

RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2022

SCI TERRITOIRES AVENIR



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ARKEA
REIM

au 31/12/2022

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|-----------|--|
| 04 | 1. Editorial |
| 07 | A. La société de gestion Arkéa REIM |
| 09 | B. Processus d'analyse ESG des actifs |
| 10 | 2. Les enjeux ESG dans la Stratégie d'investissement de la SCI Territoires Avenir |
| 10 | A. Un fonds classé Article 8 au sens du Règlement Européen SFDR |
| 13 | B. Un fonds labellisé ISR |
| 14 | C. Objectifs extra-financier |
| 16 | 3. La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs |
| 16 | A. Analyse ESG des actifs |
| 18 | B. Evaluation ESG des actifs |
| 22 | C. Objectifs fixés sur 5 indicateurs à court terme (jalons) |
| 24 | 4. Suivi de performance du portefeuille 2022 |
| 24 | A. Performance ESG du fonds : notation ESG |
| 26 | B. Suivi des échéances à court terme (jalons) |
| 28 | 5. Suivi de performance 2022 des actifs significatifs |
| 28 | A. Fiche par actif |
| 41 | B. Description des indicateurs |
| 48 | 6. Engagement des parties prenantes |
| 49 | A. Identification des parties prenantes |
| 50 | B. Les enjeux, les modalités et les actions engagées vis-à-vis des parties prenantes |

1

ÉDITORIAL

Publié en avril dernier, le dernier rapport du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) appelle tous les acteurs économiques à redoubler d'efforts pour limiter le réchauffement climatique. À cet égard, les acteurs de l'immobilier ont un rôle majeur à jouer tant dans la façon de concevoir les villes que dans la manière de construire ou rénover des bâtiments.

Ce dernier rapport est sans appel pour l'avenir de notre planète. Les experts nous rappellent que si nous voulons collectivement limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C, il est plus que jamais nécessaire de réduire rapidement et durablement les émissions de gaz à effet de serre (GES). Tous les secteurs de l'économie mondiale sont concernés, y compris le secteur de l'immobilier, responsable pour plus de 38% des émissions de GES¹. La barre des 1,5°C semble déjà quasiment intenable. Sans des ac-

tions fortes et rapides au cours de la prochaine décennie le dérèglement climatique pourrait s'accélérer. La conviction d'Arkéa REIM est que l'industrie immobilière doit prendre sa part dans cette transition d'autant plus que des solutions existent déjà pour améliorer la sobriété énergétique de nos bâtiments ou favoriser la biodiversité de nos écosystèmes locaux.

À notre échelle, nous avons pour ambition de participer activement à cette transition notamment grâce aux stratégies de gestion innovantes de nos fonds. Nous appliquons sur l'ensemble de la gamme une stratégie ESG exigeante et mettons en place des actions concrètes et ambitieuses pour contribuer à l'efficacité extra-financière de nos actifs immobiliers.

Ce rapport extra-financier illustre les premières mesures prises sur Territoires Avenir depuis son lancement en juin 2022. Territoires Avenir est

une SCI diversifiée, investie en direct et principalement en immobilier tertiaire situé en régions. La structuration de cette SCI reflète notre engagement fort en matière de critères ESG. Nous avons souhaité détenir de façon directe nos actifs afin de maîtriser nos actions ESG. La démarche «Best-in-progress» nous amènera à dérouler des plans d'amélioration de la performance extra-financière pendant toute la durée de vie du véhicule. Nous aspirons également à amener le marché vers plus de transparence sur ce type de véhicule grâce à des reportings détaillés.

Ce document est l'occasion de vous informer de l'ensemble des actions menées et de leurs résultats. Nous sommes convaincus que ces actions permettront de mieux flécher l'épargne de nos investisseurs vers des fonds engagés et responsables.

¹ Les émissions de GES ont atteint 9,95 GtCO₂ en 2019. Le secteur représente 38% de l'ensemble des émissions de CO₂ liées à l'énergie si l'on ajoute les émissions du secteur de la construction de bâtiments.


 SCI TERRITOIRES
AVENIR

Nous voulons être acteur d'un monde qui se conçoit sur le long terme et prend en compte les grands enjeux sociétaux et environnementaux de notre planète pour les prochaines générations.

Nous y contribuons en pratiquant une finance au service des territoires et de leurs acteurs, qui s'inscrit dans la durée et aide chacun à se réaliser.

À cette fin, nous avons fait le choix d'être une banque coopérative et collaborative qui favorise un partage équilibré de la valeur avec ses sociétaires, clients, salariés, partenaires et territoires. Une entreprise solidaire, éthique et inclusive, qui est attentive au respect de son environnement.

Au quotidien, nous développons, en collaboration avec nos parties prenantes, des solutions innovantes pour accompagner nos sociétaires et clients dans leurs projets de vie et répondre à leurs aspirations.



A. LA SOCIÉTÉ DE GESTION ARKÉA REIM

Adossée à Arkéa Investment Services, regroupant dans un modèle multiboutique les expertises de gestion d'actifs, et au **Crédit Mutuel Arkéa, l'une des premières banques à mission en France**, la société Arkéa REIM, assume sa conviction d'un modèle immobilier en pleine mutation et se positionne comme la société de gestion de fonds immobiliers, acteur des transitions immobilières au service de l'épargne de ses clients.

Notre volonté est d'offrir des produits d'épargne immobilière innovants pour que chaque épargnant puisse se construire un patrimoine solide et résilient, des produits en parfaite adéquation avec la raison d'être du Crédit Mutuel Arkéa.

Arkéa REIM a identifié 4 grandes transitions auxquelles l'immobilier doit faire face :

- Une transition sociétale impliquant un changement des modes de vie ;
- Une transition économique d'une société de détention vers une société d'usage ;
- Une transition d'innovation stratégique dans les domaines numériques ;

➤ Une transition environnementale pour faire face aux enjeux du réchauffement climatique.

Nous sommes convaincus que ces transitions impacteront les actifs immobiliers de façon durable et irréversible. Ainsi, notre Société de Gestion est ISR (Investissement Socialement Responsable) par conviction et par construction. Nous avons mis en place une politique ESG (politique intégrant les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) qui s'applique à l'ensemble de **notre processus de gestion**, et également à nos parties prenantes (cf. Partie 6)

Nous avons pour mission de diffuser le plus largement possible les principes de gestion responsable déployés afin de s'assurer de leur compréhension auprès de tous.



Afin de matérialiser notre engagement :

- chaque équipe d'Arkéa REIM prend en compte dans ses décisions une analyse extra-financière permettant une intégration complète de nos convictions au processus interne de notre société ;

- nous faisons signer à l'ensemble de ses property managers une charte ESG afin qu'ils s'engagent à maîtriser leurs impacts sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Au niveau de nos fonds, notre objectif est d'offrir aux clients des fonds performants tant d'un point de vue financier qu'extra-financier. L'ensemble des produits intègrent également la prise en compte des critères ESG. Notre conviction est que la prise en compte de ces critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance finan-

cière des fonds immobiliers à moyen et long terme. Cela se matérialise par l'intégration des critères ESG dans l'analyse d'acquisition ainsi que dans l'ensemble du cycle de vie du bien immobilier (de l'acquisition à la cession). Nous avons développé des grilles d'analyse ESG (une grille par fonds), incluant plus de 40 critères qui nous permettent de décliner notre philosophie de gestion sur tous nos actifs.

L'analyse ESG s'applique dès l'étude des actifs en amont de l'acquisition. Une fois les actifs intégrés en portefeuille, des plans d'actions adaptés sont définis pour chaque actif afin d'améliorer leur performance. Ainsi l'approche ESG mise en œuvre est une approche Best-in-progress consistant à améliorer sur le long terme la performance des actifs immobiliers. Cette approche permet une réelle transition du parc existant et donnera davantage la possibilité d'atteindre les objectifs nationaux et internationaux.

