

RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2025

SCI TERRITOIRES AVENIR



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS



au 31/12/2025

TABLE DES MATIÈRES

04	1. Éditorial
07	A. La société de gestion Arkéa REIM
10	B. Cycle de vie ESG des actifs
12	2. Les enjeux ESG dans la Stratégie d’investissement de la SCI Territoires Avenir
12	A. Un fonds classé Article 8 au sens du Règlement Européen SFDR
15	B. Un fonds labellisé ISR
16	C. Objectifs extra-financier au-delà du label ISR
18	3. La méthodologie d’analyse et d’évaluation ESG des actifs
19	A. Analyse ESG des actifs
22	B. Évaluation ESG des actifs
26	C. Objectifs ISR fixés au niveau du fonds
28	4. Suivi de performance du portefeuille 2025
28	A. Performance ESG du fonds : notation ESG
30	B. Suivi des indicateurs de reportings et des objectifs ISR
36	5. Suivi de performance des actifs 2025
36	A. Synthèse des notes ESG
37	B. Exemples de plans d’actions
38	C. Fiche par actif
52	6. Engagement des parties prenantes
53	A. Identification des parties prenantes
54	B. Les enjeux, les modalités et les actions engagées vis-à-vis des parties prenantes
56	Annexe 1. Inventaire performance ESG
60	Annexe 2. Indicateurs de surperformance ESG

1

ÉDITORIAL

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport extra-financier 2025 de la SCI Territoires Avenir.

Avec Territoires Avenir, notre ambition est de proposer à nos clients une solution d'épargne utile, capable de conjuguer performance durable et contribution concrète au dynamisme des territoires. Depuis son lancement, la SCI Territoires Avenir incarne pleinement cette vision, en développant une stratégie immobilière responsable, tournée vers les usages de demain et les besoins des locataires sur le long terme.

Majoritairement investie en immobilier tertiaire en régions, la SCI s'appuie sur une démarche « Best-in-Progress », visant l'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs détenus en direct. En 2025, Territoires Avenir a poursuivi et renforcé ses engagements afin de répondre de manière toujours plus concrète aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Face à l'urgence climatique, la mobilisation de l'ensemble des acteurs économiques est indispensable. Le secteur immobilier, qui représente une part significative des émissions mondiales de gaz à effet de serre, a un rôle

majeur à jouer dans la transition environnementale. Conscients de cette responsabilité, nous poursuivons nos actions afin de réduire l'empreinte environnementale de notre patrimoine, d'améliorer sa résilience et d'accompagner durablement les territoires dans leurs transformations. Ainsi, la SCI Territoires Avenir poursuit trois objectifs extra-financiers principaux, déclinés en actions ciblées visant à favoriser l'intégration de la biodiversité, le développement des mobilités durables et le renforcement de la résilience des actifs.

Notre engagement s'est renforcé en matière de biodiversité. Alors que 73 % des actifs disposant d'espaces verts ont fait l'objet d'analyses écologiques, la mise en œuvre progressive de plans de gestion conseillés par les écologues, a été lancée sur 4 actifs. Cette démarche illustre notre volonté d'intégrer l'enjeu de biodiversité sur une part significative des actifs du fonds, et de déployer des actions concrètes sur cet enjeu.

La mobilité durable constitue également un levier important de transformation de notre patrimoine. En 2025, 67 % des actifs sont équipés de solutions favorisant la mobilité électrique et alternative, confirmant notre capacité à dépasser les objectifs que nous nous

étions fixés (50%) et à accompagner l'évolution des usages des occupants.

Outre le suivi de l'alignement à une trajectoire réduction des émissions de gaz à effet de serre de chaque immeuble du portefeuille à 1,5°C, la réduction des consommations énergétiques est également un indicateur de performance important de notre stratégie extra-financière. En 2025, 66 % des actifs pour lesquels nous avons pu collecter de la donnée énergétique, surperforment le benchmark de son secteur, traduisant les effets concrets des actions engagées ces dernières années. Le déploiement progressif de plans d'actions de mise en conformité décret tertiaire, associé aux démarches de sensibilisation menées auprès des locataires, contribue activement à cette amélioration continue.

L'année 2025 marque une étape structurante pour Territoires Avenir avec le renouvellement de son label ISR. Cette reconduction vient saluer la solidité de la démarche mise en œuvre depuis l'origine ainsi que les progrès réalisés sur l'ensemble des piliers ESG. Plus qu'une reconnaissance, ce renouvellement confirme notre volonté d'inscrire durablement la SCI dans une trajectoire d'amélioration continue et d'impact positif.

Après un premier cycle principalement consacré à l'analyse, à la structuration et à l'amélioration de la performance ESG du patrimoine, ce nouveau cycle de labellisation ouvre une nouvelle phase, davantage orientée vers la mesure des résultats, la concrétisation des actions engagées et le déploiement de nouvelles initiatives à impact. Il traduit également notre ambition de faire de l'ISR un véritable outil de pilotage stratégique et de création de valeur durable.

Nous sommes convaincus que ces initiatives contribuent à renforcer durablement la qualité, l'attractivité et la résilience de nos actifs, tout en générant un impact positif sur les territoires dans lesquels nous investissons. Notre ambition est de poursuivre cette dynamique dans les années à venir, en amplifiant les actions concrètes engagées et en renforçant encore notre niveau d'exigence en matière de durabilité et de transparence.

Nous tenons enfin à remercier l'ensemble de nos associés, partenaires, collaborateurs et locataires pour leur confiance et leur engagement à nos côtés. Ensemble, nous continuerons à construire un immobilier utile, responsable et durable, pleinement intégré aux enjeux de transformation des territoires.



Nous voulons être acteur d'un monde qui se conçoit sur le long terme et prendre 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.

Raison d'être du Crédit Mutuel Arkéa

A. LA SOCIÉTÉ DE GESTION ARKÉA REIM

Adossée 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 suit une démarche ESG par conviction et par construction. Cette politique ESG (politique intégrant les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 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 intègre, lorsqu'elle est pertinente au regard des caractéristiques du fonds, une analyse extra-financière dans ses décisions d'investissement, permettant une prise en compte progressive et concrète de nos convictions ESG dans le processus de gestion. Cette approche est pleinement déployée sur les fonds grand public distribués en direct ou via des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation ;
- Nous faisons signer à l'ensemble de nos property managers une charte ESG afin qu'ils s'engagent à maîtriser leurs impacts sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Notre objectif est d'offrir aux clients des fonds performants tant d'un

point de vue financier qu'extra-financier. L'ensemble de ces produits intègre la prise en compte des critères ESG. Notre conviction est que cela contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière 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.

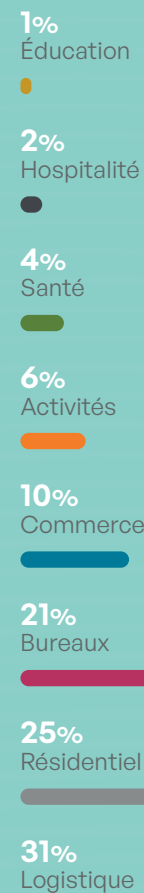
L'analyse ESG s'applique dès l'étude des actifs en amont de l'acquisition. Une fois les actifs intégrés en portefeuille, des plans d'action adaptés sont définis pour chaque actif afin d'améliorer leur performance. Ainsi l'approche ESG mise en œuvre est une approche Best-in-progress consistant à améliorer 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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Carte
des actifs

51

Nombre
d'actifs



Répartition typologique
(En valeur d'expertise HD)

Les investissements passés ne préjugent
pas des investissements futurs



CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2025



543 M€
ANR de la SCI



68,8 M€
Collecte nette 2025



45
locataires



98,82%
TOF*



5,9 ans
WALB**



7,1 ans
WALT***

* TOF : Taux d'occupation financier

** WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

*** WALT : durée moyenne résiduelle totale des baux signés

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Au 31/12/2025



92%
Immobilier
en direct

5%
Frais et droits
d'acquisition

3%
Trésorerie
disponible réelle*

* : Trésorerie incluant la dette et les
engagements VEFA jusqu'au T2 2026 : 59,8M€

B. CYCLE DE VIE ESG DES ACTIFS

Pré-analyse des actifs – avant acquisition

- Première évaluation avant l'exclusivité selon la documentation disponible (teasers, DPE, rapports de consommations énergétiques etc.);
- Identification des principaux risques et opportunités ESG (résilience des immeubles face au changement climatique, performance énergétique, impact territorial du locataire, présence ou opportunités d'installation d'énergie renouvelable);
- Élimination si éléments bloquants (méthodes constructives, passoires énergétiques, risques physiques avérés etc.)

