en finance durable et immobilier responsable, Ethiket. Il a travaillé sur des thématiques multiples comme par exemple, le pilotage de la gestion des risques physiques liés au changement climatique, les études écologiques menées sur certains actifs, la constitution du dossier de labellisation Luxflag ESG pour le fonds Silver Avenir.

Ces prestations ont représenté environ 11% du budget de prestataires externes missionnés par Arkéa REIM au cours de l'exercice 2023.

Pour les fonds labellisés, des plateformes digitales SaaS ont été mises en place afin de compiler les données financières et extra-financières et permettre un pilotage ESG plus ergonomique. La plateforme SONEKA est utilisée pour la consolidation de l'intégralité des données et du reporting financier et extra-financier. La plateforme DEEPI est utilisée pour compiler les consommations d'énergie et carbone.

*c) Actions de renforcement des capacités internes de l'entité*

### Formation

Un plan de formation des collaborateurs d'Arkéa REIM et Arkéa Real Estate sur les enjeux environnementaux et sociaux a été mis en place.

En 2023, les collaborateurs d'Arkéa REIM et d'Arkéa Real Estate ont reçu 3 formations ESG sur les thématiques suivantes : adaptation au changement climatique, état des lieux du cadre réglementaire ESG, atténuation au changement climatique et décarbonation.

Elle a poursuivi son plan de formation sur 2024 avec la tenue d'une formation en février sur « l'impact territorial et social » et une autre en mai sur « la gestion du cycle de l'eau au sein des bâtiments ».

En 2023, 6 collaborateurs d'Arkéa REIM ont passé et obtenu la certification AMF Finance durable, sur un total de 16 personnes au sein de la société en 2023 (en excluant des effectifs l'assistante de direction et les collaborateurs arrivés en décembre 2023).

### Stratégie de communication

En termes de communication, Arkéa REIM souhaite être la plus transparente possible sur sa stratégie ESG. A ce titre elle met à disposition l'ensemble des documents ISR sur son site internet en cohérence avec le label ISR. Comme indiqué précédemment, une page du site internet est dédiée à la méthodologie ESG d'Arkéa REIM et son engagement ([https://www.arkea-reim.com/immobilier/mz\\_87257/engagement-durable](https://www.arkea-reim.com/immobilier/mz_87257/engagement-durable)).

Pour chaque fonds labélisés, les reportings financiers sont complétés d'un volet ESG pour le suivi des notes et des plans d'actions notamment. Chaque année un rapport extra-financier est publié. A noter, qu'Arkéa REIM est signataire depuis décembre 2022 des PRI et membre de l'OID (via le Crédit Mutuel - Arkéa). Arkéa REIM est également membre de l'ASPIM et participe régulièrement aux différentes réunions de travail.

Arkéa REIM met également à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations périodiques, formalisé conformément aux attendus de la réglementation SFDR, au sein des rapports annuels de chacun des fonds.

Yann Videcoq, Directeur Général d'Arkéa REIM intervient régulièrement dans le cadre d'interviews, notamment sur les sujets d'ISR.

### Développement de produits financiers

La volonté d'Arkéa REIM, et plus largement du groupe, est de lancer des produits (grand public) engagés et responsables. Cette stratégie s'illustre au travers notamment de labels, et ce, avant même la commercialisation. Ainsi les deux fonds Territoires Avenir et Transitions Europe ont obtenu leur label ISR en amont de leur commercialisation en 2022. Le fonds Silver Avenir, a lui obtenu le Label Luxflag ESG en avril 2024.

### C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

*a) Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance en matière de prise de décisions relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité*

Le Directeur Général d'Arkéa REIM a travaillé plusieurs années sur des fonds labellisés, tel que la SCPI PFO2 : 1er fonds français à intégrer des objectifs de performance énergétique ambitieux (réduction de 40 % de la consommation d'énergie primaire et 30% de la consommation d'eau, sur une durée de huit ans après l'acquisition de l'actif). Certains collaborateurs ont également une précédente expérience sur des fonds labellisés ISR et bas carbone. Deux collaborateurs, actuellement sur des fonctions de gestion et marketing, ont participé à la création et au lancement de la SCI PERIAL Euro Carbone, un des seuls fonds immobiliers bas carbone du marché.

Chaque membre du Conseil de Surveillance a également été formé aux enjeux ESG et contribue à garantir l'alignement des investissements avec la raison d'être du Groupe.

Les membres du Comité Immobilier qui valident les investissements sont également présents aux formations ESG organisées trimestriellement par Arkéa REIM.

*b) Inclusion dans les politiques de rémunération des informations sur leur adaptation à l'intégration des risques de durabilité*

Arkéa REIM a débuté son activité en mai 2022. De ce fait, il n'était pas pertinent de définir des objectifs sur une année incomplète. Depuis 2023, les objectifs

individuels des salariés d'ARKEA REIM intègrent une composante ESG/ISR lorsque cela est pertinent dans le cadre de leurs fonctions.

*c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité*

A ce jour, il n'existe aucun règlement interne du conseil d'administration ou du comité de surveillance d'Arkéa REIM. Les critères ESG sont intégrés dans les procédures opérationnelles, ainsi que dans le plan de contrôle interne.

### D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Arkéa REIM et/ou ses fonds n'investissent pas dans des entités. Ils n'ont donc pas établi de politique de vote et de stratégie d'investissement en matière de désengagement sectoriel. Ils n'ont de ce fait à établir de bilan en la matière.

