

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

2025

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	<i>a) Démarche générale de l'entité</i>
09	<i>b) Contenu, fréquence et moyens d'information des personnes souscripteurs</i>
11	<i>c) Adhésion de l'entité à une charte, code, initiative ou obtention d'un label</i>
11	B. Moyens internes déployés par l'entité
11	<i>a) Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG</i>
13	<i>b) Recours à des prestataires externes et fournisseurs de données</i>
13	<i>c) Actions de renforcement des capacités internes de l'entité</i>
15	C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité
15	<i>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</i>
15	<i>b) Inclusion dans les politiques de rémunération des informations sur leur adaptation à l'intégration des risques de durabilité</i>
15	<i>c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité</i>

15	D. Stratégie d’engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en oeuvre
16	E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles
16	a) <i>Part des encours relatifs aux activités conformes avec les critères d’examen techniques du Règlement Taxonomie</i>
17	b) <i>Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles</i>
17	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
17	a) <i>Contexte</i>
18	b) <i>Stratégies d’atténuation du changement climatique d’Arkéa REIM</i>
25	G. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité
25	a) <i>Contexte</i>
25	b) <i>Stratégies d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité d’Arkéa REIM</i>
28	H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques
32	I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l’article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)
33	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
33	A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité
34	B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique
36	C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité
36	D. Politique d’engagement
37	E. Références aux normes internationales
37	a) <i>Codes de conduite et normes internationales en matière de diligence raisonnable et de communication d’information</i>
37	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 au 31/12/2024 :

SCI Silver Avenir : 878 M€

SCPI Transitions Europe : 542 M€

OPPCI P-Euros : 555 M€

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 groupe 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 per-

formance financière des fonds immobiliers à moyen et long terme, Arkéa REIM adopte un positionnement ISR par conviction et par construction.

A ce titre, l'ensemble des produits d'Arkéa REIM, ouverts au grand public dans le cadre d'une commercialisation en direct ou par l'intermédiaire de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, intègre 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.

En revanche, les produits de type clubs deals ou dédiés, destinés à un nombre restreint d'investisseurs, ne font pas la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales.

Au 31/12/2024 Arkéa REIM gère 6 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 4,58% en 2024 et de maintenir son objectif de performance de 5% pour 2025.

Encours au 31/12/2024 :
450 811 614€

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 2024, le taux de distribution de Transitions Europe s'est élevé à 8,25% et la SCPI objective un taux supérieur à 7% pour 2025.

Encours au 31/12/2024 :
542 752 600 €

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 4,03% en 2024 et a un objectif d'environ 3% pour 2025.

Encours au 31/12/2024 :
877 678 554 €

Serendip Invest Club 1, le premier club-deal structuré par Arkéa REIM qui 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 31/12/2024 :
56 366 263 €

Serendip Invest Club 2, qui a investi dans un immeuble de haut-standing à Paris, rue de Sèvres 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 31/12/2024 :
59 250 519 €

P-Euro, dédié à un investisseur et qui a pour objectif de se doter d'un patrimoine immobilier principalement situé en France et accessoirement dans d'autres États de la zone euro, afin de générer, sans que cela ne soit garanti, une performance régulière à travers des revenus locatifs stables et des perspectives de plus-value à long terme.

Encours au 31/12/2024 :
555 870 565 €

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

- 74% des encours sous gestion prennent en compte les critères ESG propres à chaque fonds.
- Par ailleurs, 39 % du patrimoine sous gestion est labellisé ISR (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/24). Sont concernés les fonds Transitions Europe et Territoires Avenir.
- 35% du patrimoine sous gestion est labellisé Luxflag ESG (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/24). Est concerné le fonds Silver Avenir.

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 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 mis 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 ou le dépassement de la note seuil, définie pour chaque fonds labélisé ISR et évolutive au fil des cycles de labélisation ISR.

LuxFLAG ESG est un label attribué par l'agence de labellisation indépendante LuxFLAG (Luxembourg Finance Labelling Agency).

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 tous les 3 ans auprès de l'agence de labélisation, qui peut décider ou non de renouveler le label Luxflag ESG d'un cycle à l'autre. Chaque année un audit de contrôle est réalisé par l'organisme du label Luxflag ESG afin de garantir la réalisation des méthodes et objectifs initialement fixées.

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 sociaux.

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 parties prenantes, et notamment asset managers, property managers et locataires afin qu'ils s'engagent à maîtriser leurs impacts sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il est notamment demandé aux asset managers et property managers 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 », Arkéa REIM publie, pour chaque fonds, des informations relatives à la prise en compte des risques de durabilité, aux principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité, ain-

si qu'aux caractéristiques environnementales et/ou sociales, éventuellement promues.

