

# POLITIQUE INTÉGRATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

*En application à l'article 3 relatif  
à la réglementation SFDR*

**Date de mise à jour  
28/10/24**



**ARKEA**  
REIM

# INTRODUCTION

---

## Contexte et objectifs

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 SFDR et à l'article L. 533-22-1 du COMOFI (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), Arkéa REIM doit publier sur son site internet des informations concernant ses politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement.

L'objectif de la présente politique est de décrire la manière dont Arkéa REIM intègre les risques pertinents en matière de durabilité dans ses activités d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers.

Cette politique s'applique à tous les fonds d'investissement alternatifs (FIA) gérés par Arkéa REIM, et plus particulièrement sur les fonds Territoires Avenir, Transitions Europe et Silver Avenir. L'application de cette présente politique aux clubs deals développés par Arkéa REIM est en cours de déploiement, compte tenu de la spécificité des stratégies d'investissement développées au sein de ces FIA.

## Que signifie prendre en compte les risques en matière de durabilité ?

Les risques en matière de durabilité comprennent tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Ce cadre de risque s'inscrit dans un contexte de plus en plus complexe où les enjeux liés à la durabilité affectent directement les performances financières des actifs.

Chez Arkéa REIM, nous avons identifié plusieurs types de risques en matière de durabilité qui peuvent influencer la gestion de nos fonds d'investissement immobiliers.

Un des premiers risques identifiés est le **risque physique**. Il s'agit de la possibilité qu'un événement ou une situation, causé par des phénomènes météorologiques et/ou climatiques extrêmes, viennent causer des dommages matériels à nos actifs immobiliers. Avec le dérèglement climatique, ces risques deviennent de plus en plus probables et peuvent impacter la durabilité des investissements à long terme. Conséquence directe du risque physique, le **risque de non-assurabilité** représente le risque de perte de valeur des biens lié à un probable refus d'assurance des biens liés à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes météorologiques extrêmes à un niveau insoutenable pour un assureur.

Un autre type de risque que nous prenons en compte chez Arkéa REIM est le **risque de transition**. Il découle des changements politiques, juridiques, technologiques et commerciaux mis en œuvre par la société en général pour atténuer le changement climatique et s'y adapter. Une réglementation plus stricte sur l'efficacité énergétique, par exemple, peut nécessiter des rénovations importantes dans les bâtiments. Si ces transitions ne sont pas anticipées, elles

peuvent générer des coûts imprévus pour nos actifs immobiliers, réduisant ainsi leur rentabilité.

Enfin, Arkéa REIM est attentif au **risque de gouvernance**. Cela englobe la gestion des relations avec toutes les parties prenantes (investisseurs, locataires, property managers, asset managers) qui peuvent avoir de multiples impacts néfastes, tant relationnels, que financiers ou bien encore matériels. Le respect des obligations contractuelles par les parties prenantes est intégré au niveau de nos FIA. Ces obligations contractuelles peuvent inclure notamment des clauses relatives aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Arkéa REIM travaille actuellement à définir et déployer un système de gestion du **risque social** qui soit adapté à la gestion de FIA, le sous-jacent des fonds étant des immeubles et non des entreprises, les indicateurs qui ont trait à l'aspect RH et corporate des entreprises hébergées au sein de nos actifs tertiaires ne nous semble pas pleinement pertinent.

# DESCRIPTION DU DISPOSITIF

---

## I. IDENTIFICATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

En sa qualité de société de gestion, l'activité d'Arkéa REIM consiste à gérer des FIA dont les actifs sous-jacents sont soumis à des risques en matière de durabilité qui ont été cartographiés.

### Cartographie des risques de durabilité

Les risques de durabilité, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou de gouvernance, peuvent impacter la valeur du patrimoine et les revenus générés par les FIA gérés par Arkéa REIM. Ces risques peuvent se manifester à court, moyen ou long terme.

En effet, les dommages résultant de ces risques de durabilité peuvent entraîner des coûts de réparation, rendre les biens non occupables ce qui pourrait engendrer une perte de loyers, augmenter les coûts et franchises d'assurances voir à terme rendre le bien non assurable. De tels dommages peuvent également dégrader la valeur d'un actif ou compliquer, voire empêcher, sa vente.