B. PROCESSUS D'ANALYSE ESG DES ACTIFS

Pré-analyse des actifs – avant acquisition

- première évaluation avant l'exclusivité ;
- identification des principaux risques ESG ;
- élimination si éléments bloquants (construction, consommation etc.).

Analyse ESG détaillée – lors de l'acquisition

- analyse de la performance ESG selon la grille ESG ;
- calcul de la note ESG de l'actif et comparaison avec la note seuil du fonds ;
- définition du plan d'action ESG pour les 3 prochaines années.

Amélioration de la note ESG – en phase de gestion

- définition et déploiement de plan d'action sur-mesure pour chaque actif ;
- chaque année, l'équipe Fund Management supervisera la mise à jour de la notation par l'Asset Manager grâce aux informations fournies par les Property Managers.

Notre approche "Best-in-progress", est reconnue et récompensée par des labels publics. Deux de nos fonds gérés sont labellisés ISR (la SCI Territoires Avenir et la SCPI Transitions Europe) et 100% de nos encours gérés au 31/03/2023 sont classifiés article 8 au sens du règlement SFDR.

Depuis décembre 2022, Arkéa REIM est signataire des PRI et s'engage à mettre en pratique les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) suivants :

- intégrer les questions ESG aux processus d'analyses et de décision d'investissement ;
- être un investisseur actif et prendre en compte les questions ESG dans les politiques d'investissement ;
- favoriser l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs ;
- travailler ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes ;
- rendre compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.



Bureau à Rennes

2 LES ENJEUX ESG DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCI TERRITOIRES AVENIR

A. UN FONDS CLASSÉ ARTICLE 8 AU SENS DU RÈGLEMENT EUROPÉEN SFDR

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

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
- émission des gaz à effet de serre (GES)
- certifications environnementales
- biodiversité
- mobilité
- santé et sécurité des occupants

Qu'est-ce que le règlement européen SFDR ?

Le règlement européen dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) entré en application le 10 mars 2021, met en lumière les informations en matière de durabilité à publier pour les entreprises du secteur des services financiers.

Ce règlement permet d'harmoniser et renforcer les obligations de transparence sur les enjeux Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG), à l'échelle européenne, des intermédiaires qui promulguent des conseils d'investissement ou qui commercialisent des produits financiers. Le règlement indique que ces intermédiaires doivent dorénavant publier les informations relatives aux politiques générales qui sont adoptées dans les processus d'investissement ou au cours des conseils qu'ils promulguent et toutes les informations propres aux produits et de surcroît pour les produits présentant les caractéristiques extra-financières.

Produits financiers prévus dans le règlement SFDR

Le règlement européen s'applique à l'ensemble des produits financiers de retraite, les PEPP, les OPCVM, les FIA, les portefeuilles sous mandat de gestion ainsi que les contrats d'assurance vies et distingue trois typologies de produits :

- Article 9 : ce sont les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.
- Article 8 : ce sont les produits financiers qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne réaliseront pas d'investissements durables.
- Article 6 : ce sont les produits financiers qui n'entrent pas dans le cadre des articles 8 et 9, et qui ne font pas la promotion d'investissement durable et ne promeuvent pas des caractéristiques environnementales et sociales.



École à Bordeaux

Actif immobilier vert d'après le règlement de la « Taxinomie »

L'acte délégué relatif au changement climatique qui a été adopté en avril 2021 et qui vient compléter le règlement de la « Taxinomie » précise des critères d'examen techniques pour les activités de la construction de bâtiments neufs, la rénovation de bâtiments, les mesures de rénovation individuelles et l'acquisition et la propriété de bâtiments.

Pour être considéré comme durable un bâtiment doit contribuer significativement à un des objectifs suivants :

1. contribuer substantiellement (CCS) à l'un des six objectifs environnementaux (atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, gestion durable de l'eau, économie circulaire, prévention de la pollution et préservation de la biodiversité) ;
2. absence de préjudice (DNSH) ;
3. respecter les garanties sociales minimales.

Dans le cas de l'atténuation au changement climatique, le bâtiment doit :

➤ 1. S'il a été construit avant le 31 décembre 2020, présenter un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A ou faire partie des 15% du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle et disposer d'un dispositif de gestion et de surveillance de la consommation énergétique ;

- S'il a été construit après le 31 décembre 2021, l'actif immobilier doit présenter une demande en énergie primaire inférieure d'au moins 10% par rapport au seuil imposé par la réglementation en vigueur (RT 2012 puis RE 2020) ;

- S'il a été rénové, présenter une réduction de la demande d'énergie primaire d'au moins 30%.

➤ 2. Ne pas causer de préjudice important aux autres objectifs, en intégrant par bâtiment une évaluation des risques climatiques physiques ainsi qu'une évaluation des solutions d'adaptation permettant de les réduire.

➤ 3. Respecter les garanties sociales minimales, notamment les conventions de Organisation Internationale du Travail (OIT).

B. UN FONDS LABELLISÉ ISR¹



La SCI Territoires Avenir a été labellisée ISR le 2 juin 2022 et dispose donc du Label ISR depuis sa création. Pour être labellisée, Territoires Avenir a dû respecter l'ensemble du processus de certification et doit désormais répondre à des obligations en phase avec le Label ISR.

Qu'est-ce que le Label ISR ?

Le Label ISR a été créé par le Ministère de l'Economie et des Finances en 2016 pour permettre aux investisseurs professionnels et non professionnels, de différencier l'ensemble des fonds d'investissement qui mettent en œuvre des méthodologies d'investissement socialement responsable, communément appelé ISR. Ces méthodologies doivent permettre d'aboutir à des résultats à la fois concrets et mesurables.

Comment est attribué le Label ISR ?

L'attribution du Label se fait à l'issue d'un processus relativement strict et rigoureux, qui s'établit en trois étapes :

➤ 1. Vérification de l'éligibilité du fonds au Label ISR auprès des organismes accrédités par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) que sont l'AFNOR, Deloitte et EY France.

➤ 2. Une fois validé, l'organisme de certification audite le fonds au travers de l'analyse de la documentation réglementaire, rapport de gestion ou encore des entretiens avec les dirigeants afin de valider si le fonds respecte l'ensemble des six critères de labellisation.

➤ 3. À l'issue de l'audit un rapport est formalisé et permet de valider ou non l'attribution du Label ISR. Le label ISR est attribué pour une durée de trois ans renouvelables au cours de laquelle des contrôles seront programmés.

Depuis 2020, le label ISR peut être attribué à des fonds d'investissement alternatifs (FIA), en l'occurrence des fonds immobiliers.

¹Source : www.lelabelisr.fr

Les engagements connexes au Label ISR

La SCI Territoires Avenir doit dans le cadre du Label ISR respecter les engagements qui ont été pris pour la gestion du fonds, ces derniers sont vérifiés au travers d'audit annuel par l'organisme qui a délivré le Label ISR. Ce dernier peut proposer des mesures correctives si besoin est, et vérifier que ces mesures soient bien appliquées. Dans le cas contraire l'organisme pourra de la même façon qu'il a accordé le label, le retirer.

D'autre part, au-delà des contrôles annuels de l'organisme accréditeur, le Label ISR impose une obligation de transparence renforcée, en communiquant de façon claire auprès des investisseurs la stratégie et les objectifs au travers du rapport de gestion. Le fonds doit également fournir les informations quant au suivi des actifs dans lesquels il a investi et notamment les scores en matières Environnementale, Sociale et de Gouvernance

C. OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Démarche de la SCI Territoires Avenir

La SCI Territoires Avenir a pour ambition de créer un portefeuille immobilier diversifié prenant en compte les mutations profondes du marché immobilier.

Généralisation du télétravail, e-commerce, saturation des hôpitaux, vieillissement de la population sont autant de transitions qui créent de nouvelles habitudes et de nouveaux besoins. La SCI Territoires Avenir a pour objectif extra-financier d'accompagner les transitions environnementales et sociétales du secteur immobilier afin de construire un portefeuille résilient.

