

RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2025 SCPI TRANSITIONS EUROPE



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



REPUBLIQUE FRANÇAISE



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 SCPI Transitions Europe
12	A. Un fonds classé Article 8 au sens du Règlement Européen SFDR
15	B. Un fonds labellisé ISR
16	C. Objectifs extra-financiers 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’action
38	C. Fiche par actif
54	6. Engagement des parties prenantes
55	A. Identification des parties prenantes
56	B. Les enjeux, les modalités et les actions engagées vis-à-vis des parties prenantes
58	Annexes

1

ÉDITORIAL

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport extra-financier 2025 de la SCPI Transitions Europe.

L'année 2025 marque une étape importante dans le développement de Transitions Europe. Dans un environnement immobilier encore marqué par de profondes mutations, la SCPI a poursuivi sa dynamique de croissance avec plus de 560 M€ collectés et près de 490 M€ investis à travers plusieurs acquisitions réalisées dans sept pays européens. Cette montée en puissance confirme la pertinence de notre stratégie paneuropéenne, fondée sur la diversification géographique et sectorielle ainsi que sur la sélection rigoureuse d'actifs capables de générer une performance durable.

Notre conviction demeure inchangée : la qualité d'un patrimoine immobilier s'apprécie autant à travers sa résilience économique que sa capacité à répondre aux grands enjeux environnementaux et sociétaux. Dans cette

perspective, les critères ESG sont pleinement intégrés à notre processus d'investissement et de gestion. Ils constituent un levier essentiel pour préserver la valeur des actifs dans la durée, accompagner l'évolution des usages et anticiper les transformations réglementaires.

L'année écoulée a également été marquée par des avancées significatives dans la structuration de notre démarche extra-financière. Malgré un portefeuille en forte croissance, dont 55 % de la valeur a été acquis en 2025, nous avons déjà collecté près de 74 % des données de consommation énergétique du patrimoine. Cette connaissance renforcée de nos actifs nous permet d'identifier les principaux leviers d'amélioration et de construire progressivement une trajectoire de décarbonation adaptée aux caractéristiques de chaque immeuble.

Si la réduction de l'empreinte carbone demeure un enjeu majeur pour le secteur immobilier, nous sommes également convaincus que la préservation

de la biodiversité constitue l'un des défis structurants des prochaines décennies. En 2025, Transitions Europe a poursuivi le déploiement d'audits écologiques sur son patrimoine afin de mieux comprendre les interactions entre les actifs et leur environnement. Ces travaux permettent d'identifier des actions concrètes favorisant le développement des écosystèmes locaux et témoignent de notre volonté d'intégrer progressivement les enjeux de biodiversité au cœur de notre gestion immobilière.

Chez Arkéa REIM, nous sommes convaincus que la prise en compte des enjeux ESG constitue un facteur de création de valeur à long terme. Nous remercions l'ensemble de nos associés, partenaires, locataires et collaborateurs pour leur confiance. Ensemble, nous poursuivons la construction d'un patrimoine européen plus durable, plus résilient et mieux préparé aux transitions de demain.

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 prend en compte lorsqu'elle est pertinente au regard des caractéristiques du fonds, dans ses décisions une analyse extra-financière permettant une intégration complète de nos convictions au processus interne de notre société ;
- 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.

Au niveau de nos fonds, notre objectif est d'offrir aux clients des fonds performants tant d'un point de vue financier qu'extra-financier. L'ensemble des produits intègrent également la prise en compte des critères ESG. Notre conviction 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 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'actions 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

au 31/12/2025

Carte des actifs

54

Nombre d'actifs

- Logistique
- Commerce
- Life Science
- Hospitalité
- Bureaux
- Éducation
- Activité



1,1 Md€
de capitalisation

29 630
associés

54
actifs en portefeuille

488 M€
investis

7,2 ans
WALB*

Label ISR

* WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

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

- 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 :

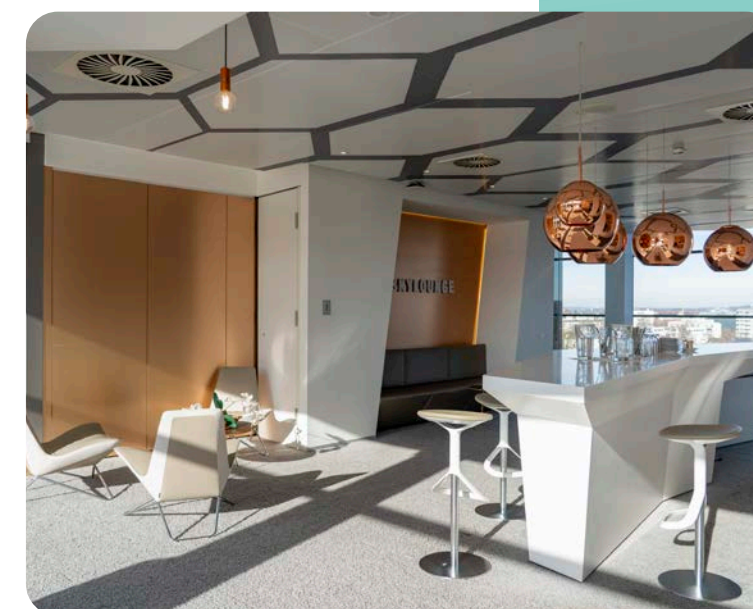
- Intégrer les questions ESG aux processus d'analyse et de décision d'investissement;

- 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.



Bureaux et laboratoire
à Erlangen

2

LES ENJEUX ESG DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI TRANSITIONS EUROPE

La SCPI Transitions Europe 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 SCPI. 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 42 critères, Transitions Europe promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- consommation énergétique
- émission des gaz à effet de serre
- énergies renouvelables
- biodiversité
- mobilité
- Relations parties prenantes
- Résilience climatique

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 les caractéristiques extra-financières.

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.



Bureaux à Hoofddorp

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



La SCPI Transitions Europe a été labellisée ISR le 16 novembre 2022 et dispose donc du Label ISR depuis sa création. Pour être labellisée, Transitions Europe 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 11 septembre 2025, Transitions Europe a renouvelé son label ISR, lançant ainsi un second cycle de trois ans pour confirmer les ambitions de la précédente 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 SCPI Transitions Europe 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 menée par le gestionnaire d'actifs immobilier. Ces informations sont principalement communiquées au sein du présent rapport.

Démarche de la SCPI Transitions Europe

La SCPI Transitions Europe a pour objectif 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.

« Les contributions apportées par la biodiversité et la nature aux populations sont notre patrimoine commun et forment le plus important 'filet de sécurité' pour la survie de l'humanité. Mais ce filet de sécurité a été étiré jusqu'à son point de rupture. La nature et la santé des écosystèmes dont nous dépendons déclinent globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine - et le taux d'extinction des espèces s'accélère, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier. Nous sommes en train d'éroder les fondements mêmes de nos économies, nos moyens de subsistance, la sécurité alimentaire, la santé et la qualité de vie dans le monde entier ».

Source : rapport de la Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES)

Les décennies à venir impliquent des changements profonds et systémiques et nous avons associé à chaque pilier (E, S, G) un thème phare.