Analyse ESG détaillée – lors de l'acquisition

Une analyse de conformité est également réalisée sur les principales réglementations environnementales auxquelles l'actif est soumis (décret BACS, décret Tertiaire, loi LOM, etc.). Cette revue permet d'identifier les principaux points d'amélioration de l'actif et, ainsi, d'alimenter le plan d'action ESG.

- Analyse de la performance ESG selon la grille ESG;
- Analyse de double matérialité en fonction des informations disponibles: risque que l'actif menace l'environnement (fortes émissions carbone) et risque que l'environnement menace

la qualité du bâti et l'usage de l'immeuble (risques physiques liés au changement climatique);

- 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 supervise 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 par des labels publics. Trois de nos fonds gérés sont labellisés ISR (la SCI Territoires Avenir, la SCPI Transitions Europe, la SCPI MomenTime) et un de nos fonds gérés est labellisé LuxFlag (la SCI Silver Avenir). 75% de nos encours gérés au 31/12/2025 sont classifiés article 8 au sens du règlement SFDR (uniquement nos fonds ouverts).

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'analyse et de décision d'investissement;
- Être un investisseur proactif 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.



Appartements à Paris

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

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

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

Parmi une liste de 44 critères, Territoires Avenir promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- consommation énergétique
- émission des gaz à effet de serre
- certifications environnementales
- biodiversité
- mobilité
- relations parties prenantes
- résilience climatique

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-vie 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 ;
- 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.

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 Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), à l'échelle européenne pour tout le secteur financier. Le règlement indique que ces entités assujetties 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. Elles doivent également publier toutes les informations propres aux produits et de surcroît pour les produits présentant des caractéristiques extra-financières.



Bureaux à Saint-Herblain

TAUX D'ALIGNEMENT À LA TAXONOMIE :

10,6 % en 2025

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 technique 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 :

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. ne pas porter préjudice aux 5 autres objectifs (DNSH);
3. respecter les garanties sociales minimales.

La seule contribution substantielle qui concerne le secteur immobilier est l'atténuation au changement climatique.

L'absence de préjudice se matérialise sur la thématique de l'adaptation au changement climatique (DNSH).

Les 4 autres catégories ne sont à ce jour pas applicables au secteur immobilier.

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 à la norme européenne. En France, les bâtiments alignés avec la réglementation RE2020 respectent de facto ce critère;

- 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 physiques climatiques ainsi qu'une évaluation des solutions d'adaptation permettant de les réduire.

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

B. UN FONDS LABELLISÉ ISR¹



REPUBLIQUE FRANÇAISE

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 applique en continu l'ensemble des mesures requises par le référentiel du label ISR. Les méthodologies, processus et résultats sont audités annuellement par un auditeur indépendant (Afnor).

Qu'est-ce que le Label ISR ?

Le Label ISR a été créé par le Ministère de l'Économie 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 renouvelable au cours de laquelle des contrôles seront programmés.

Le 19 mai 2025, Territoires Avenir a renouvelé son label ISR, lançant ainsi un second cycle de trois ans pour confirmer les ambitions de la précédent triennale tout en insistant sur l'atteinte de nouveaux objectifs.

¹Source : www.lelabelisr.fr

C. OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS AU-DELÀ DU LABEL ISR

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'un audit annuel par l'organisme qui a délivré le Label ISR. Ce dernier peut proposer des mesures correctives si besoin est, et vérifier que celles-ci 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 extra-financière, les notations ESG par actif, les objectifs, les résultats associés et des études de cas pour contextualiser la gestion responsable d'un point de vue environnemental et social mené par le gestionnaire d'actifs immobilier. Ces informations sont principalement communiquées au sein du présent rapport.

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.

De nouveaux objectifs partagés

À l'occasion du renouvellement du label ISR, la SCI Territoires Avenir entame un second cycle d'amélioration continue sur une période de 3 ans. La société de gestion a saisi cette opportunité pour uniformiser les objectifs extra-financiers, sur l'ensemble de ses fonds labélisés ISR.

Les fonds labélisés ISR d'Arkéa REIM œuvrent activement à faire performer trois grands axes du développement durables, qui sont ensuite déclinés opérationnellement au sein des grilles de notations ESG et plans d'actions afférents.

1 Intégrer la biodiversité comme levier de valorisation

Nous engageons un plan d'amélioration de la biodiversité sur plus de 50% des actifs présentant des espaces verts, en s'appuyant sur une analyse de type CBSH (coefficient de Biotopoe par Surface Hors œuvre brute).

2 Déployer des infrastructures de mobilité durable à l'échelle du portefeuille

Plus de 50% des actifs (en valeur) seront équipés pour soutenir la transition vers une mobilité bas carbone, à travers :

- des bornes de recharge électrique installées sur plus de 5% des parkings accessibles,
- des abris vélos sécurisés,
- une sélection privilégiée d'actifs bien connectés aux réseaux de transport en commun (minimum 3 stations dans un rayon de 500 m).

Une approche concrète de la décarbonation intégrée dans la stratégie d'exploitation.

3 Renforcer la résilience physique des actifs

L'ensemble du portefeuille fera l'objet d'une analyse systématique des risques physiques liés au changement climatique, projetés sur les différents scénarii publiés par le GIEC. Les actifs exposés feront l'objet d'études d'adaptation d'ici 2030, afin de sécuriser leur performance opérationnelle dans la durée.

4 Stratégie de décarbonation

Les actifs disposant de données énergétiques suffisamment fiabilisées (taux de couverture supérieur à 60%) feront l'objet d'une analyse selon la méthodologie Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), afin d'évaluer leur trajectoire de décarbonation.

Les actifs identifiés comme moins performants que les objectifs CRREM à horizon 2030 feront l'objet de la définition de plans d'actions en vue d'un déploiement à moyen terme visant à améliorer leur performance énergétique et à réduire progressivement leur empreinte carbone.

3

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

Dans le cadre du second cycle de labellisation ISR, une nouvelle grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été déployée en Juin 2025 par Arkéa REIM au sein de la SCI Territoires Avenir.

La continuité avec le premier cycle du label ISR est conservée ; les efforts sont poursuivis sur les thèmes prioritaires précédemment identifiés : énergie, carbone, biodiversité, mobilité et risques physiques. Toutefois, on note une pondération plus importante accordée à la biodiversité et les risques physiques, devenus des thèmes stratégiques et différenciants pour Arkéa REIM à l'échelle de la société de gestion.

Par ailleurs, la formulation des questions-réponses a été adaptée pour

valoriser davantage les résultats obtenus plutôt que les moyens mis en œuvre.

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 (Investissement 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 répartie en 14 thématiques, ventilées sur les piliers Environnement, Social et 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 50%. Le pilier Social a été pondéré à 25% et celui de la Gouvernance à 25% également.**

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

Chaque thématique regroupe différents critères pour finalement arriver à 44 points d'évaluation, 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. Ils sont quantifiables pour permettre de mesurer l'impact extra-financier de chaque bâtiment.

Pourcentage du pilier dans la note ESG	Piliers	Nom de la thématique	Pourcentage des thématiques dans le pilier
50%	E	• Énergie*	9,5%
		• Carbone*	10,5%
		• Plan de décarbonation	8%
		• Performance eau	3%
		• Biodiversité	10%
		• Plan d'amélioration de la biodiversité	9%
25%	S	• Connexion du bâtiment à son territoire*	12%
		• Services	4,5%
		• Accessibilité	3%
		• Connectivité	0,5%
		• Impact Territorial	5%
25%	G	• Risques physiques	15%
		• Relations entre parties prenantes *	9,5%
		• Règlements durables	0,5%
TOTAL			100%

* Thématiques imposées par le référentiel du label ISR



Photo non contractuelle

B. ÉVALUATION ESG DES ACTIFS

Dès son acquisition, chaque actif est 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'OID, l'ADEME, l'ASPIM ou 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 requis par une obligation réglementaire ;
- l'importance accordée aux critères vis-à-vis de la stratégie ISR du fonds.

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 l'amélioration de la note des actifs qui sous-performent la note seuil du fonds.