La conviction d'Arkéa REIM est que la prise en compte de ces critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme.

Objectifs ISR de la SCI Territoires Avenir

La SCI Territoires Avenir a ainsi choisi trois axes principaux pour mettre en œuvre sa stratégie ISR :

> 1. Être acteur du développement des Territoires européens

La crise de la Covid 19 a mis en lumière la forte attractivité des territoires centrés autour de métropoles régionales.

Elle a joué un rôle d'accélérateur de l'attractivité des territoires les plus dynamiques. La SCI Territoires Avenir souhaite capitaliser sur cette transformation pour construire un portefeuille immobilier diversifié et résilient proposant aux épargnants le meilleur de l'immobilier de nos territoires, des actifs flexibles et sobres énergétiquement loués à des locataires pérennes de qualité participant au développement économique du territoire.

Les chiffres de l'investissement immobilier montrent une forte polarisation des grands investisseurs sur l'Île de France qui concentre entre 60 et 75% des investissements chaque année. La volonté de la SCI est de favoriser l'investissement en régions pour développer l'offre économique disponible sur ces territoires.

L'objectif de la SCI est de participer à la dynamique de développement des territoires en contribuant par ses investissements immobiliers, au développement d'activités :

- soit en sous-offre sur le territoire ou n'ayant pas d'équivalent dans les environs,
- soit participant directement à la vie du territoire (école, résidence seniors, laboratoires, crèches, établissements de santé...).

> 2. Contribuer au bien-être des occupants

La conviction d'Arkéa REIM est que les actifs immobiliers qui seront les plus attractifs dans les années à venir et donc les plus performants financièrement seront ceux qui auront mis en avant le confort et le bien-être de leurs occupants. Ainsi, la SCI Territoires Avenir investira en priorité dans des actifs qui privilégieront le confort acoustique des occupants et leur offriront une qualité de l'air optimale.

La SCI souhaite également favoriser les nouvelles formes de mobilités (électriques, douces, alternatives) en offrant aux locataires des installations dédiées (bornes de recharge, emplacement dédiés, lieux de stationnement sécurisés...)

> 3. Minimiser l'impact environnemental de nos actifs

L'énergie la plus propre est celle qu'on ne consomme pas. Pour cette raison, la SCI investira prioritairement dans des actifs sobres énergétiquement ou dans des actifs qui pourront être transformés pour améliorer leur sobriété énergétique dans des conditions financières pérennes.

Arkéa REIM est consciente que l'industrie immobilière a un rôle prépondérant à jouer dans la limitation du dérèglement climatique. Par conséquent, l'objectif de la SCI Territoires Avenir est d'investir dans des immeubles vertueux ou de les faire devenir vertueux, par exemple par le biais de certifications environnementales.

Afin de respecter le territoire sur lequel un actif immobilier est implanté, la SCI Territoires Avenir souhaite s'engager sur la préservation de la biodiversité. Dans tous les cas où l'actif bénéficiera d'un espace vert, une étude d'un écologue sera diligentée afin de mesurer l'impact de l'actif sur la biodiversité et d'évaluer les mesures pour maintenir et / ou accroître la biodiversité.

3 LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS

Dans le cadre de l'analyse et de l'évaluation ESG des actifs, une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée par Arkéa REIM au sein de la SCI Territoires Avenir.

Cette partie vise, d'une part à détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation des trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (In-

vestissement Socialement Responsable) de Territoires Avenir et d'autre part, à fournir des explications relatives aux pondérations allouées aux trois piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de Territoires Avenir.

A. ANALYSE ESG DES ACTIFS

La notation des actifs immobiliers gérés par la SCI Territoires Avenir se fait à partir d'une grille de notation qui est répartie en 15 thématiques, ces dernières étant affiliées au pilier Environnement, Social ou de Gouvernance.

Ces thématiques sont ensuite pondérées, selon les exigences du Label ISR et la stratégie du fonds. **Pour la SCI Territoires Avenir, compte tenu de la stratégie d'engagement prise, c'est le pilier Environnemental qui a été surpondéré à hauteur de 45%. Le pilier Social a été pondéré à 25% et à 30% pour le pilier Gouvernance.**

| Piliers | Fourchette de pondérations Référentiel ISR Immo | Pondérations Territoires Avenir |
|----------|--|------------------------------------|
| E | 30 - 60% | 45% |
| S | 20 - 50% | 25% |
| G | 20 - 30% | 30% |

Chaque thématique regroupe des critères, 49 au total, sélectionnés dans le respect des exigences du référentiel du Label ISR Immobilier. Ces critères ont également été choisis pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur. Ces derniers sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment.

Répartition des pondérations par piliers & par thématiques en %

| % du pilier dans la note ESG | Piliers | Nom de la thématique | % thématique dans le pilier |
|------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 45% | E | • Énergie | 11,3% |
| | | • GES | 11,3% |
| | | • Eau | 6,3% |
| | | • ENR | 6,3% |
| | | • Biodiversité | 6,3% |
| | | • Ressources & déchets | 2,5% |
| | | • Sites & sols pollués | 1,3% |
| 25% | S | • Mobilité | 8,3% |
| | | • Services aux occupants | 4,2% |
| | | • Santé & sécurité | 4,2% |
| | | • Accessibilité | 4,2% |
| | | • Confort & bien-être | 4,2% |
| 30% | G | • Impact territorial positif | 15% |
| | | • Parties prenantes | 10% |
| | | • Résilience au changement climatique | 5% |
| TOTAL | | | 100% |

B. ÉVALUATION ESG DES ACTIFS

Définition de la note seuil

Arkéa REIM, pour le compte de Territoires Avenir, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-progress », c'est à dire en privilégiant plutôt une démarche qui améliore les notes des actifs qui sont inférieures à la note seuil du fonds.

La note seuil du fonds a été définie au travers de l'évaluation d'un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de Territoires Avenir selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2020, éléments réglementaires, etc.).

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou d'améliorer la note ESG de 20 points.

Chaque actif est donc intégré dans la grille et évalué, permettant ainsi l'obtention d'une note ESG. La note est calculée selon :

- les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.
- l'importance accordée aux critères vis-à-vis de la stratégie ISR du fonds.

CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE

Évaluation ESG > 90% des actifs en valeur

Notation des actifs

1 Actifs pour lesquels Note ESG > Note ESG minimale

2 Actifs pour lesquels Note ESG < Note ESG minimale

Plan d'amélioration

VIE DU PORTEFEUILLE

Révision annuelle de l'évaluation ESG des actifs > 90% en valeur

Évolution de la notation des poches

Maintien à minima de la notation ESG de cette poche

Maintien à minima de la notation ESG de cette poche + Objectif d'amélioration + Mise en œuvre des plans d'améliorations

0 Système de management ESG

Il est important de souligner que la valeur et la portée de la note seuil dépendent exclusivement du système de notation choisi par Arkéa REIM pour Territoires Avenir et ne peuvent donc, en aucun cas, être comparées à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR. Par ailleurs le patrimoine de Territoires Avenir étant un fonds diversifié destiné à accueillir plusieurs typologies d'actifs comme des résidences gérées, bureaux, commerces, locaux d'activité, logistique, etc. il convient de souligner que les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière). Il existe aussi des critères

plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple d'un critère rattaché à la thématique « Parties prenantes », à destination des prestataires de travaux, qui concerne la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'obtiendra pas de points s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation. Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds. La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues annuellement par le Comité ISR. Également, les benchmarks de place (indicateurs sur les consommations d'énergie, les émissions de GES...) seront mis à jour annuellement

Démarche d'évaluation

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné par l'équipe acquisition. Les données sont renseignées permettant de calculer la note ESG.

La note seuil a été définie à 60/100 sur Territoires Avenir.

