

# POLITIQUE INTÉGRATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

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

**Date de mise à jour  
16/09/25**

# 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.

## 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 chroniques et aigus 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 futur refus d'assurance des biens liés à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes météorologiques extrêmes à un niveau structurellement non rentable 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.

# 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.

### a) 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 voire 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.

### b) Focus Gestion des risques physiques liés au changement climatique

Le changement climatique tel que retranscrit par le GIEC induit des phénomènes climatologiques pouvant affecter les bâtiments (vagues de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement des argiles, inondation, submersions marines) qui peuvent avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur des actifs. Ce risque a pour particularité de toucher

potentiellement les actifs sur toute la planète en raison de la diversité de leur conception et de leur multiplicité d'usage.

Aucune pondération n'a été opérée sur les risques identifiés. Il s'agit de risques récurrents, exogènes et émergents. L'analyse de leur occurrence et de leur intensité se fait actif par actif. Les risques physiques relatifs au changement climatique sont liés à la situation géographique de l'actif, mais son niveau de vulnérabilité dépendra des caractéristiques physiques du bâtiment.

Afin d'intégrer pleinement ces risques dans sa gestion d'actifs, Arkéa REIM a renforcé en 2025 sa méthodologie par l'intégration de l'outil Location Risk Intelligence développé par Munich RE. Cet outil permet d'évaluer, pour chaque actif, l'exposition aux principaux aléas climatiques à l'horizon 2050 selon les scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du GIEC. Deux niveaux de criticité sont retenus :

**Risque avéré ESG** : Est considéré comme actif à risque tout actif présentant un niveau de risque supérieur ou égal à 4/5 sur l'échelle d'analyse de risque climatique de l'outil Location Risk Intelligence de Munich RE, pour un scénario de réchauffement climatique RCP 8.5 (modèle de réchauffement climatique à +4°C du GIEC) à horizon 2050.

Une exception est faite pour les risques d'affaissement et de sécheresse pour lesquels seuls les actifs affichant un niveau de risque 5/5 sont pris en compte. Cette distinction permet de tenir compte de l'impact financier à long terme plus limité de ces deux risques par rapport aux autres inclus dans l'analyse.

### **Sont analysés par l'outil 3 types de risques**

- Aigus : exposition brève à un danger, avec des effets immédiats ou à court terme.
- Chroniques : exposition prolongée ou répétée à un danger, avec des effets qui apparaissent lentement sur le long terme.
- Stress climatique : indicateur qui mesure l'intensité cumulée et projetée de ces risques, et donc l'exposition potentielle d'un actif.

### **Liste des risques climatiques**

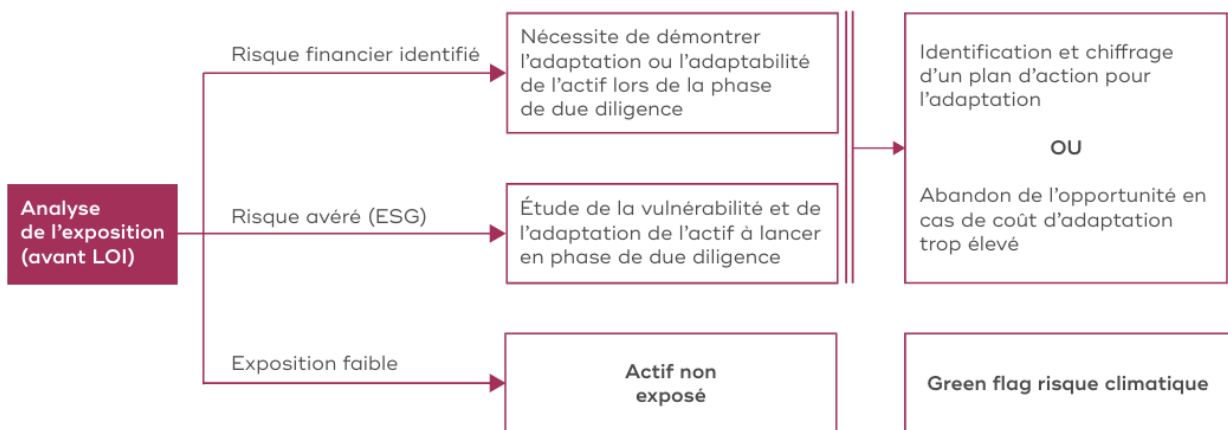
- Risques climatiques aigus
  - Tempêtes et cyclone tropicaux
  - Inondations fluviales
  - Tempêtes et tsunamis
  - - Affaissement
- Risque climatiques chroniques
  - Élévation du niveau de la mer
  - Pénurie d'eau
  - Fonte des glaces
  - Indices de stress climatiques
  - Chaleurs extrêmes