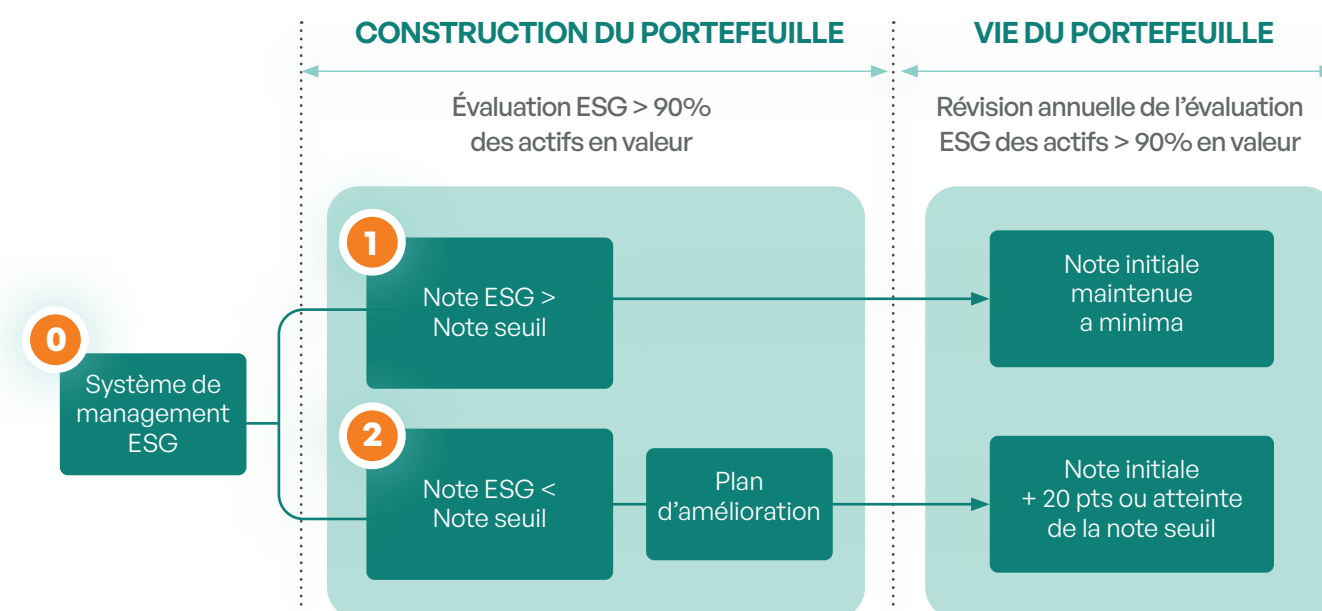
La note seuil du fonds a été définie au travers de l'évaluation d'un actif type (classique), représentatif de l'univers d'investissement de Territoires Avenir selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.).

La note de seuil est de 50/100.

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

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil ; dit actif « best-in-class ». 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 a minima la note seuil du fonds ou d'améliorer la note ESG de 20 points.

Photo non contractuelle



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, pour chacun des actifs immobiliers du fonds. Par

ailleurs, certains critères plus transversaux peuvent s'appliquer différemment selon le cycle de vie et la configuration des actifs. À titre d'exemple, un critère relevant de la thématique « Mobilité », relatif à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, ne peut être valorisé lorsqu'un actif ne dispose pas de place de parking.

La méthodologie ESG et la note seuil associée sont revues annuellement par le Comité ISR. Également, les benchmarks de place (indicateurs sur les consommations d'énergie, les émissions de GES...) sont mis à jour annuellement.

Démarche d'évaluation

L'analyse ESG est pleinement intégrée à l'ensemble du cycle de vie des actifs, depuis leur sourcing jusqu'à leur gestion après acquisition. En amont de la présentation de toute opportunité d'investissement au comité d'investissement (phase de pré-due diligence), une première analyse ESG est réalisée afin d'évaluer le niveau de performance initial des actifs. Plusieurs thématiques sont ainsi étudiées, telles que la trajectoire CRREM, la biodiversité ou encore l'exposition des actifs aux risques climatiques physiques. Cette démarche constitue un préalable nécessaire à un pilotage ESG pertinent et à une mesure fiable de la performance extra-financière du fonds.

Lorsque le comité d'investissement se positionne sur une opportunité et que celle-ci entre en phase d'exclusivité, des due diligences techniques et ESG sont réalisées permettant de compléter l'analyse ESG de l'actif. Dans le cadre de ce processus, l'auditeur ESG complète la grille ISR de l'actif. Si l'actif obtient une note d'acquisition inférieure à la note seuil du fonds, l'équipe Acquisition élabore un plan d'amélioration, soumis à la validation de l'équipe de gestion d'Arkéa REIM. Ce plan a pour objectif de permettre à l'actif soit d'atteindre la note seuil du fonds, soit d'améliorer sa notation de 20 points dans un délai de trois ans à compter de son acquisition.

Si le plan d'action ne permet ni d'atteindre la note seuil ni d'obtenir une progression de 20 points, ou si les actions nécessaires pour atteindre ces objectifs ne sont pas considérées

comme financièrement acceptables, le projet est abandonné.

En cas d'acquisition, l'actif entre en phase de gestion. Un suivi ESG annuel est alors réalisé afin d'évaluer la performance ESG de l'actif et l'avancement des plans d'amélioration mis en œuvre. Par ailleurs, chaque plan d'action fait l'objet d'une revue par le Comité ISR, réuni a minima deux fois par an, afin d'assurer un suivi spécifique des actifs engagés dans une démarche d'amélioration continue.

Indicateurs de mesure de suivi de la performance extra-financière

Dans le cadre du suivi de ses objectifs ISR, Territoires Avenir a défini 8 indicateurs de mesure de la performance extra-financière de son portefeuille, qui sont actualisés et publiés annuellement. Un socle minimal d'indicateurs obligatoires est imposé par le label (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité ou 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 8 indicateurs sont les suivants :

Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	ÉNERGIE	Consommation énergétique réelle (kWhEF/m².an) moyenne ; Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	CARBONE	Émissions carbone réelles (kgCO ₂ eq/m².an) moyennes ; Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	BIODIVERSITÉ	Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur des actifs)
	ÉNERGIES RENOUVELABLES	Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, à minima sur les parties communes
S	MOBILITÉ	Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée
	IMPACT TERRITORIAL	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
G	CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG
	RÉSILIENCE CLIMATIQUE	Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique

C. OBJECTIFS ISR FIXÉS AU NIVEAU DU FONDS

En plus, des indicateurs de suivi de la performance, le fonds Territoires Avenir s’est fixé des objectifs quantitatifs alignés sur la stratégie extra-financière du fonds à atteindre sur 3 des thématiques étudiées dans le cadre du label ISR ; une par pilier Environnemental, Social et de Gouvernance.

Objectifs	
E	Déployer un plan d’amélioration de la biodiversité sur 50% des sites (en valeur) qui présentent un espace vert (CBSH à l’appui)
S	Assurer une mobilité décarbonée sur plus de 50% des actifs (en valeur) : • En installant des bornes de recharges électrique sur plus de 5% des places de stationnement grand public et employés, • En installant des abris à vélo couverts et sécurisés, • En favorisant des actifs à proximité des transports en commun (minimum 3 stations dans un rayon de 500 m).
G	Analyser l’exposition aux risques physiques liés au changement climatique sur 100% du patrimoine et conduire systématiquement des études d’adaptation d’ici à 2030 si l’actif est exposé