Dans le cas où l'actif aurait une note en dessous de la note seuil, l'équipe acquisition doit alors proposer un plan d'amélioration de la note ESG qui sera validée par l'équipe de gestion de la Société de Gestion (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans. Le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où :

> **1.** le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points),

> **2.** le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité Immobilier ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR. Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le Procès-Verbal du Comité d'Investissement.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, chaque plan d'action sera revu par le Comité ISR réuni à minima une fois par an, pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

Indicateurs de mesure de suivi de la performance extra-financière

Dans le cadre du suivi de ses objectifs ISR, Territoires Avenir a défini 10 indicateurs de mesure de la performance extra-financière de son portefeuille, qui seront actualisés et publiés annuellement. Le label ISR impose l'édition d'indicateurs afin de mesurer et suivre l'évolution de la performance extra-financière à l'échelle du fonds. Un socle minimal

d'indicateurs obligatoires est imposé par le label (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité, santé et confort des occupants et inclusion des prestataires dans la démarche), et le fonds doit également inclure les indicateurs complémentaires qui lui semblent pertinents.

Pour rappel, la notion d'indicateurs s'applique au niveau du fonds et les critères s'appliquent au niveau des actifs.

Les 10 indicateurs sont les suivants :

| Piliers | Thématiques | Indicateurs |
|---------|-------------------------------------|--|
| E | ÉNERGIE | 1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² /an) |
| | GES | 2. Émission de GES par m ² et par an (en kgeq CO ₂ /m ² , an) |
| | CERTIFICATION | 3. Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'une certification environnementale (HQE, LEED, BRREAM ou autre) |
| S | BIODIVERSITÉ | 4. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue |
| | MOBILITÉ | 5. Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun 6. Part des actifs disposant d'équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives |
| | SANTÉ & SÉCURITÉ | 7. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de qualité de l'air |
| G | IMPACT TERRITORIAL | 8. Part des locataires (en nombre) dont l'activité contribue au développement du territoire |
| | PARTIES PRÉNANTES | 9. Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment |
| | RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE | 10. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique |

C. OBJECTIFS FIXÉS SUR 5 INDICATEURS À COURT TERME (JALONS)

Dans le cadre de ses objectifs ISR, Territoires Avenir a fixé des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine, sur 5 des indicateurs sur une période de 3 ans.

| Piliers | Thématiques | Indicateurs | Objectifs | Jalons |
|---------|--------------------|---|---|---|
| E | ÉNERGIE | 1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² / an) | L'énergie la plus propre est celle qu'on ne consomme pas. Pour cette raison, Territoires Avenir investira prioritairement dans des actifs sobres énergétiquement ou dans des actifs qui pourront être transformés pour améliorer leur sobriété énergétique dans des conditions financières pérennes. | 75% min. du patrimoine (en valeur) aura une consommation énergétique inférieure à la moyenne des baromètres de l'OID, selon les données disponibles à jour et en tenant compte de toutes les classes d'actifs. |
| | BIODIVERSITÉ | 4. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue | Afin de respecter le territoire sur lequel un actif immobilier est implanté, Territoires Avenir souhaite s'engager sur la préservation de la biodiversité. Dans tous les cas où l'actif bénéficie d'un espace vert, une étude d'un écologue sera diligentée afin de mesurer l'impact de l'actif sur la biodiversité et d'évaluer les mesures appropriées à mettre en œuvre. | 80% min. du patrimoine (en valeur) disposant d'un espace vert bénéficiera d'une étude et d'un plan de suivi par un écologue. |
| S | MOBILITÉ | 6. Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives | Territoires Avenir investira en priorité dans des actifs qui favoriseront les nouvelles formes de mobilités (électriques, douces, alternatives) en offrant aux locataires des installations dédiées (bornes de recharge, emplacements dédiés, lieux de stationnement sécurisés...). | 80% min. du patrimoine (en valeur) sera équipé d'au moins 4 dispositifs favorables² à la mobilité électrique ou alternative sur site. |
| G | IMPACT TERRITORIAL | 8. Part des locataires (en nombre) dont l'activité contribue au développement du territoire | L'objectif de Territoires Avenir est de participer à la dynamique de développement des territoires en contribuant par ses investissements immobiliers, au développement d'activités : <ul style="list-style-type: none"> • Soit en sous-offre sur le territoire ou n'ayant pas d'équivalent dans les environs, • Soit participant directement à la vie du territoire (écoles, résidences seniors, laboratoires, crèches, établissements de santé...). | 50% min. de locataires (en nombre) auront une activité qui contribue à la dynamique de développement des territoires. |
| | PARTIES PRENANTES | 9. Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment | | 75% min. des locataires (en nombre) auront reçu une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment. |

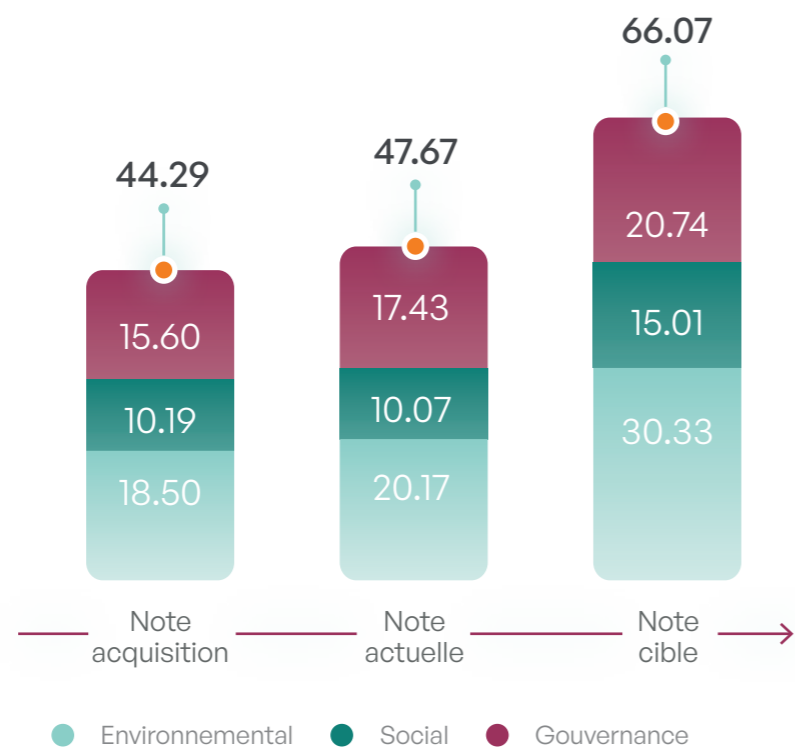
² Liste des dispositifs favorables sur site : fourreaux et/ou bornes électriques, places pour voiture / vélo ou trottinettes électriques, ratio de places pour véhicules électriques supérieur à la réglementation ; pompes à vélos ou outils partagés, présence de casiers, cheminements favorables à la marche à pied.

4 SUIVI DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE 2022

A. PERFORMANCE ESG DU FONDS : NOTATION ESG

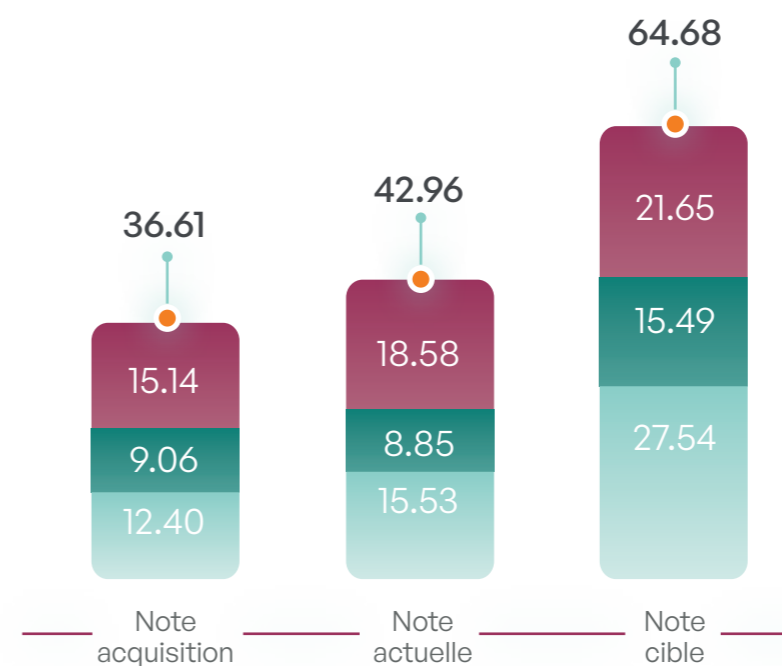
Note globale du portefeuille excluant les VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement)