Au regard des derniers rapports sur l'état de la biodiversité et consciente de l'impact de l'immobilier sur son environnement, la SCPI Transitions Europe a choisi de mettre à l'honneur cette thématique, dont toutes les autres dépendent. À ce titre, le pilier Environnement a été pondéré à 50%.

Le pilier Social (pondéré à 20%) mettra l'accent sur les mobilités alternatives et le pilier Gouvernance (pondéré à 30%) sera notamment lié à l'exposition des actifs aux risques associés au changement climatique.

Objectifs responsables de la SCPI Transitions Europe

À l'occasion du renouvellement du label ISR, la SCPI Transitions Europe 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

Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de gestion pour les actifs dotés d'espaces verts afin de mesurer l'état initial, de mettre en place des mesures pertinentes et en phase avec l'écosystème dans lequel s'inscrit l'actif
- En suivant l'évolution du potentiel écologique dans le temps
- En mesurant le coefficient de biotope de surface afin d'endiguer l'érosion de la biodiversité, afin de viser d'autres actions qui ont des impacts indirects sur cette dernière, comme les émissions de GES, le déploiement des ENR et la préservation de l'eau :
- Évaluer le recours aux énergies fossiles pour en limiter la dépendance et réduire nos émissions de GES
- Soutenir le déploiement des énergies renouvelables à travers des contrats d'approvisionnement certifiés en ENR et l'installation de dispositifs de production in situ
- Préserver l'eau en étudiant la possibilité de récupérer les eaux de pluies

2

Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

- La conviction d'Arkéa REIM est que les actifs immobiliers, en étant au cœur de l'activité économique, représentent un levier important pour favoriser le développement des mobilités douces et ainsi limiter l'impact carbone des transports.
- En favorisant la mobilité électrique au moyen de l'installation de bornes de recharge
- En équipant les bâtiments de dispositifs favorables à l'usage des mobilités douces
- En favorisant des actifs à proximité d'options de transports en commun

3

Renforcer la résilience des actifs au changement climatique et engager les parties prenantes

- En formant les Property Managers à la bonne gestion des bâtiments
- En réalisant des études de vulnérabilité des actifs aux risques de durabilité,
- En mettant en œuvre des travaux de mitigation des risques de durabilité,
- Et en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et îlots de chaleur.

4

Stratégie de décarbonation

Les actifs disposant de données énergétiques suffisamment fiabilisées (taux de couverture supérieur à 60%) font 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 font 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

Le renouvellement du label ISR de Transitions Europe a eu lieu le 11 septembre 2025, sur la base d'un périmètre arrêté au 31 décembre 2024. Dans le cadre du second cycle de labellisation ISR, une nouvelle grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et Gouvernance) a été déployée en septembre 2025 par Arkéa REIM au sein de la SCPI Transitions Europe.

Les paragraphes suivants ont ainsi vocation à présenter les évolutions entre le cycle 1 et le cycle 2, sur la méthodologie d'évaluation des actifs pour cette nouvelle triennale.

L'objectif principal de ce nouveau cycle de labellisation de trois ans est de consolider les actions déjà engagées et de renforcer les performances sur les enjeux prioritaires identifiés lors des précédentes évaluations, à savoir

l'énergie, le carbone, la biodiversité, la mobilité ainsi que l'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique. Dans cette perspective, la grille Transitions Europe a été révisée afin de mieux refléter ces priorités, d'intégrer les évolutions du référentiel et d'accompagner la progression de la performance du fonds. On observe ainsi une pondération plus importante accordée à la biodiversité et aux 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.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de Transitions Europe.

A. ANALYSE ESG DES ACTIFS

La notation des actifs immobiliers gérés par la SCPI Transitions Europe se fait à partir d'une grille de notation répartie en 13 thématiques, ventilées sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Ces thématiques sont ensuite pondé-

rées selon les exigences du label ISR et la stratégie du fonds. Pour la SCPI Transitions Europe, 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 20 % et celui de la gouvernance à 30 %.

Piliers	Fourchette de pondérations Référentiel ISR Immobilier	Pondération cycle 1 Transitions Europe	Pondération cycle 2 Transitions Europe
E	30 - 60%	50%	50%
S	20 - 50%	25%	20%
G	20 - 30%	25%	30%

Transitions Europe est aujourd'hui implanté dans sept pays et s'appuie sur huit sociétés de property management distinctes. L'harmonisation des processus entre l'ensemble de ces entités constitue donc un enjeu central. Par ailleurs, le fonds a connu une forte croissance, avec 55 % du portefeuille acquis en 2025. Une part importante des actifs se trouve ainsi encore dans sa première triennale de détention, ce qui rend particulièrement important le bon déroulement des phases d'onboarding et de structuration ESG. Ces deux éléments expliquent la surpondération du pilier gouvernance, et plus particulièrement du volet relatif à la gestion des parties prenantes.

Chaque thématique regroupe différents critères pour un total de 42 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.

Répartition des pondérations par piliers & par thématiques en %, entre le 1^{er} et 2nd cycle de labellisation ISR

Cycle 1			
% du pilier dans la note ESG	Piliers	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
50%	E	• Biodiversité	16%
		• Énergie*	8%
		• ENR	8%
		• GES*	8%
		• Eau	5%
		• Sites & sols pollués	3%
		• Ressources et déchets	2%
25%	S	• Mobilité*	13%
		• Confort & Bien-être	4%
		• Accessibilité	4%
		• Santé & sécurité	4%
25%	G	• Résilience au changement climatique	13%
		• Parties prenantes*	9%
		• Impact territorial positif	3%
TOTAL			100%

Cycle 2			
% du pilier dans la note ESG	Piliers	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
50%	E	• Énergie*	9%
		• Carbone*	11%
		• Plan de décarbonation	8%
		• Performance eau	3%
		• Biodiversité	10%
		• Plan d'amélioration de la biodiversité	9%
20%	S	• Connexion du bâtiment à son territoire*	12%
		• Services	4%
		• Accessibilité	3%
		• Connectivité	1%
30%	G	• Risques physiques	15%
		• Relations entre parties prenantes	14%
		• Réglementation durable	1%
TOTAL			100%

* Thématiques imposées par le référentiel du label ISR

Nouveaux critères pour le cycle 2

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.