Arkéa REIM estime que ces facteurs de risque doivent être pris en compte au même titre que les indicateurs financiers pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et des performances potentielles des investissements.

Ces risques font partie des principales préoccupations identifiées par le marché immobilier dans le cadre de la gestion d'actifs situés en Europe. Il est possible que d'autres risques émergent dans les prochaines années, et ceux-ci seront ajoutés à la cartographie des risques lors de sa mise à jour.

La cartographie des risques de durabilité est élaborée chaque année au cours du premier semestre de l'année N+1, notamment grâce aux contributions de l'équipe Fund Management d'Arkéa REIM. Cette cartographie est ensuite systématiquement examinée par la Direction des Risques et de la Modélisation

Enfin, les résultats et les points d'alerte de cette cartographie des risques de durabilité sont présentés au comité des risques de la société de gestion.

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Statut	Probabilité	Impact
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité des actifs portés par Silver Avenir.  Un travail d'extension du périmètre d'analyse et une révision des outils et du dispositif de maîtrise des risques sont actuellement à l'étude.	Une cartographie des risques climatiques a été créée en se reposant sur les résultats apportés par l'outil R4RE de Bat'Adapt, fourni par l'OID. En fonction des 3 facteurs d'expositions (fréquence, l'intensité, et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le "risque climatique avéré", défini empiriquement par rapport à un échantillonnage représentatif des actifs du fonds Silver Avenir, pour chacun des risques physiques.	Émergent	Modérée	Faible
E	Risque physique	Sécheresse ou RGA				Émergent	Modérée	Faible
E	Risque physique	Inondations				Émergent	Modérée	Modéré
E	Risque physique	Submersions marines				Émergent	Faible	Elevé
E	Risque physique	Non assurabilité des biens	Baisse de la valeur des actifs liés à l'augmentation du coût de l'assurance suite à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques extrêmes	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Outil de projection des coûts d'assurance à long terme selon les différents scénarii du GIEC à l'étude	Émergent	Modérée	Modérée
E	Risque transition	Décote Brune	Baisse de la valeur des actifs résultant de leur performance énergétique (classe DPE)	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité des actifs portés par Silver Avenir.  Un travail d'extension du périmètre d'analyse et une révision des outils et du dispositif de maîtrise des risques sont actuellement à l'étude.	Suivi au sein de la cartographie des risques et publiés en comité afin d'assurer une veille chronique suivis des faits en cas de baisse de performance de ces indicateurs : - % des actifs couverts situés dans des zones à risques "élevé" - % des actifs considérés comme passoire thermique (DPE = G)	Émergent	Faible	Elevé
E	Risque de transition	Législatif	Démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART 29 etc.)	Toutes acquisitions réalisées.	Veille active d'Arkéa REIM et Onata sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance, de l'immobilier et de la construction.	Actuel	Modérée	Modéré
E	Risque de transition	Marché	- Dépréciation de la valeur des actifs à la suite de l'intégration des externalités négatives (carbone principalement) - Conditions de financement pour l'acquisition de passoires énergétiques désavantageuses - Conditions d'investissement par les investisseurs institutionnels corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Veille active d'Arkéa REIM et Onata sur tous les changements possibles de pratique de marché	Émergent	Faible	Modéré
G	Risque de gouvernance	Parties prenantes	Mauvaise communication avec les parties prenantes (investisseurs, locataires, Property managers, asset managers) donnant lieu à : - des impacts néfastes sur la relation à long terme - des impacts financiers par manque de flexibilité dans les négociations - des impacts matériels en cas de désaccord donnant lieu à des non-actions qui viendraient détériorer le bâti	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Une politique d'engagement des parties prenantes a été produite et est appliquée sur l'intégralité des FIA. Un suivi annuel est effectué afin de s'assurer du bon engagement et des bonnes relations effectives avec les parties prenantes.	Actuel	Modérée	Modéré
G	Risque de gouvernance	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG - Absence de contre-pouvoirs au sein des organes de gouvernance ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers	Entité	Formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée.	Émergent	Faible	Modéré