Notation du portefeuille incluant VEFA, pondérée sur la valeur d'expertise des actifs



Note globale du portefeuille incluant les VEFA

Notation du portefeuille incluant VEFA, pondérée sur la valeur d'expertise des actifs



B. SUIVI DES ÉCHÉANCES À COURT TERME (JALONS)

Comme évoqué précédemment afin d'assurer un suivi des échéances de mises en œuvre, Arkéa REIM a mis en place des échéances à court terme aussi appelées « jalons ». Ils permettent d'étudier l'évolution du patrimoine par rapport aux objectifs fixés.

| Piliers | Thématiques | Indicateurs | Jalons | Note actuelle théorique incl. VEFA | Note actuelle ^{3/4} excl. VEFA |
|---------|--------------------|---|---|------------------------------------|---|
| E | ÉNERGIE | 1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² /an) | 75% min. du patrimoine (en valeur) aura une consommation énergétique inférieure à la moyenne des baromètres de l'OID⁵, selon les données disponibles à jour et en tenant compte de toutes les classes d'actifs. | NA | 44 kWhEF/m ² |
| | BIODIVERSITÉ | 4. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue | 80% min. du patrimoine (en valeur) disposant d'un espace vert bénéficiera d'une étude et d'un plan de suivi par un écologue. | 40% | 0% |
| S | MOBILITÉ | 6. Part des actifs disposant d'équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives | 80% min. du patrimoine (en valeur) sera équipé d'au moins 4 dispositifs favorables⁶ à la mobilité électrique ou alternative sur site. | 62% | 29% |
| G | IMPACT TERRITORIAL | 8. Part des locataires (en nombre) dont l'activité contribue au développement du territoire | 50% min. de locataires (en nombre) auront une activité qui contribue à la dynamique de développement des territoires. | 57% | 44% |
| | PARTIES PRENANTES | 9. Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment | 75% min. des locataires (en nombre) auront reçu une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment. | 0% | 0% |

³ Taux de couverture 100%

⁴ Portefeuille au 31/12/2022 excluant Bordeaux Belvédère

⁵ Benchmark OID : Bureaux (168), Commerces (113), Logistique (145), Activité (249), Mixte (155)

⁶ Liste des dispositifs favorables sur site : fourreaux et/ou bornes électriques, places pour voiture / vélo ou trottinettes électriques, ratio de places pour véhicules électriques supérieur à la réglementation ; pompes à vélos ou outils partagés, présence de casiers, cheminements favorables à la marche à pied.

Résultats (excluant les VEFA)

> Premier jalon

Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an (en kWhEF/m²/an).

Au 31/12/2022, la consommation énergétique est de 44 kWhEF/m². La comparaison avec la moyenne du baromètre de l'OID ne peut pas être effectuée cette année, en l'absence d'une année complète d'exploitation.

> Deuxième jalon

Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue.

Au 31/12/2022, les études réalisées par les écologues n'ont pas encore eu lieu, ces dernières devant être réalisées au printemps afin d'être optimales.

> Troisième jalon

Part des actifs disposant d'équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives.

Les actifs immobiliers sous gestion au 31/12/2022 étaient composés à 50% d'actifs logistiques pour lesquels le déploiement des dispositifs favorables à la mobilité électrique ou alternative sont en cours pour être en cohérence avec les besoins des utilisateurs.

> Quatrième jalon

Part des locataires (en nombre) dont l'activité contribue au développement du territoire.

Ce sont les locataires des actifs logistiques représentant 50% du portefeuille immobilier au 31/12/2022 qui compte tenu de leurs activités de transport ne présentent pas de réelle contribution au développement du territoire.

> Cinquième jalon

Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment.

Les actifs ayant été acquis récemment, la formation des locataires est en cours de déploiement.

5

SUIVI DE PERFORMANCE DES ACTIFS 2022

A. FICHE PAR ACTIF

La SCI Territoires Avenir ayant été lancée en juin 2022 et les acquisitions ayant été effectuées de juin à décembre 2022 ; le nombre d'actifs en portefeuille au 31/12/2022 n'était pas suffisant pour présenter un classement pertinent des 5 actifs les plus performants, les moins performants et les plus importants en valeurs, comme demandé par la réglementation du label ISR.

Pour ce premier rapport extra-financier, nous avons pris le parti de proposer une présentation de l'ensemble des actifs en portefeuille au 31/12/2022 et de produire le classement susmentionné lors du rapport extra-financier pour l'année 2023.

Le label mentionne également la nécessité de comparer les résultats obtenus par actif, en termes de performance énergétique et d'Émissions de Gaz à Effets de Serres, avec des benchmarks nationaux et internationaux comme celui de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Comme indiqué précédemment, ces actifs ayant été acquis en cours d'année 2022, nous ne disposons pas de données pour l'entièreté de l'année 2022 pour chaque actif. Cette comparaison au benchmark sera faite dans le rapport extra-financier 2023, permettant à nos équipes d'Asset Management, de récolter ces données pour une année entière.

Vendargues (34)

Activités
5 066 m²



Note E
13,91

Score ESG
à l'acquisition
43,62/100

Note S
13,09

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
63/100

Note G
16,63

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) depuis la date de livraison ou d'acquisition 233

Pas de certification environnementale

Émissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période d'exploitation 6,49

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 400 m ✓

Absence d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives

Étude de la qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

Charte ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs ✓

L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire ✓

Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques ✓

Points forts de l'actif

- Espace vert apportant un réel potentiel de valorisation de la biodiversité
- Potentiel de développement d'énergies renouvelables (panneaux solaires)

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Installation et mise en place d'équipements pour les mobilités électriques et alternatives
- Étude d'un écologue et de potentiel pour agriculture urbaine
- Étude de faisabilité d'implantation d'énergie renouvelable (EnR)

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Saint-Herblain (44)

Bureaux
1 632 m²



Note E
22,97

Score ESG
à l'acquisition
41,73/100

Note S
10,26

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
81,02/100

Note G
8,49

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) sur la période
d'exploitation 23

Certification environnementale BREEAM VERY
GOOD in Use

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période
d'exploitation 3,82

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

Transports en commun
à moins de 400 m ✓

Équipements favorisant les
mobilités électriques et alternatives ✓

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs ✓

L'activité de l'utilisateur contribue
au développement du territoire ✓

Réalisation d'une étude d'exposition
aux risques climatiques ✓

Points forts de l'actif

- Espace vert apportant un réel potentiel de valorisation de la biodiversité
- Proximité immédiate du Chronobus 3
- Certification BREAM Very Good Construction
- Immeuble neuf, avec de faibles consommations énergétiques

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Installation et mise en place d'équipements pour les mobilités électriques et alternatives
- Étude d'un écologue et de potentiel pour l'agriculture urbaine
- Étude de la qualité de l'air

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Aix-en-Provence (13)

Bureaux
3 109 m²



Note E
23,93

Score ESG
à l'acquisition
54,75/100

Note S
15,55

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
74,58/100

Note G
15,27

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) sur la période
d'exploitation 6

Certification environnementale BREEAM
VERY GOOD
Construction

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période
d'exploitation 0,11

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

Transports en commun
à moins de 400 m ✓

Équipements favorisant les
mobilités électriques et alternatives ✓

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs ✓

L'activité de l'utilisateur contribue
au développement du territoire ✓

Réalisation d'une étude d'exposition
aux risques climatiques ✓

Points forts de l'actif

- Espace foncier de 4 000 m² en bordure du site favorable à la biodiversité
- Bornes de recharge pour véhicules électriques
- Certification BREAM Very Good Construction
- Immeuble neuf, avec de faibles consommations énergétiques