- Haute humidité et chaleur
- Froids extrêmes
- Fortes précipitations
- Forte sécheresse

**Risque financier identifié** : L'actif est considéré comme à risque d'un point de vue financier lorsque la somme des pertes financières probables annuelles évaluées par le modèle excède 0,8 % de sa valeur dans un des scénarii (RCP 4.5 et RCP 8.5) du GIEC. Ce seuil correspondant à une potentielle *inassurabilité* future. À ce stade, l'outil permet de quantifier les pertes financières liées aux risques de tempête et d'inondation.

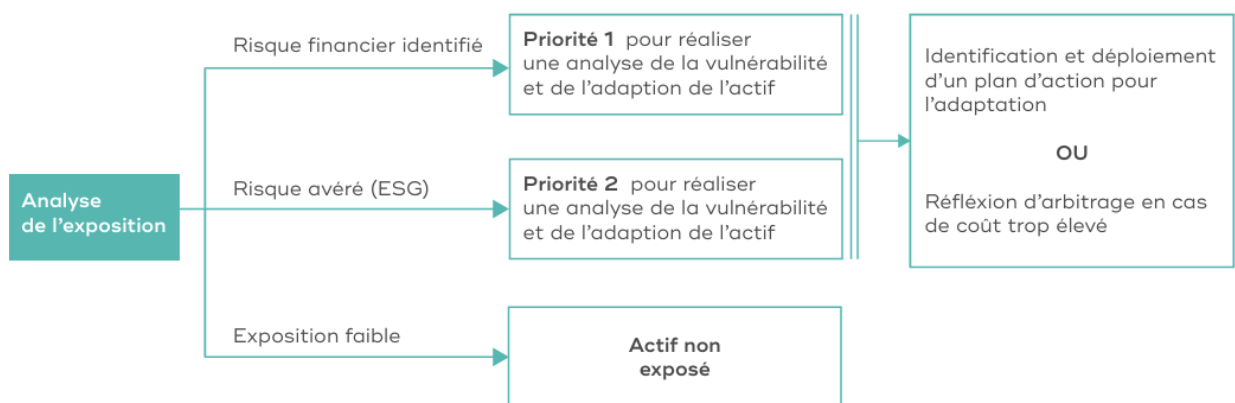
Sur la base de cette analyse à deux niveaux (risque ESG et risque financier), la société de gestion a mis en œuvre la stratégie détaillée ci-après au sein des schémas acquisitions et gestion.

#### Opportunité d'acquisition



#### Schéma d'analyse stratégique de la gestion des risques climatiques physiques, Arkéa REIM

##### Actifs en portefeuille



#### Schéma d'analyse stratégique de la gestion des risques climatiques physiques, Arkéa REIM

## **Une méthodologie en quatre étapes a été définie :**

1. État des lieux : évaluation climatologique multi-aléas à l'échelle de chaque actif.
2. Priorisation : classification des actifs en fonction de leur exposition et de leur sensibilité.
3. Diagnostic : analyse approfondie pour les actifs les plus exposés
4. Plan d'action : définition et mise en œuvre de mesures techniques ou d'arbitrage (végétalisation, renforcement, désinvestissement, etc.) en fonction des résultats du diagnostic.