En revanche, dans le cadre des investissements immobiliers gérés dans une démarche ISR, une politique d'engagement avec les Parties Prenantes a été formalisée.

### E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

*a) Part des encours relatifs aux activités conformes avec les critères d'examen techniques du Règlement Taxonomie*

Le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxonomie » donne une définition des investissements qui sont considérés comme « durables » sur le plan environnemental au sens de ce règlement. Pour être reconnu comme « durable » un investissement doit être réalisé dans une activité qui contribue

de manière substantielle à l'un des objectifs posés par ce règlement, ne causer aucun préjudice aux autres objectifs, respecter les garanties minimales et remplir les critères techniques posés par le règlement délégué (UE) 2021/2139 relatives à sa contribution substantielle.

L'activité d'Arkéa REIM et de ses fonds est éligible à la Taxonomie au titre de l'article 7.7 du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 qui porte sur l'activité d'« Acquisition et propriété de bâtiments ». A ce jour, aucun investissement n'est aligné avec les critères techniques du règlement délégué.

En effet, le paragraphe 7,7 du règlement délégué, « valorise les actifs ultra-performants excluant les investissements qui contribuent substantiellement à limiter le réchauffement climatique par leur réduction d'émissions carbone.

Le troisième volet du sixième rapport du GIEC, ainsi que de très nombreuses études, insistent sur le besoin réel de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre des scopes 1 et 2 du patrimoine existant, ce qui se traduit pour le secteur immobilier par une recherche de sobriété dans l'usage de l'actif et une optimisation de ses performances techniques. Les activités de transition ne sont à ce jour quasiment pas reconnues par le règlement Taxonomie (excepté sur la catégorie 7.2 : rénovation des bâtiments existants.

L'engagement d'Arkéa REIM, au travers de ses trois fonds labellisés ISR ou Luxflag ESG, et classés article 8 SFDR, est sa démarche « Best in

Progress » en ce inclus sur le thème de la performance énergétique, ce qui ne s'aligne pas, à ce jour, avec les critères de contribution substantielles requis par la catégorie 7.7 du règlement de la Taxonomie.

*b) Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles*

En ce qui concerne ses fonds classés « Article 8 SFDR », Arkéa REIM s'est engagée à prendre en compte les principales incidences négatives de ces fonds à l'égard des facteurs de durabilité. A ce titre, sur le périmètre de ces fonds, elle a mesuré la part d'investissement réalisée dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Cette part s'élève à **0%** pour l'année 2023.

## **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 à la Stratégie Nationale Bas Carbone**

### *a) Contexte*

Face au constat de l'existence d'un réchauffement climatique d'origine anthropique d'une rapidité sans précédent confirmée par la communauté scientifique, et conscients de la nécessité d'embarquer l'ensemble des pays dans la réponse à apporter, les dirigeants mondiaux se sont réunis en 2015 dans le cadre de la COP 21 (Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques) et ont adopté l'Accord de Paris.

1 Conformément à l'Annexe III du Règlement (UE) 2016/1011, les émissions de carbone de catégorie 1 (scope 1), sont « les émissions générées par des sources qui sont contrôlées par l'entreprise qui émet les actifs sous-jacents » et les émissions de carbone de catégorie 2 (scope 2) sont « les émissions provenant de la consommation d'électricité et de vapeur achetée ou d'autres sources d'énergie produite en amont de l'entreprise qui émet les actifs sous-jacents ». Pour complète information, les émissions de carbone de catégorie 3 (scope 3), concernent quant à elles « l'ensemble des émissions indirectes qui ne sont pas couvertes par [les scopes 1 et 2, qui surviennent dans la chaîne de valeur de l'entreprise déclarante, y compris les émissions en amont et en aval, en particulier pour les secteurs ayant un impact élevé sur les changements climatiques et leur atténuation ».

Cet accord international pose différents objectifs au sein de ses articles 2 et 4 :

- **Contenir l'élévation de la température** moyenne de la planète nettement en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et poursuivre l'action menée pour limiter l'élévation de la température à 1,5 °C aux niveaux préindustriels afin de réduire sensiblement les risques et les effets du changement climatique ;
- Renforcer les capacités d'**adaptation** aux effets néfastes du changement climatique et promouvoir la résilience face à ces changements ;
- Promouvoir un développement à **faible émissions de gaz à effet de serre** (d'une manière qui ne menace pas la production alimentaire), visant la neutralité carbone au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle (équilibre entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre) ;
- **Rendre les flux financiers compatibles** avec un profil d'évolution bas carbone et résilient.

Ces principes sont énoncés dans un cadre d'équités entre les pays développés et en développement, de développement durable et de lutte contre la pauvreté.

Concernant l'objectif d'atténuation du changement climatique, sur le plan national, la France a élaboré une feuille de route intitulée Stratégie Nationale de développement à faible intensité carbone (ou « Stratégie nationale bas carbone » ou « SNBC ») qu'elle a introduite par l'intermédiaire de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV).

Cette stratégie définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz

à effet de serre afin de permettre d'atteindre ce qui sera considéré comme la neutralité carbone nationale en 2050.

Pour le secteur du bâtiment, la SNBC 2, fruit de la révision de la SNBC en 2018-2019, porte un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 49% en 2030 par rapport à 2015 et de neutralité carbone en 2050.