Les fonds sont classés en trois catégories par le Règlement SFDR :

- **Fonds dits « Article 6 »** : ne promeuvent pas de caractéristiques ESG, mais doivent indiquer si et comment les risques de durabilité sont pris en compte dans les décisions d'investissement.
- **Fonds dits « Article 8 »** : promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales sans objectif d'investissement durable.
- **Fonds dits « Article 9 »** : poursuivent un objectif d'investissement durable.

Pour les fonds relevant des articles 8 ou 9 SFDR, des informations spécifiques doivent être publiées :

- **Avant souscription**, ces informations sont intégrées dans les documents précontractuels, disponibles dans la rubrique « Documents » sur la page internet dédiée à chaque fonds. Elles précisent notamment les caractéristiques ESG promues, les principales incidences négatives prises en compte et les indicateurs utilisés.
- **Après souscription**, Arkéa REIM met également à disposition des informations périodiques, via les rapports annuels des fonds, selon les exigences de la réglementation. Ces informations permettent de rendre compte de la manière dont les caractéristiques ESG ont effectivement été respectées et suivies.

A noter, qu'à ce jour, aucun fonds d'Arkéa REIM n'est classé « Article 9 ». Ils ne disposent pas d'objectifs d'investissement durable au sens du règlement SFDR. Pour autant la SCI Territoires Avenir déclare en 2024 un alignement au règlement Taxonomie dans la catégorie 7.7 "détenation et gestion d'actifs immobiliers", sur une partie du fonds.

De facto, les actifs alignés à la taxonomie répondent à l'objectif 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 politique d'engagement des parties prenantes
- Le code de transparence détaillant les objectifs, indicateurs, critères, ainsi que les méthodologies d'évaluation ESG associées.

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).

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 importants 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 signataire des UN PRI (United Nations – Principles for Responsible Investment) depuis décembre 2022. Elle 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 Groupes 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, la société de gestion dispose d'un référent ESG 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. Elle s'assure avec la Direction Marketing et Communication de la complétude et de l'exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers ;
- La Direction de la Conformité s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences du label ISR sont bien prises en compte.

En 2024, Arkéa REIM a ainsi consacré 4,37% 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 d'actifs, en ce inclus la mise en place de plans d'actions ESG, qu'ils soient issus de mesures réglementaires ou volontaires. 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 (43,62 % 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 16,88 % des honoraires perçus par Arkéa Real Estate pour l'acquisition et la gestion des actifs d'Arkéa REIM sont consacrés aux enjeux extra-financiers et ESG.

Par ailleurs, en 2024, Arkéa REIM a renforcé sa collaboration avec Onata, filiale d'Arkéa Real Estate spécialisée en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et en conseil en finance durable. Onata est intervenue sur de nombreuses thématiques, telles que la réalisation de l'ensemble des missions requises dans le cadre du label ISR (en ce inclus le renouvellement de label ISR de la SCI Territoires Avenir), le déploiement d'un outil de gestion des risques physiques liés au changement climatique, le suivi de la performance énergétique des actifs notamment via l'intégration de l'outil Deepki, la réalisation d'études écologiques sur certains sites, la constitution du dossier de labellisation LuxFLAG ESG pour le fonds Silver Avenir, ou encore la complétion de questionnaires ESG destinés aux investisseurs.

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). 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 2024, Arkéa REIM a poursuivi sa collaboration avec le cabinet de conseil spécialisé en finance durable et immobilier responsable, Ethiket à des fins de formation.

Pour les fonds labellisés, des plateformes digitales SaaS ont été mises en place afin de compiler les données financières et extra-financières, de permettre un pilotage ESG plus ergonomique et de bénéficier de données ESG externes sur certaines thématiques. La plateforme SONEKA est utilisée pour la consolidation de l'ensemble des données et du reporting financier et extra-financier. La plateforme DEEPKI permet de centraliser les données de consommation d'énergie et d'émissions de carbone. Enfin, la solution Location Risk Intelligence de Munich RE est utilisée pour analyser l'exposition des actifs sous gestion aux risques climatiques.

Ces prestations ont représenté environ 10,77% du budget de prestataires externes missionnés par Arkéa REIM au cours de l'exercice 2024.

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 2024, les collaborateurs d'Arkéa REIM et d'Arkéa Real Estate ont reçu 4 formations ESG sur les thématiques suivantes :

- Trimestre 1 2024 : Impact social et territorial positif
 - Trimestre 2 2024 : Gestion du cycle de l'eau au sein du bâtiment
 - Trimestre 3 2024 : Parties prenantes
 - Trimestre 4 2024 : Biodiversité
- Elle a poursuivi son plan de formation sur 2025 avec la tenue de deux sessions de formation en avril et mai sur l'énergie et le carbone.

En 2024, 8 collaborateurs d'Arkéa REIM ont passé et obtenu la certification AMF Finance durable, sur un total de 31 personnes au sein de la société. Arkéa REIM prévoit d'étendre le périmètre des personnes certifiées AMF finance durable, notamment pour tout nouveau collaborateur qui présente une fonction en lien direct avec la gestion d'actifs.

