

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



2026

SOMMAIRE

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

17	D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en oeuvre
17	E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles
17	a) <i>Part des encours relatifs aux activités conformes avec les critères d'examen techniques du Règlement Taxonomie</i>
18	b) <i>Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles</i>
18	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
18	a) <i>Contexte</i>
19	b) <i>Stratégies d'atténuation du changement climatique d'Arkéa REIM</i>
28	G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité
28	a) <i>Contexte</i>
28	b) <i>Stratégies d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité d'Arkéa REIM</i>
33	H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques
38	I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)
39	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
39	A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité
40	B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique
42	C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité
42	D. Politique d'engagement
43	E. Références aux normes internationales
43	a) <i>Codes de conduite et normes internationales en matière de diligence raisonnable et de communication d'information</i>
43	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 31/12/2025 :

SCI Silver Avenir : 890 M€.

SCPI Transitions Europe : 979 M€.

OPPCI P-Euros : 663 M€.

SCI Territoires Avenir : 590 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 performance financière des fonds immobiliers à moyen et long terme, Arkéa REIM adopte

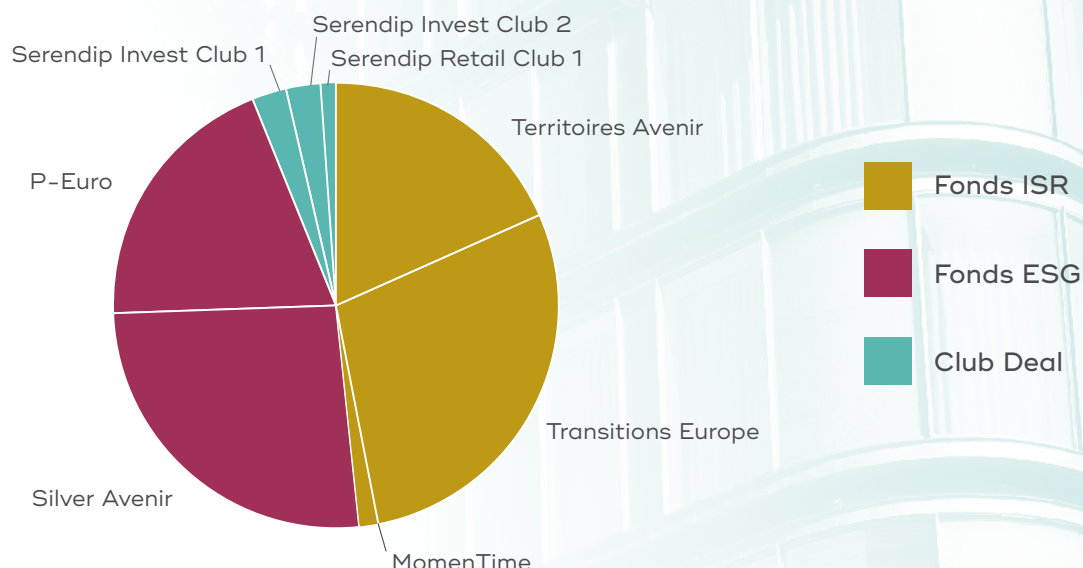
un positionnement ISR par conviction et par construction.

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 des grilles ESG (spécifiques à chaque fonds, notamment pour tenir compte des principaux enjeux ESG liés aux typologies d'investissement des véhicules) qui permettent 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 et permettent de suivre leur évolution tout au long du cycle de détention.

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 31/12/2025 Arkéa REIM gère
8 fonds immobiliers :

RÉPARTITION DES ENCOURS SOUS GESTION PAR FONDS D'INVESTISSEMENT



Transitions Europe, SCPI européenne diversifiée et labellisée ISR, positionnée sur différentes classes d'actifs immobiliers d'entreprise : bureaux, santé, éducation, logistique, activités et hébergement géré. Elle s'adresse aux investisseurs recherchant à la fois du rendement, de la diversification, une exposition aux marchés européens et une épargne porteuse de sens. En 2025, sa performance globale annuelle a atteint 8,60 %, dont 1 % de revalorisation du prix de part. La SCPI vise une performance globale annuelle non garantie de 6% à long terme.

Encours au 31/12/2025 :
978 861 329 €

MomenTime, SCPI internationale et diversifiée d'Arkéa REIM, labellisée ISR, conçue en complément de Transitions Europe. Lancée début 2025, elle investit en France et hors zone euro afin de saisir des points d'entrée attractifs sur des marchés en bas de cycle, selon une approche agile et opportuniste. Pour sa première année d'existence, MomenTime a délivré une performance globale annuelle de 9,25%.

Encours au 31/12/2025 :
40 777 569 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Territoires Avenir, une SCI labellisée ISR qui investit directement dans des actifs immobiliers participants à la vie du territoire, tels que des écoles, résidences seniors, locaux d'activités, établissements de santé ou encore les bureaux. En s'appuyant sur le dynamisme économique et démographique des régions françaises, la SCI a enregistré une performance de 5,03 % en 2025 et vise un objectif de performance annuelle compris entre 4 % et 5 % sur le long terme.

Encours au 31/12/2025 :
589 912 238 €

Silver Avenir, la SCI de référence du viager sans rente, positionnée sur des actifs résidentiels premium. Elle offre une solution d'investissement alliant potentiel de performance et impact sociétal, en répondant aux enjeux démographiques liés au vieillissement de la population. Silver Avenir a délivré une performance de 0,79 % en 2025.

Encours au 31/12/2025 :
889 817 482 €

Serendip Invest Club 1, le premier club-deal lancé par Arkéa REIM. Positionné sur un actif résidentiel haut de gamme à Neuilly-sur-Seine, il repose sur une stratégie de création de valeur visant à optimiser le potentiel du bien avant sa revente à la découpe, dans l'objectif de générer une performance attractive pour les investisseurs.

Encours au 31/12/2025 :
82 445 804 €

Serendip Invest Club 2, un club-deal immobilier positionné sur un actif résidentiel de prestige situé rue de Sèvres à Paris. Sa stratégie consiste à acquérir l'immeuble en bloc, à en optimiser la valorisation grâce à des travaux de rénovation, puis à procéder à la revente des appartements à la découpe afin de générer une plus-value au bénéfice des investisseurs.

Encours au 31/12/2025 :
84 302 738 €

Serendip Retail Club 1, un club-deal immobilier positionné sur un portefeuille de commerces alimentaires neufs loués à Lidl, répartis sur le territoire français. Sa stratégie consiste à détenir ce portefeuille d'actifs de commerce de qualité, bénéficiant de baux de longue durée loué à ce locataire de premier plan, afin de générer des revenus locatifs réguliers.

Encours au 31/12/2025 :
37 360 004 €

P-Euro, fonds immobilier dédié à un investisseur institutionnel, investi principalement en France et, de manière complémentaire, dans d'autres pays de la zone euro. Sa stratégie vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié afin de générer un revenu potentiel régulier grâce aux loyers perçus et de créer de la valeur sur le long terme au travers de l'appréciation potentielle des actifs.