Photo non contractuelle

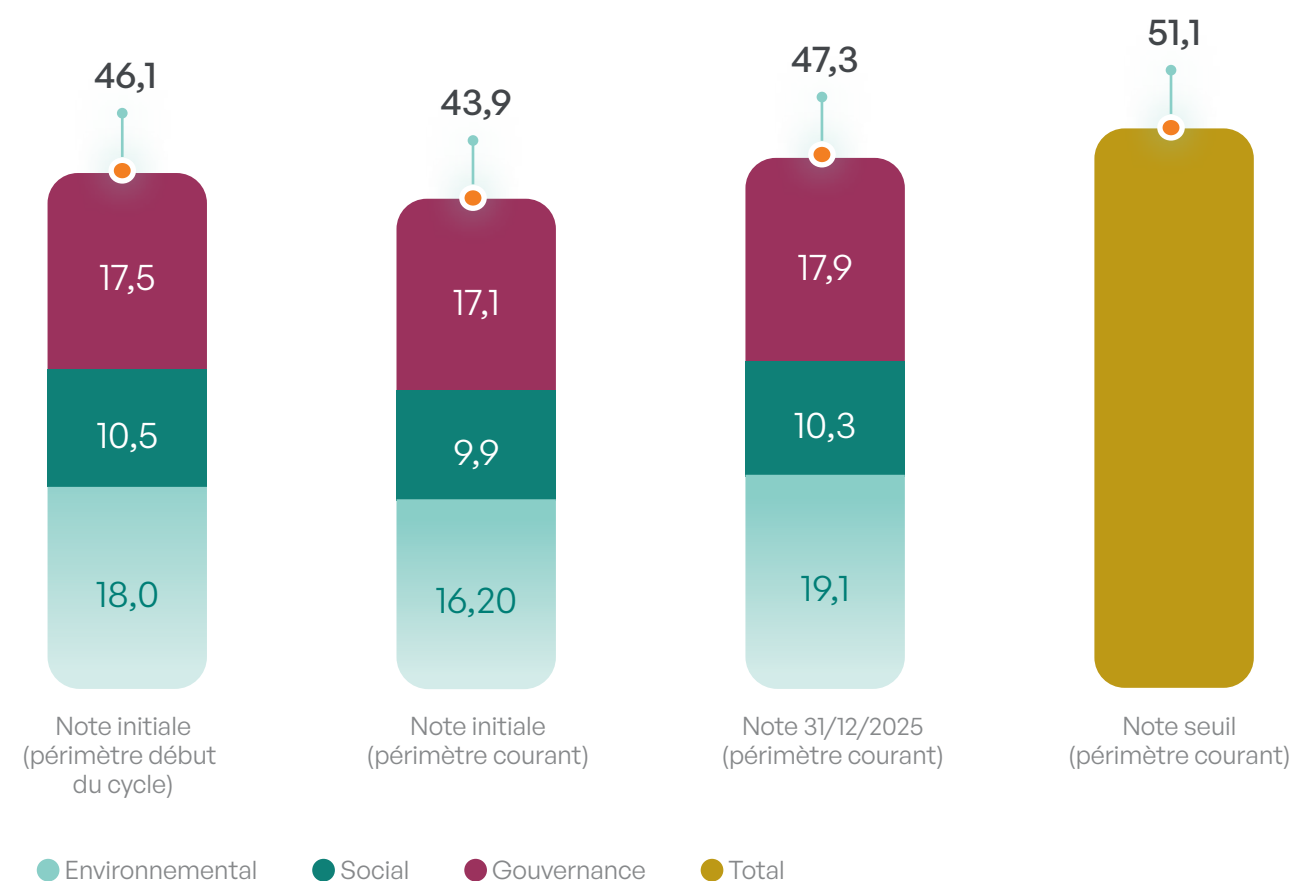
4

SUIVI DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE 2025

A. PERFORMANCE ESG DU FONDS: NOTATION ESG

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

Pondérée sur la valeur d'expertise des actifs



B. SUIVI DES INDICATEURS DE REPORTING ET DES OBJECTIFS ISR

Piliers	Thématiques	Indicateurs	Résultats indicateur au 31/12/2025	Couverture (en valeur)	Objectifs	Résultats au 31/12/2025	Actions prévues
E	ÉNERGIE	1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an	109,9 kWhEF/m².an	86,1%			
	GES	2. Émissions de GES par m² et par an	8,9 kgCO ₂ eq/m².an	86,1%			
	BIODIVERSITÉ	3. Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)	25,0%	73,3%	Déployer un plan d'amélioration de la biodiversité sur 50 % des sites (en valeur) qui présentent un espace vert (CBSH à l'appui)	4 % < 50 % : non atteint	Plan d'actions prévu pour 20 % des actifs sur 2026
	ÉNERGIES RENOUVELABLES	4. Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, à minima sur les parties communes	8,0 %	100%			
S	MOBILITÉ	5. Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée	66,9 %		Assurer une mobilité décarbonée sur plus de 50 % des actifs (en valeur) : • En installant des bornes de recharge électrique sur plus de 5 % des places de stationnements grand public et employés, • En installant des abris à vélo couverts et sécurisés, • En favorisant des actifs à proximité des transports en commun (minimum 3 stations dans un rayon de 500 m)	67 % > 50 % : atteint	
	IMPACT TERRITORIAL	6. 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	23,7 %				
G	CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	7. Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG	100%				
	RÉSILIENCE CHANGEMENT CLIMATIQUE	8. Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique	100 % (0 % couvert par une étude de vulnérabilité)		Analyser l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique sur 100 % du patrimoine et conduire systématiquement des études d'adaptation d'ici à 2030 si l'actif est exposé	47 % < 100 % : non atteint	Études de vulnérabilité au PPESG pour l'ensemble des actifs avec un risque identifié pour 2026

Explications des objectifs

> Premier objectif

Déployer un plan d'amélioration de la biodiversité sur 50 % des sites (en valeur) qui présentent un espace vert (CBSH à l'appui)

Le CBSH est un indicateur permettant d'évaluer le potentiel d'accueil de la biodiversité d'un site. Il prend en compte les surfaces extérieures de l'actif et est calculé en fonction de l'épaisseur du substrat des espaces végétalisés ainsi que de la diversité des strates végétales présentes.

En 2025, sept nouvelles études écologiques ont été réalisées afin de mesurer cet indicateur et d'identifier des leviers d'amélioration destinés à renforcer la biodiversité des actifs concernés. À l'issue de cette campagne, 73 % du patrimoine bénéficie désormais d'une telle étude.

Dans la logique de la démarche de progrès continu (« best-in-progress ») portée par le label ISR, Arkéa REIM entend désormais traduire ces recommandations en actions concrètes sur le terrain. La mise en œuvre progressive des préconisations formulées par les écologues s'accompagnera d'une nouvelle évaluation du CBSH après travaux, afin de mesurer objectivement les gains obtenus en matière de biodiversité.

Cette ambition s'est notamment illustrée à travers une première opération menée par le fonds Territoires Avenir. En 2025, le Fonds s'est associé à l'Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable

(ANBDD) afin de concevoir des aménagements paysagers adaptés aux spécificités locales et favorables au développement de la biodiversité sur quatre actifs situés en Normandie, préalablement identifiés comme présentant un fort potentiel d'accueil de la biodiversité.

Ce projet a conduit à la plantation de près de 800 m² de haies composées exclusivement d'essences locales, sélectionnées pour leur capacité à s'adapter aux conditions environnementales du territoire et à renforcer la résilience des sites face au changement climatique. Conformément aux recommandations des écologues, ces plantations ont été accompagnées de la mise en place d'un paillage naturel favorisant la conservation de l'humidité des sols et limitant le développement d'espèces concurrentes, sans recours aux intrants chimiques.

Afin de maximiser les bénéfices écologiques de ces aménagements, chaque haie est bordée d'une bande en friche de cinq mètres de largeur, créant ainsi des zones refuges propices à l'accueil et au développement de la faune et de la flore locales.

Cette première réalisation marque une étape importante dans la stratégie biodiversité du fonds Territoires Avenir. Elle ouvre la voie à de nouveaux projets de renaturation et témoigne de la volonté du fonds de déployer, à l'échelle de son patrimoine, des actions concrètes, mesurables et pérennes en faveur de la préservation et de la restauration des écosystèmes.

> Deuxième objectif

Assurer une mobilité décarbonée sur plus de 50 % des actifs (en valeur)

Favoriser des modes de déplacement décarbonés sur les actifs du patrimoine constitue un levier essentiel dans la lutte contre le changement climatique. Dans cette optique, Arkéa REIM considère qu'un actif propose une solution de mobilité décarbonée dès lors qu'il répond à au moins l'un des trois critères suivants :

- Disposer d'un point de recharge électrique pour au moins 5 % des places de stationnement dédiées aux véhicules légers ;
- Mettre à disposition un abri vélos couvert et sécurisé ;
- Être situé à proximité immédiate de transports en commun, avec au moins trois stations accessibles dans un rayon de 500 mètres.