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).

Pour chaque fonds classés article 8 au sens de SFDR, une annexe périodique est publiée chaque année au sein des rapports annuels des fonds, contrôlés par les Commissaires Aux Comptes des fonds. Ces annexes comprennent notamment la publication systématique des principales incidences négatives des actifs du fonds (exposition aux énergies fossiles, inefficience énergétique, performance carbone), l'alignement réel à la taxonomie selon la catégorie 7.7, constaté sur l'exercice précédent, ainsi que les résultats quantitatifs des indicateurs reflétant les caractéristiques Environnementales et/ ou sociales du fonds. Dans le cas des fonds labélisés ISR, ces caractéristiques E/S correspondent aux indicateurs de reportings reportés dans le cadre du label ISR.

Pour chaque fonds labélisé un rapport extra-financier est publié annuellement. 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 des sujets ESG et plus spécifiquement les enjeux liés à l'impact de l'immobilier sur l'état de la biodiversité.

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. De même, le fonds MomenTime commercialisé en janvier 2025 a obtenu le label ISR en novembre 2024 à sa création. 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 de tous les salariés d'Arkéa REIM intervenant activement dans la gestion des FIA intègrent une composante ESG/ISR.

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 au sens de participation en actions ou obligations cotées ou non cotées. De ce fait :

- aucune politique de vote n'a été établie,
- aucune stratégie de désengagement sectoriel n'est mise en œuvre,
- et aucun bilan d'engagement en la matière n'est à établir.

Toutefois, le fonds Silver Avenir applique une politique d'exclusion pour le placement de sa trésorerie, qui interdit tout investissement dans les secteurs suivants : armes controversées, tabac, énergie nucléaire, comportements controversés, juridictions controversées, alcool, jeux d'argent et divertissements pour adultes.

En parallèle, pour les investissements immobiliers gérés dans une démarche ISR, une politique d'engagement avec les parties prenantes a été formalisée.

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] ».

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 ».

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 2¹ 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, à travers ses trois fonds labellisés ISR ou LuxFLAG ESG et classés Article 8 SFDR, repose sur une démarche « Best in Progress », notamment sur les thématiques de sobriété énergétique et de réduction des émissions carbone. Cette approche ne répond pas, à ce jour, aux critères de contribution substantielle requis par la catégorie 7.7 du règlement Taxonomie.

Pour autant, trois actifs représentant 2,9 % de la valeur globale de la SCI Territoires Avenir ont été identifiés comme alignés à la Taxonomie, conformément à la catégorie 7.7. Ces actifs présentent :

- Une consommation d'énergie primaire inférieure au TOP 15 % par classe d'actif et par pays, tel que publié dans l'ESG Index 2024 de Deepki ;
- Une GTB (gestion technique du bâtiment) qui répond aux standards du décret BACS permettant de mesurer et piloter les consommations énergétiques par usage, notamment le chauffage, la climatisation, la ventilation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et les équipements électriques. Elle doit aussi détecter les dérives et optimiser la performance énergétique en temps réel ;
- Une exposition aux risques physiques avérés liés au changement climatique nulle, ou une adaptation face à ces risques.

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

L'ensemble des produits d'Arkéa REIM, ouverts au grand public dans le cadre d'une commercialisation en direct ou par l'intermédiaire de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation sont classés "Article 8 SFDR", et prennent en compte leurs principales incidences négatives. A ce titre, 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 sur l'intégralité de ces fonds ouverts. Cette part s'élève à 0% pour l'année 2024.

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.

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'équité 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 de 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 2025 sa propre trajectoire carbone, à l'échelle de la société de gestion et de chacun des fonds gérés, sur les actifs détenus en pleine propriété. La première étape qui permet à Arkéa REIM de se fixer un objectif de décarbonation de son patrimoine à l'échelle de la société de gestion est d'identifier la part des actifs par fonds qui dérivent de la trajectoire de l'Accord de Paris par classe d'actifs et par pays avant 2030 (CRREM 1,5°C 2030).

Ces analyses reposent sur la collecte des données de consommations énergétiques des actifs. Dans le suite de ce paragraphe, sont considérées comme des données réelles et fiables, les consommations des actifs présentant un taux de couverture énergétique supérieur à 60 %.

Actifs à usage tertiaire situés en France, d'une surface > 1000 m²(Fonds : Territoires Avenir)

Pour les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface supérieure à 1000 m², 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/m²/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.

Territoires Avenir :

88% des actifs détenus par Territoires Avenir (35 actifs dont 1 VEFA en cours de construction en 2024) au 31/12/2024 sont concernés par ce décret représentant 14% du portefeuille global d'Arkéa REIM. 2 actifs du fonds ne sont pas assujettis au Décret Tertiaire. Un actif de commerce localisé à Rome, en Italie et un actif résidentiel situé à Paris.

