

INFORMATIONS RELATIVES AUX **CARACTÉRISTIQUES ESG**

SCI TERRITOIRES AVENIR

Article 10 du Règlement (UE)
2019/2088 (SFDR)



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU COEUR DES RÉGIONS



A. RESUME

La SCI Territoires Avenir est un fonds classifié « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) 2019/2088 et labélisé ISR Immobilier. Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas pour objectif principal l'investissement durable. Sa stratégie repose sur une approche « Best-in-Progress » visant à améliorer progressivement la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers, notamment en matière de consommation énergétique, d'émissions de gaz à effet de serre, de biodiversité, de recours aux énergies renouvelables, de mobilité durable, d'impact territorial, de gestion de la chaîne d'approvisionnement et de résilience climatique.

Les principales incidences négatives identifiées concernent l'exposition aux combustibles fossiles, les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Afin de les limiter, la société de gestion met en place des actions correctrices telles que le remplacement d'équipements énergivores par des modèles plus économes et la mise en œuvre de plans de sobriété énergétique, tout en assurant un suivi continu des indicateurs réglementaires.

La stratégie d'investissement prévoit que chaque actif fasse l'objet d'une notation ESG à l'acquisition puis d'un suivi régulier afin de garantir une amélioration dans le temps. L'évaluation intègre une grille de 44 critères couvrant les piliers Environnement, Social et Gouvernance, avec une pondération privilégiant le pilier environnemental. Cette notation permet de distinguer les actifs « Best-in-Class », dont les performances sont maintenues, et les actifs « Best-in-Progress », assortis de plans d'amélioration triennaux. Les diligences incluent également l'analyse des risques climatiques, la trajectoire carbone alignée avec CRREM 1,5°C, la conformité à la taxonomie européenne et l'évaluation des principales incidences négatives.

Le suivi des caractéristiques environnementales et sociales repose sur huit indicateurs principaux, couvrant la consommation d'énergie, les émissions de gaz, la biodiversité, l'énergie verte, la mobilité, l'impact territorial, la gestion de la chaîne d'approvisionnement et la résilience climatique. Ces indicateurs sont contrôlés par un dispositif de conformité en trois lignes de défense et complétés par des audits externes liés à la labellisation ISR.

Les données nécessaires à ce suivi proviennent des Property Managers, consolidées par les Asset Managers et vérifiées par l'équipe ESG d'Arkéa REIM. En cas de données manquantes, des estimations encadrées et transparentes sont utilisées. Les limites méthodologiques, notamment liées à l'accès aux données ou à l'hétérogénéité des actifs, sont atténuées par des dispositifs de collecte renforcés et, lorsque nécessaire, par des audits externes.

Enfin, la mise en œuvre de la stratégie s'appuie sur une politique d'engagement structurée autour de cinq parties prenantes clés : investisseurs, locataires, gestionnaires d'immeubles, prestataires travaux et équipes d'Arkéa REIM. Cette politique vise à renforcer l'adhésion et la contribution de chaque acteur à la démarche ESG de la SCI. Aucun indice de référence ESG n'a été désigné pour mesurer la performance du fonds.

B. OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

C. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES

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

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCI. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

Territoires Avenir promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- Consommation énergétique
- Émission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Mobilité
- Impact territorial
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Résilience climatique

Dans le cadre de son approche ESG "best-in-progress", la SCI Territoires Avenir prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

En particulier la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des investissements, tendent à diminuer grâce aux actions menées par la société de

gestion. Ces actions incluent le remplacement d'équipements énergivores par des modèles plus économes et un travail continu sur la sobriété par l'usage des actifs immobiliers.

Afin de prendre en compte les impacts négatifs de ses investissements, la société de gestion s'engage à collecter, publier et améliorer en continue les deux indicateurs obligatoires et un additionnel, comme requis par la réglementation SFDR.

Les principaux impacts négatifs des investissements dans des actifs immobiliers, tels que définis dans les tableaux 1 et 2 de l'annexe I du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), sont les suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : Total des émissions de GES par scope ainsi que les émissions totales générées par les actifs immobiliers.

D. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Les éléments contraignants pour la SCI Territoires Avenir dans le cadre de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales sont la notation de chaque actif sur une grille ESG, et le suivi de cette notation dans le temps afin d'en assurer la progression générale dans une démarche « Best-in-Progress ».

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG.

Pour tout nouvel investissement, une analyse ESG est produite et intégrée au support de comité d'investissement afin que les équipes de gestions vérifient à chaque occasion, l'adéquation entre l'opportunité d'investissement et les objectifs d'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCI Territoires Avenir.

L'analyse ESG produite comporte les éléments suivants :

- Étude et relecture de la grille ESG complétée par l'auditeur technique
- Réalisation d'un Plan Pluriannuel ESG

- Analyse des risques physiques liés au changement climatique
- Positionnement sur la trajectoire carbone CRREM 1,5°C
- Analyse de l'alignement à la taxonomie
- Mesure de la contribution positive aux indicateurs définis dans le cadre des Principales Incidences Négatives du règlement SFDR

Concernant la politique d'évaluation des pratiques de gouvernance, la SCI Territoires Avenir investit uniquement dans des actifs immobiliers. Les critères de gouvernances relatifs aux parties prenantes sont définis dans la politique d'engagement des parties prenantes.

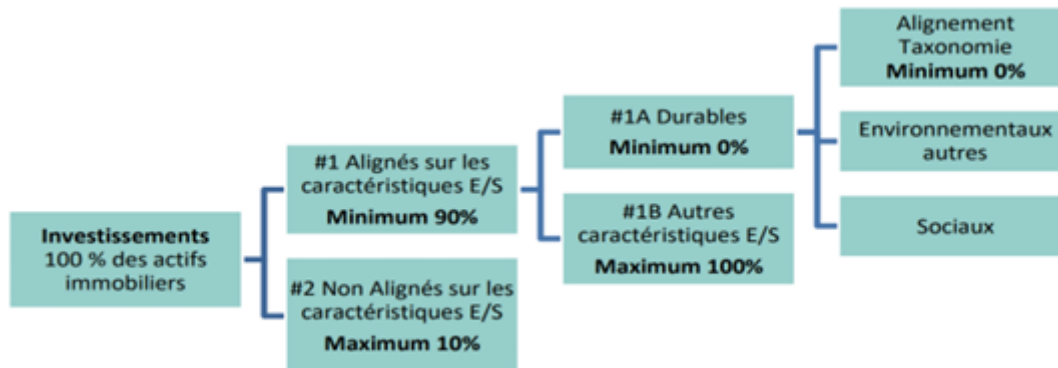
Arkéa REIM a identifié cinq parties prenantes significatives :

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 Transitions Europe et qui par leur usage des locaux qu'ils occupent, exercent une influence significative sur les résultats de la politique ESG de Transitions Europe.
3. Les gestionnaires d'immeubles (Asset et Property Managers) qui vont mettre en œuvre au plus près des locataires la politique ESG de Transitions Europe.
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 Transitions Europe et dans la diffusion de ses bonnes pratiques à l'ensemble des parties prenantes.

Le détail des actions engagées est disponible via le lien suivant : [politique_dengagement_des_parties_prenantes_territoires_avenir.pdf](#)

E. PROPORTION DES INVESTISSEMENTS

L'allocation cible prévue est la suivante :



F. CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les indicateurs utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par Territoires Avenir sont les suivants :

- Consommations énergétiques réelles (kWh/ m²/ an) moyenne (pondéré en valeur) Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
- Émissions carbone réelles (kgeqCO₂/m²/ an) moyenne (pondéré en valeur) Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
- Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)
- Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, à minima sur les parties communes
- Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée

- Part des actifs (en valeur) hébergeant une activité qui apporte une réelle valeur ajoutée au territoire, en répondant à un besoin spécifique sur les plans économique, social ou environnemental
- Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG
- Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique

Par ailleurs, 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 de la Direction de la Conformité, 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.