Encours au 31/12/2025
663 022 028 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

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.

- 95 % des encours sous gestion prennent en compte les critères ESG propres à chaque fonds.
- Par ailleurs, 48 % du patrimoine sous gestion est labellisé ISR (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/25). Sont concernés les fonds Transitions Europe, MomenTime et Territoires Avenir.
- 27 % du patrimoine sous gestion est labellisé Luxflag ESG (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/25). 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, eau, biodiversité;



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



Gouvernance : gestion des risques climatiques, 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** » correspondent aux actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil au moment de leur acquisition. Dans ce cas, un plan d'amélioration est mis en œuvre durant la phase de gestion afin d'accroître la performance ESG de l'actif. Ce plan doit permettre soit une amélioration minimale de 20 points de la note ESG sur une période de trois ans, soit l'atteinte, voire le dépassement, de la note seuil définie pour chaque fonds labellisé ISR. Cette note seuil est réévaluée à chaque cycle de labellisation afin de refléter l'évolution des exigences du label.

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 labellisation, 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 sociétaux.

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

L'approche déployée sur l'ensemble du patrimoine d'Arkéa REIM disposant d'un suivi ESG 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 engage l'ensemble de ses parties prenantes sur le volet ESG par la mise en place de clauses, d'annexes ou de charte ESG. Sont ainsi concernées les principales parties prenantes d'Arkéa REIM : asset managers, property managers et locataires afin qu'ils s'engagent à maîtriser leur impact 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, semestriellement.

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, ainsi 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**, 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 2025

un alignement au règlement Taxonomie dans la catégorie 7.7 «détention 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.

Arkea REIM participe en 2025-2026 au parcours « Bâtiment et Immobilier » de la Convention des Entreprises pour le Climat (CEC), association d'intérêt général dont la vocation est d'organiser des parcours de prise de conscience et de transformation pour décideurs économiques. L'objectif est d'accélérer la transformation du modèle d'affaires de tous les acteurs de la chaîne de valeur du secteur immobilier vers un modèle régénératif afin de co-construire une transition écologique acceptable et désirable.

La SCI Territoires Avenir (depuis juin 2022), la SCPI Transitions Europe (depuis novembre 2022) ainsi que la SCPI MomenTime (depuis novembre 2024) 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 délègue, dans le cadre d'une mise à disposition, la fonction de référent ESG à l'équipe ESG et Finance Durable d'Onata, filiale d'Arkéa Real Estate, présentée ci-après, qui supervise l'ensemble des processus liés à l'activité d'investissement responsable. Ce rôle est directement rattaché à la Direction de la société de gestion, en charge du pilotage et de la validation des stratégies extra-financières des fonds et de l'entité.

- 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.

Onata, filiale d'Arkéa Real Estate est spécialisée en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et en conseil ESG et finance durable.

Depuis 2024, Onata est intervenue sur de nombreuses fonctions, telles que la réalisation de l'ensemble des missions requises dans le cadre du label ISR incluant le renouvellement de label ISR de la SCI Territoires Avenir, de la SCPI Transitions Europe, la mise en place de celui de MomenTime, 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.

En 2025, Arkéa REIM a ainsi consacré 3,36% 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, MomenTime 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, sont inclus dans la mise en place de plans d'action ESG, qu'ils soient issus de mesures réglementaires ou volontaires. Les équipes Asset Management et Acquisition hautement qualifiées s'appuient sur les expertises de l'équipe ESG et finance durable d'Onata qui veille à l'intégration des critères ESG tout au long de la vie

des actifs (de la pré-acquisition, en passant par la détention et 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 ESG.

Les moyens consacrés aux actifs gérés par Arkéa Real Estate (74 % 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 11.24 % 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.

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 chargé du suivi de tous les biens immobiliers. Il prend notamment la responsabilité 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 2025, Arkéa REIM a fait appel à deux cabinets de conseil spécialisés en finance durable et immobilier responsable, Ethiket et G-ON pour la réalisation de 4 formations.

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 DEEPMI 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 8.87% du budget de prestataires externes missionnés par Arkéa REIM au cours de l'exercice 2025.

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 2025, les collaborateurs d'Arkéa REIM et d'Arkéa Real Estate ont reçu 4 formations ESG sur les thématiques suivantes :

- 2^{ème} Trimestre 2025 : Généralité Energie/Carbone et Postes de consommation du bâtiment
- 2^{ème} Trimestre 2025 : Conception bioclimatique et amélioration de la Performance énergétique
- 3^{ème} Trimestre 2025 : Panorama des réglementations (SFDR, taxonomie)
- 4^{ème} Trimestre 2025 : Certifications ESG en exploitation

En 2025, 1 collaborateur d'Arkéa REIM a passé et obtenu la certification AMF Finance durable, sur un total de 41 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. Une page du site internet est dédiée à la méthodologie ESG d'Arkéa REIM et à son engagement (https://www.arkea-reim.com/immobilier/mz_87257/engagement-durable).

Pour chaque fonds classé article 8 au sens de la SFDR, une annexe périodique est publiée chaque année au sein des rapports annuels des fonds, contrôlés par les Commissaires Aux Comptes. 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, formalisées conformément aux attendus de la réglementation SFDR, au sein des rapports annuels de chacun des fonds.

Yann Videcoq, Président d'Arkéa REIM intervient régulièrement dans le cadre d'interviews, notamment sur des sujets ESG et plus spécifiquement au sujet des 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 proposer des fonds 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 Momen-Time 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 Président d'Arkéa REIM a travaillé plusieurs années sur des fonds labellisés, tels 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. Un autre collaborateur a également géré le fonds PERIAL Euro Carbone. Un nouveau Fund Manager est arrivé chez Arkéa REIM en septembre 2025. Auparavant, il a exercé pendant cinq ans chez BNP Paribas REIM, où il était en charge de la gestion de BNP Paribas Diversipierre, OPCI paneuropéen investi dans 9 pays, parmi les pionniers du label ISR immobilier en France. Il a accompagné l'obtention du label ISR en 2020 lors de la création

du référentiel immobilier, puis piloté le renouvellement du label dans le cadre du second cycle de certification engagé en 2023. Il dispose d'une solide expérience de l'intégration des critères ESG dans les stratégies d'investissement et la gestion de portefeuilles immobiliers européens.

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

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.

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] ».

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.

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 2 du patrimoine existant¹, 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 quatre 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, sept actifs représentant 10,6 % 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 2025 de Deepki ;
- Respecte le décret BACS, notamment grâce à une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) répondant aux standards requis pour 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 permet également de détecter les dérives et d'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 contrats d'assurance-vie ou de capitalisation, sont classés « Article 8 » au sens du règlement SFDR et prennent en compte leurs principales incidences négatives.

À ce titre, Arkéa REIM mesure la part des investissements réalisés dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles sur l'ensemble de ses fonds ouverts. Cette part s'élève à 0 % pour tous les fonds, à l'exception du fonds Territoires Avenir, pour lequel elle atteint 3,3 %.