Au 31/12/2024, 100 % des données de consommation réelles ont été collectées pour 87 % des actifs assujettis au DEET (en valeur). Aucune donnée n'a pu être collectée pour seulement 5 actifs, dont 2 n'étaient pas exploités en 2024. Un effort particulier sera mené avec les property managers en 2025 afin de tenter de recueillir ces données auprès des locataires.

A date, 25 actifs sur les 35 actifs assujettis au DEET, représentant 63% de ces actifs en valeur surperforment la moyenne du benchmark de place 2024 du Deepki index (<https://index-esg.com/fr/>). 11 actifs sur les 35 actifs, représentant 20% des actifs en valeur, surperforment le top 15% de ce même benchmark, témoignant de la bonne performance du parc sur le volet énergie.

P-Euros :

59% des actifs détenus par P-Euros (17 actifs) au 31/12/2024 sont concernés par ce décret représentant 14% des encours d'Arkéa REIM. Le portefeuille de P-Euros est en partie constitué de commerces en pied d'immeuble dont la superficie ne dépasse pas 1 000 m² (représentant 3% de la valeur, répartis sur 18 actifs), ainsi que de SPV non exclusives représentant 38% du portefeuille. À ce stade, aucune analyse ESG n'a encore été réalisée sur ces actifs.

Au 31/12/2024, plus de 60% des données de consommation réelles ont été collectées pour 45% des actifs assujettis au DEET (en valeur) soit 3 actifs. Un effort particulier sera mené avec les property managers en 2025 afin d'améliorer le taux de couverture en données de consommation réelles et fiables, en priorité sur cette poche stratégique du portefeuille (les actifs assujettis au DEET).

A date, 45% des actifs (soit l'ensemble des actifs disposant de données réelles et fiables) assujettis au DEET en valeur surperforment la moyenne du benchmark de place 2024 du Deepki index (<https://index-esg.com/fr/>), témoignant de la bonne performance du parc sur le volet énergie.

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.

²Dans le cadre du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), un actif immobilier est considéré comme «stranded» lorsqu'il dépasse les seuils d'émissions de CO² compatibles avec une trajectoire de décarbonation conforme aux accords climatiques internationaux.

Actifs à usage tertiaire situés en France et en Europe, d'une surface > 1000 m² (Fonds : Territoires Avenir P-Euro et Transitions Europe)

Au-delà de la France et du respect du décret tertiaire qui s'y applique localement, Arkéa REIM s'efforce de collecter les données de consommation réelles, tous fluides et tous usages confondus, en énergie finale pour l'ensemble de ses actifs en Europe. Cet indicateur constitue la base du calcul des émissions carbone opérationnelles des actifs (scope 1 et scope 2), permettant ainsi de comparer directement la performance de chaque actif à la trajectoire carbone définie par l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Le CRREM a défini, en cohérence avec l'Accord de Paris, une trajectoire de réduction des émissions carbone à respecter pour chaque pays et chaque typologie d'actif, afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C.

Ainsi, en 2024, une première analyse CRREM a été réalisée sur la poche d'actifs européens d'une surface supérieure à 1000 m², représentant 44% du portefeuille immobilier global de la société de gestion. Tous les actifs disposant de données de

consommation réelles fiabilisées ont été analysés.

Sur la base de cette première analyse, plusieurs poches d'actifs ont pu être identifiées et des actions ont été planifiées afin de cadrer et préparer au mieux la définition des engagements de décarbonation d'Arkéa REIM.

- Actifs sans données de consommation ou avec des données non fiables – 35% : Poursuivre la collecte des données de consommation réelles et leur fiabilisation, via l'engagement des différentes parties prenantes (property managers et locataires) et une centralisation sur l'outil Deepki.
- Actifs avec des données fiables, mais « stranded² » avant 2030 – 35% : Réaliser des diagnostics ou audits énergie-carbone, identifier les leviers d'action et engager des mesures de décarbonation.
- Actifs avec des données fiables, « stranded » après 2030
- 20% : Poursuivre le suivi des consommations de ces actifs et anticiper les actions de maintenance des équipements techniques afin de garantir le bon fonctionnement de l'actif.

Scope	Part d'actifs tertiaire > 1 000m ²	Emissions carbone*	Part d'actif « stranded » < 2030	Couverture**
Transitions Europe	100%	33,8	32%	56%***
Territoires Avenir	88%	10,2	41%	89%
P-Euro	59%	12,2	24%	45%
Silver Avenir	0%	N/A	N/A	N/A
Clubs-Deals	N/A	N/A	N/A	N/A
Arkéa REIM	46%	18,0	32%	63%

* Emissions de GES par m² et par an (en kgecq CO2/m², an)
La couverture de cet indicateur carbone est mesuré en valeur des actifs. Cependant, la moyenne des émissions carbone de chaque fonds est-elle pondérée par la surface.