Elle pose 4 orientations qui ont pour but de permettre l'atteinte de ces objectifs :

- **Orientation B 1** : guider l'évolution du mix énergétique sur la phase d'usage des bâtiments existants et neufs vers une consommation énergétique totalement décarbonée
- **Orientation B 2** : inciter à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire afin d'atteindre un niveau BBC (Bâtiment Bas-Carbone) équivalent en moyenne sur l'ensemble du parc
- **Orientation B 3** : accroître les niveaux de performance énergie et carbone sur les bâtiments neufs dans les futures réglementations environnementales
- **Orientation B 4** : viser une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages

En 2023, la SNBC a continué de pousser pour des améliorations significatives dans le secteur de l'immobilier, en mettant l'accent sur l'efficacité énergétique, la rénovation des bâtiments existants, et l'adoption de nouvelles technologies pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Malgré ces ambitions, le secteur reste l'un des plus grands émetteurs de Gaz à Effet de Serre, et les progrès sont jugés insuffisants par rapport aux objectifs fixés par la SNBC.

Le suivi et l'ajustement des indicateurs sont effectués régulièrement pour s'assurer que les mesures prises sont en ligne avec les objectifs de réduction des émissions. Le Haut Conseil pour le Climat évalue annuellement les progrès réalisés et publie des rapports sur l'efficacité des politiques mises en œuvre.

*b) Stratégies d'atténuation du changement climatique d'Arkéa REIM*

Consciente du rôle que doit jouer chaque acteur dans la participation à l'atténuation du changement climatique, Arkéa REIM intègre cet enjeu dans la stratégie d'investissement de l'ensemble de ses fonds. En fonction de la typologie d'actifs concernée, la stratégie d'alignement du fonds avec les objectifs de l'Accord de Paris en matière de limitation du réchauffement climatique diffère nécessairement dans la mesure où les réglementations applicables diffèrent également.

Les développements ci-dessous traitent des différentes stratégies d'alignement du patrimoine d'Arkéa REIM sur le plan de la réduction des émissions de gaz à effet de serre avec l'Accord de Paris et la SNBC 2 en fonction des différentes typologies d'actifs.

Arkéa REIM s'engage à définir en 2024 sa propre trajectoire carbone, à l'échelle de la société de gestion, sur les actifs détenus en pleine propriété. Celle-ci pourra s'appuyer sur des référentiels de place tel que la trajectoire CRREM 1,5°C (Carbon Risk Real Estate Monitor) ou bien être définie en valeur relative par rapport à une période de référence donnée.

Actifs à usage tertiaire situés en France, d'une surface > 1000m<sup>2</sup> (Fonds : Territoires Avenir)

Pour les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface supérieure à 1000m<sup>2</sup>, l'alignement à la Stratégie Nationale Bas Carbone passe par le respect du Décret Eco-Energie Tertiaire (DEET) (dit « Décret tertiaire »). Cette réglementation impose les objectifs suivants :

- Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit (exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an) :
  - de -40 % en 2030,
  - de -50 % en 2040,
  - et de -60% en 2050,
 par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;
- Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés,
- d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité,
- ou de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

94,6 % des actifs détenus par Territoires Avenir (30 actifs dont 7 VEFA en cours de construction en 2023) au 31/12/2023 sont concernés par ce décret représentant 22,8% des encours d’Arkéa REIM. Un seul actif du fonds n’est pas assujéti au Décret Tertiaire puisqu’il s’agit d’un actif de commerce localisé à Rome, en Italie.

L’alignement de la stratégie d’Arkéa REIM aux Accords de Paris et à la SNBC 2 pour les actifs à usage tertiaires de plus de 1000 m<sup>2</sup> se traduit à ce jour

par le respect des exigences du décret Eco Energie Tertiaire en s’appuyant sur l’indicateur de mesure de calcul des consommations réelles tous fluides tous usages en énergie finale par m<sup>2</sup> et par an. Ces données sont ensuite traduites en émissions carbone suivant les méthodes calculatoires prescrites par le GHG Protocol en usant des facteurs de conversion d’énergie à carbone fournis par le CRREM.

	Emissions carbone	Résultats 2023	Couverture
Silver Avenir	Part des actifs (en valeur) présentant un DPE carbone inférieur ou égal à C	64%	100% (donnée DPE)
Transitions Europe	Emission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)	30,36%	100% (30% données réelles, 70% données DPE)
Territoires Avenir	Emission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)	8,6%	81,2% données réelles

D’ici à 2030, Arkéa REIM s’engage à ce que chaque actif détenu concerné par le décret Eco Energie Tertiaire ait fait l’objet d’un audit énergétique et qu’un plan d’action d’alignement à la réglementation soit établi et mis en œuvre.

Pour l’heure, Arkéa REIM s’emploie à recenser les consommations réelles des actifs concernés. Il est à noter que les processus de labellisation ISR des deux fonds concernés (Territoires Avenir et Transitions Europe) ont été finalisés en 2022, initiant ainsi une démarche structurée de prise en compte des critères ESG au niveau de chaque actif. La grille ESG utilisée pour le pilotage de la démarche prévoit notamment le suivi des consommations énergétiques

de chaque actif sur base de l’indicateur de calcul des consommations réelles tous fluides tous usages en énergie finale par m<sup>2</sup> et par an.

Il est important d’avoir à l’esprit que jusqu’à la mise en œuvre d’OPERAT, la Plateforme de l’Ademe pour la mise en œuvre du décret Eco Energie Tertiaire, les consommations des preneurs ne pouvaient être collectées que sur une base volontaire de ces derniers. Il est ainsi notable de constater que malgré cette difficulté, Arkéa REIM a déjà récupéré les consommations énergétiques de 81,2% sur le périmètre du fonds Territoires Avenir, qui est le seul fonds dont les actifs sont concernés par le Décret Tertiaire.