En 2025, le fonds Territoires Avenir a acquis un portefeuille de six actifs Carrefour disposant de stations-service. Dans le cadre de cette acquisition, une attention particulière a été portée à la documentation mise à disposition en data room afin d'identifier et d'évaluer les éventuels risques de pollution liés à la présence de ces installations sur les sites concernés.

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

Le changement climatique constitue l'un des principaux défis environnementaux, économiques et sociétaux auxquels les acteurs financiers sont aujourd'hui confrontés. Les travaux scientifiques les plus récents confirment la nécessité d'une réduction rapide des émissions de gaz à effet de serre afin de limiter l'augmentation des températures et ses conséquences sur les populations, les écosystèmes et les activités économiques.

Dans ce contexte, l'Accord de Paris, adopté en 2015, fixe un cadre international visant à limiter le réchauffement climatique et à orienter les flux financiers vers une économie plus sobre en carbone et plus résiliente face aux effets du changement climatique.

En France, cette ambition se traduit notamment par la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), qui définit la trajectoire permettant d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le secteur du bâtiment y occupe une place centrale compte tenu de son poids dans les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Les politiques publiques encouragent ainsi l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le recours à des énergies moins carbonées et la réduction des émissions sur l'ensemble du cycle de vie des actifs.

Dans ce cadre, l'article 29 de la Loi Énergie-Climat renforce les exigences de transparence applicables aux acteurs financiers en matière de prise en compte des enjeux climatiques. Les sociétés de gestion sont ainsi invitées à présenter leur stratégie de décarbonation, leur gestion des risques climatiques ainsi que leur contribution aux objectifs de transition vers une économie bas-carbone.

Pour Arkéa REIM, la décarbonation du patrimoine immobilier constitue un axe majeur de sa démarche d'investissement responsable. Celle-ci repose notamment sur le suivi des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet

de serre et la mise en œuvre de plans d'amélioration visant à accompagner la transition environnementale des actifs détenus.

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.

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.

Dans le cadre de son activité, Arkéa REIM est amenée à gérer différentes typologies d'actifs immobiliers au travers de plusieurs véhicules d'investissement. Afin de tenir compte à la fois de l'accessibilité aux données et du niveau de levier d'action dont dispose Arkéa REIM pour impulser et déployer des actions de décarbonation, un périmètre d'analyse et de suivi de la performance carbone a été préalablement défini.

Ce périmètre comprend les différents fonds labellisés ISR de la société de gestion (Territoires Avenir, Transitions Europe et MomenTime), ainsi que les actifs détenus en direct par le fonds P-Euros. À l'inverse, les catégories d'actifs suivantes sont exclues du suivi carbone :

- Les actifs du fonds Silver Avenir : ce portefeuille est principalement constitué d'actifs résidentiels individuels (maisons individuelles notamment), pour lesquels la collecte des données de consommation énergétique est limitée. Cette difficulté s'explique par l'occupation des biens par des particuliers (ou ménages), contrairement aux actifs occupés par des entreprises ou des utilisateurs professionnels. L'accès aux données, pourtant indispensable à l'analyse carbone, est ainsi plus complexe.

- Les actifs non détenus à 100 % par le fonds P-Euro : ces actifs sont exclus afin de tenir compte du fait que leur gestion n'est pas assurée exclusivement par Arkéa REIM. Les décisions relatives aux travaux et aux actions de décarbonation dépendent en effet de copropriétaires ou de partenaires tiers, limitant ainsi la capacité d'action directe de la société de gestion.

- Les actifs détenus en club deals : ces actifs s'inscrivent généralement dans des stratégies d'investissement spécifiques, notamment de type value-add. Ils sont logés dans des fonds relevant de l'article 6 du règlement SFDR et ne font pas l'objet d'un suivi ESG structuré ni d'objectifs de performance extra-financière spécifiques.

Sur le périmètre ainsi défini Arkéa REIM met en œuvre une stratégie de décarbonation axés sur 3 piliers :

1. Une collecte des données de consommation réelle, exhaustive et fiable : Avec l'appui des property managers, des locataires et des asset managers, la société de gestion veille à collecter activement les données de consommation énergétique réelles de chaque actif, avec le niveau de granularité le plus fin possible (données horaires ou, à défaut, mensuelles). Cette démarche vise à disposer d'une vision claire, complète et représentative de la performance énergétique et carbone du patrimoine.

Les données collectées sont centralisées, consolidées et analysées au sein de la plateforme Deepki, qui permet de fiabiliser le processus de collecte et d'assurer un suivi régulier de la performance des actifs.

Dans le cadre de cette démarche, une attention particulière est portée au taux de couverture des données énergétiques. La société de gestion vise ainsi à atteindre un taux de couverture supérieur à 60 %. Ce seuil permet de distinguer les actifs pour lesquels les données collectées sont jugées suffisamment exhaustives pour être complétées, le cas échéant, par des estimations fournies par l'outil Deepki, de ceux pour lesquels les efforts de collecte doivent encore être renforcés afin de garantir une analyse fiable de la performance énergétique et carbone.

Arkéa REIM s'engage à accroître, année après année, la part des actifs disposant de données de consommation énergétique fiables et exploitables. Une attention particulière est portée

aux actifs détenus depuis plus d'un an, pour lesquels la mise en place des processus de collecte et l'accès aux données doivent permettre d'atteindre un niveau élevé de couverture. Pour les actifs acquis en cours d'année, les efforts se concentrent prioritairement sur la mise en place des dispositifs de collecte et des échanges avec les parties prenantes concernées (locataires, property managers, fournisseurs d'énergie, etc.). L'objectif est de garantir la disponibilité des données de consommation sur la première année complète de détention, afin de permettre une évaluation fiable de leur performance énergétique et carbone.

2. Une analyse de la performance carbone du portefeuille avec donnée fiabilisée à l'aide du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) : Le CRREM est un référentiel de marché qui permet d'évaluer l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs de décarbonation définis par l'Accord de Paris. Il fournit des trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre adaptées aux différentes typologies d'actifs et aux spécificités de chaque pays.

Arkéa REIM applique l'outil CRREM à l'ensemble des actifs dont la typologie est couverte par les trajectoires de référence disponibles afin d'évaluer leur niveau d'alignement avec les objectifs de décarbonation du secteur immobilier. Cette analyse permet d'identifier deux catégories d'actifs :

- Les actifs dont les émissions carbone demeurent alignées avec la trajectoire CRREM au-delà de 2030 ;

- Les actifs dont les émissions carbone sont susceptibles de dépasser la trajectoire CRREM avant 2030 et qui sont ainsi considérés comme des actifs « stranded » à cet horizon.

En parallèle, certains actifs ne peuvent pas être évalués au regard du CRREM, faute de trajectoire de référence adaptée à leur typologie. C'est notamment le cas de certaines activités industrielles, telles que l'industrie légère. Ces actifs sont donc exclus de l'analyse d'alignement CRREM.