** La couverture des indicateurs correspond à la poche d'actifs tertiaires de plus de 1 000 m² disposant de données réelles et fiables.

*** Pour Transitions Europe, deux actifs disposant de données de consommation ont été exclus du calcul des indicateurs. Les consommations de ces deux actifs étaient hors norme en raison d'activités spécifiques (procédé industriel et laboratoire très énergivore). En incluant ces deux actifs dans le calcul des indicateurs, nous obtenons les valeurs suivantes :

Scope	Part d'actifs tertiaire > 1 000m ²	Emissions carbone	Part d'actif « stranded » < 2030	Couverture
Transitions Europe	100%	129,3	40%	64%

Actifs à usage tertiaire d'une surface < 1000 m² situés en France et en Europe (Fonds : Territoires Avenir P-Euro et Transitions Europe)

Les actifs à usage tertiaire de moins de 1 000 m² représentent 1 % du portefeuille immobilier global de la société de gestion, soit 20 actifs, dont 18 situés en France et les autres en Europe. Cette poche d'actifs ne constitue pas une priorité dans la stratégie de décarbonation de la société de gestion, en raison des difficultés et du manque de leviers pour y mettre en place des actions concrètes de décarbonation. Cependant, Arkéa REIM s'attache à collecter les données de consommations

énergétiques réelles de ces actifs, afin de compléter la vision des émissions de son parc immobilier.

À ce stade, un seul actif de cette poche (un commerce en pied d'immeuble à Rome, détenu par le fonds Territoires Avenir) dispose de données de consommations réelles.

Par ailleurs, dans le cadre du déploiement du label ISR sur les fonds Territoires Avenir et Transitions Europe, la société de gestion travaille à l'engagement des parties prenantes, notamment en diffusant des guides de bonnes pratiques destinés à informer les locataires sur une gestion responsable de leurs actifs.

Actifs résidentiels (hors Silver Avenir et Clubs-Deals)

À l'instar des actifs tertiaires de moins de 1 000 m², les actifs résidentiels représentent un défi extra-financier important sur le volet énergie-carbone. Cela s'explique d'une part par la difficulté de collecte des données, puisqu'il est souvent complexe d'obtenir autre chose que les consommations des parties communes. D'autre part, le déploiement d'actions de décarbonation est limité, en raison du fait qu'une grande partie des consommations dépend directement des usages des locataires résidentiels.

Au 31/12/2024, Arkéa REIM gère trois actifs résidentiels en portefeuille : un au sein du fonds Territoires Avenir et deux en club deal. Représentant 1% du portefeuille immobilier global de la société de gestion, l'actif résidentiel de Territoires Avenir a fait l'objet d'actions de sensibilisation auprès des usagers, visant à encourager une gestion plus performante et responsable. Dans ce cadre, des guides de bonnes pratiques ont été diffusés aux différents locataires.

À ce stade, les données de consommation de cet actif n'ont pas encore pu être collectées. La société de gestion prévoit de travailler en 2025 à l'identification d'une solution permettant d'assurer cette collecte.

Concernant les deux actifs détenus en club deal, aucune stratégie ESG spécifique n'a été mise en place à ce jour.

Actifs du fonds Silver Avenir (Résidentiel en France)

Le fonds Silver Avenir représentant 39% du portefeuille immobilier global de la société de gestion 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 31/12/2024 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/m², an (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.). Cette consommation est estimée dans le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).

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 2024, Arkéa REIM a recensé et classé l'ensemble des DPE du fonds Silver Avenir.

	<i>En % du fonds</i>	<i>En nombre d'actifs</i>
Fonds	100%	573
A	3%	13
B	10%	48
C	23%	152
D	33%	189
E	12%	99
F	7%	46
G	1%	9
DPE vierge	10%	17

Concernant les 8 actifs libérés et non reloués à fin 2024 :

	<i>En % du fonds</i>	<i>En % des actifs libéré</i>	<i>En nombres d'actifs</i>
Fonds	3%	100%	8
A	0%	0%	0
B	0%	0%	0
C	0%	8%	2
D	2%	64%	3
E	1%	28%	3
F	0%	0%	0
G	0%	0%	0
DPE vierge	0%	0%	0

Soucieux de respecter l'ADN du fonds Silver Avenir dont la majorité des actifs est gérée en viager et conscient du régime juridique spécifique 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.

Dès 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.