### Actifs à usage tertiaire d'une surface < 1000 m<sup>2</sup> situés en France

Les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface inférieure à 1000m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par le Décret tertiaire. Aucun actif n'est actuellement concerné dans le patrimoine géré par Arkéa REIM.

### Actifs résidentiels gérés

Les actifs entrant dans la catégorie de résidences gérées n'entrent pas aujourd'hui dans un cadre réglementaire d'alignement à l'Accord de Paris.

Au 31/12/2023, cette classe d'actifs représente 0% des encours gérés par Arkéa REIM.

### Actifs situés à l'étranger (au sein de l'UE) – Transitions Europe (dont une part des actifs sont situés à l'étranger dans l'UE)

Les pays de l'UE ayant l'obligation de mettre en place des réglementations afin de respecter l'accord de Paris, Arkéa REIM s'engage à respecter ces réglementations locales.

### Actifs du fonds Silver Avenir (Résidentiel en France)

Le fonds Silver Avenir est constitué d'actifs de logements en viager situés sur le territoire français. Lors de la libération du viager, Silver Avenir devient alors propriétaire de la pleine propriété et peut effectuer des travaux dans les biens en vue de leur revente ou de leur mise en location. Les actifs libérés et non reloués au 31/12/2023 sont au nombre de 8. Le cas échéant, la réglementation en matière de location de logements est appliquée.

En effet, afin de démontrer leur alignement aux objectifs des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris et de la SNBC

2, la réglementation impose au bailleur, à compter du 1er janvier 2023, l'obligation de louer un logement énergétiquement « décent » à son locataire, pour tout nouveau contrat de location, renouvellement ou reconduction tacite de contrat de location.

A partir du 1er janvier 2023, est donc considéré comme « décent » énergétiquement, un logement dont la consommation d'énergie finale annuelle est inférieure à 450 kWhEF/m<sup>2</sup>, an (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.). Cette consommation est estimée dans le DPE (Diagnostic de Performance Energétique).

Les échéances suivantes seront ensuite :

- Au moins un DPE de classe F dès le 1er janvier 2025 ;
- Au moins un DPE de classe E dès le 1er janvier 2028 ;
- Au moins un DPE de classe D dès le 1er janvier 2034.

En France, le propriétaire d'un logement d'habitation mis en location a pour obligation de réaliser un DPE à ses frais. Il doit être établi par un diagnostiqueur professionnel indépendant et certifié.

En 2023, Arkéa REIM a recensé et classé l'ensemble des DPE du fonds Silver Avenir.

Concernant les 8 actifs libérés et non reloués à fin 2023 :

DPE	Nombre
A	1
B	2
C	1
D	2
E	2
F	
VIERGE	
Total	8

Soucieux de respecter l’ADN du fonds Silver Avenir dont la majorité des actifs est géré en viager et conscient du régime juridique spécifiques s’appliquant, notamment en matière de propriété et de répartition de la charge financière relative aux travaux d’intervention sur le bâti, Arkéa REIM a établi sa stratégie d’alignement du fonds aux objectifs de l’Accord de Paris et à la SNBC 2 en gardant à l’esprit la préservation de l’indépendance des occupants et le respect leur libre arbitre.

A l’horizon 2030 Arkéa REIM s’engage à systématiser la réalisation d’une étude énergétique pour chaque actif disposant d’un DPE C ou moins performant au moment de la récupération de la pleine propriété des actifs. Les meilleurs efforts seront également déployés par l’entité pour ne pas dégrader par ailleurs le DPE relatif aux émissions de gaz à effet de serre des logements concernés.

### G. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

#### a) Contexte

Considérée comme un document clé d’un développement soutenable, la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992, à l’issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro a fixé pour l’ensemble des Etats parties (dont la France) des objectifs, qui ont été ensuite précisés dans l’Accord issu de la COP 15 de Montréal de décembre 2022 (4 objectifs à horizon 2050 et 23 cibles à horizon 2030).

Ces objectifs sont :

- **La conservation de la diversité biologique** : Maintenir, améliorer et restaurer l’intégrité, la connectivité et la résilience de tous les écosystèmes en augmentant significativement leur superficie, diviser par 10 le taux et le risque d’extinction des espèces, et maintenir leur diversité génétique (Objectif A de la COP 15) ;

- **l'utilisation durable de la diversité biologique** : Gérer et utiliser la biodiversité de manière durable, et valoriser, maintenir, préserver et renforcer les contributions de la nature à l'humanité (Objectif B de la COP 15) ;
- **le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques**, y compris avec les populations autochtones et les communautés locales, tout en veillant à la protection des connaissances traditionnelles (Objectif C de la COP 15) ;
- et enfin, **la mise en œuvre de moyens adéquats**, notamment financiers, le renforcement des capacités, la coopération technique et scientifique et les transferts technologiques nécessaires vers les pays moins avancés, pour permettre l'atteinte des objectifs (Objectif D de la COP 15).

La France a concrétisé son engagement par l'édition de sa **Stratégie nationale pour la biodiversité 2030** (SNB) portant sur la **période 2022 à 2030** et édicte 3 principes fondateurs :

- la **sobriété** dans l'usage des ressources naturelles ;
- la **cohérence des actions**, que ce soit au niveau des politiques publiques et des partenariats avec le secteur privé ou à celui des échelles d'intervention, qui peuvent être locales, nationales ou internationales ;
- l'**opérationnalité**, pour entraîner par des actions concrètes, les changements nécessaires à la transition écologique.