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Étude d'un écologue et de potentiel pour l'agriculture urbaine
- Étude de la qualité de l'air
- Installation d'un récupérateur d'eau de pluie

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Bordeaux Belvédère (33)

Hospitalité
2 214 m²



Note E
2,25

Score ESG
à l'acquisition
34,69/100

Note S
8,57

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
59,94/100

Note G
23,87

Actif en cours de construction (pas de données sur les performances énergétiques et émissions de GES)

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) depuis la date de
livraison ou d'acquisition N/A

**Pas de certification
environnementale**

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) depuis la date de livraison
ou d'acquisition N/A

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

**Transports en commun
à moins de 400 m** ✓

**Absence d'équipements favorisant les
mobilités électriques et alternatives**

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

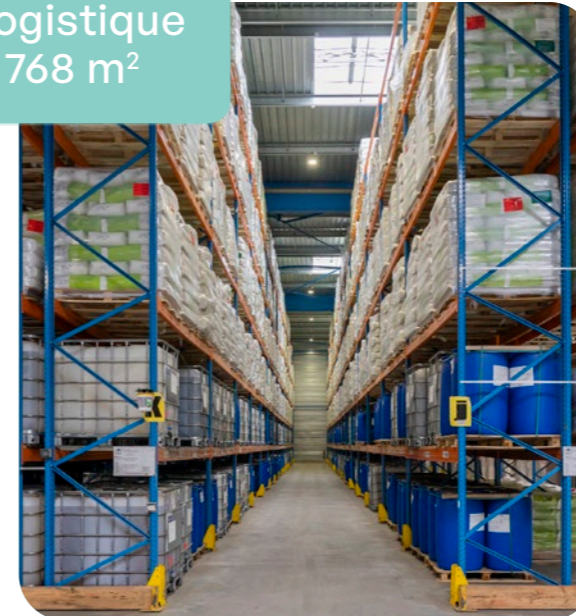
**Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs** ✓

**L'activité de l'utilisateur contribue
au développement du territoire** ✓

**Réalisation d'une étude d'exposition
aux risques climatiques** ✓

Heudebouville Ecoparc 3 (27)

Logistique
4 768 m²



Note E
7,47

Score ESG
à l'acquisition
26,48/100

Note S
4,41

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
53,54/100

Note G
14,6

Points forts de l'actif

- Espace vert apportant un réel potentiel de valorisation de la biodiversité
- Locataire investi au regard de l'ESG. Euralis regarde notamment la possibilité d'utiliser des poids lourds électriques sur certains trajets

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Installation et mise en place d'équipements pour les mobilités électriques et alternatives
- Étude d'un écologue et de potentiel pour agriculture urbaine
- Étude de la qualité de l'air
- Installation d'un récupérateur d'eau de pluie
- Réalisation d'un audit Étude décret tertiaire

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) sur la période
d'exploitation 11

**Pas de certification
environnementale**

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période
d'exploitation 0,02

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

**Absence de transports
en commun à moins de 400 m**

**Absence d'équipements favorisant les
mobilités électriques et alternatives**

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

**Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs** ✓

**L'activité de l'utilisateur ne contribue
pas au développement du territoire**

**Réalisation d'une étude d'exposition
aux risques climatiques** ✓

Heudebouville Ecoparc 2 (27)

Logistique
4 827 m²



Note E
7,47

Score ESG
à l'acquisition
26,48/100

Note S
4,41

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
53,54/100

Note G
14,6

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) sur la période
d'exploitation 11

**Pas de certification
environnementale**

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période
d'exploitation 0,03

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

**Absence de transports en commun
à moins de 400 m**

**Absence d'équipements favorisant les
mobilités électriques et alternatives**

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

**Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs** ✓

**L'activité de l'utilisateur ne contribue
pas au développement du territoire**

**Réalisation d'une étude d'exposition
aux risques climatiques** ✓

Points forts de l'actif

- Espace vert apportant un réel potentiel de valorisation de la biodiversité
- Locataire investi au regard de l'ESG. Euralis regarde notamment la possibilité d'utiliser des poids lourds électriques sur certains trajets

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Installation et mise en place d'équipements pour les mobilités électriques et alternatives
- Étude d'un écologue et de potentiel pour agriculture urbaine
- Étude de la qualité de l'air
- Installation d'un récupérateur d'eau de pluie
- Réalisation d'un audit Étude décret tertiaire

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Heudebouville Ecoparc 1 (27)

Logistique
5 403 m²



Note E
7,47

Score ESG
à l'acquisition
27,44/100

Note S
4,41

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
53,54/100

Note G
15,56

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) sur la période
d'exploitation 11

**Pas de certification
environnementale**

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période
d'exploitation 0,08

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

**Absence de transports en commun
à moins de 400 m**

**Absence d'équipements favorisant les
mobilités électriques et alternatives**

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

**Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs** ✓

**L'activité de l'utilisateur ne contribue
pas au développement du territoire**

**Réalisation d'une étude d'exposition aux
risques climatiques** ✓

Points forts de l'actif

- Espace vert apportant un réel potentiel de valorisation de la biodiversité
- Locataire investi au regard de l'ESG. Euralis regarde notamment la possibilité d'utiliser des poids lourds électriques sur certains trajets

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Installation et mise en place d'équipements pour les mobilités électriques et alternatives
- Étude d'un écologue et de potentiel pour agriculture urbaine
- Étude de la qualité de l'air
- Installation d'un récupérateur d'eau de pluie
- Réalisation d'un audit Étude décret tertiaire

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

S^t Aubin Les Champs Chouette (27)

Logistique
12 288 m²



Note E
7,47

Score ESG
à l'acquisition
22,7/100

Note S
4,47

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
57,6/100

Note G
10,76

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Obtention d'une certification BREEAM In Use
- Installation et mise en place d'équipements pour les mobilités électriques et alternatives

- Installation d'un récupérateur d'eau de pluie
- Étude d'un écologue et de potentiel pour l'agriculture urbaine
- Réalisation d'un audit Étude décret tertiaire

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) sur la période d'exploitation 18

Pas de certification environnementale

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) sur la période d'exploitation 0,04

Étude d'un écologue en cours

Indicateurs sociaux

Absence de transports en commun à moins de 400 m

Absence d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives

Étude de qualité de l'air en cours

Indicateurs gouvernance

Charte ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs ✓

L'activité de l'utilisateur ne contribue pas au développement du territoire

Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques ✓

Vitré (35)

Activité
8 269 m²



Note E
26,01

Score ESG
à l'acquisition
59,64/100

Note S
12,87

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
65/100

Note G
20,76

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) depuis la date de livraison ou d'acquisition N/A

Certification environnementale BREEAM VERY GOOD

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) depuis la date de livraison ou d'acquisition N/A

Étude d'un écologue ✓

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 400 m ✓

Équipements favorisant les mobilités électrique et alternatives ✓

Étude de qualité de l'air ✓

Indicateurs gouvernance

Charte ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs N/A

L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire ✓

Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques ✓

Actifs en VEFA, livraison prévue en avril 2024

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Quincieux (69)

Messagerie
4 960 m²



Note E
22,55

Score ESG
à l'acquisition
41,92/100

Note S
9,92

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
63,86/100

Note G
9,45

Indicateurs environnementaux

| | |
|--|---------------------|
| Performance énergétique (kWhEF/m ² /an) depuis la date de livraison ou d'acquisition | N/A |
| Certification environnementale | BREEAM VERY GOOD |
| Emissions de Gaz à Effet de Serres (kgecq CO ₂ /m ²) depuis la date de livraison ou d'acquisition | N/A |
| Étude d'un écologue | ✓ |