Sur cette thématique, le fonds Territoires Avenir affiche déjà un niveau de performance élevé. À fin 2025, 67 % des actifs du portefeuille, en valeur, répondent à cette définition de mobilité décarbonée. Cette situation s'explique notamment par le fait que la mobilité constituait déjà un axe prioritaire du premier cycle du label ISR, conduisant à la mise en œuvre de plusieurs actions d'amélioration sur les actifs concernés.

L'année 2025 a ainsi principalement été consacrée à l'identification des besoins des locataires ainsi qu'au suivi

de l'utilisation des équipements déjà déployés. Ces travaux ont permis de faire émerger un plan d'actions ambitieux visant notamment l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur une vingtaine de sites entre 2026 et 2027. En collaboration avec les équipes de gestion technique, le fonds a d'ores et déjà engagé un appel d'offres afin de sélectionner le prestataire qui accompagnera et pilotera ce déploiement à l'échelle du patrimoine. Cette démarche témoigne de la volonté de Territoires Avenir de poursuivre l'amélioration de l'accessibilité durable de ses actifs et d'accompagner l'évolution des usages en matière de mobilité bas-carbone.

> Troisième objectif

Analyser l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique sur 100 % du patrimoine et conduire systématiquement des études d'adaptation d'ici à 2030 Si l'actif est exposé.

Le suivi des risques climatiques constitue un enjeu stratégique majeur pour un fonds immobilier, dans la mesure où il permet d'anticiper les impacts potentiels du dérèglement climatique sur la valeur, l'exploitabilité et le confort des actifs. L'exposition à des aléas tels que les vagues de chaleur, les inondations, le retrait-gonflement des argiles ou les épisodes de sécheresse peut en effet affecter durablement les conditions d'occupation, les coûts d'entretien et d'assurance, ainsi que la performance globale du portefeuille.

Dans ce contexte, Territoires Avenir souhaite disposer d'une vision claire de son exposition aux risques climatiques. L'ensemble du patrimoine a ainsi fait l'objet d'une analyse d'exposition, soit dans le cadre du premier cycle du label ISR, soit dès la phase d'acquisition des nouveaux actifs. Cette étude globale a permis d'établir que 47 % du patrimoine, en valeur, n'est exposé à aucun risque significatif lié au changement climatique. Cette part du fonds est donc considérée comme résiliente.

Pour les actifs dont l'analyse révèle une exposition forte à un risque climatique, Territoires Avenir prévoit la réalisation d'audits de résilience. Ces audits ont pour objectif d'étudier les caractéristiques propres des actifs concernés, d'évaluer leur vulnérabilité face aux risques identifiés et, le cas échéant, de définir des mesures d'amélioration adaptées. En 2025, trois premières études pilotes ont été réalisées avec un premier prestataire. L'objectif est désormais de faire intervenir trois experts différents afin de comparer les approches méthodologiques proposées, avant de sélectionner un partenaire privilégié pour déployer cette analyse sur l'ensemble du patrimoine exposé à un risque significatif lié au changement climatique.

> Au-delà des objectifs ISR

Stratégie de décarbonation

Bien que la réduction des émissions de gaz à effet de serre ne constitue pas un objectif formel de la grille ISR, elle demeure un enjeu majeur dans la stratégie extra financière d'Arkea Reim, compte tenu de l'impact du secteur immobilier sur le changement climatique. Dans cette perspective, la stratégie d'atténuation carbone du fonds a été revue en 2025 afin de l'aligner sur les trajectoires de décarbonation définies par le référentiel CRREM à horizon 2030.

Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un référentiel européen qui propose des trajectoires de décarbonation spécifiques au secteur immobilier, en fonction des typologies d'actifs et des zones géographiques. Il permet de comparer les émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment à un niveau cible compatible avec les objectifs climatiques des Accords de Paris. Dans le secteur immobilier, il constitue ainsi un outil de référence pour apprécier le risque de transition et orienter les stratégies de décarbonation des portefeuilles.

À fin 2025, 85 % du patrimoine a fait l'objet d'une analyse CRREM intégrant l'identification de leviers d'action visant à réduire les émissions de CO₂

des scopes 1 et 2 et à maintenir les actifs sous la trajectoire CRREM 1,5 °C jusqu'en 2030. Cette couverture correspond aux actifs disposant de données énergétiques suffisamment fiables (taux de collecte supérieur à 60 %) et pouvant être évalués selon la méthodologie CRREM. En effet, certaines typologies d'actifs ne disposent pas encore de trajectoires de référence adaptées, notamment les actifs à vocation industrielle.

Les résultats de cette analyse montrent que 64 % (en valeur) des actifs étudiés sont d'ores et déjà alignés avec l'objectif CRREM 2030 correspondant à leur catégorie d'usage. Pour les actifs restant à réaligner, des études sont en cours afin d'identifier les solutions les plus pertinentes. Les principaux leviers envisagés reposent sur l'électrification des systèmes de chauffage, notamment par le remplacement des équipements alimentés au gaz, ainsi que sur la réduction des consommations énergétiques à travers des actions d'amélioration de la performance des bâtiments.

Cette démarche permet au fonds de disposer d'une feuille de route claire en matière de décarbonation et de prioriser les investissements nécessaires pour réduire durablement l'empreinte carbone de son patrimoine tout en renforçant sa résilience face aux évolutions réglementaires et aux attentes du marché.

5

SUIVI DE PERFORMANCE DES ACTIFS 2025

A. SYNTHÈSE DES NOTES ESG

Actif	Date d'acquisition	Surface	Typologie	Note initiale	E	S	G	2025	Seuil
Les 5 actifs les plus importants en valeur									
Nice Château Miramar	31/03/2025	8 573 m ²	Résidentiel	32,3	5,5	11,2	16,5	33,2	50,0
Paris Richepin	06/03/2024	2 544 m ²	Résidentiel	47,2	15,2	12,2	18,5	45,8	50,0
Neuilly Le 1930	25/09/2025	1 882 m ²	Résidentiel	32,5	9,1	10,9	15,0	35,0	50,0
Le Versoud Guynemer	20/07/2023	33 118 m ²	Logistique	51,0	23,9	9,8	17,5	51,2	51,0
Blagnac Ziegler	11/04/2024	11 303 m ²	Bureau	44,5	25,3	13,2	14,5	53,0	50,0
Les 5 actifs les plus performants									
Saint-Herblain Novawest	24/06/2022	1 632 m ²	Bureau	61,6	30,8	12,8	20,9	64,5	61,6
Valbonne Green horizon	28/02/2023	2 321 m ²	Bureau	58,3	31,9	12,8	19,4	64,0	58,3
Perigny Lumen 1	30/06/2022	2 670 m ²	Bureau	47,9	31,3	9,8	20,9	62,0	50,0
Saint-Gregoire Edonia S	29/03/2023	2 424 m ²	Bureau	52,8	29,3	10,8	20,5	60,6	52,8
Perigny Lumen 2	02/03/2023	1 758 m ²	Bureau	54,8	30,7	8,6	20,9	60,2	54,8
Les 5 actifs les moins performants									
Vonnas Carrefour	05/08/2025	2 778 m ²	Commerce	30,3	5,2	10,4	16,5	32,1	50,0
Nice Château Miramar	31/03/2025	8 573 m ²	Résidentiel	32,3	5,5	11,2	16,5	33,2	50,0
Sens Tecnomat	17/10/2025	5 510 m ²	Commerce	37,5	11,4	5,2	17,0	33,6	50,0
Bordeaux Belvédère	20/12/2022	2 349 m ²	Commerce	29,1	6,0	16,2	12,0	34,1	49,1
La Souterraine Carrefour	05/08/2025	4 611 m ²	Commerce	30,5	7,6	10,2	16,5	34,3	50,0

B. EXEMPLES DE PLANS D'ACTION

>1. Audit énergétique

Réalisation de 15 audits énergétiques afin d'identifier les prochaines actions visant à réduire les consommations d'énergie d'ici à 2030.

>2. Projets photovoltaïques

10 études de faisabilité technico-économiques de déploiement d'ombrières photovoltaïques ont été réalisées en 2025. Ces études permettent de vérifier la faisabilité et les rendements associés à une telle installation.

>3. Sensibilisation des locataires

Envoi d'un livret de sensibilisation & bonnes pratiques permettant d'utiliser les bâtiments de façon plus économe pour 10 nouveaux actifs (15 locataires).