*b) Stratégies d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité d'Arkéa REIM*

Sur toute sa chaîne de valeur, l'activité du secteur de l'immobilier représente un risque pour la biodiversité. Depuis

l'extraction des matières premières et la fabrication des matériaux de construction (amont), la conception d'un projet, sa construction et son suivi (opérations), jusqu'à l'utilisation et la gestion de la fin de vie des infrastructures (aval) : chaque étape peut occasionner des impacts négatifs sur la biodiversité.

Arkéa REIM agissant en tant qu'acquéreur et gestionnaire d'actifs immobiliers peut intervenir principalement sur la gestion durant la vie des bâtiments. Arkéa REIM a identifié les principales pressions suivantes comme faisant partie de celles que son secteur d'activité fait peser sur la biodiversité :

- Artificialisation des sols
- Changement climatique (traité dans le cadre de l'alignement à l'Accord de Paris)
- Pollutions (chimiques, sonores et lumineuses)
- Espèces exotiques envahissantes.

Les éléments suivants explicitent les travaux et objectifs poursuivis par Arkéa REIM afin de s'aligner aux objectifs de la Convention sur la diversité biologique et de réduire les pressions exercées par son activité sur la biodiversité.

#### Etudes écologiques et/ou agroécologiques

Sur l'année 2023, Arkéa REIM a initié ses réflexions visant à déterminer sa méthodologie d'analyse d'empreinte biodiversité assortie de l'identification de l'indicateur lui permettant de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité et identifier les sites présentant un potentiel de dynamisation de la biodiversité.

Par ailleurs, en application de sa stratégie ISR sur Territoires Avenir, Arkéa REIM monitoré la réalisation d'études écologiques sur les sites disposant d'espaces verts. Le taux de couverture pris en compte est de 89,2% du patrimoine en valeur (correspondant à l'ensemble des sites disposant d'espaces verts). Au 31 décembre 2023, une étude écologique (et/ou agroécologique) a été réalisée sur 36,9% (en valeur) des sites couverts.

Arkéa REIM a prévu de réaliser une étude écologique suivie d'un plan d'action dans les 3 ans suivant l'acquisition des sites, dès lors que les sites disposent d'un espace vert.

L'extension de la réalisation de ces études écologiques au fonds Transitions Europe est prévue en vue de monitorer, à terme, les gains ou pertes de biodiversité constatés lors des secondes visites écologiques sur sites.

#### Calcul de la redynamisation de la biodiversité

Par ailleurs, en 2024, Arkéa REIM choisira sa méthodologie d'analyse et réduction de son impact sur la biodiversité à l'échelle de son patrimoine, l'indicateur d'empreinte biodiversité associé et initiera la mise en œuvre de cette méthodologie.

Arkéa REIM étudie actuellement plusieurs méthodologies afin de choisir la plus adaptée. A date, bien qu'elle soit encore à l'étude, la méthodologie qui lui paraît la plus pertinente pour mesurer sa contribution à la réduction des pressions sur la biodiversité et le respect des objectifs de la Convention de 1992 sur la diversité biologique est une méthodologie qui :

- D'une part, s'appuie sur la version simplifiée de l'indicateur IQE (Indicateur de Qualité Ecologique) et IPE (Indicateur de Potentiel Ecologique) de PatriNat développé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. Cet indicateur repose sur la mesure de 9 sous-indicateurs : espèces patrimoniales, habitats naturels patrimoniaux, surface non artificialisée, paysages et continuités écologiques, perméabilité du site, potentiel d'accueil, espèces exotiques envahissantes, diversité des habitats et diversité des oiseaux.

- D'autre part, a été construite pour permettre de déployer une stratégie à l'échelle du patrimoine d'Arkéa REIM et non en silo, site par site. Le but est de lui permettre de mener une politique de redynamisation de la biodiversité robuste et cohérente. Cette approche implique une analyse écologique de l'ensemble du patrimoine, puis un pilotage des actions par priorisation et pondération afin de pouvoir justifier, d'une part, de la non-dégradation de la biodiversité à l'échelle du patrimoine et du déploiement des actions les plus pertinentes et efficaces pour maximiser sa contribution à la redynamisation de la biodiversité.

Cet indicateur d'empreinte biodiversité ne calcule pas un score mais bien une évolution de l'état de la biodiversité sur le patrimoine, afin de permettre la mesure de l'impact des actions effectuées par la société de gestion dans le temps. Arkéa REIM s'inscrit ainsi dans une démarche de contribution à la redynamisation de l'existant, en ligne avec les enjeux fondamentaux relatifs à la biodiversité, via sa démarche d'amélioration continue.

Arkéa REIM prévoit raisonnablement d'obtenir les premiers résultats sur cet indicateur courant 2028.

#### Equipements et/ou dispositifs favorisant la biodiversité

En complément des démarches prémentionnées et sur ses fonds labellisés ISR, Arkéa REIM déploie un axe de mise en place d'équipements et/ou de dispositifs favorisant la biodiversité (ex. hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux, implantation d'espèces mellifères, rustiques ou locales, compost, etc.).

Ces installations peuvent notamment intervenir après réalisation d'une étude écologie.

A titre d'exemple, on constate qu'au 31 décembre 2023, 33,7% du patrimoine du fonds Territoires Avenir disposant d'un espace vert (c'est-à-dire sur une couverture de 89,2% du fonds en valeur) a fait l'objet de la mise en place de tels équipements et/ou dispositifs favorisant la biodiversité.