Indicateurs sociaux

| | |
|---|---|
| Absence de transports en commun à moins de 400 m | |
| Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives | ✓ |
| Étude de qualité de l'air | ✓ |

Indicateurs gouvernance

| | |
|--|-----|
| Charte ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs | N/A |
| L'activité de l'utilisateur ne contribue pas au développement du territoire | |
| Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques | ✓ |

Actif en VEFA, livraison prévue en septembre 2023

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Besançon (25)

Activité
4 175 m²



Note E
33,33

Score ESG
à l'acquisition
62,16/100

Note S
11,20

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
69,08/100

Note G
17,63

Indicateurs environnementaux

| | |
|--|---------------------|
| Performance énergétique (kWhEF/m ² /an) depuis la date de livraison ou d'acquisition | N/A |
| Certification environnementale | BREEAM VERY GOOD |
| Emissions de Gaz à Effet de Serres (kgecq CO ₂ /m ²) depuis la date de livraison ou d'acquisition | N/A |
| Étude d'un écologue | ✓ |

Indicateurs sociaux

| | |
|---|---|
| Absence de transports en commun à moins de 400 m | |
| Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives | ✓ |
| Étude de qualité de l'air | ✓ |

Indicateurs gouvernance

| | |
|---|-----|
| Charte ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs | N/A |
| L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire | ✓ |
| Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques | ✓ |

Actif en VEFA, livraison prévue en juillet 2023

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

La Rochelle (17)

Bureaux
2 671 m²



Note E
17,35

Note S
9,82

Note G
9,85

Score ESG
à l'acquisition
37,02/100

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
58,2/100

Actif en VEFA, livraison prévue en septembre 2023

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique
(kWhEF/m²/an) depuis la date de
livraison ou d'acquisition N/A

Certification environnementale BREEAM
GOOD

Emissions de Gaz à Effet de Serres
(kgecq CO₂/m²) depuis la date de
livraison ou d'acquisition N/A

Étude d'un écologue N/A

Indicateurs sociaux

Transports en commun
à moins de 400 m ✓

Équipements favorisant les
mobilités électrique et alternatives ✓

Étude de qualité de l'air N/A

Indicateurs gouvernance

Charte ESG signée par le Property
Manager intervenant sur les actifs N/A

L'activité de l'utilisateur contribue
au développement du territoire ✓

Réalisation d'une étude d'exposi-
tion aux risques climatiques ✓

B. DESCRIPTION DES INDICATEURS



Bureau à Aix-en-Provence

Indicateurs Environnementaux

| Performance énergétique | Emissions de Gaz à Effet de Serre | Certification environnementale | Réalisation d'une étude par un écologue |
|---|---|--|---|
| kWhEF/m ² /an | Valeur relatives (kgCO ₂ eq/m ² /an) : Emissions CO ₂ totales métriques (kg CO ₂ e/m ²) Scope 1&2 | Labels environnementaux | |
| Énergie : Consommation énergétique primaire réelle tous les fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² , an) | GES : Emissions de GES par m ² et par an (en kgCO ₂ eq/m ² , an) | Énergie : Part des actifs (en valeur) en construction ou en exploitation bénéficiant d'une certification environnementale (HQE / BREEAM / LEED) | Biodiversité : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue |
| Score : 44 kWhEF/m ² /an | Score : 1,09 kgCO ₂ eq/m ² /an | Score : 29% en valeur vénale (83% en VV en incluant les VEFA) | Score : 0% en valeur vénale (40% en VV en incluant les VEFA) |
| 7/8 actifs concernés (excl. Bordeaux Belvédère) | 7/8 actifs concernés (excl. Bordeaux Belvédère) | 8/8 actifs concernés | 8/8 actifs concernés |
| Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% | Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% | Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% | Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% |
| Méthode de calcul <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport entre la somme des consommations énergétiques finales réelles (tous usages, toutes énergies) des parties communes et des parties privatives des actifs immobiliers divisé par la somme des surfaces totales de tous les actifs. ➤ Au sein de Arkéa REIM, la collecte de données et le calcul des performances énergétiques sont réalisées par le Property Manager grâce à l'outil de collecte à distance DEEPMI au travers de mandats approuvés par les locataires, donnant l'autorisation à Deepki de collecter les données de consommation d'énergie auprès des fournisseurs ou des gestionnaires de réseau comme ENEDIS. ➤ Ces données sont ensuite vérifiées de façon aléatoire en confrontant avec les données issues des factures électriques des locataires. Les données qui ne seraient pas cohérentes d'une période sur l'autre (problème de la collecte à distance, collecte effectuée plusieurs fois pour une même période) les données de performances issues de ces calculs seraient alors corrigées. | Méthode de calcul <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de la somme des Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) des consommations d'énergie des parties communes et privatives (tous fluides, tous usages) par la surface totale des actifs considérés dans le fonds. ➤ Au sein de Arkéa REIM, le calcul des performances liées aux émissions de Gaz à Effet de Serre sont issues des calculs réalisés par nos équipes à partir des données brutes collectées sur des consommations énergétiques finales réelles (tous usages, toutes énergies) des parties communes et des parties privatives des actifs immobiliers et des facteurs d'émissions (téqCO₂/kWh) du fournisseur d'énergie. ➤ Dans le cas où ces données ne seraient pas disponibles, Arkéa REIM réalise une estimation des facteurs d'émissions selon la localisation de l'actif grâce à une moyenne calculée à partir des réseaux urbains. | Méthode de calcul <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de la somme des valeurs vénales hors droits des actifs disposants d'une certification environnementale sur la valeur vénale hors droits totaux du fonds. | Méthode de calcul <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de la somme des valeurs vénales hors droits des actifs ayant bénéficié d'une étude par un écologue sur la valeur vénale hors droits totale du fonds. |
| Limites <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les indicateurs pour les classes d'actifs étudiées sont des moyennes triennales des moyennes annuelles de 2021, 2020, et 2019, établies sur un périmètre courant (i.e. à échantillon variable). Cette méthode de consolidation permet de lisser la rigueur climatique, l'intensité d'usage et les effets liés à la variation annuelle de l'échantillon. ➤ Les indicateurs et les unités utilisés par l'OID suivent les recommandations de l'EPRA2 issues du travail de synthèse réalisé au niveau européen sur les indicateurs proposés par le GRI CRESS3. Les indicateurs sont exprimés en ratios de surface selon les unités métriques conformes aux dispositions réglementaires françaises. | | Limites <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une certification en construction est valide pendant une durée de 10 ans. Elle doit être renouvelée à la fin de la période de validité, engendrant des coûts supplémentaires. ➤ De la même manière, une certification exploitation est valide 3 ans. | |
| Limites associées <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les données propres à la consommation énergétique des actifs sont issues de la collecte de justificatifs de l'équipe d'Asset Management. Ces dernières sont ensuite comparées avec les données réelles provenant des relevés. | | Limites associées <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une certification environnementale permet la valorisation des performances environnementales des actifs immobiliers à la fois à la construction/rénovation que lorsque l'actif est exploité. | |

Indicateurs Sociaux

| Mobilité | Mobilités électriques et alternatives | Étude de la qualité de l'air |
|--|---|---|
| Mobilité : Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun | Mobilité : Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives | Santé et sécurité : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de qualité de l'air |
| Score : 58% en valeur vénale (59% en VV en incluant les VEFA) | Score : 29% en valeur vénale (62% en VV en incluant les VEFA) | Score : 0% en valeur vénale (40% en VV en incluant les VEFA) |
| 8/8 actifs concernés | 8/8 actifs concernés | 8/8 actifs concernés |
| Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% | Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% | Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% |
| Méthode de calcul > Rapport de la somme des valeurs vénales hors droits des actifs situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun sur la valeur vénale hors droits totale du fonds | Méthode de calcul > Rapport de la somme des valeurs vénales des actifs disposants d'équipements favorisant les mobilités électrique et alternatives sur la valeur vénale hors droitstotale du fonds | Méthode de calcul > Rapport de la sommes des valeurs vénales des actifs ayant bénéficié d'une étude de la qualité de l'air sur la valeur vénale hors droits totale du fonds |
| Limites > Le fonds ne peut avoir d'impact sur le réseau de transport en commun à proximité du site. Ce critère doit être finement évalué à l'acquisition car il ne sera pas ou rarement en mesure d'évoluer au cours de la durée de détention du fonds | | |