>4. Comité vert annuel

Réalisation d'une réunion annuelle avec les locataires pour leur présenter les résultats des actions entreprises et recueillir les suggestions des occupants (ex : besoins en installations de bornes de recharge électriques, de locaux vélos, de vestiaires, etc.). 32 sites ont ainsi été concernés en 2025.

>5. Aménagements en faveur de la biodiversité

Installation de nichoirs pour oiseaux et de tas de bois, en tant que refuge à insectes sur le site logistique de BERNOLSHEIM. Ces installations s'inscrivent dans un projet global de re-végétalisation du site, en accord avec la certification BRREAM, pendant le programme d'extension sur ce site.

>6. Mise aux normes des systèmes de pilotage

Installation d'une GTB de classe A sur le site logistique du VERSOUD lors de la construction de l'extension et raccordement des cellules existantes à l'organe central de pilotage afin de disposer d'un outil complet.

>7. Relamping LED

Remplacement de l'ensemble des éclairages du bureau à SAINT-GREGOIRE par des éclairages LED à faible consommation.

>8. Actions de décarbonation

Étude de faisabilité pour remplacer la chaudière à gaz du site logistique du VERSOUD par une solution innovante de pompe à chaleur avec pilotage intelligent.

C. FICHE PAR ACTIF

Actifs les plus importants en valeur

Nice Château Miramar (06)

Résidentiel
8 573 m²



Note E
5,5

Score ESG à l'acquisition
32,3/100

Note S
11,2

Score ESG actuelle
33,2/100

Note G
16,5

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	Couverture : 0%
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	Couverture : 0%
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5% des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience pour envisager des actions permettant de faire face aux risques liés à l'augmentation des précipitations
- Travaux de rénovation de plusieurs appartements, avec remplacement des équipements sanitaires économes

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude écologue et prévoir un plan de gestion écologique des espaces verts du site
- Installer des racks à vélos dans le parking situé au sous-sol

Paris Richepin (75)

Résidentiel
2 544 m²



Note E
15,15

Score ESG à l'acquisition
47,2/100

Note S
12,15

Score ESG actuelle
45,8/100

Note G
18,5

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	Couverture : 60%
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	Couverture : 60%
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5% des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- L'information sur les consommations d'énergie a pu être collectée, y compris sur le périmètre des parties privatives (grâce au relevé en pied d'immeuble)

Axes d'améliorations identifiés

- Etudier la possibilité de raccorder le bâtiment au réseau de chaleur de Paris
- Mise en place d'éclairage LED sur détection dans toutes les parties communes

Neuilly Le 1930 (92)

Résidentiel
1 882 m²



Note E
9,1

Score ESG à l'acquisition
32,5/100

Note S
10,9

Score ESG actuelle
35,0/100

Note G
15

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	143,3
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	23,9
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Présence de stationnements vélo sécurisés
- L'actif n'est exposé à aucun risque lié au changement climatique
- Sur le périmètre des parties privatives (grâce au relevé en pied d'immeuble)

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude écologue et prévoir un plan de gestion écologique des espaces verts du site
- Mettre en place un contrat d'électricité verte sur les parties communes
- Diffuser les écogestes et des bonnes pratiques aux locataires

Le Versoud Guynemer (38)

Logistique
33 118 m²



Note E
23,9

Score ESG à l'acquisition
51,0/100

Note S
9,8

Score ESG actuelle
51,2/100

Note G
17,5

Score seuil
51,0/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	32,3
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	3,8
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Oui

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Mise en place d'une GTB sur l'extension, puis raccord de l'existant à cet équipement
- Projet de solarisation de la toiture en cours
- Réalisation d'une étude écologue avec plan d'action visant à améliorer le CBS

Axes d'améliorations identifiés

- Finaliser les études en cours pour remplacer la chaudière à gaz existante par un système de pompe à chaleur
- Installer des bornes IRVE afin de couvrir 5 % des places de stationnement du site
- Réaliser une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique

Actifs les plus performants

Blagnac Ziegler (31)

Bureau
11 303 m²



Note E
25,3

Score ESG à l'acquisition
44,5/100

Note S
13,2

Score ESG actuelle
53,0/100

Note G
14,5

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	113,0
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	5,6
Présence d'un contrat d'énergie verte	Oui
Étude d'un écologue	Oui
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500 m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur à minima 5% des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non
Indicateurs de gouvernance	
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Actif certifié HQE excellent à la construction
- Réalisation d'une étude écologue avec plan d'action visant à améliorer le CBS
- Actif avec un parking à vélos couvert et sécurisé

Axes d'améliorations identifiés

- Mettre en conformité BACS l'équipement GTB actuel
- Réaliser une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique
- Finaliser le remplacement des éclairages du parking en LED

Saint-Herblain Novawest (44)

Bureau
1 632 m²



Note E
30,8

Score ESG à l'acquisition
61,6/100

Note S
12,8

Score ESG actuelle
64,5/100

Note G
20,85

Score seuil
61,6/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	62,2
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	3,1
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Oui
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur à minima 5% des places de stationnement	N.A.
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Oui
Indicateurs de gouvernance	
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Réalisation d'un audit décret tertiaire
- Actif accueillant une entreprise publique
- Actif avec un parking à vélos couvert et sécurisé

Axes d'améliorations identifiés

- Ajustement des températures de consignes afin d'optimiser les consommations énergétiques

Valbonne Green horizon (06)

Bureau
2 321 m²



Note E
31,85

Score ESG à l'acquisition
58,3/100

Note S
12,8

Score ESG actuelle
64,0/100

Note G
19,35

Score seuil
58,3/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	46,9
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	2,3
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Oui

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Oui
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Actif conforme BACS avec une GTB de classe C
- 5 % des places de stationnement sont équipées d'un point de charge pour véhicule électrique
- Réalisation d'une étude écologue avec plan d'action visant à améliorer le CBS

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique

Périgny Lumen 1 (17)

Bureau
2 670 m²



Note E
31,3

Score ESG à l'acquisition
47,9/100

Note S
9,8

Score ESG actuelle
62,0/100

Note G
20,85

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	46,2
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	2,3
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Oui

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Oui
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Oui

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Mise en place d'une GTB conforme au décret BACS
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques
- Réalisation d'une étude écologue avec plan d'action visant à améliorer le CBS

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude de vulnérabilité et d'adaptation aux risques liés au changement climatique

Saint-Grégoire Edonia S (35)

Bureau
2 424 m²



Note E
29,25

Score ESG à l'acquisition
52,8/100

Note S
10,8

Score ESG actuelle
60,6/100

Note G
20,5

Score seuil
52,8/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	84,7
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	4,2
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Oui

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Oui
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Remplacement de l'ensemble des éclairages par des LED
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques
- Réalisation d'une étude écologue avec plan d'action visant à améliorer le CBS

Axes d'améliorations identifiés

- Mise en conformité de la GTB actuelle vers une classe C pour suivre la norme BACS

Périgny Lumen 2 (17)

Bureau
1 758 m²



Note E
30,7

Score ESG à l'acquisition
54,8/100

Note S
8,6

Score ESG actuelle
60,2/100

Note G
20,85

Score seuil
54,8/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	58,2
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	2,9
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Oui

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Oui

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Actif accueillant une entreprise publique
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques
- Réalisation d'une étude écologue avec plan d'action visant à améliorer le CBS

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique

Actifs les moins performants

Vonnas Carrefour (01)

Commerce
2 778 m²



Note E
5,2

Score ESG à l'acquisition
30,3/100

Note S
10,35

Score ESG actuelle)
32,1/100

Note G
16,5

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	367,2
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	33,8
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non
Indicateurs de gouvernance	
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

- Points forts de l'actif / Actions réalisées
- Actif conforme BACS avec une GTB de classe C
 - L'actif n'est exposé à aucun risque lié au changement climatique

- Axes d'améliorations identifiés
- Réaliser une étude écologue et prévoir un plan de gestion écologique des espaces verts du site
 - Étudier le potentiel d'installer des ombrières photovoltaïques sur le parking
 - Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques

Sens Tecnomat (89)

Commerce
5 510 m²



Note E
11,4

Score ESG à l'acquisition
37,45/100

Note S
5,15

Score ESG actuelle)
33,6/100

Note G
17

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	106,5
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	5,3
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non
Indicateurs de gouvernance	
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

- Points forts de l'actif / Actions réalisées
- Actif conforme BACS avec une GTB de classe C

