



RAPPORT ARTICLE 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT

2024

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.
- ESG** : Investissement Socialement Responsable.
- LEC** : Loi no 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, article L. 533-22-I 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.taloe.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

OTOKTONE³ⁱ a mis en oeuvre une stratégie ESG en 2022 pour son fonds historique.

En effet, 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 notamment sur les éléments présentés dans le cadre des rapports extra-financiers des fonds gérés. La stratégie d'amélioration est décrite au dernier chapitre de ce rapport. Enfin, la SCPI Atlantique Mur Régions et la SAS Immocap Régions sont des fonds classifiés « article 8 » au sens de la réglementation SFDR.

I.1 DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

OTOKTONE³ⁱ, pour le compte de ses FIA gérés, s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ESG) 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. Les fonds gérés s'engagent ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs des fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée. Cette démarche se matérialise par un Label ESG obtenu le 14 décembre 2022 pour la SCPI Atlantique Mur Régions. En complément des informations sur sa démarche ESG 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 rend compte à ses associés du résultat de cette démarche ESG chaque année dans un rapport ESG dédié. Ce rapport sera disponible sur ce même site.

- À travers sa démarche les fonds gérés s'engagent 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.

La stratégie ESG des autres fonds gérés par OTOKTONE 3i est dérivée de celle de la SCPI, en adaptant les objectifs au cas par cas mais en conservant la même méthodologie de notation.

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 du fonds 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 ESG de la SCPI et des autres fonds.

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 ESG de la SCPI Atlantique Mur Régions vient conforter la stratégie d'investissement mise en place et sécuriser la valorisation des actifs sur le long terme par une prise en compte des risques ESG dès la phase d'acquisition. Dans le cadre du process acquisitions, une analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) est réalisée par les équipes :



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

- soit en répondant immédiatement aux critères et en atteignant la note seuil définie pour le fonds,
- 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 ses fonds.

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 ESG, 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.

1.2 ÉVALUATION EXTRA-FINANCIÈRE DES ACTIFS

La philosophie d'investissement des fonds gérés par OTOKTONE³ⁱ 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 ESG 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.

1.3 EXCLUSION DU PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION

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

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 sont traitées dans le cadre d'un comité ESG 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 ESG réalisés par le RCCI sont également partagés pendant ce comité.

Ce comité ESG 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

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 ESG 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 ESG.
- **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 ESG de chaque immeuble.
- **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 ESG établie selon la grille d'évaluation d'OTOKTONE³ⁱ. 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 ESG pour la SCPI Atlantique Mur Régions 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 ESG 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 DES FIA GÉRÉS PAR OTOKTONE³ⁱ

OTOKTONE³ⁱ gère deux FIA : la SCPI Atlantique Mur Régions et la SAS Immocap Régions.

2.1 PORTEFEUILLE DE LA SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS AU 31/12/2024



101 ACTIFS



6 362 ASSOCIÉS



333 704 m²



955 652 850 €
DE CAPITALISATION

2.2 PORTEFEUILLE DE LA SAS IMMOCAP RÉGIONS I AU 31/12/2024



1 ACTIF



6 ASSOCIÉS



7246 m²



6 717 660 €
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 les fonds gérés sont évalués selon les principes ESG définis dans leur documentation précontractuelle.

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 ESG. Au titre de l'exercice 2024, 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 100 %.

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 dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement est estimée à 8,6 %, soit 443 jours-homme en 2024.

La société de gestion a également mis en place un comité dédié au pilotage de la démarche ESG au sein d'OTOKTONE³ⁱ pour le compte des fonds qu'elle gère.

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 SEVAIA. La part des ressources financières dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement est de 23,6 % du total des honoraires versés par OTOKTONE³ⁱ soit 142 047 € en 2024.

2. ACTIONS MENÉES POUR RENFORCER SES CAPACITÉS INTERNES

OTOKTONE³ⁱ intègre dans l'ensemble de ses processus la démarche ESG des 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'ESG 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. Les nouveaux collaborateurs d'OTOKTONE³ⁱ ont notamment suivi une formation sur la fresque du climat et sur la tenue des comités verts, mais également des formations techniques spécifiques sur l'économie circulaire, l'isolation des bâtiments ou les énergies renouvelables en 2024.

