

# CÔDE DE TRANSPARENCE

JUILLET 2023



**TERRITOIRES AVENIR**  
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS



**ARKEA**  
REIM

# 1 Données générales sur la société de gestion

## 1.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Arkéa Real Estate Investment Management est la société de gestion du fonds Territoires Avenir.

## 1.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

La Société de Gestion venant d'être agréée et Territoires Avenir étant son premier fonds créé, elle ne dispose pas d'historique.

<https://www.arkea-reim.com/>

## 1.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Arkéa REIM s'est engagé dans la labellisation ISR de Territoires Avenir. L'ensemble des documents liés à cette labellisation seront mis à disposition sur le site (Code de Transparence, Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, charte ESG...)

## 1.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Territoires Avenir a pour ambition de créer un portefeuille immobilier diversifiés prenant en compte les mutations profondes du marché immobilier. Généralisation du télétravail, e-commerce, développement de logistique, vieillissement de la population sont autant de transitions qui créent de nouvelles habitudes et de nouveaux besoins. 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 dérèglement climatique.

Ces transitions impacteront les actifs immobiliers de façon durable et irrémédiable.

La stratégie d'investissement de Territoires Avenir a pour but

d'accompagner ces transitions pour construire un portefeuille résilient. La conviction d'Arkéa REIM est que ces critères d'ordres extra-financier permettront d'assurer la performance financière de demain car ils préserveront la liquidité des actifs en les rendant plus attractifs pour les potentiels locataires.

### **1.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?**

La conviction d'Arkéa REIM est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la société de gestion. Ainsi toutes les fonctions clés d'Arkéa REIM y sont impliquées.

La société de gestion dispose d'un référent ESG unique qui contrôle l'ensemble des processus liés à l'activité d'investissement responsables.

L'équipe de gestion est la garante que l'analyse ESG de chaque actif a bien été menée et est conforme à la stratégie du véhicule. Elle s'assure avec l'équipe Marketing Communication de la complétude et de l'exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers.

La société de gestion peut faire appel à des asset managers externes pour l'assister dans la phase d'acquisition des actifs. Les asset managers sont alors responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs.

La Direction commerciale participe par ses interventions extérieures à la formation des intermédiaires de distribution (CGP, banques, réseaux) sur l'investissement responsable.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences du label ISR sont bien prises en compte.

### **1.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?**

Lors de chaque acquisition, la performance ESG de chaque actif est notée selon une grille d'analyse de 49 critères mise au point par Arkéa REIM. Cette grille permet de donner une note de 0 à 100 à chaque actif et servira de base à l'ensemble de la stratégie ISR mené par Territoires Avenir. Des auditeurs techniques externes pourront être utilisés pendant la phase de due diligence pour compléter l'information fournie par le vendeur.

Chaque année, l'équipe de gestion supervisera la mise à jour de la notation notamment grâce aux informations fournies par les asset managers et les property managers.

### **1.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?**

Arkéa REIM est en cours de lancement de son activité. Néanmoins elle a déjà engagé les démarches pour devenir signataire des Principes d'Investissement Responsable de l'ONU (UNPRI). A l'avenir elle a également pour ambition d'intégrer l'Observatoire de l'Immobilier Durable, association reconnue d'intérêt général.

**1.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?**

La société de gestion n'a pas d'encours sous gestion pour l'instant.

**1.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?**

La société de gestion n'a pas d'encours sous gestion pour l'instant.

**1.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?**

La société de gestion a un fonds labellisé ISR : la SCI Territoires Avenir, dont la commercialisation n'est pas ouverte au grand public mais dont la souscription est possible en unité de compte dans des contrats d'assurance vie.

## **2 Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence**

**2.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?**

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

**1. Être acteur du développement des territoires européens**

La crise de la Covid 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.

A ce titre, l'objectif principal sur le volet de gouvernance de Territoires Avenir 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...).

Outre l'axe principal d'impact territorial positif, Territoires Avenir se fixe deux autres objectifs dans le cadre des enjeux de gouvernance :

- a. Engager les parties prenantes des actifs, notamment en formant les Property Managers et les locataires au bon usage du bâtiment qu'ils occupent.
- b. Analyser l'exposition physique du patrimoine immobilier aux risques de durabilité et anticiper les plans d'action pertinents pour préserver les actifs et leur valeur dans le temps.

## 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, la santé et le bien-être de leurs occupants.

Ainsi, 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, emplacement dédiés, lieux de stationnement sécurisés...) et en privilégiant les actifs proches de transport en commun.