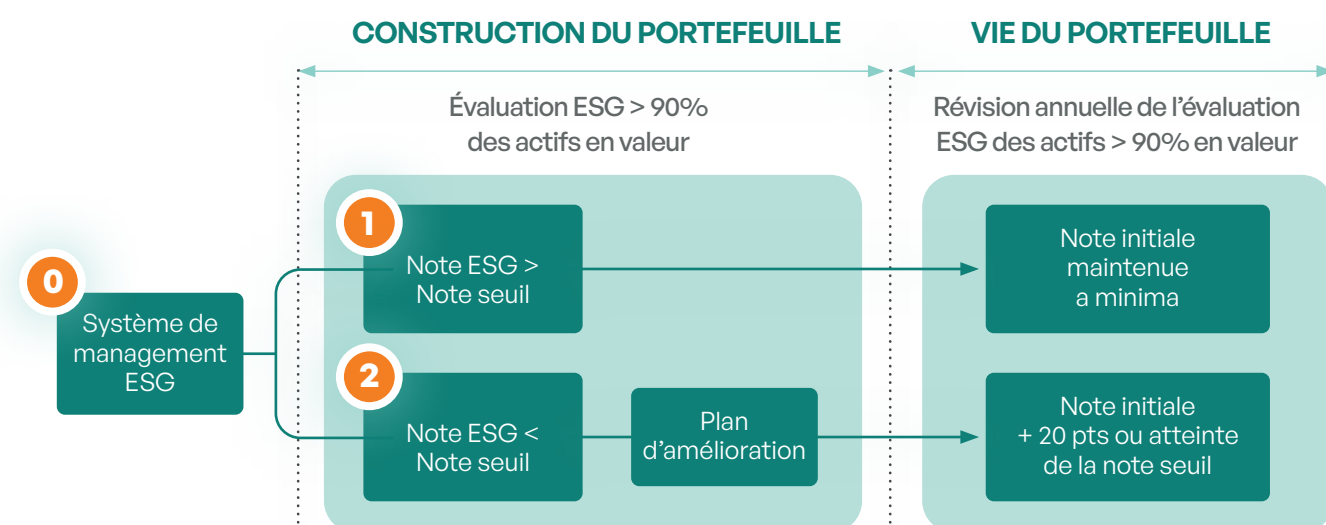
Définition de la note seuil

Dans le cadre de sa labellisation ISR, Transitions Europe suit une démarche dite « Best-in-Progress », qui consiste à rechercher une amélioration continue de la performance extra-financière des actifs qui sous-performent la note seuil, à travers une grille de notation ESG et une note seuil à atteindre. Cette dernière est définie sur la base de l'évaluation d'un actif type, représentatif de l'univers d'investissement de Transitions Europe selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2021, ADEME, ASPIM, éléments réglementaires, etc.).

La note seuil a ainsi été fixée à 50/100.

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

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil : **actifs « best-in-class »**. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir la note du début du cycle ;
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil : **actifs « best-in-progress »**. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou d'améliorer la note ESG de 20 points.



Il est important de souligner que la valeur et la portée de la note seuil dépendent exclusivement du système de notation retenu par Arkéa REIM pour le fonds Transitions Europe. Cette note ne peut donc, en aucun cas, être comparée à celle d'autres fonds engagés dans une démarche ISR. Les critères d'évaluation ont été conçus afin de tenir compte de la diversité des typologies d'actifs composant le portefeuille. Ainsi, certains critères ne s'ap-

pliquent qu'à certaines catégories d'actifs, ce qui peut conduire à des écarts de notation entre des actifs pourtant performants sur leurs enjeux respectifs. 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 va-

lorisé lorsqu'un actif ne dispose pas de place de parking. Dans ce contexte, l'obtention d'une note de 100 ne constitue pas un objectif recherché par le fonds. Enfin, la méthodologie ESG ainsi que la note seuil associée font l'objet d'une revue annuelle par le Comité ISR. Les benchmarks de marché utilisés (consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, etc.) sont également mis à jour chaque année.

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 et permettent 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'at-

teindre 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

Le label ISR impose l'édition d'indicateurs afin de mesurer et de suivre l'évolution de la performance extra-financière à l'échelle du fonds. Un socle minimal d'indicateurs obli-

gatoires est défini par le label, portant notamment sur l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, la mobilité, la santé et le confort des occupants, ainsi que l'inclusion des prestataires dans la démarche. Le fonds peut également inclure les indicateurs complémentaires qui lui semblent pertinents. Pour rappel, la

notion d'indicateurs s'applique au niveau du fonds, tandis que les critères s'appliquent au niveau des actifs.

Dans le cadre du suivi de ses objectifs ISR, Transitions Europe avait défini, pour le premier cycle, 15 indicateurs permettant de mesurer la performance extra-financière de son porte-

feuille, actualisés et publiés annuellement. Pour le cycle 2, 8 indicateurs ont été retenus. Au-delà des thématiques suivies lors du premier cycle de labellisation, pour lesquelles une démarche d'amélioration continue est maintenue, Arkéa REIM a élargi son périmètre de suivi à de nouveaux enjeux. À titre

d'exemple, le fonds mesure désormais le recours aux énergies renouvelables à travers la mise en place de contrats d'énergie verte. Cette démarche permet notamment de contribuer au financement de nouveaux projets d'infrastructures durables développés par les distributeurs d'électricité. Cet

indicateur est principalement suivi sur les parties communes, mais l'initiative est également engagée sur les parties privatives, via un exercice de sensibilisation mené auprès des locataires du patrimoine. La comparaison entre les indicateurs retenus pour les cycles 1 et 2 est présentée ci-contre.

Cycle 1		
Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	ÉNERGIE	1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an (kWhEF/m².an)
		2. Part des actifs de DPE A, B ou C
	ENR	3. Pourcentage de production d'ENR vs consommations énergétiques de l'actif
	GES	4. Émissions réelles de GES liées aux consommations énergétiques, toutes parties confondues par m² et par an (kgCO₂eq/m².an)
		5. Part des actifs qui ne comporte pas d'équipement dépendant des énergies fossiles
	BIODIVERSITÉ	6. Part des actifs (en valeur) qui a bénéficié d'une étude par un écologue
		7. Part des actifs (en valeur) qui bénéficie d'un espace vert et d'un plan de suivi qui témoignent d'un maintien ou d'une amélioration de la biodiversité
		8. CBS moyen du patrimoine
	EAU	9. Part des actifs (en valeur) qui bénéficie d'un dispositif de récupération des eaux de pluies
S	MOBILITÉ	10. Part des actifs (en valeur) disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives
		11. Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400 mètres d'une station de transport en commun
G	PARTIES PRENANTES	12. PM / FM/Asset – Taux de clauses ESG contractuelles signées (en nombre)
		13. Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment
	RÉSILIENCE CHANGEMENT CLIMATIQUE	14. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique
		15. Part des actifs (en valeur) qui bénéficie d'a minima 3 actions de lutte contre les îlots de chaleur et ou d'actions favorables au confort d'été hors climatisation

Cycle 2		
Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	ÉNERGIE	1. Consommations énergétiques réelles (kWhEF/m².an) moyennes
		2. Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	CARBONE	3. Émissions carbone réelles (kgCO₂eq/m².an) moyennes
		4. Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	BIODIVERSITÉ	5. Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)
	ÉNERGIES RENOUVELABLES	6. Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, a minima sur les parties communes
S	MOBILITÉ	7. Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée
G	CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	8. Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG
	PARTIES PRENANTES	9. Part des locataires (en nombre) sensibilisés aux pratiques écologiques, adaptées aux spécificités de chaque bien
	RÉSILIENCE CLIMATIQUE	10. 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 Transitions Europe 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

Jalons (cycle 1)

E	50% du patrimoine (en valeur) fera partie des 3 étiquettes DPE les plus vertueuses (A, B, C)
	80% des actifs (en valeur) disposants d'un espace vert ont fait l'objet d'une étude d'écologie
S	80% du patrimoine (en valeur) dispose d’au moins 4 dispositifs favorables à la mobilité électrique ou alternative
G	75% des locataires (en nombre) ont reçu une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment

Objectifs (cycle 2)

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 recharge pour véhicules électriques 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 500m)
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