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

I. 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 2024, la société de gestion OTOKTONE³ⁱ a régulièrement pris en compte les critères ESG dans ses différentes instances de gouvernance, notamment lors des comités ESG 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 DES INSTANCES DE GOUVERNANCE DES FIA GÉRÉS

Les instances de gouvernance des fonds en gestion sont pleinement intégrées dans la démarche ESG 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

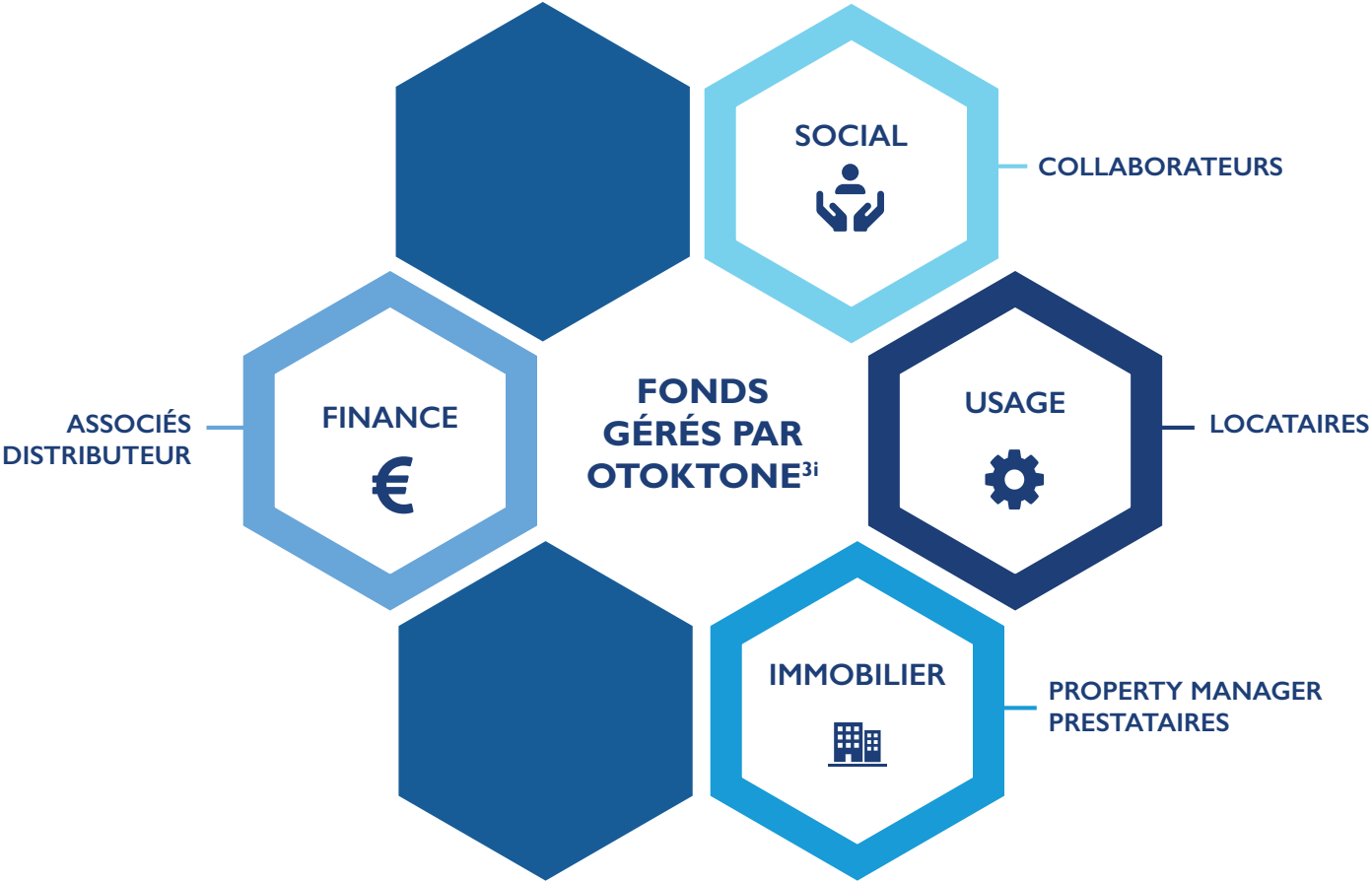
OTOKTONE³ⁱ s'est fixé comme priorité d'engager ses principaux partenaires à ses côtés pour une gestion durable de ses fonds.