## 3. Minimiser l'impact environnemental de nos actifs

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.

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, 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 appropriées à mettre en œuvre.

## 2.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

La grille d'analyse ESG a été co-construite avec l'aide de la société Ethiket, spécialiste de l'ISR immobilier.

Les données sont collectées sur chaque actif par l'intermédiaire des asset managers et des property managers de chaque actif. L'équipe de gestion se charge de valider et de vérifier la complétude des données collectées.

En phase d'acquisition l'asset manager s'assure de collecter l'ensemble des données nécessaires afin de pouvoir présenter une grille d'analyse exhaustive lors du passage en comité immobilier d'Arkéa REIM.

Des partenaires externes pourront être utilisés pour collecter les données, les fiabiliser et les centraliser.

## 2.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Arkéa REIM a mis au point une grille d'analyse ESG regroupant 49 critères permettant de noter de 0 à 100 chaque actif. L'ensemble des thématiques retenues sont les suivantes :

Pilier	Thématiques
<b>E</b>	Suivi de la pollution des sols Consommations d'énergie Emissions de Gaz à effet de Serre Recours aux EnR Biodiversité Ressources et déchets Eau Surveillance des risques physiques liés au dérèglement climatiques
<b>S</b>	Santé et sécurité des occupants Confort et bien-être Mobilité Service aux occupants Accessibilité
<b>G</b>	Impact sur le développement des territoires

## 2.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

- La grille d'analyse ESG intègre les critères liés aux dérèglements climatiques suivants :
  - Suivi des consommations réelles tous fluides et tous usages
  - Dépassement des objectifs de consommation d'énergie du décret tertiaire
  - Présence de certifications environnementales
  - Présence de dispositifs de diminution des consommations énergétiques
  - Alimentation par un fournisseur d'ENR avec certificat d'énergie verte
  - Suivi des émissions de Gaz à effet de serre
  - Bilans carbone annuels sur les immeubles
  - Présence de dispositifs hydro-économiques
  - Réalisation d'une étude sur les risques physiques de chaque actif lié au dérèglement climatique à l'aide de l'outil Bat'Adapt

## 2.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

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) 25 critères, S (Société) 15 critères et G (Gouvernance) 9 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 50%, celle du pilier S est de 25% et celle du pilier G de 25%. Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de Territoires Avenir. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100. Une note seuil de 60/100 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.

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

La méthodologie ESG détaillée est décrite dans un document spécifique mise à disposition sur le site d'Arkéa REIM

## 2.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long du processus de gestion. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an.

### 3 Processus de gestion

#### 3.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'intégralité des actifs font l'objet d'une analyse ESG à l'aide d'une grille d'analyse spécifique élaborée en conformité avec les objectifs ESG du véhicule et disposant de 49 critères.

#### 3.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Une part majoritaire des indicateurs du pilier « Environnement » de la grille d'analyse ESG vise à mesurer et donc à améliorer l'impact de l'actif sur le dérèglement climatique.

Dans le cadre de l'analyse ESG réalisée lors de l'acquisition d'un actif l'exposition aux risques climatiques est mesurée en réalisant une étude grâce à l'outil Bat'Adapt mis à disposition par l'OID.

#### 3.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

- Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

Par construction l'intégralité des actifs détenus par Territoires Avenir fait l'objet d'une analyse ESG.

#### 3.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

- Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Sans objet

#### 3.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au sens de l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

#### 3.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

- **Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?**

Territoires Avenir n'investira que dans des OPC disposant d'un label ISR.

## 4 Contrôles ESG

### 4.1 Quels sont les contrôles internes et/ou externes mis en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La rédaction de la méthodologie d'évaluation ESG a été établie avec le cabinet de conseil Ethiket afin d'apporter à tous les collaborateurs les outils et le cadre nécessaires à la prise en compte de l'analyse ESG et des objectifs ISR.

Le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie ESG de Territoires Avenir est pleinement intégré au plan de contrôle global annuel d'Arkéa REIM. Il est organisé en trois lignes de défense :

- Le **1er niveau** de contrôle est réalisé par les équipes opérationnelles,
- Le **2ème niveau** de contrôle est placé sous la responsabilité du RCCI, en charge de la conformité et du contrôle interne des activités de la société de gestion de portefeuille (SGP),
- Le **3ème niveau** de contrôle (audit) est du ressort du Département de Contrôle périodique du Crédit Mutuel Arkéa.

La labellisation ISR de la SCI implique également un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement tous les trois ans par un auditeur indépendant.