3. Mise en place de plan d'actions afin d'améliorer les actifs sous performant vis-à-vis de la trajectoire CRREM : Dans le cadre du suivi ESG des actifs, les équipes d'Asset Management, accompagnées par l'équipe ESG d'ONATA, élaborent chaque année des plans d'actions (PPAT et PPESG) visant à préserver et améliorer la performance financière et extra-financière du patrimoine. Dans la continuité de la collecte des données de consommation énergétique et des analyses d'alignement CRREM, des actions de décarbonation sont spécifiquement proposées pour les actifs dont la date de dépassement de la trajectoire CRREM est antérieure à 2030 (actifs « stranded 2030 »).

Fin 2025 début 2026, sur la base d'audits énergétiques et de simulations thermodynamiques réalisés à l'aide du module Investment Plan de Deepki, des plans de décarbonation ont été établis pour l'ensemble des actifs identifiés comme « stranded 2030 ». Pour chaque action envisagée, une analyse

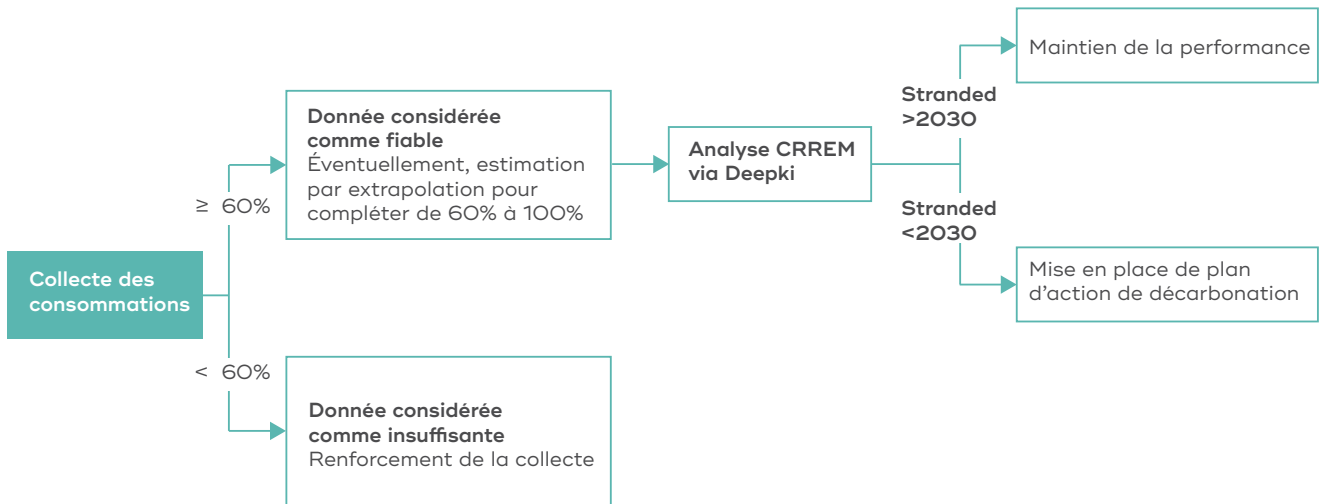
des coûts ainsi qu’une évaluation des impacts énergétiques, carbone et financiers ont été réalisées.

Les résultats de ces travaux ont été présentés aux comités ISR des fonds labellisés et intégrés à la stratégie de décarbonation du fonds P-Euros, présentée aux investisseurs du fonds. À l’issue de ces analyses, Arkéa REIM a retenu une approche progressive de la décarbonation, consistant à intégrer progressivement les investissements nécessaires aux budgets annuels des fonds.

Cette approche privilégie en priorité les actions répondant à des obligations réglementaires (notamment dans le cadre des réglementations BACS, APER ou des futures exigences européennes), ainsi que les actions pouvant être mises en œuvre dans le cadre du cycle normal de renouvellement des équipements. Lorsqu’un remplacement est nécessaire, une attention particulière est portée au choix de solutions plus performantes sur le plan énergétique et moins émettrices de carbone.

Dans la continuité de cette démarche, Arkéa REIM poursuivra ses efforts afin de réduire progressivement le nombre d’actifs identifiés comme « stranded 2030 » et de repousser, année après année, la date moyenne de stranding du portefeuille analysé.

Compte tenu de la forte croissance de la société de gestion et de l’impact potentiellement significatif des acquisitions sur la trajectoire carbone du portefeuille, Arkéa REIM ne fixe pas à ce stade d’objectif global de température ou de réduction des émissions à l’échelle du patrimoine. Cette approche permet notamment de conserver la flexibilité nécessaire à la mise en œuvre de sa stratégie d’investissement « best-in-progress », qui consiste à acquérir des actifs présentant aujourd’hui un potentiel d’amélioration important en matière de performance énergétique et carbone, y compris lorsque leur remise à niveau nécessite un horizon d’investissement supérieur à 2030.



Sur le premier pilier de cette stratégie, Arkéa REIM affiche des avancées significatives en matière de collecte des données de consommation énergétique des actifs détenus à 100 %, hors actifs en club deals et fonds Silver Avenir (représentant 57 % de la valeur globale du patrimoine immobilier géré par la société de gestion).

	2024			2025			
Collecte de l'information	Taux de couverture	Actifs avec donnée fiable (nombre)	Total Actifs (nombre)	Taux de couverture	Actifs avec donnée fiable (nombre)	Total Actifs (nombre)	Évolution du taux de couverture
Fonds	-	48	92	70%	92	120	-
Territoires Avenir	80%	30	37	84%	44	51	+4 pts
Transitions Europe	63%	15	29	74%	40	54	+11 pts
MomenTime	-	-	-	29%	1	3	-
P Euros 100%	66%	3	26	89%	7	12	+23 pts

Sur le second pilier de la stratégie, concernant les actifs détenus à 100 % hors actifs détenus en club deals et hors fonds Silver Avenir disposant de plus de 60 % de couverture, soit 45 % de la valeur globale du patrimoine immobilier géré par la société de gestion, les évolutions suivantes ont été constatées entre 2024 et 2025 :

	2024			2025			
Performance carbone	Intensité carbone (kg-CO2eq/m²)	Actif «stranded» < 2030 (en valeur) *	Actifs « stranded » < 2030 (en nombre)	Intensité carbone (kg-CO2eq/m²)	Année d'échouage moyenne *	Actifs «stranded» < 2030 (en valeur) *	Actifs « stranded » < 2030 (en nombre)
Fonds				30,7	2030	41%	33
Territoires Avenir	10,2	43%	10	8,9	2033	50%	14
Transitions Europe	33,8	32%	7	33,9	2029	56%	18
MomenTime	-	-	-	5,4	2040	0%	0
P Euros 100%	7,2	24%	1	6,3	2041	13%	1

* Périmètre restreint aux actifs avec une donnée considérée comme fiable

Par rapport à 2024, une analyse consolidée de l'ensemble du portefeuille couvert a pu être réalisée à l'échelle de la société de gestion. Cette analyse met en évidence que, bien qu'une part significative des actifs disposant de données de consommation fiables soit aujourd'hui identifiée comme « stranded » avant 2030 au regard des trajectoires CRREM (41 %), la date moyenne de stranding du portefeuille analysé demeure postérieure à 2030.