Ainsi, en application de sa stratégie ISR sur les fonds Territoires Avenir et Transitions Europe, Arkéa REIM a structuré une démarche permettant de suivre ce sujet de manière exhaustive et scientifique. Dès la phase d'acquisition, Arkéa REIM identifie les actifs disposant d'espaces verts afin d'y faire étudier, par un écologue, l'état de la biodiversité ainsi que le potentiel

d'amélioration à travers la mise en place d'actions concrètes. Au 31/12/2024 la société de gestion identifie :

- 32 actifs soit 79% du portefeuille du fonds pour Territoires Avenir disposant d'espaces verts.
- 23 actifs soit 91% du portefeuille du fonds pour Transitions Europe disposant d'espaces verts.

Ces actifs ont vocation à faire l'objet d'une étude de la biodiversité réalisée par un écologue, avec deux objectifs clés :

- Identifier, recenser et analyser la biodiversité présente sur site ;
- Identifier et quantifier des plans d'action permettant d'améliorer l'état de la biodiversité des sites.

Au 31 décembre 2024, une étude écologique (et/ou agroécologie) a été réalisée sur :

- 71% (en valeur) des actifs disposant d'espaces verts pour Territoires Avenir
- 9% (en valeur) des actifs disposant d'espaces verts pour Transitions Europe.

Il est important de noter ici que le taux de couverture de réalisation d'études écologiques demeure faible sur le fonds Transitions Europe. Ce fonds connaît une grande croissance avec notablement 87% d'actifs acquis en 2024 (en valeur). Des études écologiques sont en cours de réalisation au printemps 2025 pour 19 actifs soit 77% du portefeuille du fonds disposant d'espaces verts. Cinq études supplémentaires ont également été réalisées en 2025 sur le fonds Territoires Avenir, portant ainsi la couverture des études écologiques à 87% du portefeuille du fonds disposant d'espaces verts.

³Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables au développement du vivant (sols perméables, végétalisés, en pleine terre, toitures végétalisées, etc.) et la surface totale d'une parcelle.

Finalement, afin d'aller au bout de la démarche sur cette thématique, Arkéa REIM étudie sur la base des études écologiques le déploiement d'un plan d'action dans les 3 ans suivant l'acquisition des sites disposant d'espaces verts.

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 2024, sur le fonds Territoires Avenir, il a pu être vérifié qu'au moins 32,0% (en valeur) du patrimoine du fonds disposant d'espaces verts (79% des actifs 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 CBS³ simplifié des sites du fonds, qu'elle a déjà pu déployer à l'échelle de l'ensemble du fonds dès 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 2024, on constate que 80% du patrimoine (en valeur) de Silver Avenir dispose d'un espace extérieur avec arbres et/ou arbustes (taux de couverture en valeur = 98%). 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, mais son niveau de vulnérabilité dépendra des caractéristiques physiques du bâtiment.

Afin d'intégrer pleinement ces risques dans sa gestion d'actifs, Arkéa REIM a renforcé en 2025 sa méthodologie par l'intégration de l'outil Location Risk Intelligence développé par Munich RE.

Cet outil permet d'évaluer, pour chaque actif, l'exposition aux principaux aléas climatiques à l'horizon 2050 selon les scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du GIEC. Deux niveaux de criticité sont retenus :

- Risque avéré ESG : Est considéré comme actif à risque tout actif présentant un niveau de risque supérieur ou égal à 4/5 sur l'échelle d'analyse de risque climatique de l'outil Location Risk Intelligence de Munich RE, pour un scénario de réchauffement climatique RCP 8.5 (modèle de réchauffement climatique à +4°C du GIEC) à horizon 2050. Une exception est faite pour les risques d'affaissement et de sécheresse pour lesquels seuls les actifs affichant un niveau de risque 5/5 sont pris en compte. Cette distinction permet de tenir compte de l'impact financier à long terme plus limité de ces deux risques par rapport aux autres inclus dans l'analyse.

Sont analysés par l’outil 3 types de risques :

- Aigus : exposition brève à un danger, avec des effets immédiats ou à court terme.
- Chroniques : exposition prolongée ou répétée à un danger, avec des effets qui apparaissent lentement sur le long terme.
- Stresse climatique : indicateurs qui mesurent l’exposition d’un actif face aux impacts du changement climatique.

Liste des risques climatiques

- Risques climatiques aigus
- Tempêtes et cyclone tropicaux
- Inondations fluviales
- Tempêtes et tsunamis
- Affaissement
- Risque climatiques chroniques
- Élévation du niveau de la mer
- Pénurie d’eau
- Fonte des glaces
- Indices de stress climatique
- Chaleurs extrêmes
- Haute humidité et chaleur
- Froid extrêmes
- Forte précipitations
- Forte sécheresse

- Risque financier identifié : L’actif est considéré comme à risque d’un point de vue financier lorsque la somme des pertes financières probables annuelles évaluées par le modèle excède 0,8 % de sa valeur dans un des scénarii (RCP 4.5 et RCP 8.5) du GIEC. Ce seuil correspondant à une potentielle inassurabilité future. À ce stade, l’outil permet de quantifier les pertes financières liées aux risques de tempête et d’inondation.