Afin d'associer ses principales parties prenantes dans une gestion responsable, la société de gestion a mis en place des mandats ESG 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, OTOKTONE³ⁱ a mis en place les stratégies et actions d'engagement suivantes (plus de détails disponibles sur le site internet des fonds en gestion).

2.1. LES ASSOCIÉS ET DISTRIBUTEURS

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
• Anti-corruption et éthique des affaires • Transparence des données extra-financières • Compréhension des enjeux sociétaux et environnementaux	• 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	• 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 ESG 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
• Mener des comités verts • Performances métier	• Formation des métiers de la gestion • Diverses formations externes	• 1 session en plénière + mise à disposition d'une trame type • Fresque du climat pour les nouveaux collaborateurs • Ateliers de travail sur des cas pratiques • Formation sur l'amélioration de la performance du clos/couvert / Formation sur l'économie circulaire / Formation sur les énergies renouvelables

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 OTOKTONE³ⁱ et/ou les fonds gérés 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
• Optimisation énergétique • Sécurité et Santé des occupants • Respect de la Réglementation • Préservation de la Biodiversité • Achats responsables	• Clauses contractuelles	• Enquête RSE réalisée auprès des locataires au moment de la signature des nouveaux baux • Les contrats incluant ces enjeux ont été re-signés avec les PM

2.4. LES LOCATAIRES

En tant qu'utilisateurs des locaux, les locataires et usagers sont des acteurs indispensables dans la politique ESG 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	ACTIONS ENGAGÉES
• Faire des locataires des acteurs de la démarche ESG	• 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.	• Réalisation de comités verts sur 15 actifs identifiés, • Réalisation de la première enquête de satisfaction locataire sur le périmètre des actifs en pleine propriété • Les nouveaux contrats incluant ces enjeux (baux en particuliers) seront signés à chaque échéance / nouveau contrat

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 ESG, 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

Les activités d'OTOKTONE³ⁱ sont éligibles à la Taxinomie Européenne au titre de la catégorie « 7.7 acquisition et propriété de bâtiment ».

Actuellement, seuls deux objectifs environnementaux s'appliquent aux propriétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation aux risques climatiques.

Pour l'année 2024, OTOKTONE³ⁱ ne peut pas encore communiquer sur la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement durable au sens de la taxinomie pour le compte des fonds qu'elle gère. Un travail est en cours pour évaluer plus précisément l'alignement de l'activité économique avec la Taxinomie Européenne. Cependant, certains actifs détenus pourront à l'avenir répondre à cette définition.

En effet, pour vérifier si les activités sont considérées comme alignées et donc durables au regard de la Taxinomie, elles doivent être passées au crible de critères techniques pour vérifier la contribution substantielle à au moins un objectif environnemental, le fait de ne pas nuire à l'autre objectif et le respect des garanties minimales. **Les thématiques des critères techniques concernant l'activité 7.7 sont les suivantes :**

I.1. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

I.1.1 Atteinte de niveaux exigeants de performance énergétique :

OTOTKONE³ⁱ est particulièrement attentive et exigeante dans l'atteinte de la performance énergétique des actifs des fonds qu'elle gère :

Depuis de nombreuses années, les équipes de gestion travaillent à :

- une méthodologie exigeante sur le taux de connaissance des consommations nécessaire à l'évaluation ;
- une démarche volontariste pour maximiser les taux de couverture, (collecte couvrant aujourd'hui plus de 80% du parc) ;
- la connaissance fine des usages des locataires, mais aussi des équipements techniques , et des modes d'exploitation ;
- l'établissement de plans de progrès pluriannuels tant en exploitation courante que pour les travaux de rénovation/amélioration ;
- la mise en œuvre rigoureuse d' actions d'amélioration énergétique lors des chantiers sur les actifs, (ex : missions de commissionnement en cas d' enjeux de performance) ;
- les échanges avec les différentes parties prenantes, et particulièrement les locataires lors d'enquêtes et comités verts pour le partage d'informations et de bonnes pratiques.