Ce résultat témoigne de l'hétérogénéité du portefeuille d'Arkéa REIM. Certains actifs présentent aujourd'hui des performances énergétiques et carbone insuffisantes et font l'objet de plans d'amélioration, tandis que d'autres affichent des performances supérieures aux trajectoires de référence et contribuent à améliorer le positionnement global du portefeuille. Cette analyse permet ainsi de concentrer les efforts d'amélioration continue sur les

33 actifs identifiés comme les moins performants au regard des trajectoires CRREM.

À titre d'exemple, plusieurs projets de déploiement de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sont actuellement à l'étude au sein du portefeuille Territoires Avenir. Par ailleurs, l'actif « stranded », détenu à 100 % par le fonds P-Euros fera l'objet d'études complémentaires en 2026 afin d'identifier de nouvelles opportunités d'amélioration de sa performance énergétique et carbone.

Comme indiqué précédemment, l'augmentation du nombre d'actifs identifiés comme non alignés avec les trajectoires CRREM entre 2024 et 2025 ne constitue pas, à ce stade, un facteur de risque particulier. Cette évolution s'explique principalement par les acquisitions récentes réalisées dans le cadre de la stratégie « best-in-progress » de la société de gestion. Ces actifs présentent un potentiel d'amélioration important et feront l'objet de plans d'actions visant à renforcer progressivement leur performance énergétique et carbone.

Arkéa REIM veillera néanmoins, dans les années à venir, à maîtriser l'évolution de la part d'actifs non alignés avec les trajectoires CRREM. Cet objectif vise à maintenir un volume d'actifs compatible avec une gestion active des enjeux de décarbonation et à garantir la capacité de la société de gestion à déployer des plans d'amélioration ambitieux sur les actifs identifiés comme prioritaires.

Enfin, concernant le troisième pilier de sa stratégie, Arkéa REIM

a d'ores et déjà engagé des travaux visant à réduire l'empreinte carbone de son patrimoine. Ces efforts se concentrent en priorité sur les actifs identifiés comme sous-performants au regard des trajectoires CRREM.

À titre d'exemple sur un entrepôt logistique appartenant au fonds **Territoires Avenir**, la toiture fait l'objet d'une installation de panneaux solaires afin de couvrir environ 30% des besoins électriques de l'extension livrée en 2025. Cet accès à une énergie renouvelable et à émission de GES nulle, permet de réduire significativement l'impact carbone de cet actif.

Outre ce projet, et compte tenu du fait que les actions avec le plus fort impact sur la réduction des émissions de CO2 sur le patrimoine français sont les remplacements des équipements de production de chauffage et la sortie des sources de chauffage fossiles (gaz, fioul), le fonds étudie actuellement plusieurs solutions de décarbonation de son parc. Des études ont notamment été lancées pour remplacer des chaudières gaz par des pompes à chaleur, permettant en général de réduire de près de 80 % les émissions de CO2.

À titre d'exemple, le fonds étudie la possibilité de remplacer la chaudière gaz d'un actif résidentiel situé à Paris par une sous-station du réseau de chaleur urbain, énergie actuellement 1,5 fois moins carbonée que le gaz et qui fait l'objet d'un engagement de la part du gestionnaire du réseau pour utiliser 100 % de sources renouvelables d'ici 2050.

Sur le périmètre de **Transitions Europe**, la production d'énergies renouvelables constitue un axe structurant de la stratégie de décarbonation. À titre d'exemple, l'installation prochaine d'une centrale photovoltaïque est prévue sur la toiture d'un immeuble de bureaux en Espagne. Plusieurs autres sites espagnols font également l'objet d'analyses visant à évaluer le potentiel d'une production solaire en autoconsommation au service des besoins du bâtiment.

La sortie progressive du gaz représente par ailleurs un enjeu majeur sur le portefeuille. À ce titre, les échéances de fin de vie des équipements fonctionnant au gaz font l'objet d'un suivi attentif, afin d'anticiper leur remplacement par des solutions moins carbonées, notamment des pompes à chaleur. Sur un immeuble de bureaux situé en Irlande, des études ont ainsi été engagées afin d'envisager le remplacement conjoint des équipements de chauffage au gaz et de production de froid par une pompe à chaleur réversible.

Enfin, dans plusieurs pays européens où le mix énergétique demeure plus carboné que celui observé sur le parc français, les actions de réduction des consommations énergétiques revêtent également un effet particulièrement significatif en matière de baisse des émissions carbone. Dans cette perspective, plusieurs projets de relamping LED sont actuellement à différents stades d'avancement sur le portefeuille, entre études de faisabilité et travaux déjà réalisés.

Sur le portefeuille MomenTime, aucun actif analysé à ce stade n'est identifié comme stranded

2030. Néanmoins, des actions sont engagées afin d'anticiper les évolutions réglementaires et d'améliorer progressivement la performance environnementale des actifs. À titre d'exemple, une réflexion est actuellement menée concernant l'installation d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) à minima de classe C sur un actif de bureaux situé à Villers-lès-Nancy. Ce dispositif permettrait un pilotage plus précis des équipements techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, etc.). Selon les caractéristiques des bâtiments et les usages observés, ces dispositifs peuvent générer des économies d'énergie significatives.

Les études de faisabilité et les réflexions relatives à ce projet ont été lancées en 2025, en vue d'une éventuelle mise en œuvre à partir de 2026. Cette opération constituerait une première étape d'un programme plus global d'amélioration de la performance énergétique et de décarbonation du site, inscrit dans une trajectoire à horizon 2030.

Pour le portefeuille P Euro, plusieurs actions ont d'ores et déjà été validées pour une mise en œuvre en 2026, notamment sur un actif de typologie commerce. Parmi celles-ci figurent le remplacement des chaufferies gaz par des pompes à chaleur ainsi que la conversion de plusieurs installations d'éclairage vers la technologie LED. À ce stade, l'enjeu principal consiste à approfondir la connaissance du parc immobilier afin d'identifier, de hiérarchiser et de déployer les actions les plus pertinentes, capables de générer un impact significatif sur la performance énergétique des actifs.

Actifs du fonds Silver Avenir (Résidentiel en France)

Le fonds Silver Avenir représentant 31% 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 31/12/2025 sont au nombre de 28. 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2025 ;
- Au moins un DPE de classe E dès le 1^{er} janvier 2028 ;
- Au moins un DPE de classe D dès le 1^{er} 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 2025, Arkéa REIM a recensé et classé l'ensemble des DPE du fonds Silver Avenir.

Classe DPE	En % du fonds	En nombre d'actifs
Fonds	100%	573
A	3%	12
B	10%	47
C	23%	155
D	30%	184
E	13%	98
F	6%	42
G	2%	10
DPE vierge	13%	25

Concernant les 28 actifs libérés et non reloués à fin 2025 :

	En % du fonds	En % des actifs libéré	En nombres d'actifs
Fonds	6%	100%	28
A	0%	0%	0
B	0%	0%	0
C	1%	13%	8
D	1%	22%	9
E	2%	28%	8
F	0%	0%	0
G	0%	4%	1
DPE Vierge	2%	32%	2

À ce jour, sur les 68 actifs du fonds Silver Avenir ayant été libérés, qu'ils aient été reloués ou non, 11 ont fait l'objet de travaux ayant conduit à une amélioration de leur classement au DPE.