Sur la base de cette analyse à deux niveaux, la société de gestion a mis en œuvre la stratégie suivante :

Actifs en portefeuille

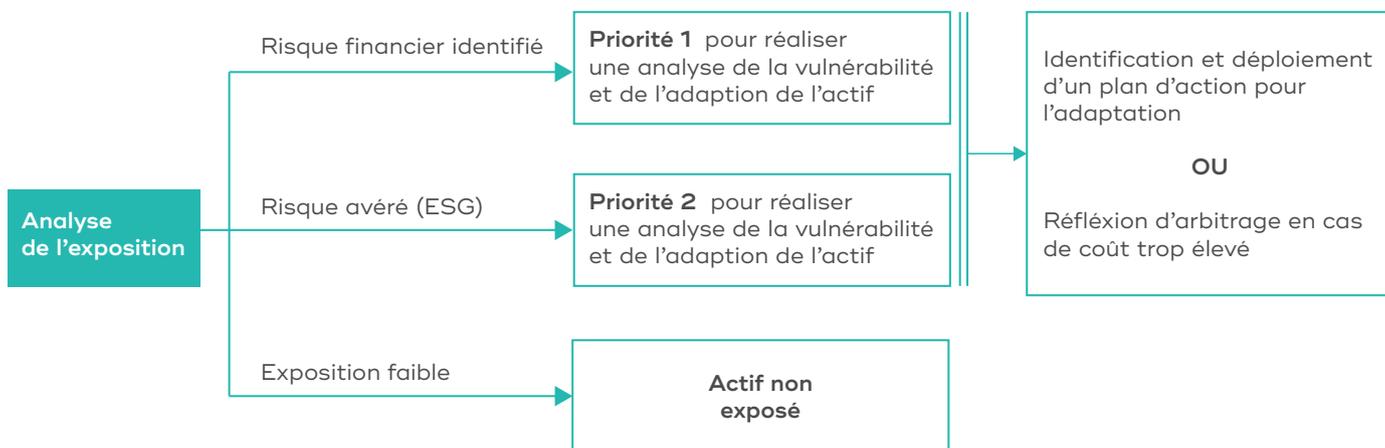


Schéma d’analyse stratégique de la gestion des risques climatiques physiques, Arkéa REIM

Opportunité d'acquisition

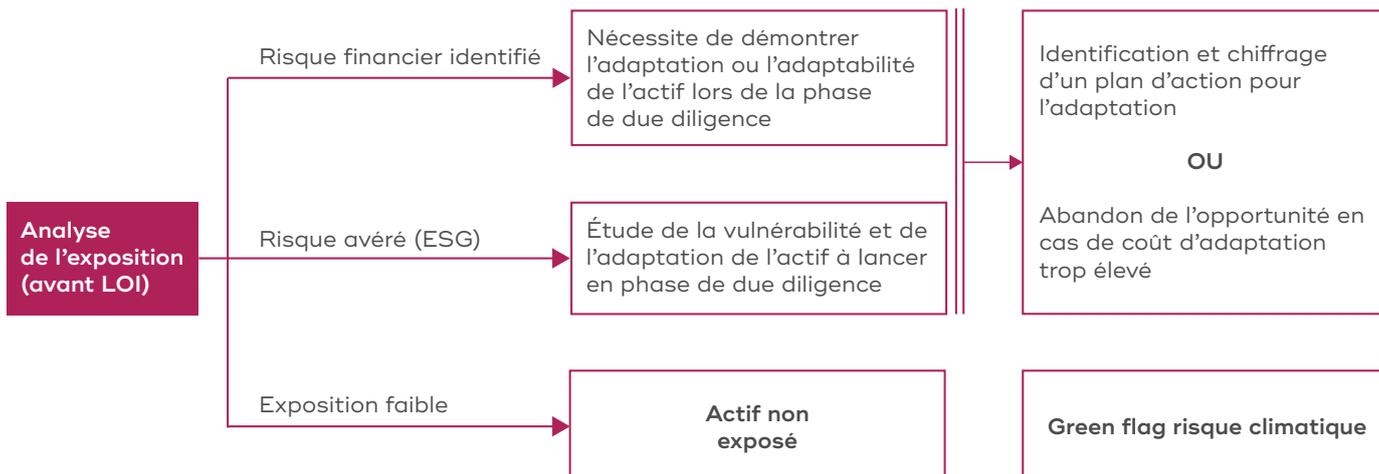


Schéma d'analyse stratégique de la gestion des risques climatiques physiques, Arkéa REIM

Une méthodologie en quatre étapes a été définie :

1. État des lieux : évaluation climatologique multi-aléas à l'échelle de chaque actif.
2. Priorisation : classification des actifs en fonction de leur exposition et de leur sensibilité.
3. Diagnostic : analyse approfondie pour les actifs les plus exposés, dont certains illustratifs comme NEVEUR (submersion marine, île de Ré), FODOR (inondation, Draveil), Bordeaux Minvielle (risque de crue).
4. Plan d'action : définition et mise en œuvre de mesures techniques ou d'arbitrage (végétalisation, renforcement, désinvestissement, etc.) en fonction des résultats du diagnostic.