- Axes d'améliorations identifiés
- Réaliser une étude écologue et prévoir un plan de gestion écologique des espaces verts du site
 - Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques
 - Réaliser une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique

Bordeaux Belvédère (33)

Commerce
2 349 m²



Note E
5,95

Score ESG à l'acquisition
29,05/100

Note S
16,15

Score ESG actuelle
34,1/100

Note G
12

Score seuil
49,1/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	54,8
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	2,7
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Oui

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Actif avec une bonne performance carbone
- Actif situé au cœur du réseau de transport en commun et donc facilement accessible par des moyens de transport décarbonés

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique

La Souterraine Carrefour (23)

Commerce
4 611 m²



Note E
7,55

Score ESG à l'acquisition
30,45/100

Note S
10,2

Score ESG actuelle
34,3/100

Note G
16,5

Score seuil
50,0/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	237,9
Émissions de Gaz à Effet de Serres (kgCO2eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	17,9
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Étude d'un écologue	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500 m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur à minima 5 % des places de stationnement	Non
L'activité de l'utilisateur contribue au développement du territoire	Non

Indicateurs de gouvernance

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	Oui
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Actif conforme BACS avec une GTB de classe C
- L'actif n'est exposé à aucun risque lié au changement climatique

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser une étude écologue et prévoir un plan de gestion écologique des espaces verts du site
- Étudier le potentiel d'installer des ombrières photovoltaïques sur le parking
- Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques

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.

Photo non contractuelle

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

Enjeux	Modalités	Actions engagées	Résultats	Commentaires
INVESTISSEURS				
➤ Transparence de l’information financière et extra-financière ➤ Lutte contre le blanchiment et contre la corruption	➤ Organes de gouvernance ➤ Site internet Arkéa REIM ➤ Bulletin d’information ➤ Communiqués de presse	➤ Reporting régulier détaillé accessible en ligne facilement : bulletin mensuel et trimestriel, mise à jour hebdomadaire des données du site web	✓	➤ Reportings accessibles
		➤ Procédure de réclamation clients	✓	
		➤ Procédure LCBFT	✓	
LOCATAIRE				
➤ Maîtrise des consommations d’énergie ➤ Développements des mobilités alternatives ➤ Satisfaction et engagement locataire ➤ Développement de la responsabilité des locataires dans leur bonne utilisation de l’immeuble	➤ Collecte des consommations d’énergie ➤ Échange avec les Asset Managers ➤ Comités Verts	➤ Mise en place d’un outil de suivi des consommations internes	✓	➤ 57% des actifs ont un mandat signé pour une remontée automatique sur Deepki
		➤ Annexe environnementale	12,5 %	➤ 83% des baux signés en 2025
		➤ Production d’un guide de bonne utilisation de l’immeuble	81 %	➤ Après un an de détention / exploitation réalisation du comité vert et envoi du guide
		➤ Formation des locataires aux bonnes pratiques par les Property Managers		
ASSET AND PROPERTY MANAGER				
➤ 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	➤ 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	➤ Prise en compte de la gestion ESG dans les mandats	100%	➤ Tous les mandats PM et AM intègrent une clause ou une annexe relative aux critères ESG.
		➤ Formation des Asset Managers aux exigences du label ISR	✓	➤ Plan de formation instauré à l’échelle de la société de gestion
		➤ Formation des locataires aux bonnes pratiques	81%	
ENTREPRISE DE TRAVAUX				
➤ 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)	➤ Procédure de meilleure sélection ➤ Revue de la qualité de la prestation à l’issue du chantier	➤ Rédaction d’une charte chantier Arkéa REIM	✓	
ÉQUIPE ARKÉA REIM				
➤ Formation des équipes ➤ Diffusion de la stratégie ESG d’Arkéa REIM à l’extérieur	➤ Plan de formation	➤ Formation avec un prestataire extérieur spécialisé aux enjeux de la labellisation ISR	✓	➤ Plan de formation mis en œuvre avec Eticket et le prestataire G-ON
		➤ Mise en place d’un comité ISR	✓	➤ Tenu semestriellement

ANNEXE 1.
INVENTAIRE PERFORMANCE ESG

Actif	Date d'acquisition	Surface	Typologie	Note initiale	E	S	G	Note actuelle	Note seuil	Note cible
Saint-Herblain - Novawest	24/06/2022	1 632 m ²	Bureau	61,6	30,8	12,8	20,9	64,5	61,6	65,2
Perigny - Lumen 1	30/06/2022	2 670 m ²	Bureau	47,9	31,3	9,8	20,9	62,0	50,0	53,0
Vendargues - Bigos	05/07/2022	5 066 m ²	Activité	39,4	17,3	10,9	12,0	40,2	50,0	62,2
Aix En Provence - Gautier	19/07/2022	3 109 m ²	Bureau	54,7	28,0	11,2	13,9	53,1	54,7	56,2
Miserey Salines - Ariane II	03/08/2022	5 332 m ²	Activité	51,0	24,9	10,0	20,5	55,4	51,0	58,5
Heudebouville - Écoparc 1	14/12/2022	5 403 m ²	Logistique	57,4	29,2	6,2	21,0	56,4	57,4	60,6
Heudebouville - Écoparc 2	14/12/2022	4 827 m ²	Logistique	49,8	28,3	4,7	21,0	54,0	50,0	53,5
Heudebouville - Écoparc 3	14/12/2022	4 768 m ²	Logistique	51,5	30,6	5,9	21,0	57,5	51,5	55,7
Saint-Aubin - Les Champs Chouette	14/12/2022	12 288 m ²	Logistique	56,0	28,7	7,4	20,9	56,9	56,0	60,0
Vitré - Jacquard	15/12/2022	8 253 m ²	Activité	48,3	24,9	11,2	20,9	57,0	50,0	66,3
Bordeaux - Belvédère	20/12/2022	2 349 m ²	Commerce	29,1	6,0	16,2	12,0	34,1	49,1	48,5
Quincieux - Champ Grillet	20/12/2022	4 960 m ²	Logistique	51,8	25,5	8,5	20,5	54,5	51,8	55,5
Bordeaux - Minvielle	16/01/2023	1 447 m ²	Ecole	57,4	25,9	16,7	14,9	57,4	57,4	60,8
Valbonne - Green Horizon	28/02/2023	2 321 m ²	Bureau	58,3	31,9	12,8	19,4	64,0	58,3	59,5
Perigny - Lumen 2	02/03/2023	1 758 m ²	Bureau	54,8	30,7	8,6	20,9	60,2	54,8	57,4
Bernolsheim - Bruxelles	09/03/2023	19 571 m ²	Logistique	53,9	22,7	9,2	20,5	52,4	53,9	56,5
Gimont - Lafourcade	09/03/2023	10 965 m ²	Activité	46,5	22,5	8,0	16,0	46,5	50,0	53,9
Saint-Gregoire - Edonia R	29/03/2023	2 631 m ²	Bureau	50,7	20,3	9,9	20,5	50,7	50,7	55,9
Saint-Gregoire - Edonia S	29/03/2023	2 424 m ²	Bureau	52,8	29,3	10,8	20,5	60,6	52,8	58,0
Appoigny - Ruelles	27/04/2023	4 023 m ²	Logistique	50,6	28,4	11,2	20,5	60,1	50,6	55,0
La Vergne - Vieille Fée	27/04/2023	4 106 m ²	Logistique	45,3	32,2	6,5	20,5	59,2	50,0	51,0
Ludres - Palissy	27/04/2023	5 173 m ²	Logistique	48,5	29,6	8,0	20,5	58,1	50,0	64,7
Saint-Segal - Menez Boz	27/04/2023	3 474 m ²	Logistique	45,1	30,6	7,8	20,5	58,9	50,0	60,9
Nancy - Victor Prouvé	26/05/2023	5 144 m ²	Résidence de service	36,9	3,8	12,7	16,5	33,0	50,0	36,9
Cernay - Industrie	28/06/2023	7 393 m ²	Logistique	44,5	28,7	10,3	20,5	59,5	50,0	52,4
Sainte-Colombe-en-Bruilhois - Martinon	29/06/2023	9 504 m ²	Activité	51,0	23,2	12,4	16,4	51,9	51,0	54,6
Le Versoud - Guynemer	20/07/2023	33 118 m ²	Logistique	51,0	23,9	9,8	17,5	51,2	51,0	54,7