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 de 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.

L'année 2025 marque une étape structurante dans la formalisation d'une méthodologie d'analyse et de suivi de la biodiversité au sein des fonds gérés par Arkéa REIM, à l'exception des club deals.

Soucieuse d'évaluer à la fois la qualité intrinsèque de la biodiversité présente sur ses sites et l'intégration de ses actifs

dans les écosystèmes qui les entourent, la société de gestion a souhaité se doter d'un outil permettant d'appréhender ces deux dimensions complémentaires. L'objectif est non seulement d'identifier les leviers d'amélioration de la biodiversité à l'échelle des actifs, mais également de favoriser leur contribution aux continuités écologiques locales et régionales.

Dans cette optique, Arkéa REIM a lancé en 2025 un appel d'offres visant à sélectionner une solution capable d'évaluer simultanément la qualité écologique des sites et leur insertion dans les dynamiques de biodiversité du territoire. L'objectif est également de disposer d'un outil permettant d'identifier, en amont des études de terrain, les actifs présentant le plus fort potentiel d'amélioration en matière de biodiversité, ainsi que ceux pour lesquels les enjeux apparaissent plus limités. Cette priorisation doit permettre de concentrer les efforts et les ressources sur les actifs où les bénéfices potentiels sont les plus importants, tant à l'échelle du site lui-même qu'à celle de son environnement immédiat.

Fin 2025, Arkéa REIM a sélectionné Deepki afin de l'accompagner dans le déploiement d'indicateurs de biodiversité calculés à partir d'analyses d'images satellitaires. Ces indicateurs permettront d'évaluer à la fois la qualité écologique intrinsèque des sites (CBS simplifié, pollution sonore, pollution lumineuse, etc.) et leur insertion dans les continuités écologiques environnantes (proximité d'espaces protégés, score de connectivité écologique, etc.).

¹Le CBSH est un indicateur permettant d'évaluer le potentiel d'accueil de la biodiversité d'un site. Il repose sur l'analyse des surfaces extérieures, en tenant compte notamment de l'épaisseur de substrat des espaces végétalisés et de la diversité des strates végétales présentes.

Ces indicateurs sont actuellement en cours de déploiement sur les fonds Territoires Avenir, Transitions Europe et Momen-Time, ainsi que sur les actifs détenus à 100 % par le fonds P-Euros et les maisons individuelles du fonds Silver Avenir, représentant au 31 décembre 2025 un total de 209 actifs.

Sur la base de cette analyse, Arkéa REIM définira en 2026 plusieurs catégories d'actifs selon leur niveau de priorité en matière de biodiversité. Cette hiérarchisation permettra de déployer des actions d'amélioration adaptées aux enjeux identifiés, qu'il s'agisse de mesures simples mises en œuvre directement par les équipes de gestion ou d'actions plus ambitieuses nécessitant l'intervention d'experts écologiques.

La société de gestion souhaite s'appuyer sur cet outil afin d'assurer un suivi homogène des enjeux de biodiversité sur l'ensemble de son patrimoine et de prioriser efficacement les actifs présentant les enjeux les plus significatifs. Cette démarche s'inscrit dans la continuité des actions engagées depuis 2023 visant à renforcer la prise en compte de la biodiversité dans la gestion des actifs immobiliers.

À l'échelle de l'ensemble des fonds labellisés ISR détenus par Arkéa REIM, l'objectif de biodiversité est défini de manière quantitative comme suit : déployer un plan d'amélioration de la biodiversité sur 50 % des sites, exprimés en valeur, représentant un espace vert, avec un suivi appuyé sur le CBSH¹.

Sur Territoires Avenir, sept nouvelles études écologiques ont

été réalisées afin de mesurer cet indicateur et d'identifier des leviers d'amélioration destinés à renforcer la biodiversité des actifs concernés. À l'issue de cette campagne, 73 % des actifs avec espaces vert (56% du patrimoine total) bénéficie désormais d'une telle étude.

Dans la logique de la démarche de progrès continu (« best-in-progress ») portée par le label ISR, Arkéa REIM entend désormais traduire ces recommandations en actions concrètes sur le terrain. Cette ambition s'est notamment illustrée à travers une première opération paysagiste menée par le fonds Territoires Avenir. En 2025, en association avec l'Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable (ANBDD) les espaces verts de 4 sites logistiques représentant 4% de la valorisation totale du fonds) situés en Normandie ont fait l'objet d'une optimisation en faveur de la biodiversité.

Ce projet a conduit à la plantation de près de 800 m² de haies composées exclusivement d'essences locales, sélectionnées pour leur capacité à s'adapter aux conditions environnementales du territoire et à renforcer la résilience des sites face au changement climatique. Conformément aux recommandations des écologues, ces plantations ont été accompagnées de la mise en place d'un paillage naturel favorisant la conservation de l'humidité des sols et limitant le développement d'espèces concurrentes, sans recours aux intrants chimiques. Afin de maximiser les bénéfices écologiques de ces aménagements, chaque haie est bordée

d'une bande en friche de cinq mètres de largeur, créant ainsi des zones refuges propices à l'accueil et au développement de la faune et de la flore locales.

Cette première réalisation marque une étape importante dans la stratégie biodiversité du fonds Territoires Avenir. Elle ouvre la voie à de nouveaux projets de renaturation et témoigne de la volonté du fonds de déployer, à l'échelle de son patrimoine, des actions concrètes, mesurables et pérennes en faveur de la préservation et de la restauration des écosystèmes.

Sur Transitions Europe, 21 études écologiques ont été réalisées afin de mesurer cet indicateur et d'identifier les leviers d'amélioration de la biodiversité sur les actifs concernés, en 2025. Cela porte à 43 % la part du patrimoine présentant un espace vert, couverte par une telle étude.

Les mesures identifiées font actuellement l'objet d'appels d'offres, en vue d'un déploiement à l'automne 2026 sur 28 % du portefeuille. Parmi les sites acquis en 2025, 15 feront l'objet d'une étude écologique à lancer en 2027.

Sur le fonds MomenTime, les actions menées en 2025 ont principalement porté sur la prise en main et l'intégration des actifs récemment acquis au sein du portefeuille. Dans ce contexte, les initiatives relatives à la biodiversité sont demeurées limitées au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2025, le déploiement des indicateurs de biodiversité via l'outil Deepki

n'avait pu être réalisé que sur un seul actif, portant le taux de couverture du portefeuille à 29% et le Coefficient de Biodiversité de Surface (CBS) agrégé du fonds à 19%.