Le travail exposé ici permet à OTOKTONE³ⁱ d'affirmer la mesure de sa performance de manière consolidée.

Les résultats obtenus positionnent le parc immobilier de manière performante au regard de deux indicateurs :

- Le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) auquel sont soumis la grande majorité des actifs : le parc géré par Otoktone 3i est déjà au rendez vous de l'objectif 2030, et la trajectoire vers l'objectif 2040 (estimée, car pas encore figée) est à ce jour bien orientée.
- La référence d'énergie de l'Observatoire de l'Immobilier Durable utilisé comme cible au regard de la démarche ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions est surperformée.

La traduction de cette performance peut être menée au regard des critères techniques de la Taxinomie pour mesurer l'alignement du parc.

I.1.2 Surveillance de la performance énergétique

OTOTKONE³ⁱ est engagé sur la surveillance de la performance énergétique :

Depuis 2023, des missions de pilotage énergétique sont mises en œuvre sur les actifs afin de collecter, suivre et analyser leurs performances. Les progressions mais aussi les dérives sont passées en revue trimestriellement avec les équipes pour mise en place de plans d'actions.

Le travail sur le pilotage des bâtiments par des systèmes d'automatisation et de contrôle (GTB ou automates) est en cours pour recenser de manière fine les éventuels écarts aux exigences de la réglementation française 2025 / 2027 dans le cadre du décret BACS. Ces études mèneront à l'établissement de plans d'actions selon la stratégie de chaque actif.

La transposition de ces résultats peut être menée au regard des critères techniques de la Taxinomie pour mesurer l'alignement du parc

I.1.3 Risques climatiques, vulnérabilité et résilience

La prise en compte de la résilience n'est pas encore intégrée dans la stratégie de gestion d'OTOKTONE³ⁱ :

Grâce à l'usage de l'outil de l'OID BatAdapt, Otoktone 3i a d'ores et déjà :

- cartographié l'exposition de ses actifs aux aléas climatiques
- dessiné leur vulnérabilité au regard de leur typologie constructive ou d'occupation

Cependant, elle n'a pas encore établi de stratégie globale à l'échelle de ses fonds.

Sur l'année 2025, un accompagnement par un cabinet spécialisée est prévu pour établir une stratégie de résilience prenant en compte :

- Une méthodologie propre d'analyse croisée « Exposition x Vulnérabilité »
- Des critères de priorisation propres à la société de gestion

La prise en compte des résultats à venir permettra de mesurer l'alignement du parc au regard des critères techniques de la Taxinomie

2. PART DES ENCOURS GÉRÉS INVESTIS DANS LES COMBUSTIBLES FOSSILES

Pour le compte de ses fonds gérés, OTOKTONE³ⁱ n'a investi que dans des immeubles détenus directement et indirectement, 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 l'ensemble des fonds gérés au 31/12/2024 dans le cadre de sa politique ESG 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.

Les fonds gérés se fixent 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**.

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

À noter : l'objectif chiffré exprimé dans le dernier rapport Article 29 d'OTOKTONE³ⁱ, pour atteindre 5,15 kgCO₂e/m²/an est abandonné car il ne correspond plus à 5% de gain par rapport à la valeur de référence. (L'objectif est à ce stade non stabilisé, car il dépend du périmètre des actifs évalués et de la qualité du taux de collecte des données, portant sur les consommations énergétiques et les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes)

Suite à l'étude CRREM : 69% de la surface du portefeuille évaluée* est alignée avec cette trajectoire d'ici à 2030.

*Portefeuille évalué = 85 % de la surface totale du portefeuille

NOM DU FONDS	SURFACE TOTALE	NB D'ACTIFS	KGCO2EQ/M² VALEUR CRREM	TAUX DE COLLECTE DES DONNÉES
SCPI AMR	333 700 m²	101 actifs	9,28 kgCO2e/m²	85 %
SAS IMMOCAP	7 246 m²	1 actif	NC	NC

I.2. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

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

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

Un outil pour 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.