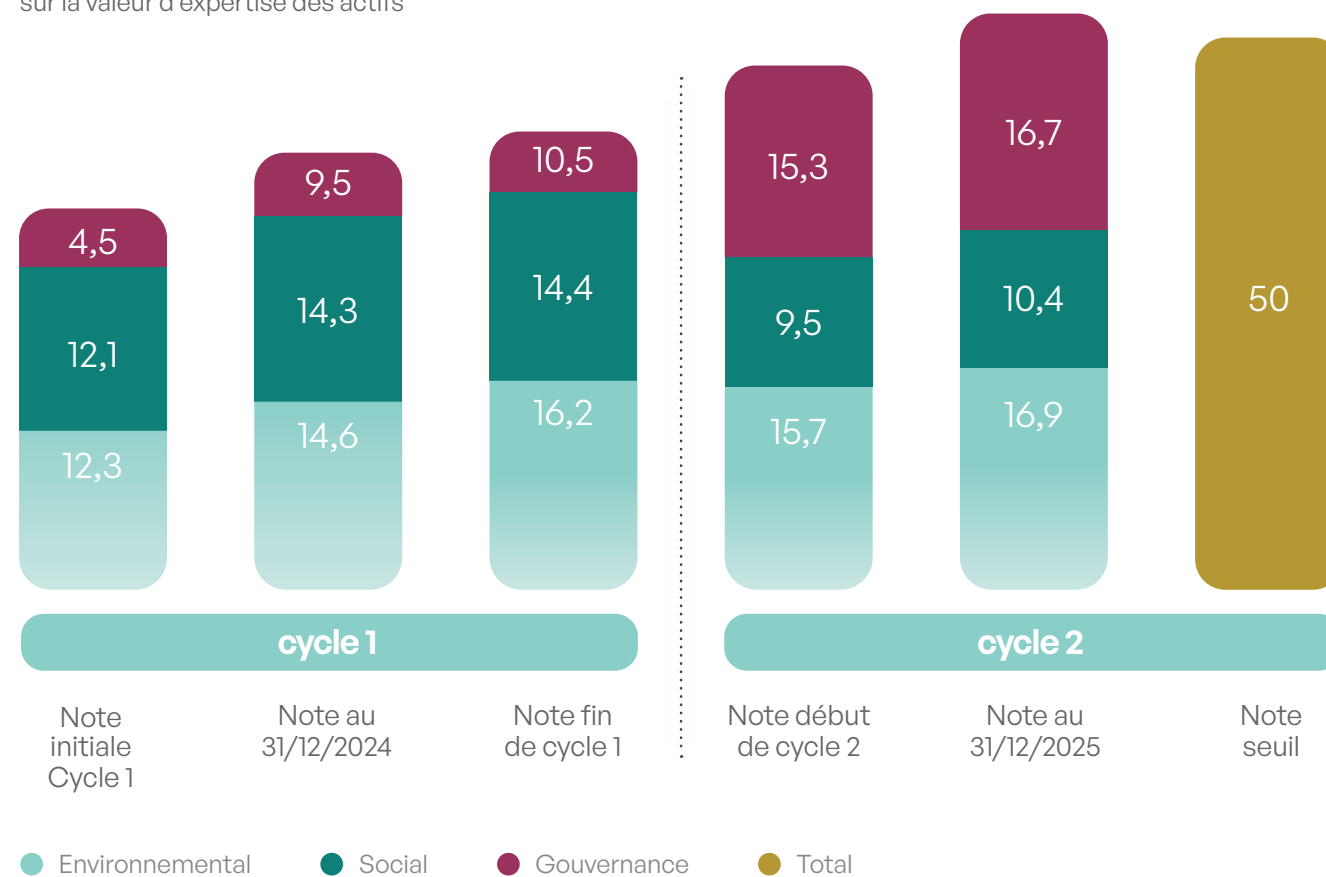
4

SUIVI DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE 2025

A. PERFORMANCE ESG DU FONDS : NOTATION ESG

Note globale du portefeuille

Notation du portefeuille, pondérée sur la valeur d'expertise des actifs



B. SUIVI DES INDICATEURS DE REPORTING ET DES OBJECTIFS ISR

Lors de l’audit de renouvellement du label ISR de Transitions Europe, sur la base d’un périmètre arrêté au 31 décembre 2024, il a été démontré que l’ensemble des jalons fixés au terme de cette première triennale avait été atteints.

E	50% du patrimoine (en valeur) fera partie des 3 étiquettes DPE les plus vertueuses (A, B, C)	82% > 50%
	80% des actifs (en valeur) disposants d'un espace vert ont fait l'objet d'une étude d'écologie	99% > 80%
S	80% du patrimoine (en valeur) dispose d’au moins 4 dispositifs favorables à la mobilité électrique ou alternative	85% > 80%
G	75% des locataires (en nombre) ont reçu une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment	95% > 75%

Les indicateurs et objectifs définis pour le cycle 2 ont ensuite été déployés ; les résultats arrêtés au 31 décembre 2025 sont présentés ci-dessous

Piliers	Thématiques	Indicateurs	Note actuelle théorique incl. VEFA	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	162,4 kWh/m².an	73,9%			
	GES	2. Émissions de GES par m² et par an	34,0 kgCO ₂ eq/m².an	73,9%			
	BIODIVERSITÉ	3. Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)	12%	60,5%	Déployer un plan d’amélioration de la biodiversité sur 50% des sites (en valeur) qui présentent un espace vert (CBSH à l’appui)	0% < 50% : non atteint	Plan d’actions prévu pour 25% des actifs en 2026
	ÉNERGIES RENOUVELABLES	4. Part des actifs (en valeur) disposant d’un contrat d’énergie verte certifié, à minima sur les parties communes	34,0%	100%			
S	MOBILITÉ	5. Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée	72,8%		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 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 500m)	73% > 50% : atteint	
G	CHAÎNE D’APPROVISIONNEMENT	6. Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG	100%				
	PARTIES PRENANTES	7. Pourcentage des locataires (en nombre) sensibilisés aux pratiques éco-responsables, adaptées aux spécificités de chaque actif	60,2%				
	RESILIENCE 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	Exposition : 46% < 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 repose sur l'analyse des surfaces extérieures, en tenant compte notamment de l'épaisseur de substrat des espaces végétalisés et de la diversité des strates végétales présentes.

En 2025, 21 études écologiques ont été réalisées afin de mesurer cet indicateur et d'identifier les leviers d'amélioration de la biodiversité sur les actifs concernés. Cela porte à 43% la part du patrimoine qui présente un espace vert et qui est couverte par une étude.

Dans la continuité de la logique de progression portée par le label ISR, Arkéa REIM entend désormais traduire ces recommandations en actions concrètes. Les mesures identifiées font actuellement l'objet d'appels d'offres, en vue d'un déploiement à l'automne 2026 sur 28% du portefeuille. Parmi les sites acquis en 2025, 15 feront l'objet d'une étude écologique à lancer en 2027.

À l'issue de leur mise en œuvre, une nouvelle étude écologique permettra d'évaluer objectivement les gains obtenus en matière de biodiversité à la suite de ces actions.

