



Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : **TERRITOIRES AVENIR** Identifiant d'entité juridique : **969500X6J3QFR2VU7J96**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCI Territoires Avenir est classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »). Elle est labélisée ISR Immobilier.

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCI. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

Territoires Avenir promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- Consommation énergétique
- Emission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Mobilité
- Impact territorial
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Résilience climatique



Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par Territoires Avenir sont les suivants :

- Consommations énergétiques réelles (kWh/ m²/ an) moyenne (pondéré en valeur) Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
- Émissions carbone réelles (kgeqCO₂/m²/ an) moyenne (pondéré en valeur) Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
- Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)
- Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, à minima sur les parties communes
- Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée
- Part des actifs (en valeur) hébergeant une activité qui apporte une réelle valeur ajoutée au territoire, en répondant à un besoin spécifique sur les plans économique, social ou environnemental
- Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG
- Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Le produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans le cadre de son approche ESG "best-in-progress", la SCI Territoires Avenir prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

En particulier la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des investissements, tendent à diminuer grâce aux actions menées par la société de gestion. Ces actions incluent le remplacement d'équipements énergivores par des modèles plus économes et un travail continu sur la sobriété par l'usage des actifs immobiliers.

Afin de prendre en compte les impacts négatifs de ses investissements, la société de gestion s'engage à collecter, publier et améliorer en continue les deux indicateurs obligatoires et un additionnel, comme requis par la réglementation SFDR.

Les principaux impacts négatifs des investissements dans des actifs immobiliers, tels que définis dans les tableaux 1 et 2 de l'annexe I du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), sont les suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur) ;

- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : Total des émissions de GES par scope ainsi que les émissions totales générées par les actifs immobiliers.



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement de Territoires Avenir est :

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la **tolérance au risque**.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- la constitution et la gestion, directe ou indirecte, d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de biens et droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière (les « Actifs Immobiliers »), notamment :
 - majoritairement, les immeubles et biens et droits immobiliers, localisés en France et dans les pays de l'Union Européenne, détenus en direct ou au travers de sociétés dédiées et exploités notamment par bail, location ou tout autre mode d'exploitation ;
 - les parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), les actions d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) ou tout autre fonds d'investissements alternatifs à vocation immobilière de droit français ou relevant de toute juridiction de l'Union Européenne ;
 - les actions de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC);
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social et pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et, le cas échéant, du fonds de remboursement ;
- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes (les "Unités de Compte"), telles que prévues par le Code des assurances, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil de la Société. Dans ce cadre la Société pourra conclure comme prêteur, emprunteur, co-emprunteur solidaire ou garant, toute opération de financement de la Société et de toute société dans laquelle la Société détient une participation directe ou indirecte, avec l'octroi ou le bénéfice de toutes sûretés mobilières ou immobilières et la souscription des contrats de couverture y afférents.

La constitution du patrimoine pourra se faire en ayant recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct ou indirect de la Société dans la limite d'un ratio LTV de 40%. Dans l'hypothèse où des opérations de crédit-bail seraient réalisées, le ratio de LTV de 40% comprend les opérations de crédit-bail.

En fonction des opportunités de marché, la Société de Gestion pourra céder tout ou partie des éléments du patrimoine immobilier dans le respect de la Réglementation Applicable. La société de gestion sera libre de réinvestir les produits de cession.

- **Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Les éléments contraignants pour la SCI Territoires Avenir dans le cadre de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales sont la notation de chaque actif sur une grille ESG, et le suivi de cette notation dans le temps afin d'en assurer la progression générale dans une démarche « Best-in-Progress ».

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements dans lesquelles le produit financier investit.

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG.

Pour tout nouvel investissement, une analyse ESG est produite et intégrée au support de comité d'investissement afin que les équipes de gestions vérifient à chaque occasion, l'adéquation entre l'opportunité d'investissement et les objectifs d'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCI Territoires Avenir.

L'analyse ESG produite comporte les éléments suivants :

- Étude et relecture de la grille ESG complétée par l'auditeur technique
- Réalisation d'un Plan Pluriannuel ESG
- Analyse des risques physiques liés au changement climatique
- Positionnement sur la trajectoire carbone CRREM 1,5°C
- Analyse de l'alignement à la taxonomie
- Mesure de la contribution positive aux indicateurs définis dans le cadre des Principales Incidences Négatives du règlement SFDR

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Sans objet

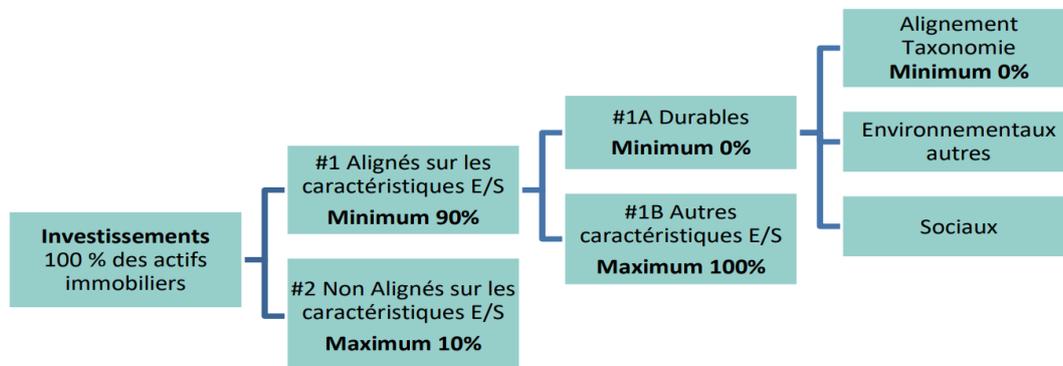
- **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Non applicable – la SCI Territoires Avenir investit uniquement dans des actifs immobiliers. Les critères de gouvernances relatifs aux parties prenantes sont pris en compte dans la grille ESG.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation cible prévue est la suivante :



- *Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*

Non applicable



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable

- *Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?*

Non

- *Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?*

Non applicable



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Non applicable

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

Non applicable

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**
- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**
- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**
- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

https://www.arka-reim.com/immobilier/pa_89339/territoires-avenir

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Document produit le 25/04/2025 – informations susceptibles d'évoluer dans le temps