Le choix d'une approche particulièrement exigeante

Classiquement, la trajectoire carbone propre à chaque bâtiment est estimée à partir des données suivantes :

- La catégorie d'usage.
- Les consommations facturées par type d'énergie sur l'année de référence choisie : 2024.
- Les consommations 2024 ont été calculées en suivant les hypothèses prises en compte dans l'évaluation ESG pour reconstituer la consommation avec un taux d'occupation à 100%.
- La production d'électricité via des panneaux photovoltaïques sur site en revente totale de l'année de référence : 2024.
- Les fuites de fluides frigorigènes (voir paragraphe suivant)

Concernant les fluides frigorigènes, Otoktone 3i a choisi une méthode particulièrement exigeante :

- Il s'agit d'une méthode forfaitaire de prise en compte du pouvoir de réchauffement des fluides frigorigènes présents, sans s'attacher au taux de fuite réel constaté sur le parc immobilier. En effet, des fuites peuvent se produire malgré un suivi de maintenance rigoureux. Impacter la trajectoire suivie pour les fonds de cette manière ne semble pas signifiant pour Otoktone3i.

- Il a donc été choisi d'utiliser la méthode forfaitaire qui lisse les risques dans la durée sur l'ensemble du parc. Cette méthode incite par ailleurs les équipes à faire des choix techniques impactants, pour favoriser dans la mesure du possible les installations de chauffage/ rafraichissement présentant le moins d'émissions.

Détail de la méthodologie forfaitaire prise en compte pour les fluides frigorigènes :

- Les bâtiments qui n'ont pas de fluide frigorigène sont considérés comme n'ayant pas de fuite.
- Pour les bâtiments avec fluides frigorigènes la méthode employée est la suivante :
 - Inventaire des types et de la quantité de fluide frigorigène
 - Intégration d'un taux de fuite annuel recommandé par l'ADEME [10% pour les systèmes à détente directe de type Volume de Réfrigérant Variable et 5% pour une Pompe A Chaleur de type air/eau (source: <https://base-empreinte.ademe.fr/documentation/base-carbone>)]
 - Si le type de fluides frigorigènes et la quantité ne sont pas connus : l'actif est écarté de l'étude

Néanmoins, cette méthodologie « standardisée » impacte assez négativement la trajectoire carbone du parc immobilier. Otoktone 3i envisage donc pour le futur de conserver une méthodologie similaire mais en adaptant les taux de fuites forfaitaires à la réalité des constats faits sur son patrimoine sur un cycle de 3 ans à venir.

Mettre en œuvre et suivre un plan d'actions

Un plan d'action, notamment lié à la performance énergétique et à la nature des fluides frigorigènes, est établi pour chaque actif afin d'identifier les leviers de décarbonation.

Par ailleurs, dans le cadre de ses projets de rénovation déjà menés, Otoktone³ⁱ a pu définir que certains chantiers de rénovation étaient particulièrement à enjeux en terme de trajectoire carbone. Ainsi, sur certains sujets à fort enjeu énergétique, Otoktone 3i s'engage à réaliser :

- des missions de commissionnement, à chaque étape du projet (de la programmation à la livraison) afin de maîtriser la performance énergétique des travaux (et donc les émissions carbones directes) ;
- des bilans carbone sur des chantiers, lorsque des arbitrages sur des choix techniques sont à mener. L'objectif étant alors d'optimiser le temps de retour carbone selon les amortissements des émissions carbone liées aux matériaux/ équipements neufs au regard des gains en exploitation.

Enfin, de manière généralisée sur son patrimoine Otoktone³ⁱ a intégré de bonnes pratiques de gestion :

- La maitrise des consommations d'énergie des actifs (résultat suivi notamment par l'approche du décret tertiaire) : les audits énergétiques, la mise en place du pilotage énergétique par un cabinet spécialisé (suivi des consommations, échanges sur les bonnes pratiques de gestion et d'usage avec les Property Managers), la mise en place de plans d'actions.
- La décarbonation de l'électricité consommée par la souscription d'un contrat d'électricité verte sur l'ensemble des abonnements portés par l'intermédiaire de la société de gestion.
- Le suivi rigoureux des fuites de fluides frigorigènes

La réflexion sur la maîtrise des émissions carbone transparait ainsi dans toutes les étapes de la gestion des équipes d'OTOKTONE³ⁱ.