#### Autres actions

En outre, Arkéa REIM participe à la réduction des pressions exercées par son activité via :

- La sensibilisation et engagement des parties prenantes : Arkéa REIM vise à accroître la sensibilisation à la biodiversité et à promouvoir l'engagement des parties prenantes, y compris les locataires, les property managers, les prestataires de gestion des espaces verts et les communautés locales. Cela peut être réalisé par le biais de programmes de sensibilisation, de formations, de partenariats avec des organisations de conservation et de la participation à des initiatives locales axées sur la biodiversité.

A titre d'exemple, au 31 décembre 2023, sur le fonds Territoires Avenir, il a pu être vérifié qu'au moins 31,9% (en valeur) du patrimoine du fonds disposant d'espaces verts (c'est-à-dire sur une couverture de 89,2% du fonds en valeur) est géré sans produits phytosanitaires et/ou met en place une ou plusieurs techniques de gestion durable des espaces verts.

- L'intégration des critères de biodiversité dans ses processus d'évaluation des investissements : A travers ses grilles ESG mises en place sur chaque fonds et sur chaque actif, Arkéa REIM favorise la mise en place de pratiques durables au sein de ses bâtiments et encourage ses locataires à adopter des comportements responsables vis-à-vis de la biodiversité.
- La diminution des pollutions lumineuses, sonores et chimiques sur les sites qu'elle a en gestion : A horizon 2030, Arkéa REIM se fixe comme objectif d'avoir défini et mis en œuvre une méthodologie permettant l'évaluation, la priorisation et la mise en œuvre d'actions de réduction de ces différentes pollutions à l'échelle de son patrimoine.

Concernant Silver Avenir, Arkéa REIM a pour objectif d'appliquer à terme la méthodologie sur l'analyse d'empreinte biodiversité qui sera retenue pour l'ensemble des autres fonds une fois celle-ci élaborée. Cependant, compte tenu des spécificités et contraintes relatives à un fonds viager, et notamment la marge de manœuvre réduite en raison de l'usufruit de l'occupant, Arkéa REIM s'emploiera dans un premier temps à consolider et faire évoluer le CBS simplifié des sites du fonds, qu'elle a déjà pu déployer à l'échelle de l'ensemble du fonds en 2023.

La méthodologie relative au CBS simplifié qui a été utilisée revient à identifier la présence d'un espace extérieur, d'arbres et arbustes, et/ou d'un potager sur les différents sites du fonds.

Ainsi, au 31 décembre 2023, on constate que 80,36% du patrimoine (en valeur) de Silver Avenir dispose d'un espace extérieur avec arbres et/ou arbustes (taux de couverture en valeur = 96,86%).

Par ailleurs, on recense la présence d'un potager sur 11 sites du fonds.

#### **H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques**

Les informations renseignées ci-dessous détaillent la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques au niveau d'Arkéa REIM. Sauf indications contraires, elles concernent également le fonds Silver Avenir.

D'une manière générale, l'ensemble du patrimoine immobilier d'Arkéa REIM est concerné par les risques physiques, de transition et de responsabilité.

La procédure de gestion des risques d'Arkéa REIM est revue annuellement.

#### **Risques physiques - Changement climatique**

Le changement climatique tel que retranscrit par le GIEC induit des phénomènes climatologiques pouvant affecter les bâtiments (vagues de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement des argiles, inondation, submersion marines) qui peuvent avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible

incidence sur la valeur des actifs. Ce risque a pour particularité de toucher potentiellement les actifs sur toute la planète en raison de la diversité de leur conception.

Aucune pondération n'a été opérée sur les risques identifiés. Il s'agit de risques récurrents, exogènes et émergents. L'analyse de leur occurrence et de leur intensité se fait actif par actif.

Les risques physiques relatifs au changement climatique sont liés à la situation géographique de l'actif et son niveau de vulnérabilité dépendra des caractéristiques physiques du bâtiment.

Arkéa REIM réalise, au moment de l'acquisition, un diagnostic de résilience au changement climatique avec l'outil Bat-ADAPT ou équivalent.

Bat-ADAPT, aujourd'hui hébergé sur la plateforme R4RE (Resilience For Real Estate), est un outil développé par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) qui permet notamment, sur base d'un renseignement d'adresse et de caractéristiques techniques d'un bâtiment, de conduire une première analyse de l'exposition et la vulnérabilité de ce bâtiment face aux aléas climatiques. Il s'agit de l'outil le plus accessible et répandu sur le marché et y recourir est considéré, à l'heure actuelle, comme gage d'adoption des meilleures pratiques.

Toutefois, Arkéa REIM est consciente que cet outil ne permet pas de répondre entièrement aux attentes de l'Article 29 de la Loi Énergie Climat en matière de gestion des risques physiques. Il ne permet entre autres pas d'analyser la vulnérabilité du patrimoine sur plusieurs échelles de temps. Arkéa REIM s'attache donc à trouver l'outil le plus solide et adapté pour renforcer ses analyses de vulnérabilité.

La méthodologie retenue par Arkéa REIM pour prendre en compte les risques physiques liés aux changements climatiques est la suivante et sera précisée courant 2024/2025 en vue de son application dès 2025 sur l'ensemble de son patrimoine :

**1. Etat des lieux :** un état des lieux des vulnérabilités du portefeuille immobilier face aux 6 aléas climatiques identifiés par le GIEC sera mené. La vulnérabilité d'un actif est la résultante de l'analyse croisée de sa sensibilité et de son exposition. En 2023, l'analyse initiée en 2022 a été approfondie à l'aide de l'outil Bat-ADAPT de R4RE et sera poursuivie à l'aide de cet outil ou équivalent sur la base de deux scénarii à deux échelles de temps.

