



**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.

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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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



### 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)
- Certifications énergétiques
- Biodiversité
- Mobilité
- Santé et sécurité des occupants



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- **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 :

- Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m<sup>2</sup> et par an (en kWhEF/m<sup>2</sup>, an)
- Emission de GES par m<sup>2</sup> et par an (en kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, an)
- Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'une certification HQE/BREEAM/LEED
- Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue
- Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun
- Part des actifs disposant d'équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives
- Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de qualité de l'air

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il 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 partiellement réaliser 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

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



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

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.

Oui

Territoires Avenir prend en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs. Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- Consommation énergétique
- Emission des gaz à effet de serre (GES)

Non

## Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

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

La stratégie d'investissement de Territoires Avenir est :

- 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 éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés 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.

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG. Cette grille a été construite par l'ensemble des équipes de la société de gestion. Elle intègre 49 critères répartis selon les piliers E (Environnement) 23 critères, S (Société) 15 critères et G (Gouvernance) 11 critères. Cette grille a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR notamment en ce qui concerne les pondérations respectives de chaque pilier. Ainsi la pondération du pilier E est de 45%, celle du pilier S est de 25% et celle du pilier G de 30%. Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SCI Territoires Avenir. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100.

La SCI ayant une stratégie d'investissement diversifiée, cette grille permet, par construction, de couvrir les particularités d'actifs de typologies différentes.

Une note seuil, susceptible d'évoluer, a été définie :

- Les actifs dépassant cette note seuil intégreront la catégorie « Best in Class » et la société de gestion devra a minima maintenir leur note.

- Les autres actifs intégreront la catégorie « Best in Progress » et feront l'objet d'un plan d'action triennal afin de porter leur note au niveau de la note seuil ou de l'augmenter d'au moins 20 points.
- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Sans réponse

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Non applicable. Les critères de gouvernances relatifs aux parties prenantes sont pris en compte dans la grille ESG.

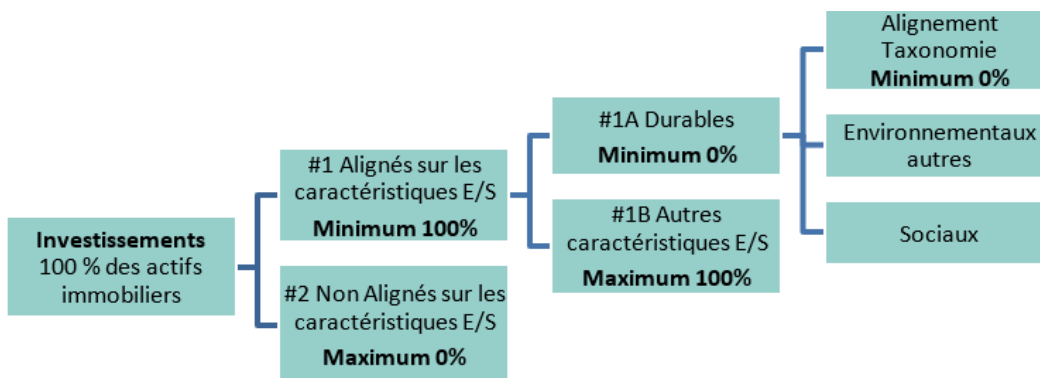
Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



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

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

L'allocation cible prévue est la suivante :



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.

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

Non applicable



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

Non applicable

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

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.



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

Non applicable

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



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

Non applicable

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.



**Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Non applicable



**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 promeut ?**

Non applicable – sur cette partie

- *Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné 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 garanti en permanence ?*
- *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 ?*

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



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

[https://www.arka-reim.com/immobilier/pa\\_89339/territoires-avenir](https://www.arka-reim.com/immobilier/pa_89339/territoires-avenir)

Document produit le 22/12/2022 – informations susceptibles d'évoluer dans le temps