En phase d'acquisition, un actif identifié à risque fait l'objet d'une attention particulière dans la due diligence, nécessitant la démonstration de son adaptabilité ou le renoncement à l'investissement. Cette approche permet d'anticiper la hausse des primes d'assurance climatiques :

selon nos modélisations, dans un scénario RCP 8.5 à 2050.

Au 31/12/2024, l'ensemble des actifs de Territoires Avenir (37 actifs), Transitions Europe (29 actifs) et Silver Avenir (573 actifs) a fait l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'aide de l'outil Munich RE.

Pour le fonds P-€ tous les actifs en détention propre (26 actifs) ainsi que 4 autres actifs ont été analysés. Seules les SPV non exclusives représentant 38% du portefeuille de P-Euros et 4 actifs avec des détentions du fonds inférieures à 70% n'ont pas été analysés (5 actifs pour 16% de valeur de P-Euros).

Au 31/12/2024, le taux de réalisation des études d'exposition climatique sur ce fonds, en valeur, s'élève à 46%, ce qui représente 75% du portefeuille en excluant les SPV non exclusifs.

Risques financier >0,8%	% du global (en valeur)	Couverture de l'indicateur (en valeur)	En nombres d'actifs
Fonds*	1%	86%	12
Territoires Avenir	0%	100%	0
Transitions Europe	0%	100%	0
Silver Avenir	2%	100%	11
P-€	3%	46%	1

Risques financiers entre 0,3% et 0,8%	% du global (en valeur)	Couverture de l'indicateur (en valeur)	En nombres d'actifs
Fonds*	4%	86%	26
Territoires Avenir	11%	100%	3
Transitions Europe	0%	100%	0
Silver Avenir	5%	100%	23
P-€	0%	46%	0

* Clubs-deals exclus

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 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 m² et par an. La SGP 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.

- **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'environ-

nement 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.

- 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 2024, l'intégralité des fonds gérés par Arkéa REIM et ouverts à la commercialisation sont classés article 8 au sens du règlement européen SFDR n°2019/2088 : Silver Avenir, Transitions Europe et Territoires Avenir, tel que listés dans la section II.A)a).



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 2024, 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 (en valeur) contribuant à l'extraction, au stockage ou au transport d'énergie fossiles.

- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers (en valeur) inefficaces sur le plan énergétique (DPE inférieur ou égal à C).

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

- Consommation énergétique : Intensité énergétique des actifs immobiliers

Indicateur de mesure : Consommation d'énergie Gwh/m² des actifs immobiliers détenus. À défaut de pouvoir collecter les données de consommation réelles des actifs sur ce fonds en viager, l'indicateur se base sur les données de consommation affichées sur les DPE.

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

- Emissions de GES : Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers

Indicateur de mesure : Émissions de Gaz à Effet de Serres, par an Tonne eqCO₂/an et son découpage en Scope 1 et 2. Sur ces deux fonds, l'intégralité des données reportées sont réelles et reflètent la performance carbone des actifs du fonds sur l'année 2024.

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

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité	Elément de mesure	Incidence 2024	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%	0%	0%	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 ⁴ sur le plan énergétique (exprimée en %)	74,8%	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 9%	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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.

⁴Les « actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique » sont calculés selon la formule suivante (cf. Annexe I du Règlement délégué (UE) 2022/1288):

((valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C) + (valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un EPC inférieur à NZEB selon la directive 2018/853/UE)) / valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB

PAI - additionnels	Définition de l'indicateur	Résultat	Couverture (en valeur)
Silver Avenir			
Consommation énergétique	Consommation d'énergie Gwh/m ² des actifs immobiliers détenus	0,19	54,8%
Transitions Europe			
Emissions de GES	Emission de GES scope 1 en Tonne eqCO ₂ /an	9 679	58,5%
	Emission de GES scope 2 en Tonne eqCO ₂ /an	6 377	
	Emission de GES par an en Tonne eqCO ₂ /an	16 056	
Territoires Avenir			
Emissions de GES	Emission de GES scope 1 en Tonne eqCO ₂ /an	703	74,9%
	Emission de GES scope 2 en Tonne eqCO ₂ /an	861	
	Emission de GES par an en Tonne eqCO ₂ /an	1 564	

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 alignés avec cette prise en compte des critères ESG a 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 engagement 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".

La SCI Territoires Avenir (depuis juin 2022) et la SCPI Transitions Europe (depuis novembre 2022) sont labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) dont le fonctionnement a été explicité précédemment. La SCI 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.