G. METHODES APPLICABLES AUX CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG. Cette grille, élaborée par l'ensemble des équipes d'Arkéa REIM, intègre 44 critères répartis selon les piliers E (Environnement) 20 critères, S (Social) 10 critères et G (Gouvernance) 14 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 la SCI Territoires Avenir.

Arkéa REIM a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse. Chaque critère est assorti d'une note, calculée selon :

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable, l'ASPIM, Deepki, 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 identifié comme la norme
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères permettent de mesurer de façon quantifiable l'impact extra-financier de l'actif sur des thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance.

Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100. Une note seuil de 50/100 a été définie, en analysant un actif représentatif de l'univers d'investissement de la SCI Territoires Avenir ; chaque évaluation de critère ayant été justifiée par un benchmark externe lorsqu'il est disponible.

Une fois que les actifs sont évalués sous la grille ESG en phase d'acquisition, présentés en comité d'investissement, et réellement acquis, se dessinent deux poches distinctes :

- Les actifs dépassant la note ESG seuil du fonds intègrent la catégorie « Best in Class » et la Société de Gestion devra à minima maintenir leur note.
- Les autres actifs intègrent la catégorie « Best in Progress » et font 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.

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

H. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

Les données ESG sont transmises par les Property Managers via des plateformes de gestion de données. D'une part, la plateforme Soneka, qui permet de suivre les critères ESG tels que définis dans le label ISR du fonds, ainsi que les notes ESG des actifs du fonds. D'autre part, deux plateformes dédiées au suivi des données de consommation d'énergie et de carbone des actifs, ainsi qu'aux indicateurs qui en découlent (Deepki), et un outil permettant de suivre l'exposition des actifs au risque climatique (Munich RE).

Dans le cadre du suivi de la performance extra-financière des actifs du fonds, et en particulier du suivi des caractéristiques environnementales et sociales promues, ces données sont extraites de ces plateformes et consolidées par les équipes opérationnelles Asset Management et ESG (ONATA).

Ces données font l'objet de contrôles de niveau 1 par les équipes opérationnelles, puis de contrôles de niveau 2 sous la responsabilité de la Direction de la Conformité.

Pour la majorité des critères ESG suivis, seules les données réelles sont utilisées. Une exception est toutefois faite pour les données de consommation d'énergie et de carbone. En effet, leur collecte demande un effort particulier de la part des différentes parties prenantes, et il est parfois complexe, voire impossible, d'obtenir 100 % des données.

Ainsi :

- Lorsqu'un actif dispose de moins de 60 % de couverture de données énergétiques sur une année, la donnée est considérée comme non utilisable, car trop incomplète ;
- À l'inverse, lorsqu'un actif dispose de plus de 60 % de couverture, la donnée est considérée comme fiable, et les pourcentages manquants sont estimés.

Ces estimations de consommation manquante sont directement produites par la plateforme Deepki, via une méthodologie rigoureuse permettant d'évaluer les données manquantes de manière précise.

I. LIMITES DES METHODOLOGIES ET DES DONNEES

Les limites concernent la disponibilité des données (refus locataires, absence de capteurs) et les différences entre actifs. Ces limites sont atténuées par des audits techniques et une stratégie proactive de recueil.

J. DUE DILIGENCE

Avant toute acquisition, une due diligence ESG est menée comprenant : grille ESG, analyse climat (CRREM 1,5 °C), évaluation biodiversité, risques physiques, taxonomie, PAI, et réalisation d'un plan ESG si nécessaire.

K. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

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 Transitions Europe et qui par leur usage des locaux qu'ils occupent, exercent une influence significative sur les résultats de la politique ESG de Transitions Europe.
3. Les gestionnaires d'immeubles (Asset et Property Managers) qui vont mettre en œuvre au plus près des locataires la politique ESG de Transitions Europe.
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 Transitions Europe et dans la diffusion de ses bonnes pratiques à l'ensemble des parties prenantes.

Le détail des actions engagées est disponible via le lien suivant : [politique_dengagement_des_parties_prenantes_territoires_avenir.pdf](#)

L. INDICE DE REFERENCE

Aucun indice de référence ESG n'est utilisé pour mesurer les performances environnementales ou sociales.

Mise à jour : avril 2026