Un nouvel outil, actuellement en phase de test début 2026, permettra

de réaliser une première mesure des indicateurs de biodiversité à l'échelle du portefeuille, notamment au travers d'un calcul simplifié du CBS. Cette première évaluation offrira une vision consolidée du portefeuille et permettra de mieux cibler le lancement des actions d'amélioration, qu'il s'agisse de mesures de gestion et d'entretien ou du déclenchement d'audits écologie, préalables à la mise en œuvre des actions adaptées au potentiel des sites.

> Deuxième objectif

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 des transports en commun, avec au moins trois stations accessibles dans un rayon de 500 mètres.

Sur cette thématique, le fonds Transitions Europe affiche déjà un niveau de performance élevé. À fin 2025, 73% 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, et qu'une attention particulière est portée à cette thématique en phase de sourcing.

En termes d'actions sur les bornes de recharge pour véhicules électriques, l'année 2025 a principalement été marquée par le recensement des besoins des locataires sur le sujet ainsi que le cadre réglementaire des pays. En collaboration avec les équipes de gestion technique, le fonds est entré en communication avec divers fournisseurs afin d'avancer sur ce déploiement.

À titre d'exemple, les discussions menées avec les locataires de plusieurs sites logistiques ont déjà conduit à l'installation, entièrement portée de leur côté, de bornes de recharge pour véhicules électriques.

> 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.

Enfin, le dernier objectif porte sur l'adaptation et la résilience des actifs face au changement climatique. Le suivi des risques climatiques constitue un enjeu stratégique majeur en immobilier, dans la mesure où il permet d'anticiper les impacts potentiels du dérèglement climatique sur la valeur, l'exploitabilité et la résilience des actifs. L'exposition à des aléas tels que

les vagues de chaleur, les inondations, le retrait-gonflement des argiles ou encore les épisodes de sécheresse est susceptible d'affecter durablement les conditions d'occupation des immeubles, d'accroître les coûts d'entretien et d'assurance et, plus largement, d'impacter la performance globale du portefeuille.

Transitions Europe souhaitant disposer d'une vision claire de l'exposition de son patrimoine aux risques climatiques, les actifs font l'objet d'une analyse dès la phase d'acquisition. Cette évaluation est réalisée sur 100% du patrimoine à l'aide de l'outil Location Risk Intelligence de Munich Re.

Selon la méthodologie retenue, est considéré comme exposé à un risque climatique tout actif présentant un niveau d'exposition supérieur ou égal à 4 sur 5 sur l'échelle de risque climatique de l'outil, dans un scénario de réchauffement climatique RCP 8.5 (correspondant à une trajectoire de réchauffement d'environ +4°C selon les travaux du GIEC*), analysé à l'horizon 2050.

Cette analyse conclut que 39 % du patrimoine du fonds, exprimé en valeur, ne présente pas d'exposition significative aux risques climatiques étudiés. Cette part du portefeuille peut ainsi être considérée comme résiliente au regard de la méthodologie retenue. Par ailleurs, l'actif de Milan Rizzoli, exposé à un risque d'inondation, fait d'ores et déjà l'objet de mesures d'adaptation, par la mise à niveau d'un système de dewatering et pourra donc être considéré, lui aussi, comme résilient. Ce

système permet notamment, en cas de crue, d'assurer l'évacuation de l'eau accumulée dans le parking, afin de limiter le risque d'endommagement des équipements techniques du bâtiment. Le périmètre des actifs exposés à un risque et non adaptés s'élèvera ainsi à 46% à la fin des travaux.

Lorsqu'un risque est identifié, des études de vulnérabilité et d'adaptation sont réalisées afin d'évaluer les mesures correctives ou préventives à mettre en œuvre. En 2025, 29 actifs du portefeuille Transitions Europe présentaient un niveau de risque climatique avéré au sens de la méthodologie retenue.

En 2026, cinq premières études ont d'ores et déjà été réalisées avec différents prestataires, et l'ensemble des actifs concernés a vocation à être analysé.

➤ Au-delà des objectifs

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 de l'Accord 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 du portefeuille.

À fin 2025, 74% du patrimoine a fait l'objet d'une analyse CRREM permettant d'identifier les leviers d'action nécessaires à la réduction des émissions de CO₂ des scopes 1 et 2 et au maintien des actifs sur une trajectoire compatible avec l'objectif de 1,5 °C à horizon 2030.

Cette analyse couvre les actifs disposant de données énergétiques suffisamment robustes, correspondant à un taux de collecte supérieur à 60%, et pouvant être évalués selon la méthodologie CRREM.

Certaines typologies d'actifs demeurent toutefois exclues de ce périmètre, faute de trajectoires de référence adaptées au sein de la méthodologie, notamment les actifs industriels.

Les résultats de cette analyse montrent que 45% (en valeur) des actifs étudiés sont d'ores et déjà alignés

avec l'objectif CRREM 2030 selon leur catégorie d'usage. Pour les actifs ne répondant pas encore à cette trajectoire, 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 au moyen d'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.

*https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/SYR_AR5_FINAL_full.pdf



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									
MILAN - Rizzoli	05/02/2025	30 474 m²	Bureau	38,6	12,3	13,1	15,8	41,1	50,0
MADRID - Las Rosas	27/12/2024	9 039 m²	Commerce	29,7	11,6	12,9	13,2	37,6	49,7
ROSENHEIM - The eriX	06/12/2025	25 497 m²	Bureau	53,6	23,4	12,7	16,8	52,8	53,6
DUBLIN - Shelbourne Buildings	01/08/2025	5 265 m²	Bureau	43,2	10,8	14,4	18,3	43,4	50,0
GETAFE - Project Bloom	06/08/2025	34 150 m²	Logistique	24,9	16,3	10,4	8,8	35,5	50,0
Les 5 actifs les plus performants									
BARCELONE - INNEO Innovation Campus	15/11/2024	24 344 m²	Bureau	57,0	31,6	11,1	17,4	60,0	57,0
SZCZECIN - Lastadia	19/06/2024	12 799 m²	Bureau	54,0	24,7	14,8	20,0	59,5	54,0
HOOFDDORP - Orion Campus	17/05/2024	12 136 m²	Bureau	56,7	23,2	15,6	20,4	59,1	56,7
OVIEDO - Basic Fit	14/06/2023	888 m²	Commerce	40,1	27,7	10,6	19,1	57,4	50,0
PAMPLONA - Basic Fit	14/06/2023	1 046 m²	Commerce	40,1	27,3	10,6	19,1	57,0	50,0
Les 5 actifs les moins performants									
GIJÓN - Hotel B&B Centro	18/02/2025	7 992 m²	Hôtel	26,8	4,2	5,4	15,8	25,3	46,8
SANGERHAUSEN - Transformers Portfolio	27/06/2025	1 861 m²	Logistique	28,7	6,1	4,1	18,3	28,4	48,7
KIRCHHEIM - Transformers Portfolio	27/06/2025	2 581 m²	Logistique	26,9	8,4	4,1	18,3	30,7	46,9
NEUSS - Transformers Portfolio	27/06/2025	5 072 m²	Logistique	34,3	8,0	5,9	18,3	32,2	50,0
IRUN - Shopping Centers PTF	21/08/2025	10 528 m²	Commerce	26,9	9,2	8,9	14,3	32,3	46,9

B. EXEMPLES DE PLANS D'ACTION

> Audit énergétique

Amsterdam Axiom : un audit énergie-carbone a été lancé afin d'identifier les mesures de décarbonation possibles et d'évaluer l'état des équipements techniques, dans la perspective d'engager une discussion avec les locataires sur la réalisation des travaux.