Indicateurs Gouvernance

Gestion de la chaîne d'approvisionnement

Charte ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs

Score : 100% en valeur vénale (100% en VV en incluant les VEFA)

8/8 actifs concernés

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Part des prestataires de Property Management qui interviennent sur les actifs du portefeuille pour le compte de Arkéa REIM qui ont signé la charte ESG

Développement du territoire

Impact territorial : Part des locataires (en nombre) dont l'activité contribue au développement du territoire

Score : 44% des locataires (57% en VV en incluant les VEFA)

8/8 actifs concernés

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Rapport du nombre de locataires dont l'activités contribue au développement du territoire et du nombre de locataires total

Limites

➤ Le fonds ne peut avoir d'impact sur l'activité des locataires si un bail ferme est en place. Ce critère doit être pris en compte à l'acquisition

Résilience

Résilience changement climatique : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique

Score : 100% en valeur vénale (83% en VV en incluant les VEFA)

8/8 actifs concernés

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Rapport de la somme des valeurs vénales des actifs ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique

Limites

➤ L'outil Bat-Adapt (intégré désormais à la plateforme R4RE) est un outil entré en vigueur en 2022 pour être compatible avec le règlement Européen dit «Taxinomie». Il a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour évaluer pour chaque actif leur exposition et leur vulnérabilité face aux différents risques climatiques

6 ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Arkéa REIM, gérant de la SCI Territoires Avenir et acteur du monde de l'immobilier, a une conscience forte de l'impact de son activité sur les sujets environnementaux et sociétaux.

Le développement du portefeuille de la SCI Territoires Avenir répond aux besoins des épargnants de se constituer une épargne diversifiée fondée sur des actifs concrets en investissant dans l'immobilier et contribue au développement des territoires en offrant aux entreprises locataires des locaux adaptés dans lesquels elles peuvent développer leur activité et ainsi contribuer au développement économique local.

Arkéa REIM place les parties prenantes au cœur de sa gestion par une écoute attentive de leurs besoins et afin de participer à une volonté commune d'adaptation du patrimoine immobilier aux grands enjeux sociétaux actuels.

La relation d'Arkéa REIM vis-à-vis des parties prenantes est centrée sur la satisfaction finale des utilisateurs en s'appuyant sur une culture d'échange permanent nourrissant un dialogue source de progrès partagés. L'objectif est ainsi d'identifier les attentes de chacun puis de mettre en œuvre des solutions innovantes en échangeant le plus régulièrement possible.

En tant qu'acteur engagé de l'épargne immobilière, Arkéa REIM se fixe pour mission de diffuser le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes les principes de gestion responsable qu'elle déploie pour s'assurer de leur diffusion et de leur compréhension auprès de tous.

A. IDENTIFICATION DES PARTIES PRENANTES

Arkéa REIM a identifié cinq parties prenantes significatives :

- > **1. Les investisseurs** qui sont les pourvoyeurs de capitaux et qui par leur allocation d'actifs peuvent exercer une influence forte sur la stratégie financière et extra-financière des véhicules.
- > **2. Les locataires** qui sont les utilisateurs des immeubles détenus par Territoires Avenir et qui par leur usage des locaux qu'ils occupent, exercent une influence significative sur les résultats de la politique ESG de Territoires Avenir.
- > **3. Les gestionnaires d'immeubles (Asset et Property Managers)** qui vont mettre en œuvre au plus près des locataires la politique ESG de Territoires Avenir.

> **4. Les prestataires travaux** qui exercent une influence forte sur les enjeux d'adaptation du patrimoine immobilier aux normes environnementales les plus récentes.

> **5. Les équipes d'Arkéa REIM** qui font le lien entre toutes les parties prenantes et qui jouent un rôle prépondérant dans la mise en œuvre de la stratégie ESG de Territoires Avenir et dans la diffusion de ses bonnes pratiques à l'ensemble des parties prenantes.



B. LES ENJEUX, LES MODALITÉS ET LES ACTIONS ENGAGÉES VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES


| Enjeux | Modalités | Actions engagées |
|--|---|--|
| INVESTISSEURS | | |
| <ul style="list-style-type: none"> > Transparence de l'information financière et extra-financière > Lutte contre le blanchiment et contre la corruption | <ul style="list-style-type: none"> > Organes de gouvernance > Site internet Arkéa REIM > Bulletin d'information > Communiqués de presse | <ul style="list-style-type: none"> > Reporting régulier détaillé accessible en ligne facilement : bulletin mensuel et trimestriel, mise à jour hebdomadaire des données du site web > Procédure de réclamation clients > Procédure LCBFT |
| LOCATAIRES | | |
| <ul style="list-style-type: none"> > Maîtrise des consommations d'énergie > Développements des mobilités alternatives > Confort et Santé > Développer la responsabilité des locataires dans leur utilisation de l'immeuble | <ul style="list-style-type: none"> > Collecte des consommations d'énergie > Échange avec les Asset Managers > Comités Verts | <ul style="list-style-type: none"> > Mise en place d'un outil de suivi des consommations internes > Annexe environnementale > Production d'un guide de bonne utilisation de l'immeuble > Formation des locataires aux bonnes pratiques par les Property Managers |
| ASSET ET PROPERTY MANAGERS | | |
| <ul style="list-style-type: none"> > Maintenance de l'immeuble en vue de l'optimisation de ses consommations d'énergie > Respect des réglementations > Garant de la sécurité et de la santé des occupants > Intervenir en respectant la biodiversité du site > Favoriser la formation et le développement de ses employés aux enjeux ESG > Respect des engagements dans la gestion des actifs > Capacité à remonter les informations | <ul style="list-style-type: none"> > Clause spécifique au respect des engagements ESG dans les contrats > Charte d'engagement ESG pour les PM > Revue annuelle de la qualité de prestation > Comité semestriel de revue des indicateurs ESG | <ul style="list-style-type: none"> > Prise en compte de la gestion ESG dans les mandats > Diffusion du guide bonne utilisation de l'immeuble > Formation des Asset Managers aux exigences du label ISR > Formation des locataires aux bonnes pratiques |
| ENTREPRISE DE TRAVAUX | | |
| <ul style="list-style-type: none"> > Respect des réglementations > Politique de gestion des déchets > Gestion de la chaîne d'approvisionnement > Chantier limitant les sources de pollution (air, eau, sol et acoustiques) | <ul style="list-style-type: none"> > Procédure de meilleure sélection > Revue de la qualité de la prestation à l'issue du chantier | <ul style="list-style-type: none"> > Rédaction d'une charte chantier Arkéa REIM |
| ÉQUIPES ARKÉA REIM | | |
| <ul style="list-style-type: none"> > Formation des équipes > Diffusion de la stratégie ESG d'Arkéa REIM à l'extérieur | <ul style="list-style-type: none"> > Plan de formation | <ul style="list-style-type: none"> > Formation avec un prestataire extérieur spécialisé aux enjeux de la labellisation ISR > Mise en place d'un comité ISR |





VOS CONTACTS

 www.arka-reim.com

 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM



ARKÉA REIM, UNE ENTITÉ AFFILIÉE À ARKÉA INVESTMENT SERVICES

L'Archipel de spécialistes en gestion d'actifs et
Banque Privée du Crédit Mutuel Arkéa



Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris.

Arkéa Investment Services est une marque de Federal Finance, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 747 030 euros – Siège social : 1, allée Louis Lichou, 29480 Le Relecq-Kerhuon – Adresse postale : BP 97, 29802 Brest Cedex 9 – Siren : 318 502 747 RCS Brest – Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS, n° 07 001 802 – Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – TVA : FR 53 318 502 747.