En phase d'acquisition, un actif identifié à risque fait l'objet d'une attention particulière dans la due diligence, nécessitant la démonstration de son adaptabilité ou le renoncement à l'investissement. Cette approche permet d'anticiper la hausse des primes d'assurance climatiques : selon nos modélisations, dans un scénario RCP 8.5 à 2050.

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tempêtes et cyclone tropicaux</li> <li>- Inondations fluviales</li> <li>- Tempêtes et tsunamis</li> <li>- Affaissement</li> <li>- Élévation du niveau de la mer <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénurie d'eau</li> <li>- Fonte des glaces</li> </ul> </li> <li>- Indices de stress climatiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaleurs extrêmes</li> <li>- Haute humidité et chaleur</li> <li>- Froids extrêmes</li> <li>- Fortes précipitations</li> <li>- Forte sécheresse</li> </ul> </li> </ul>	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle. Certains risques sont chroniques et d'autres sont aigus	Toutes acquisitions réalisées. Tout actif géré par un fonds à minima Article8, à savoir : Silver Avenir, MomenTime, Transitions Europe, Territoires Avenir.	cf. l'explication détaillée ci-dessus section « Focus Gestion des risques physiques liés au changement climatique »	Émergent	Modérée	Modéré
E	Risque physique	Non assurabilité des biens	Baisse de la valeur des actifs liée à l'augmentation du coût de l'assurance due 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 suivi 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, ART29 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépréciation de la valeur des actifs à la suite de l'intégration des externalités négatives (carbone principalement)</li> <li>- Conditions de financement pour l'acquisition de passoires énergétiques désavantageuses</li> <li>- Conditions d'investissement par les investisseurs institutionnels corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs</li> </ul>	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	<p>Mauvaise communication avec les parties prenantes (investisseurs, locataires, Property managers, asset managers) donnant lieu à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des impacts néfastes sur la relation à long terme</li> <li>- des impacts financiers par manque de flexibilité dans les négociations</li> <li>- des impacts matériels en cas de désaccord donnant lieu à des non-actions qui viendraient détériorer le bâti</li> </ul>	Toutes les acquisitions sont réalisées. L'intégralité du patrimoine est gérée, à l'exception des clubs deals développés par ARKEA REIM.	<p>Une politique d'engagement des parties prenantes a été produite et est appliquée sur l'intégralité des FIA.</p> <p>Un suivi annuel est effectué afin de s'assurer du bon engagement et des bonnes relations effectives avec les parties prenantes.</p>	Actuel	Modérée	Modéré
G	Risque de gouvernance	Directoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG</li> <li>- Absence de contre-pouvoirs au sein des organes de gouvernance ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux Intérêts financiers</li> </ul>	Entité	Formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée.	Emergent	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, Transitions Europe et MomenTime 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, Munich RE etc).

## **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 2024, les collaborateurs d'Arkéa REIM et d'Arkéa Real Estate ont reçu 4 formations ESG sur les thématiques suivantes :

- Trimestre 1 2024 : Impact social et territorial positif
- Trimestre 2 2024 : Gestion du cycle de l'eau au sein du bâtiment
- Trimestre 3 2024 : Parties prenantes
- Trimestre 4 2024 : Biodiversité

Elle a poursuivi son plan de formation sur 2025 avec la tenue de deux sessions de formation en avril et mai sur l'énergie et le carbone.

En 2024, 8 collaborateurs d'Arkéa REIM ont passé et obtenu la certification AMF Finance durable, sur un total de 31 personnes au sein de la société. Arkéa REIM prévoit d'étendre le périmètre des personnes certifiées AMF finance durable, notamment pour tout nouveau collaborateur qui présente une fonction en lien direct avec la gestion d'actifs.

# COMMUNICATION ET SUPPORTS UTILISÉS

---

## I. 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.

## II. 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).

## III. 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.