> Projets photovoltaïques

Barcelona Prima Building : une étude de faisabilité technico-économique a été menée, avec un déploiement des panneaux photovoltaïques en toiture prévu en 2026.

> Sensibilisation des locataires

En 2025, un livret de sensibilisation et de bonnes pratiques a été diffusé auprès des locataires de 21 actifs supplémentaires, représentant un total de 165 locataires, afin de favoriser un usage plus économe des bâtiments.

> Comité vert annuel

Une réunion annuelle est organisée avec les locataires afin de leur présenter les résultats des actions mises en œuvre, de recueillir leurs retours et d'identifier leurs éventuels besoins,

notamment en matière d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou d'aménagement de locaux vélos.

Ces comités verts sont mis en place dès la première année de détention d'un actif par le fonds et se tiennent ensuite annuellement. En 2025, 23 comités verts ont ainsi été organisés, certains ayant donné lieu à plusieurs séances afin de favoriser la participation des différentes parties prenantes.

> Mise aux normes des systèmes de pilotage

À la suite d'une consolidation des informations relatives aux systèmes de gestion technique du bâtiment présents sur les sites néerlandais, une campagne d'audits des systèmes de pilotage a été lancée. Elle vise à vérifier le respect de la réglementation et à identifier d'éventuels leviers d'amélioration.

> Relamping LED

Remplacement de l'ensemble des éclairages du bureau de Rijswijk par des équipements LED à faible consommation.

Bureaux à Barcelone

Milan Rizzoli

Bureau
30 474 m²



Note E
12,25

Score ESG à l'acquisition
38,6/100

Note S
13,1

Score ESG à l'actuelle
41,1/100

Note G
15,75

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	305,4 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	74,6 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	16,9
Présence d'un contrat d'énergie verte	0,1
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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	Non

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- Réalisation d'un audit énergétique en vue du remplacement des pompes à chaleur en fin de vie.
- Travaux de mise en conformité de l'actif face au risque d'inondation, via l'installation de systèmes de dewatering.

Axes d'améliorations identifiés

- Réaliser un relamping LED de l'actif.
- Proposer au locataire la souscription d'un contrat d'électricité verte.

Madrid Las Rosas

Commerce
9 039 m²



Note E
11,55

Score ESG à l'acquisition
29,7/100

Note S
12,85

Score ESG à l'actuelle
37,6/100

Note G
13,2

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	464,8 (Couverture : 86%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	66,7 (Couverture : 86%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Oui
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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 identifier des actions permettant de faire face aux risques de fortes chaleurs, de sécheresse, de pénurie d'eau et de feux de forêt.
- Réalisation d'une étude de faisabilité pour le remplacement de la chaudière gaz par une pompe à chaleur.

Axes d'améliorations identifiés

- Installation de panneaux photovoltaïques en toiture.
- Mise à niveau de la gestion technique du bâtiment.

Rosenheim The Erix

Bureau
25 497 m²



Note E
23,35

Score ESG à l'acquisition
53,6/100

Note S
12,7

Score ESG à l'actuelle
52,8/100

Note G
16,75

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	121,4 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	14,7 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Oui
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	Non
Indicateurs de gouvernance	
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur l'actif	0
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Oui

Points forts de l'actif / Actions réalisées

- L'actif présente de faibles émissions carbone, notamment grâce à son contrat d'électricité verte.
- Réalisation d'une étude de résilience afin d'identifier des actions permettant de faire face aux risques liés à l'augmentation des précipitations et au risque de froid.

Axes d'améliorations identifiés

- Remplacement des panneaux photovoltaïques installés en toiture.

Dublin Shelbourne Buildings

Bureau
5 265 m²



Note E
10,75

Score ESG à l'acquisition
43,2/100

Note S
14,4

Score ESG à l'actuelle
43,4/100

Note G
18,25

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	- (Couverture : 0%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	- (Couverture : 0%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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'actif bénéficie d'une bonne implantation urbaine et favorise la mobilité décarbonée de ses occupants, notamment grâce à l'accès aux transports en commun et aux infrastructures cyclables.
- Présence de panneaux photovoltaïques.

Axes d'améliorations identifiés

- Collecte complémentaire des données de consommation.

Getafe Project Bloom

Logistique
34 150 m²



Note E
16,3

Score ESG à l'acquisition
24,9/100

Note S
10,4

Score ESG à l'actuelle
35,5/100

Note G
8,75

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	136,6 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	19,4 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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	Non

Points forts de l'actif / Actions réalisées

➤ L'actif présente une surface particulièrement importante de panneaux photovoltaïques en autoconsommation.

Axes d'améliorations identifiés

➤ Réalisation d'une étude de résilience face aux risques climatiques identifiés (fortes chaleurs, feux de forêt, pénurie d'eau et sécheresse).

INNEO Innovation Campus

Bureau
24 344 m²



Note E
31,55

Score ESG à l'acquisition
57/100

Note S
11,05

Score ESG à l'actuelle
60/100

Note G
17,35

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	71,7 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	10,2 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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	Non

Points forts de l'actif / Actions réalisées

➤ L'actif surperforme le benchmark énergie et carbone.

Axes d'améliorations identifiés

➤ Réalisation d'une étude de résilience face au risque de sécheresse.
➤ Installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Szczecin Lastadia

Bureau
12 799 m²



Note E
24,65

Score ESG à l'acquisition
54/100

Note S
14,8

Score ESG à l'actuelle
59,5/100

Note G
20

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	190,4 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	88,7 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0,2
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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'actif bénéficie d'une bonne implantation urbaine et favorise la mobilité décarbonée de ses occupants, notamment grâce à l'accès aux transports en commun et aux infrastructures cyclables.

Axes d'améliorations identifiés

➤ Lancement d'un audit énergie-carbone.
➤ Lancement d'actions d'amélioration de la biodiversité.

Hoofddorp Orion Campus

Bureau
12 136 m²



Note E
23,15

Score ESG à l'acquisition
56,7/100

Note S
15,6

Score ESG à l'actuelle
59,1/100

Note G
20,35

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	194,7 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	41,3 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0,2
Présence d'un contrat d'énergie verte	Oui
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Oui
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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

➤ Fort potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques

Axes d'améliorations identifiés

➤ Processus structuré de collecte de données sur le projet photovoltaïque

Oviedo Basic Fit

Commerce
888 m²



Note E
27,7

Score ESG à l'acquisition
40,1/100

Note S
10,6

Score ESG à l'actuelle
57,4/100

Note G
19,1

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	87,0 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	12,3 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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'actif est aligné avec l'objectif CRREM 2030 et bénéficie d'une bonne implantation urbaine permettant une mobilité décarbonée.

Pamplona Basic Fit

Commerce
1 046 m²



Note E
27,3

Score ESG à l'acquisition
40,1/100

Note S
10,6

Score ESG à l'actuelle
57/100

Note G
19,1

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	106,4 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	15,1 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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'actif est aligné avec l'objectif CRREM 2030 et bénéficie d'une bonne implantation urbaine permettant une mobilité décarbonée.