## II. MOYENS INTERNES PERMETTANT DE GÉRER L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITÉ

### a) Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

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

- Pour l'ensemble de ses fonds labellisés, la société de gestion dispose d'un référent ISR qui contrôle l'ensemble des processus liés à l'activité d'investissement responsable ;
- L'équipe Fund Management est la garante que l'analyse ESG de chaque actif a bien été menée et est conforme à la stratégie du fonds labellisé. Elle s'assure avec l'équipe Marketing Communication de la complétude et de l'exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers ;
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences des labels sont bien prises en compte.

En 2023, Arkéa REIM a ainsi consacré 4,43% des Équivalents Temps Plein (ETP) de l'entreprise à la prise en compte des enjeux extra-financiers et ESG dans la création et la gestion de ses fonds.

Pour les fonds Territoires Avenir et Transitions Europe, la gestion des actifs immobiliers est déléguée à Arkéa Real Estate. Les moyens humains, techniques et financiers opérationnels liés à la gestion ESG des actifs sont donc de la responsabilité d'Arkéa Real Estate. Les équipes Asset Management et Acquisition hautement qualifiées s'appuient sur les expertises d'une équipe dédiée Développement Durable qui veille à l'intégration des critères ESG tout au long de la vie des actifs (de la pré-acquisition, à la détention jusqu'à la cession). Les asset managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs avec l'appui et les vérifications de l'équipe Développement Durable.

Les moyens consacrés aux actifs gérés par Arkéa Real Estate s'appuient sur ses équipes toutes formées à l'intégration des enjeux extra financiers dans le sourcing, l'acquisition et la gestion des actifs. Environ 15% des revenus perçus par Arkéa Real Estate pour la gestion des actifs d'Arkéa REIM sont consacrés aux enjeux extra-financiers et ESG.

Tous les prestataires externes (Property Manager, écologues, auditeurs énergétiques...) intervenant sur les actifs sont sélectionnés sur la base de leurs compétences et de leurs références en matière ESG.

Pour le fonds Silver Avenir, la gestion des actifs est réalisée par le Property Manager qui a en charge le suivi de tous les biens immobiliers. Il est notamment en charge des travaux et du suivi documentaire (i.e. grille ESG définie en lien avec l'article 8 SFDR, DPE, Batadapt

## b) Formation

Un plan de formation des collaborateurs d'Arkéa REIM et Arkéa Real Estate sur les enjeux environnementaux et sociaux a été mis en place.

En 2023, les collaborateurs d'Arkéa REIM et d'Arkéa Real Estate ont reçu 3 formations ESG sur les thématiques suivantes : adaptation au changement climatique, état des lieux du cadre réglementaire ESG, atténuation au changement climatique et décarbonation.

Elle poursuit son plan de formation sur 2024 avec la tenue d'une formation en février sur « l'impact territorial et social » et une autre en mai sur « la gestion du cycle de l'eau au sein des bâtiments ».

# COMMUNICATION ET SUPPORTS UTILISÉS (art. 6 SFDR)

---

## 1. Langues utilisées

Les informations sont communiquées à minima dans la langue officielle de l'État membre dans lequel les produits sont commercialisés et éventuellement dans une langue usuelle en matière financière autre que la langue officielle de cet Etat membre.

Les informations sont communiquées par Arkéa REIM en français.

## 2. Documents précontractuels

Pour les FIA articles 6, 8 et 9, Arkéa REIM décrit la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement.

Pour les FIA articles 8 et 9, Arkéa REIM décrit, en plus les modalités d'évaluation et les résultats des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers qu'ils mettent à disposition.

Ces informations sont intégrées en annexe des Notes d'information (SCPI), prospectus (OPCI et OPPCI) et Document d'Information Investisseurs (Autres FIA).

## 3. Site internet

L'accès aux informations sur la manière dont Arkéa REIM intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, est effective par la publication sur le site internet de la présente politique relative aux risques en matière de durabilité.

Toutes les informations publiées sur le site internet ([www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)) sont tenues à jour.