Afin d'approfondir l'évaluation du potentiel écologique du portefeuille, deux études écologiques ont toutefois été lancées au printemps 2026. Celles-ci couvrent environ 80% des actifs du portefeuille, correspondant aux actifs identifiés comme présentant un potentiel d'amélioration en matière de biodiversité. Les résultats de ces diagnostics permettront d'identifier les enjeux propres à chaque site ainsi que les leviers d'action les plus pertinents. Sur la base des conclusions attendues de ces études, MomenTime prévoit de définir et de déployer dès 2026 un plan d'actions en faveur de la biodiversité, adapté aux caractéristiques des actifs concernés et visant à renforcer progressivement leur contribution à la préservation et au développement des écosystèmes.

En ce qui concerne les maisons individuelles du fonds Silver Avenir ainsi que les actifs détenus à 100 % par le fonds P-Euros, l'année 2025 est principalement consacrée à la phase de diagnostic et au déploiement des nouveaux indicateurs de biodiversité. À ce stade, aucune étude écologique de terrain n'a encore été réalisée sur ces actifs.

En complément des indicateurs actuellement en cours de déploiement, Arkéa REIM recense également, dans le cadre du suivi du label LuxFLAG, les actifs disposant d'espaces

extérieurs végétalisés comprenant des arbres et/ou des arbustes.

Au 31 décembre 2025, 78 % du patrimoine du fonds Silver Avenir (en valeur) dispose d'un espace extérieur comportant des arbres et/ou des arbustes, pour un taux de couverture des données de 98 %. Par ailleurs, la présence de potagers a été recensée sur 10 sites du fonds.

Ces premiers indicateurs constituent une base de travail permettant à Arkéa REIM de mieux appréhender les enjeux de biodiversité de ce patrimoine et d'orienter progressivement les futures actions d'amélioration.

Outre le suivi de cette stratégie biodiversité, Arkéa REIM participe à la réduction des pressions exercées par son activité via :

- La sensibilisation et l'engagement des parties prenantes :
- Arkéa REIM vise à renforcer la sensibilisation aux enjeux de biodiversité et à promouvoir l'engagement de l'ensemble de ses parties prenantes, notamment les locataires, les property managers, les prestataires en charge de l'entretien des espaces verts et les communautés locales. Cette démarche peut notamment se traduire par la mise en œuvre d'actions de sensibilisation, de formations, de partenariats avec des organismes spécialisés dans la préservation de la biodiversité ou encore par la participation à des initiatives locales en faveur de la protection des écosystèmes. À titre d'exemple, au 31 décembre 2025, il a pu être vérifié que, sur le fonds Territoires Avenir, au moins 36,0 % du patrimoine est

géré sans recours à des produits phytosanitaires et/ou fait l'objet de la mise en œuvre d'une ou plusieurs pratiques de gestion durable des espaces verts. Sur le fonds Transitions Europe, cette proportion s'élève à 67 % du patrimoine.

- L'intégration des critères de biodiversité dans les processus d'investissement et de gestion
Au travers des grilles d'analyse ESG déployées sur l'ensemble de ses fonds et actifs (hors club deals), Arkéa REIM intègre progressivement les enjeux de biodiversité dans ses processus d'investissement et de gestion. Cette démarche vise à favoriser la mise en place de pratiques durables au sein des bâtiments, à préserver les fonctionnalités écologiques des sites et à encourager les locataires ainsi que les autres parties prenantes à adopter des comportements plus respectueux de la biodiversité.
- La réduction des pollutions lumineuses, sonores et chimiques.
Dans le cadre du déploiement des nouveaux indicateurs de biodiversité développés avec Deepki, Arkéa REIM renforce progressivement sa capacité à évaluer les différentes formes de pollution susceptibles d'affecter la biodiversité présente sur ses sites et dans leur environnement immédiat. Les indicateurs actuellement en cours de déploiement permettront notamment de mesurer les niveaux de pollution lumineuse et sonore et d'identifier les actifs pour lesquels ces enjeux apparaissent les plus significatifs.

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.
- Stress climatique : indicateurs qui mesurent l'exposition d'un actif face aux impacts du changement climatique.

Liste des risques climatiques

Risques climatiques aigus :

- Tempêtes et cyclones tropicaux
- Inondations fluviales
- Tempêtes et tsunamis
- Affaissement

Risques climatiques chroniques :

- Élévation du niveau de la mer
- Pénurie d'eau
- Fonte des glaces

Indices de stress climatiques :

- Chaleurs extrêmes
- Haute humidité et chaleur
- Froid extrêmes
- Fortes 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

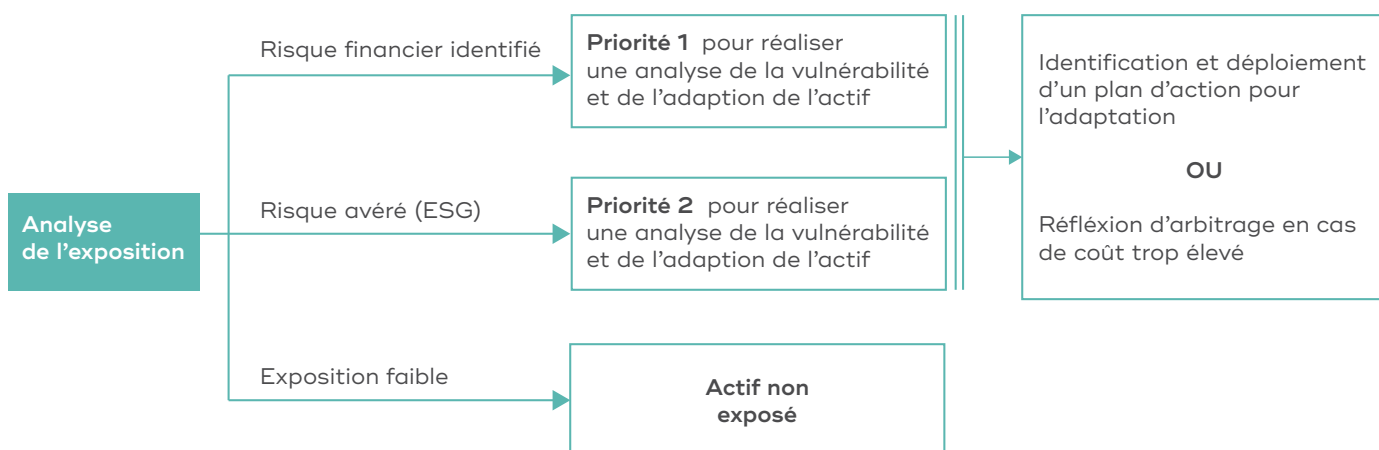


Schéma d'analyse stratégique de la gestion des risques climatiques physiques (Arkéa REIM)