Gijón Hotel B&B Centro

Hôtel
7 992 m²



Note E
4,15

Score ESG à l'acquisition
26,8/100

Note S
5,4

Score ESG à l'actuelle
25,3/100

Note G
15,75

Score seuil
50/100

Points forts de l'actif / Actions réalisées

➤ L'actif bénéficie d'une bonne implantation urbaine et favorise la mobilité décarbonée de ses occupants, grâce à l'accès aux transports en commun.

Axes d'améliorations identifiés

➤ Collecter les consommations énergétiques de l'actif.

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m².an) sur la période d'exploitation	- (Couverture : 0%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m².an) sur la période d'exploitation	- (Couverture : 0%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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

Sangerhausen Transformers Portfolio

Logistique
1 861 m²



Note E
6,05

Score ESG à l'acquisition
28,7/100

Note S
4,1

Score ESG à l'actuelle
28,4/100

Note G
18,25

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux

Performance énergétique (kWhEF/m².an) sur la période d'exploitation	180,8 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m².an) sur la période d'exploitation	37,6 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non

Indicateurs sociaux

Transports en commun à moins de 500m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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	Non

Points forts de l'actif / Actions réalisées

➤ Projet de mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Axes d'améliorations identifiés

➤ Fort potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
➤ Remplacement des équipements techniques en fin de vie par des solutions plus performantes.

Kirchheim Transformers Portfolio

Logistique
2 581 m²



Note E
8,35

Score ESG à l'acquisition
26,9/100

Note S
4,1

Score ESG à l'actuelle
30,7/100

Note G
18,25

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	143,5 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	29,8 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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	Non

Points forts de l'actif / Actions réalisées

➤ Projet de mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Axes d'améliorations identifiés

- Fort potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
- Remplacement des équipements techniques en fin de vie par des solutions plus performantes.

Neuss Transformers Portfolio

Logistique
5 072 m²



Note E
8

Score ESG à l'acquisition
34,3/100

Note S
5,9

Score ESG à l'actuelle
32,2/100

Note G
18,25

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	140,3 (Couverture : 100%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	44,0 (Couverture : 100%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Non
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Oui
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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

➤ Projet de mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Axes d'améliorations identifiés

- Fort potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
- Remplacement des équipements techniques en fin de vie par des solutions plus performantes.

Irun Shopping Centers PTF

Commerce
10 528 m²



Note E
9,15

Score ESG à l'acquisition
26,9/100

Note S
8,85

Score ESG à l'actuelle
32,3/100

Note G
14,25

Score seuil
50/100

Indicateurs environnementaux	
Performance énergétique (kWhEF/m ² .an) sur la période d'exploitation	201,1 (Couverture : 86%)
Émission de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² .an) sur la période d'exploitation	28,7 (Couverture : 86%)
Coefficient de biotope surfacique (CBS) moyen	0
Présence d'un contrat d'énergie verte	Oui
Indicateurs sociaux	
Transports en commun à moins de 500m	Non
Présence d'un local vélo abrité et sécurisé	Non
Bornes IRVE sur a minima 5% des places de stationnement	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	Non

Points forts de l'actif / Actions réalisées

➤ Projet d'installation photovoltaïque ainsi que de bornes de recharge pour véhicules électriques lancé en collaboration avec la copropriété.

Axes d'améliorations identifiés

➤ Lancement d'une étude de vulnérabilité pour un risque de forte précipitation.
➤ Étude de faisabilité pour la mise en place d'une GTB.



Lochhammer à Munich

6. ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Arkéa REIM, gérant de la SCPI Transitions Europe 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 SCPI Transitions Europe répond aux besoins des épargnants de se constituer une épargne diversifiée fondée sur des actifs concrets en investissant dans le parc immobilier européen.

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 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.



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 ➤ Confort et Santé ➤ Développer la responsabilité des locataires dans leur 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	13%	➤ Depuis 2024 tous les nouveaux baux incluent systématiquement une annexe environnementale
		➤ Production d'un guide de bonne utilisation de l'immeuble ➤ Formation des locataires aux bonnes pratiques par les Property Managers	62,3%	➤ Après un an de détention / exploitation réalisation du comité vert et envoi du guide
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
		➤ Diffusion du guide bonne utilisation de l'immeuble	62,3%	➤ Prise en compte des baux verts, l'envoi de livrets de sensibilisation et formation des locataires par les PM
		➤ Formation des locataires aux bonnes pratiques		
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 les prestataires Eticket et G-ON
		➤ Mise en place d'un comité ISR	✓	➤ Tenu semestriellement



ANNEXE 1.
INVENTAIRE PERFORMANCE ESG

Actif	Date d'acquisition	Surface	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note seuil	Note cible
ROTTERDAM - Energieweg	30/12/2022	3 100 m ²	Commerce	45,7	45,5	50,0	54,9
ARNHEM - Meander	02/02/2023	5 708 m ²	Bureau	50,6	52,2	50,6	64,1
ALICANTE - Basic Fit	14/06/2023	1 243 m ²	Commerce	37,7	53,7	50,0	54,8
CASTELLON - Basic Fit	14/06/2023	3 479 m ²	Commerce	38,6	54,3	50,0	57,7
OVIEDO - Basic Fit	14/06/2023	888 m ²	Commerce	40,1	57,4	50,0	59,2
PAMPLONA - Basic Fit	14/06/2023	1 046 m ²	Commerce	40,1	57,0	50,0	59,2
RIJSWIJK - Laan van Vredenoord	11/08/2023	5 366 m ²	Bureau	57,8	56,1	57,8	63,8
AMSTERDAM - Axiom	27/12/2023	5 944 m ²	Logistique	46,1	44,4	50,0	55,8
ROTTERDAM - Axiom	27/12/2023	1 654 m ²	Logistique	46,0	49,0	50,0	62,1
ERLANGEN - Henri-Dunant	31/03/2024	5 180 m ²	Bureau	47,4	47,4	50,0	60,1
VENLO - Okéchamp	12/04/2024	21 515 m ²	Logistique	45,0	43,7	50,0	58,5
ASSEN - Icon	25/04/2024	5 652 m ²	Bureau	48,8	45,0	50,0	57,2
HOOFDDORP - Orion Campus	17/05/2024	12 136 m ²	Bureau	56,7	59,1	56,7	65,0
BARCELONE - Prima Building	28/05/2024	24 322 m ²	Bureau	41,2	44,4	50,0	54,6
ALAVA - Residencia Zadorra	30/05/2024	10 618 m ²	Santé	47,1	46,1	50,0	59,3
DUBLIN - Plantation House	19/06/2024	1 247 m ²	Bureau	36,7	35,7	50,0	68,5
SZCZECIN - Lastadia	19/06/2024	12 799 m ²	Bureau	54,0	59,5	54,0	64,1
GALWAY - Citypoint	27/06/2024	7 865 m ²	Commerce	41,9	46,9	50,0	53,7
STUTTGART - Porticon	17/09/2024	11 130 m ²	Bureau	51,0	50,5	51,0	65,5
DUBLIN Citywest - Fine Grain	02/10/2024	2 465 m ²	Bureau	43,6	48,8	50,0	58,7
GALWAY Parkmore - Fine Grain	02/10/2024	3 988 m ²	Bureau	54,1	53,7	54,1	71,2
BOCHUM - Mobility 6	05/11/2024	3 532 m ²	Logistique	43,4	55,4	50,0	69,7
BUCHHOLZ - Mobility 6	05/11/2024	3 926 m ²	Logistique	39,2	42,5	50,0	65,5
ERFURT - Mobility 6	05/11/2024	3 184 m ²	Logistique	37,9	45,0	50,0	64,2
LÜBECK - Mobility 6	05/11/2024	3 103 m ²	Logistique	38,1	52,5	50,0	64,4
CHEMNITZ - Mobility 6	06/11/2024	3 714 m ²	Logistique	38,9	56,4	50,0	65,9
MELSDORF - Mobility 6	06/11/2024	3 708 m ²	Logistique	41,0	54,2	50,0	67,3
BARCELONE - INNEO Innovation Campus	15/11/2024	24 344 m ²	Bureau	57,0	60,0	57,0	65,6