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

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 sa grille d'évaluation ESG. Plutôt que d'exclure un actif, OTOKTONE³ⁱ considère son potentiel d'amélioration à 3 ans.

OTOKTONE³ⁱ prévoit d'évaluer également à compter de 2025 la trajectoire carbone des 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 annuellement son patrimoine sous gestion, et intégrera l'évaluation des actifs en acquisitions à compter de 2025.

2.3. IMPACT SUR LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

En conséquence de ces critères d'évaluation ESG, OTOKTONE³ⁱ n'investira pas dans un actif qui ne serait pas en mesure de progresser sur cette thématique, et ce selon la stratégie définie pour chaque fonds (stratégie décrite dans sa documentation précontractuelle). 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

Dans la continuité de ses engagements internationaux et dans le cadre du label ISR de son principal fonds, OTOKTONE³ⁱ suit depuis 2022 des indicateurs liés à la biodiversité.

Néanmoins, la société de gestion a entrepris en 2024 une démarche plus structurée visant à améliorer la compréhension des enjeux liés à la biodiversité de son portefeuille immobilier.

Bien qu'elle ne soit pas encore en mesure de communiquer sur un objectif spécifique de réduction de l'impact sur la biodiversité à l'horizon 2030, deux initiatives majeures ont été initiées pour poser les bases d'une stratégie solide pour caractériser écologiquement les actifs immobiliers :

1. Utilisation de l'outil BIODI-Bat : Cet outil, développé par le Biodiversity Impulsion Group (BIG) et intégré à la plateforme R4RE, permet une évaluation standardisée des enjeux liés à la biodiversité. BIODI-Bat aide à classer les actifs selon leur exposition aux risques écologiques, à identifier des opportunités de progrès, et à prioriser les actions à mener.
2. Screening indépendant par un cabinet d'écologues : OTOKTONE³ⁱ a missionné un cabinet d'écologues pour réaliser un screening indépendant afin d'exploiter et enrichir les résultats issus de BIODI-Bat, fournissant ainsi un état des lieux complet des enjeux de biodiversité, avec une finalisation prévue en 2025.

Ces initiatives visent à établir une base solide de données écologiques pour définir des objectifs de biodiversité, afin d'améliorer la compréhension des enjeux spécifiques de chaque actif et de développer des plans d'actions ciblés et efficaces.

Dès qu'une maturité suffisante sera atteinte OTOKTONE³ⁱ pourra alors établir des objectifs précis et s'engager à progresser dans les indicateurs retenus.

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 la SCPI Atlantique Mur régions, OTOKTONE³ⁱ a continué à travailler en 2024 sur ses engagements en matière de biodiversité, en s'appuyant sur trois critères clés :

- Coefficient de non-végétalisation de la parcelle
- Coefficient de biotope par surface de l'actif (calcul selon méthode interne inspiré du modèle de la ville de Berlin)
- Actions mises en place sur chaque actif en faveur de la biodiversité (notamment l'interdiction des produits phytosanitaires, installation de nichoirs à insectes...)

En vue du démarrage du nouveau cycle ISR en 2025, OTOKTONE³ⁱ prévoit d'intégrer de nouveaux critères de biodiversité dans sa grille d'évaluation ESG (voir paragraphes G-I). Ces critères visent à renforcer son engagement et à garantir une progression continue dans la préservation de la nature.

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 31/12/2024, OTOKTONE³ⁱ gère la SCPI Atlantique Mur Régions et la SAS IMMOCAP, classifiées « 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 100 %.

II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019

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

OTOKTONE³ⁱ (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'OTOKTONE³ⁱ.

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 2024.

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 OTOKTONE³ⁱ pour le compte des 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 2023	RÉSULTAT 2024
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 79 actifs sur 102*	83 %	89 %
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 79 actifs sur 102	0,000087	0,000086
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 83 actifs sur 102	129,62 %	143,13 %

*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 les fonds gérés par OTOKTONE³ⁱ investissent 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 : kgCO₂eq/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 les fonds gérés par OTOKTONE³ⁱ investissent 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 ESG 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

La SCPI AMR gérée 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 31/12/2024, 69% de la surface 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 les fonds gérés par OTOKTONE³ⁱ.

*Portefeuille évalué = 85% 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-I4000025
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