En résumé, les différents points de contrôle de 1er et de 2nd niveau, sur le périmètre de certification, sont les suivants :

<b>1<sup>er</sup> niveau de contrôles</b>
<b>En construction du portefeuille : acquisition des actifs immobiliers</b>
- Application systématique de la méthodologie d'évaluation ESG des actifs
- Présence pour chaque actif d'une note ESG pertinente avant l'investissement (LOI)
- Présence de plans d'action d'amélioration ESG pertinent pour actif concerné
- Suivi du ratio en valeur des actifs Best-in-progress / total actifs du fonds (> 20%)
<b>En gestion de portefeuille : gestion dans la durée des actifs immobiliers</b>
- Suivi du maintien sur 3 ans de la note ESG pour les actifs évalués initialement au-dessus de la note-seuil (actifs Best-in-class)
- Suivi de l'amélioration sur 3 ans de la note ESG pour les actifs évalués initialement en

dessous de la note-seuil (actifs Best-in-progress)
- Suivi de l'évolution des plans d'amélioration ESG des actifs + CAPEX associés
<b>Contrôle au fil de l'eau du Comité ISR/ESG</b>
- Pilotage du reporting annuel de Territoires Avenir
- Adéquation et efficacité du dispositif de mise en œuvre de la stratégie ISR
<b>2ème niveau de contrôles</b>
<b>Gouvernance du label ISR</b>
- Documentation SGP : code de transparence, charte ESG, intégration de la durabilité
- Documentation réglementaire, commerciale et périodique des fonds
- Organisation ESG : rôles et responsabilité des acteurs, équipe ISR, formation, veille
- Comitologie, procédures, processus de décision, CR & PV de suivi des actions
<b>Contrôle des critères de pérennité du label ISR</b>
- Définition des objectifs ESG recherchés par le produit Territoires Avenir
- Utilisation de la méthodologie d'analyse de la performance ESG des actifs immobiliers
- Utilisation de la grille ESG en construction et gestion du portefeuille d'actifs immobiliers
- Moyens d'engagement des parties prenantes, suivi de l'évolution des pratiques
- Modalités d'information aux investisseurs et reporting sur les résultats de la stratégie ISR
- Suivi dans la durée des indicateurs d'impacts positifs de la stratégie ISR

Dans la période de validité du label ISR, le cabinet de conseil Ethiket assure une mission d'accompagnement des équipes et apporte son expertise en tant que de besoin.

## 5 Mesures d'impact et reporting ESG

### 5.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

L'évaluation en matière ESG de Territoires Avenir se décline de la manière suivante :

1. Analyse ESG systématique des actifs lors de la phase d'acquisition grâce à une grille intégrant 49 critères spécifiques
2. Mise en place et suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs
3. Suivi annuel des indicateurs ESG relatif à l'ensemble du patrimoine afin de mesurer l'impact des mesures mises en œuvre et de l'évolution de l'impact ESG de la SCI

### 5.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

La performance ESG des actifs détenus par Territoires Avenir est mesurée grâce à 10 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre

compte de la stratégie ISR du véhicule.

Piliers	Thématiques	Indicateurs	Critères
<b>E</b>	<b>ENERGIE</b>	1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m <sup>2</sup> et par an (en kWhEF/m <sup>2</sup> , an)	E02
	<b>GES</b>	2. Emission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)	E11
	<b>CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE</b>	3. Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'une certification environnementale (HQE/BREEAM/LEED ou équivalent)	E05
	<b>BIODIVERSITE</b>	4. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue	E16
	<b>RESILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	5. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique	E48
<b>S</b>	<b>MOBILITE</b>	6. Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun 7. Part des actifs (en valeur) disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	S30 S31-32-33
	<b>SANTE &amp; SECURITE</b>	8. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de qualité de l'air	S24
<b>G</b>	<b>IMPACT TERRITORIAL</b>	9. Part des actifs (en nombre) dont l'activité d'au moins un locataire contribue au développement du territoire	G40
	<b>PARTIES PRENANTES</b>	10. Part des locataires (en nombre de locataires) ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment	G43

### 5.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Arkéa REIM a pour objectif une politique de communication ouverte et transparente. Ainsi les investisseurs seront informés de la gestion ISR de Territoires Avenir par l'intermédiaire de plusieurs supports :

1. Page internet dédiée au véhicule
2. Reporting trimestriel lié à la performance financière et extra financière du véhicule
3. Documents réglementaires et statutaires mise à disposition sur le site internet et sur demande
4. Communication spécifique liée au label ISR après son obtention

### 5.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sera publiée sur le site internet d'Arkéa REIM lors de sa mise en service définitive.