Actif	Date d'acquisition	Surface	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note seuil	Note cible
MADRID - Las Rosas	27/12/2024	9 039 m ²	Commerce	29,7	37,6	49,7	51,4
MILAN - Rizzoli	05/02/2025	30 474 m ²	Bureau	38,6	41,1	50,0	66,8
GIJÓN - Hotel B&B Centro	18/02/2025	7 992 m ²	Hôtel	26,8	25,3	46,8	65,7
MUNICH - Lochhamer Schlag	13/06/2025	8 674 m ²	Bureau	34,6	48,3	50,0	55,5
KIRCHHEIM - Transformers Portfolio	27/06/2025	2 581 m ²	Logistique	26,9	30,7	46,9	54,9
NEUSS - Transformers Portfolio	27/06/2025	5 072 m ²	Logistique	34,3	32,2	50,0	54,5
SANGERHAUSEN - Transformers Portfolio	27/06/2025	1 861 m ²	Logistique	28,7	28,4	48,7	51,3
UMKIRCH - Transformers Portfolio	01/07/2025	3 039 m ²	Logistique	32,0	32,6	50,0	52,3
CALAHORRA - Ores Portfolio	31/07/2025	10 252 m ²	Commerce	32,0	34,1	50,0	51,0
GALARIA - Ores Portfolio	31/07/2025	4 118 m ²	Commerce	37,8	39,4	50,0	53,5
SCHAIJK - Landerd Campus	31/07/2025	8 393 m ²	Logistique	35,2	36,2	50,0	60,6
DUBLIN - Shelbourne Buildings	01/08/2025	5 265 m ²	Bureau	43,2	43,4	50,0	65,9
GETAFE - Project Bloom	06/08/2025	34 150 m ²	Logistique	24,9	35,5	44,9	47,7
IRUN - Shopping Centers PTF	21/08/2025	10 528 m ²	Commerce	26,9	32,3	46,9	55,4
PALENCIA - Shopping Centers PTF	21/08/2025	6 176 m ²	Commerce	30,3	38,0	50,0	53,0
BARCELONE - Carmila Portfolio	14/11/2025	8 326 m ²	Commerce	37,5	37,4	50,0	57,7
SEVILLA CAMAS - Carmila Portfolio	14/11/2025	4 445 m ²	Commerce	36,3	44,1	50,0	59,1
SEVILLA MONTEQUINTO - Carmila Portfolio	14/11/2025	8 119 m ²	Commerce	32,8	38,5	50,0	55,8
ALICANTE - Carmila Portfolio	14/11/2025	4 000 m ²	Commerce	37,3	44,2	50,0	58,6
ROSENHEIM - The eriX	06/12/2025	25 497 m ²	Bureau	53,6	52,8	53,6	77,2
BRUSSELS - Nerviens 85	17/12/2025	9 322 m ²	Bureau	39,5	41,1	50,0	53,0
BARI - Project Quartet	22/12/2025	11 807 m ²	Commerce	45,8	43,1	50,0	59,7
CARUGATE - Project Quartet	22/12/2025	11 362 m ²	Commerce	31,8	35,9	50,0	55,1
S.GIOVANNI - Project Quartet	22/12/2025	7 706 m ²	Commerce	33,7	42,7	50,0	57,0
ROME - Project Quartet	22/12/2025	12 705 m ²	Bureau	33,3	46,5	50,0	55,9
TOLEDO - Schweppes	23/12/2025	31 896 m ²	Logistique	27,6	33,4	47,6	59,5

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 ». Comme exigé, le fonds Transitions Europe est en mesure de démontrer une surperformance de deux de ses indicateurs par rapport à un benchmark représentatif :

- **Collecte de donnée d’énergie** : taux de collecte de données énergétiques réelles 2025 (valeurs arrêtées au 31 décembre 2025).

- **Contrat d’électricité verte**

Indicateur 1 : collecte de donnée d’énergie – Taux de collecte de données énergétiques réelles 2025

› Benchmark

Dans le cadre de ses missions de conseil ESG en interne pour le groupe Crédit Mutuel Arkéa, ONATA (filiale d’Arkéa Real Estate) a été amené à collecter et analyser les données des fonds immobiliers dans lesquels Suravenir est investi. Ce portefeuille représente une base de données de plus de 3 000 actifs immobiliers, diversifiés en France et en Europe. Parmi cette base d’actifs, les données réelles énergie-carbone fiabilisées de 2025 ont été collectées avec un taux de couverture proche de 40%.

› Surperformance de Transitions Europe

Dans le cadre de sa labélisation ISR, Transitions Europe accorde une attention toute particulière à la collecte des données de consommation d’énergie de ses actifs. Le fonds mobilise dès le début de l’année N+1 les Property Managers de chaque pays afin de collecter les consommations

énergétiques réelles des actifs, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives. Transitions Europe justifie d’un taux de collecte de données énergétiques réelles 2025 de 79,3% basé sur l’analyse de 100% des actifs détenus par le fonds au 31 décembre 2025, permettant de justifier d’une surperformance par rapport au benchmark.

Indicateur 2 : part des actifs (en surface) présentant un DPE supérieur ou égal à B

› Benchmark

Selon les travaux récents liés à la directive EPBD et les analyses du parc européen (hors UE), 17% du parc immobilier européen est actuellement classé en DPE A ou B. Cette part relativement limitée met en lumière la prédominance d’un parc encore majoritairement constitué d’actifs énergivores. Elle souligne également l’ampleur des rénovations nécessaires afin d’améliorer la performance énergétique des bâtiments et donc de passer vers les classes plus efficaces.

› Surperformance de Transitions Europe

Dans ce contexte, le fonds Transitions Europe se distingue très nettement : 52% de la surface de ses actifs présentent un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) classé A ou B. À l’heure où l’exposition à des actifs obsolètes représente un risque croissant – tant en termes de valeur que de liquidité –, cette surpondération en actifs performants constitue un levier de résilience et de performance à long terme pour le fonds.



“

VOS CONTACTS

🌐 www.arka-reim.com

☎ 09 69 32 88 32

in Arkéa REIM

”