**2. Priorisation des risques climatiques :** une priorisation des risques climatiques globale sera effectuée pour chaque actif et sera effectuée sur la base de la méthodologie retenue courant 2024/2025.

**3. Diagnostic du site :** en fonction des priorités ressorties de l'analyse, les sites nécessitant une action prioritaire feront l'objet d'une analyse plus poussée directement sur site afin de compléter l'analyse de vulnérabilité.

**4. Plan d'action :** enfin, si nécessaire, un plan d'action sera élaboré pour les sites ayant fait l'objet d'un diagnostic sur site afin de réduire la vulnérabilité de l'actif aux risques physiques climatiques identifiés. Un suivi de ce plan sera mis en place au niveau de la société de gestion de portefeuille.

En parallèle, en 2023, Arkéa REIM a initié le renforcement de son processus d'acquisition. Dès lors que l'analyse du site fait ressortir la présence avérée

d'un risque physique, cette information est incluse dans le support du Comité d'Investissement et utilisée pour la prise de décision officielle finale relative à l'acquisition. En 2024, la société de gestion s'attèlera à affiner et préciser son processus d'alerte en cas de risque physique avéré, notamment via la portée à la connaissance récurrente des dirigeants de l'existence de risques physiques sur le patrimoine en Comité des risques ou équivalent.

Concernant le fonds Silver Avenir, une analyse d'exposition du patrimoine aux risques physiques à l'aide de l'outil Bat-ADAPT de R4RE a été réalisée sur un taux de couverture dépassant les 70% du patrimoine (données au 31/12/2023). Les risques pris en compte sont les vagues de chaleur, les sécheresses et retraits-gonflements d'argile (RGA), les inondations et les submersions marines.

Pour la suite, Arkéa REIM prévoit de structurer la démarche qui sera appliquée au fonds Silver Avenir en étudiant les pistes suivantes :

- La collecte d'informations permettant d'analyser la vulnérabilité des actifs.
- Étude de la possibilité d'obtenir une analyse plus fine que celle employée via Bat-ADAPT et qui permettrait d'intégrer 2 scénarii et 2 échelles de temps. Une phase d'expérimentation a déjà été menée sur un échantillon d'actifs et des analyses sont en cours pour étudier la faisabilité d'un déploiement de cette analyse sur tout le patrimoine du fonds.

L'objectif est à terme de quantifier la vulnérabilité du patrimoine aux différents risques et dans différents scénarii.

Suite au déploiement de la méthodologie adaptée, la mise en œuvre éventuelle d'un plan d'action pourra se décliner à la récupération de la pleine propriété et au plus tard sous 15 ans pour les sites identifiés.

### Risques physiques - Biodiversité

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains.

Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'Arkéa REIM n'est pas aujourd'hui en mesure de définir cet impact à l'échelle d'un actif ou d'un portefeuille immobilier. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité, Arkéa REIM a intégré cette thématique dans la grille ESG de chaque fonds qu'elle utilise pour piloter sa stratégie de développement durable et installe dès que possible et lorsque cela est pertinent des dispositifs contribuant à la préservation de la biodiversité.

### Risques de transition - Changement climatique

Le risque de transition ici équivaut à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les

moins performants sur le marché. Pour prendre en compte ce risque, Arkéa REIM mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus, en kWh par m<sup>2</sup> et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, cependant ces derniers dès lors qu'ils ne sont pas assujettis au Décret Eco Energie Tertiaire n'ont aucune obligation de fournir cette information.

### Risques de transition - Biodiversité

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et l'utilisation durable de la diversité biologique 17 notamment pourrait, si le patrimoine géré par Arkéa REIM ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché. Les détails de la démarche de prise en compte de la biodiversité sont précisés au paragraphe G.

L'exposition des actifs, donc du portefeuille, aux risques physiques est évaluée de manière continue et revue annuellement.

## Risque de responsabilité

Il s'agit de l'engagement potentiel de la responsabilité d'Arkéa REIM au sens :

- Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur d'un ou plusieurs de ses produits. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché ;

- Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Arkéa REIM intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue, va au-delà de la réglementation en déployant une démarche ESG et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Arkéa REIM est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans ses actions de gestion.

### I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

En 2023, l'intégralité des fonds gérés par Arkéa REIM sont classés article 8 au sens du règlement européen SFDR n°2019/2088 : Silver Avenir, Transitions Europe et Territoires Avenir.



# Informations issues des dispositions de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019 : Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Cette section reprend la structure du modèle de déclaration exposé dans le tableau 1 de l'Annexe I du Règlement délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 (ou « RTS ») complétant le Règlement SFDR. Chaque terme est entendu conformément aux définitions posées au sein de cette Annexe I.

## A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La présente déclaration des incidences négatives en matière de durabilité porte sur l'entité Arkéa REIM.

Sur la période concernée par le présent rapport, à savoir l'année calendaire 2023, Arkéa REIM a pris en compte les principales incidences négatives suivantes sur les facteurs de durabilité dans son processus d'évaluation des actifs :

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.