INVENTAIRE PERFORMANCE ESG (SUITE)

Actif	Date d'acquisition	Surface	Typologie	Note initiale	E	S	G	Note actuelle	Note seuil	Note cible
Metz - Le Divo	27/07/2023	5 286 m ²	Bureau	56,8	21,4	13,0	20,5	54,9	56,8	60,1
Rome - Via Borgognona	27/07/2023	382 m ²	Commerce	37,5	14,3	10,2	12,0	36,5	50,0	50,3
Limoges - Bugatti	28/07/2023	1 827 m ²	Logistique	41,6	23,7	8,5	20,5	52,7	50,0	63,7
Sainte-Savine - Stockholm	28/07/2023	2 179 m ²	Logistique	45,5	21,8	10,0	20,5	52,3	50,0	63,3
Paris - Richepin	06/03/2024	2 544 m ²	Résidentiel	47,2	15,2	12,2	18,5	45,8	50,0	53,5
Blagnac - Ziegler	11/04/2024	11 303 m ²	Bureau	44,5	25,3	13,2	14,5	53,0	50,0	67,1
Lille - Grand Angle	08/07/2024	6 632 m ²	Bureau	50,1	15,3	15,0	20,5	50,8	50,1	55,1
Dourges - Freycinet	04/12/2024	10 146 m ²	Logistique	39,7	19,4	6,4	20,9	46,6	50,0	58,9
Le Plessis Pate - Mare au Blot	04/12/2024	7 149 m ²	Logistique	36,5	15,8	7,9	20,5	44,2	50,0	67,0
Tourcoing - Victoire	30/12/2024	6 545 m ²	Santé	36,8	13,7	13,7	20,5	47,9	50,0	55,7
Nice - Château Miramar	31/03/2025	8 573 m ²	Résidentiel	32,3	5,5	11,2	16,5	33,2	50,0	56,0
Antibes - Marepolis	01/04/2025	3 254 m ²	Résidentiel	35,1	10,5	10,2	15,0	35,7	50,0	58,2
Buzancais - Carrefour	05/08/2025	2 901 m ²	Commerce	31,2	8,0	10,8	16,5	35,3	50,0	55,8
La Souterraine - Carrefour	05/08/2025	4 611 m ²	Commerce	30,5	7,6	10,2	16,5	34,3	50,0	54,8
Le Coteau - Carrefour	05/08/2025	2 864 m ²	Commerce	32,1	8,0	10,8	16,5	35,3	50,0	55,8
Villers Cotterets - Carrefour	05/08/2025	3 959 m ²	Commerce	31,0	8,1	10,5	16,5	35,1	50,0	55,6
Vonnas - Carrefour	05/08/2025	2 778 m ²	Commerce	30,3	5,2	10,4	16,5	32,1	50,0	55,0
Wingles - Carrefour	05/08/2025	2 909 m ²	Commerce	29,7	8,7	10,8	16,5	36,0	49,7	54,4
Neuilly - Le 1930	25/09/2025	1 882 m ²	Résidentiel	32,5	9,1	10,9	15,0	35,0	50,0	57,5
Cappelle-la-Grande - Tecnomat	17/10/2025	5 421 m ²	Commerce	38,3	15,4	6,7	15,5	37,6	50,0	55,0
Montivilliers - Tecnomat	17/10/2025	5 406 m ²	Commerce	38,9	13,1	6,1	17,0	36,2	50,0	55,4
Saint-Doulchard - Leroy Merlin	17/10/2025	10 891 m ²	Commerce	40,4	11,8	9,4	17,0	38,2	50,0	58,6
Sens - Tecnomat	17/10/2025	5 510 m ²	Commerce	37,5	11,4	5,2	17,0	33,6	50,0	57,6
Gondreville - Europe	19/12/2025	26 914 m ²	Logistique	36,3	25,2	3,2	14,0	42,4	50,0	60,4

Photo non contractuelle

ANNEXE 2. INDICATEURS DE SURPERFORMANCE ESG

Attendu du référentiel

Le critère 6 du Pilier VI de la partie relative aux fonds immobiliers (« B-Fonds de gestion d’actifs immobiliers ») du référentiel du Label ISR impose la production d’une étude comparative des indicateurs de performance par rapport à l’univers de départ (référentiel sectoriel, benchmark interne, etc.) et que « le portefeuille [ait] obtenu un meilleur résultat sur au moins deux indicateurs par rapport à l’indice de référence/univers de départ ».

Indicateur 1 : Biodiversité – Part des actifs (en valeur) ayant fait l’objet d’une étude d’un écologue

• Benchmark

Dans une étude 2024 « Pratiques ESG & labellisations ISR des fonds immobiliers » publiée conjointement par l’OID et l’ASPIM, les pratiques ESG et ISR d’un panel représentatif de 120 fonds immobiliers grand public sur l’année 2023 ont été analysées. Ont notamment été recensés les indicateurs choisis par les sociétés de gestion en charge de ces fonds pour répondre aux obligations de reporting de l’Article 29 de la Loi Energie Climat concernant leur trajectoire biodiversité.

Cette étude révèle que, parmi les fonds soumis à l’obligation de reporter sur leur stratégie biodiversité, seuls « 85% des encours soumis à la LEC ont adopté un indicateur biodiversité », et parmi ceux-ci, 29% ont choisi l’indicateur « Réalisation d’une étude par un écologue ».

Comme exigé, le fonds Territoires Avenir est en mesure de démontrer une surperformance de deux de ses indicateurs par rapport à un benchmark représentatif :

- Biodiversité : Part des actifs (en valeur) ayant fait l’objet d’une étude d’un écologue (valeurs arrêtées au 31 décembre 2025)
- Consommation moyenne en énergie finale.

Compte tenu de la disparité des indicateurs en matière de biodiversité et la disparité de traitement de ces indicateurs par les différentes sociétés de gestion immobilière, ce benchmark est le plus représentatif pour caractériser le niveau d’implication des sociétés de gestion de portefeuille en investissement immobilier dans la réalisation d’une étude écologue.

Cette étude précise : « La déclinaison des objectifs internationaux en matière de biodiversité au secteur immobilier demeure floue, en l’absence de consensus sectoriel. »

Il est ainsi raisonnable de penser que les sociétés de gestion ayant réellement engagé des études écologiques ont reporté sur cet indicateur (indicateur le plus engagé actuellement sur le marché), dans la mesure où la réalisation de telles études n’est valorisable d’un point de vue extra-financier que si elle est communiquée.

• Surperformance de Territoires Avenir

En l’absence de données et d’analyses plus poussées relatives à l’indicateur choisi, il est uniquement possible de réaliser une approximation sur base des données exposées dans l’analyse susmentionnée.

Considérant que, sur l’ensemble du patrimoine immobilier concerné par le reporting LEC, un indicateur biodiversité n’a été choisi que pour 85% des encours et qu’au sein de ce panel, seulement 29% des fonds ont choisi

la réalisation d’une étude écologue, il est raisonnable de penser qu’un maximum de $(85\% \times 29\%) = 24,6\%$ des actifs immobiliers bénéficie d’une étude écologue.

Or Territoires Avenir justifie de la réalisation d’une étude écologue sur 73% de ses sites (en valeur). On constate donc que le fonds surperforme par rapport à un benchmark représentatif. En effet, à titre de complément d’information, au 31 décembre 2025, la performance de son indicateur biodiversité est la suivante :

Thématique	Indicateur	Benchmark	Résultat	Couverture
Biodiversité	Part des actifs (en valeur) ayant fait l’objet d’une étude d’un écologue	24,6%	73%	100%

Indicateur 2 : Énergie : Consommation moyenne en énergie finale.

Comme chaque année, Deepki a publié en 2025 un benchmark des consommations d’énergie par typologie . En réalisant une moyenne pondérée par les surfaces de chaque typologie présentent dans le portefeuille de Terri-

toires Avenir, cela permet d’obtenir une valeur de référence comparable à la moyenne du fonds.

Pour 2025, la valeur de référence ainsi calculée est de 126 kWh/m².

Thématique	Indicateur	Benchmark	Résultat	Couverture
Énergie	Consommation d’énergie finale moyenne	126,6 kWhEF/m ² .an	109,9 kWhEF/m ² .an	83%



“

VOS CONTACTS

🌐 www.arka-reim.com

☎ 09 69 32 88 32

in Arkéa REIM

”