Opportunité d'acquisition

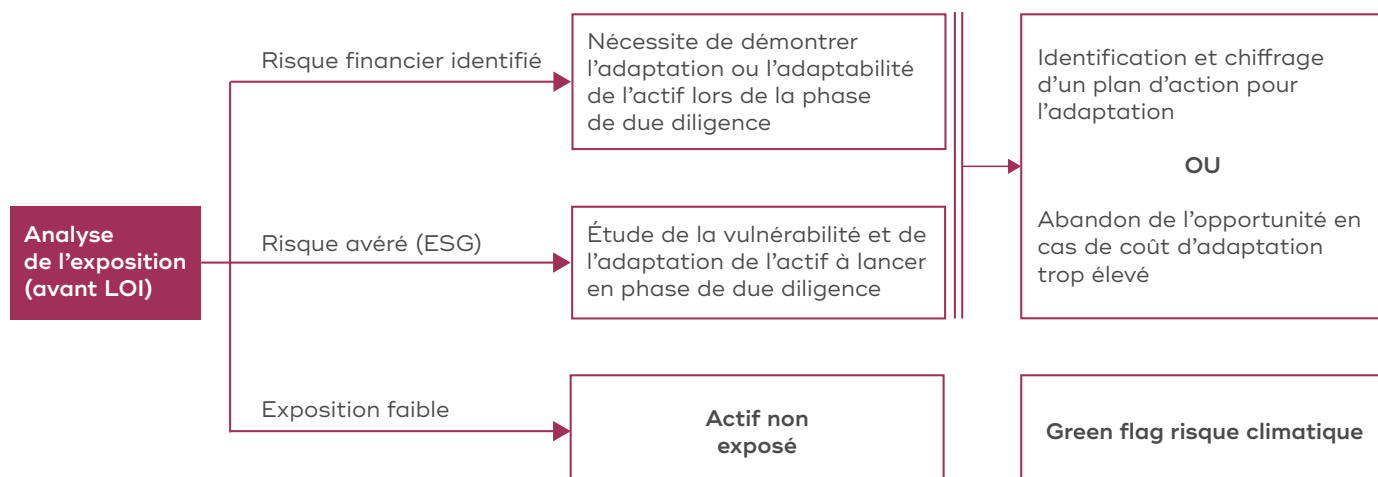


Schéma d'analyse stratégique de la gestion des risques climatiques physiques (Arkéa REIM)

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 31/12/2025, l'ensemble des actifs de Territoires Avenir, Transitions Europe, MomenTime et Silver Avenir ont fait l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'aide de l'outil Munich RE.

Pour le fonds P-Euros 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).

Sur la base de ces analyses, engagées dès 2024, la société de gestion a initié un programme d'études de vulnérabilité et d'adaptation au changement climatique en France comme en Europe. L'année 2025 a ainsi été consacrée à une phase de test de différents prestataires, afin d'identifier les solutions les plus adaptées aux besoins et aux exigences d'Arkéa REIM pour chacun de ses portefeuilles.

Au 31 décembre 2025, trois études de vulnérabilité climatique avaient été réalisées sur le portefeuille Territoires Avenir et une dizaine d'études avaient été commandées sur le portefeuille Transitions Europe, pour une réalisation prévue au cours de l'année 2026.

Dans la continuité de cette phase d'expérimentation, Arkéa REIM prévoit de déployer progressivement des études de vulnérabilité et d'adaptation climatique sur l'ensemble de son patrimoine exposé, en accordant la priorité aux fonds labellisés ISR d'ici 2030.

Par ailleurs, la société de gestion ambitionne, une fois son prestataire de référence sélectionné, d'intégrer ces analyses dès la phase de due diligence des acquisitions, voire dès l'étude d'opportunité des investissements. Cette démarche s'inscrit dans la volonté d'anticiper le plus en amont possible les enjeux climatiques et les investissements associés, afin de mieux intégrer les risques physiques et les besoins d'adaptation dans la gestion et la valorisation à long terme des actifs.

Risques financier >0,8%	% du global (en valeur)	Couverture de l'indicateur (en valeur)	En nombres d'actifs
Fonds*	1%	76%	12
Territoires Avenir	0%	100%	0
Transitions Europe	0%	100%	0
MomenTime	0%	100%	0
Silver Avenir	2%	100%	11
P-€	4%	84%	1

Risques financiers entre 0,3% et 0,8%	% du global (en valeur)	Couverture de l'indicateur (en valeur)	En nombres d'actifs
Fonds*	5%	76%	29
Territoires Avenir	9%	100%	4
Transitions Europe	7%	100%	2
MomenTime	0%	100%	0
Silver Avenir	5%	100%	23
P-€	0%	84%	0

* Club 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 notamment pourrait, si le patrimoine géré par Arkéa REIM ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché. Les détails de la démarche de prise en compte de la biodiversité sont précisés au paragraphe G.

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

Risque de responsabilité :

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

- Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur d'un ou plusieurs de ses produits. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché ;
- Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Arkéa REIM intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue, va au-delà de la réglementation en déployant une démarche ESG et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

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

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

En 2025, 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, MomenTime 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 2025, 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, Transitions Europe et MomenTime l'indicateur additionnel obligatoire suivant :

- Emissions de GES : Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers. Indicateur de mesure : Emissions 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 2025.

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 2025	Incidence 2024	Incidence 2023	Explications	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0,7%	0%	0%	Taux de couverture : 100% des actifs immobiliers. En 2025, le fonds Territoires Avenir a acquis un portefeuille de six actifs Carrefour disposant de station-service. À ce titre, nous avons renseigné la valorisation de ces actifs dans le premier indicateur PAI. Dans le cadre de cette acquisition, Territoires Avenir a porté une attention particulière à la documentation disponible en data room afin d'analyser une éventuelle pollution induite par ces installations sur site. En phase de gestion, une attention particulière est accordée par le property manager afin de s'assurer que le locataire met en œuvre la maintenance nécessaire, conformément à la réglementation.	Une attention particulière sera effectuée sur les nouveaux actifs.
	Efficacité énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	70,4%	74,8%	86,1%	Taux de couverture : 100 % des actifs immobiliers détenus en direct soumis aux normes EPC. Pour les DPE non disponibles, nous avons considéré que les bâtiments étaient inefficaces.	Arkéa REIM s'engage à poursuivre ses efforts de collecte des derniers DPE manquants. Afin d'améliorer le profil énergétique des actifs inefficaces, la méthode dite « C-M-R » sera déployée sur les actifs du fonds : Collecter la donnée énergétique réelle, Mesurer la performance, Réduire les consommations énergétiques.

⁴Les « actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique » sont calculés selon la formule définie à l'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 PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/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	0,20 Gwh/m ²	54,9%
Transitions Europe			
Emissions de GES	Emission de GES scope 1 en Tonne eqCO ₂ /an	1 141, 753	73,9%
	Emission de GES scope 2 en Tonne eqCO ₂ /an	11 490, 300	
	Emission de GES par an en Tonne eqCO ₂ /an	12 632, 053	
Territoires Avenir			
Emissions de GES	Emission de GES scope 1 en Tonne eqCO ₂ /an	1 185, 456	83,6%
	Emission de GES scope 2 en Tonne eqCO ₂ /an	1 268, 250	
	Emission de GES par an en Tonne eqCO ₂ /an	2 453, 706	
MomenTime			
Emissions de GES	Emission de GES scope 1 en Tonne eqCO ₂ /an	0	29,3%
	Emission de GES scope 2 en Tonne eqCO ₂ /an	46, 250	
	Emission de GES par an en Tonne eqCO ₂ /an	46, 250	

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

E. Références aux normes internationales

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

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

1. La signature des Principles 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.