*Indicateur de mesure* : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

*Indicateur de mesure* : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

En outre, Arkéa REIM a choisi de communiquer, pour le fonds Silver Avenir l'indicateur additionnel obligatoire suivant :

- **Emissions de GES** : Part des actifs (en valeur) présentant un DPE carbone inférieur ou égal C. L'indicateur sur le thème du carbone a été adapté par rapport au règlement SFDR, afin de prendre en compte les spécificités de détention de ce fonds. Les actifs étant majoritairement des actifs résidentiels détenus en nue-propriété, il était impossible de collecter les émissions carbone réelles.

Arkéa REIM a choisi de communiquer pour les fonds Territoires Avenir et Transitions Europe l'indicateur additionnel obligatoire suivant :

- **Emissions de GES** : Emissions de Gaz à Effet de Serres, par m<sup>2</sup> et par an, (en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Sur la SCI Territoires Avenir, l'intégralité des données reportées sont réelles et reflètent la performance carbone sur l'année 2023.

Sur la SCPI Transitions Europe, les données sont partiellement réelles. Des difficultés de collecte sont constatées car les actifs sont localisés à l'étranger où l'accès à ce type d'information par le propriétaire est moins courant et plus complexe. Il est prévu à moyen-terme d'installer des compteurs intelligents qui relèvent automatiquement la performance carbone des sites, en ciblant prioritairement ceux **sur lesquels des difficultés sont rencontrées**.

## B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité	Élément de mesure	Incidence 2023	Incidence 2022	Explications	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0%	NA	Taux de couverture : 100% des actifs immobiliers. Aucun de nos locataires n'est concerné par l'extraction le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	Une attention particulière sera effectuée sur les nouveaux actifs.
Efficacité énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces <sup>2</sup> sur le plan énergétique (exprimée en %)	86,1%	82,29%	Taux de couverture = 100 % des actifs immobiliers détenus en direct soumis aux normes EPC Pour les DPE non disponibles, nous avons considérés que les bâtiments étaient inefficaces. La part des DPE non disponible représente 1,2%	Arkéa REIM s'engage à poursuivre ses efforts de collecte des derniers DPE manquants. Afin d'améliorer le profil énergétique des actifs inefficients, la méthode dite «C-M-R» sera déployée sur les actifs du fonds : - Collecter la donnée énergétique réelle - Mesurer la performance du résultat relativement à des benchmarks sectoriels et géographiques - Réduire les consommations énergétiques en appliquant les préconisations à fournir par un audit énergétique préalablement mené par un expert.

2 Les « actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique » sont calculés selon la formule suivante (cf. Annexe I du Règlement délégué (UE) 2022/1288):

$$\frac{((\text{valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C}) + (\text{valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/UE}))}{\text{valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB}}$$

	Indicateurs additionnel	Incidence 2023	Couverture
Silver Avenir	Part des actifs (en valeur) présentant un DPE carbone inférieur ou égal à C	64%	100% (donnée DPE)
Transitions Europe	Emission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)	30,36%	100% (30% données réelles, 70% données DPE)
Territoires Avenir	Emission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)	8,6%	81,2% (données réelles)

**Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante sur l'indicateur additionnel « Emissions de GES » :**

Dans la continuité des actions planifiées pour améliorer le profil énergétique des actifs du fonds, la société de gestion définira en 2024 sa trajectoire carbone, en s'appuyant sur des référentiels de place tel que le CRREM ou en définissant sa propre trajectoire en approche relative (engagement de réduction des émissions carbone sur une période donnée par rapport à une année de référence).

**C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

Arkéa REIM a été accompagnée pour identifier les caractéristiques environnementales et sociales en ligne avec la thèse d'investissement de chacun de ses fonds dans une grille ESG. Suite à cela, les PAI alignées avec cette prise en compte des critères ESG ont été sélectionnées.

**D. Politique d'engagement**

Arkéa REIM gérant des fonds immobiliers et non des fonds investissant dans des entités, elle n'est pas concernée par l'application

de l'article 3 octies de la Directive 2007/36/CE relatif aux obligations de transparence et d'intégration des engagements des actionnaires dans leur stratégie d'investissement.

Cependant, dans le cadre du label ISR Arkéa REIM a mis en place une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.

**E. Références aux normes internationales**

*a) Codes de conduite et normes internationales en matière de diligence raisonnable et de communication d'information*

Du fait de son appartenance au groupe Crédit Mutuel Arkéa, Arkéa REIM participe aux initiatives du groupe en faveur de la durabilité dans le secteur financier. Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est notamment membre du Pacte mondial des Nations unies et a renforcé ses engagements en matière de durabilité en prenant des mesures concrètes :

1. la signature des Principes for Responsible Banking de l'UNEP FI en 2021,
2. l'engagement dans la Net Zero Banking Alliance («NZBA») en 2022,
3. le soutien au CDP (ex "Carbon Disclosure Project") et réponse au questionnaire CDP,
4. le soutien à la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) et publication d'un rapport TCFD annuel,
5. l'engagement au sein de l'initiative dédiée à la biodiversité "Finance For Biodiversity Pledge".

Les fonds Territoires Avenir (depuis juin 2022) et Transitions Europe (depuis novembre 2022) sont labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) dont le

fonctionnement a été explicité précédemment. Le fonds Silver Avenir (depuis avril 2024) est labellisée Luxflag ESG, les grands principes de ce label appliqué à ce fonds ont également été explicités au sein du présent rapport.

*b) Degré d'alignement sur l'Accord de Paris*

La stratégie d'alignement d'Arkéa REIM à l'Accord de Paris est détaillée au sein du paragraphe F de la section II.