

CÔDE DE TRANSPARENCE

Septembre 2026

SÉLECTION VIE



1. Données générales sur la Société de Gestion

1.1. Nom de la Société de Gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Arkéa Real Estate Investment Management (Arkéa REIM) est la Société de Gestion du fonds Sélection Vie.

1.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

La Société de Gestion a repris la gestion du fonds Sélection Vie en mai 2026. Ce fonds, labellisé ISR pour un second cycle en 2025 sous la gestion de son précédent gestionnaire, rejoint ainsi la gamme des fonds labellisés ISR d'Arkéa REIM, composée de Territoires Avenir, Transitions Europe et MomenTime, labellisés ISR respectivement depuis juin 2022, novembre 2022 et novembre 2024.

1.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

L'ensemble des documents liés à cette labellisation est à disposition sur le site internet (Code de Transparence, Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes ...).

1.4. Comment est appréhendée la question des risques et opportunités ESG dont celles liées au changement climatique par la société de gestion ?

Dans le cadre de la reprise en gestion du fonds par les équipes d'Arkéa REIM, l'approche d'analyse et le niveau de vigilance appliqués depuis 2022 aux autres fonds labellisés ISR de la Société de Gestion sont désormais déployés sur Sélection Vie. Cette approche s'articule notamment autour des quatre grandes transitions auxquelles le secteur immobilier doit faire face, telles qu'identifiées par Arkéa REIM :

- 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 dérèglement climatique.

Ces transitions impacteront les actifs immobiliers de façon durable et irréversible.

La stratégie d'Arkéa REIM a pour but d'accompagner ces transitions pour construire un portefeuille résilient. La conviction d'Arkéa REIM est que ces critères d'ordres extra-financier permettront d'assurer la performance financière de demain car ils préserveront la liquidité des actifs en les rendant plus attractifs pour les potentiels locataires.

1.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de Gestion ?

La conviction d'Arkéa REIM est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la Société de Gestion. Ainsi toutes les fonctions clés d'Arkéa REIM sont impliquées.

- La Société de Gestion dispose d'un référent ESG unique qui contrôle l'ensemble des processus liés à l'activité d'investissement responsables.
- L'équipe de gestion est garante de la qualité de l'analyse ESG de chaque actif et de sa conformité avec la stratégie du véhicule. Elle s'assure avec l'équipe Marketing Communication de la complétude et de l'exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers.
- La Société de Gestion peut faire appel à des asset managers externes pour l'assister dans la phase d'acquisition des actifs. Les asset managers sont alors responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs.
- L'équipe Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) s'assure de contrôler le respect des procédures et la prise en considération des exigences du label ISR.

1.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la Société de Gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Lors de chaque acquisition, la performance ESG de chaque actif est évaluée au moyen d'une grille d'analyse composée de 33 critères, élaborée par l'ancien gestionnaire du fonds dans le cadre du renouvellement de son label ISR en 2025, puis reprise par Arkéa REIM. Cette grille permet de donner une note de 0 à 100 à chaque actif et servira de base à l'ensemble de la stratégie ISR menée par Sélection Vie. Pendant la phase de due diligence, pour compléter l'information fournie par le vendeur, il sera possible de faire appel à des auditeurs techniques externes.

Chaque année, l'équipe de gestion supervisera la mise à jour de la notation notamment grâce aux informations fournies par les assets managers et les property managers.

1.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la Société de Gestion est-elle partie prenante ?

Du fait de son appartenance au groupe Crédit Mutuel Arkéa, Arkéa REIM participe aux initiatives du groupe en faveur de la durabilité dans le secteur financier. Le groupe **Crédit Mutuel Arkéa** est notamment membre du Pacte mondial des Nations unies et a renforcé ses engagements en matière de durabilité en prenant des mesures concrètes :

- La signature des Principes for Responsible Banking de l'UNEP FI en 2021
- L'engagement dans la Net Zero Banking Alliance ("NZBA") en 2022
- Le soutien au CDP (ex "Carbon Disclosure Project") et réponse au questionnaire CDP
- Le soutien à la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) et publication d'un rapport TCFD annuel
- L'engagement au sein de l'initiative dédiée à la biodiversité "Finance For Biodiversity Pledge."

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est par ailleurs membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et participe, à ce titre, aux partages des bonnes pratiques en matière ESG, à la capitalisation et au remplissage des bases de données et indicateurs liés à ses activités.

Arkéa REIM est également membre de l'ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier. Elle assiste et participe à ce titre à différentes réunions et groupes de travail, comme la commission ISR, et les Groupe de travail ISR et finance durable.

Arkea REIM participe en 2025- 2026 au parcours « Bâtiment et Immobilier » de la Convention des Entreprise pour le Climat (CEC), association d'intérêt général dont la vocation est d'organiser des parcours de prise de conscience et de transformation pour décideurs économiques. L'objectif est d'accélérer la transformation du modèle d'affaires de tous les acteurs de la chaîne de valeur du secteur immobilier vers un modèle régénératif afin de co-construire une transition écologique acceptable et désirable.

1.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31/12/2025, la Société de Gestion gère trois fonds labellisés ISR (Territoires Avenir, Transitions Europe et MomenTime), représentant un encours immobilier total de 1 609 551 000 € géré selon une démarche ISR. Avec l'intégration de Sélection Vie à son portefeuille, cet encours immobilier s'élève désormais à 1 643 192 500 €. Par ailleurs, la Société de Gestion gère également un fonds labellisé LuxFLAG ESG : Silver Avenir.

1.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

48 % du patrimoine sous gestion est labellisé ISR (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/2025).

1.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la Société de Gestion ?

Transitions Europe est le premier fonds ISR accessible au public, commercialisé depuis janvier 2023. MomenTime est le second fonds ouvert au public, commercialisé depuis janvier 2025.

2. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

2.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La SC Sélection Vie vise à capter les opportunités offertes par les cycles immobiliers tout en intégrant une gestion résolument engagée sur les enjeux environnementaux et sociaux. Son ambition : bâtir un portefeuille résilient et durable, en phase avec les défis de demain.

La conviction d'ARKEA REIM est que la prise en compte des 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 même 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 SC Sélection Vie a choisi de mettre à l'honneur cette thématique, dont toutes les autres dépendent. A ce titre, le pilier Environnement a été pondéré à 50%. Le pilier Social est notamment centré sur les enjeux liés aux mobilités alternatives, tandis que le pilier Gouvernance vise à évaluer l'adaptation des actifs face aux risques physiques induits par le changement climatique. Ces deux piliers sont respectivement pondérés à 30 % et 20 %.

De manière générale, la prise en compte de l'extra-financier vise à améliorer la résilience des actifs, garantissant ainsi la performance financière à long terme, et permettant d'anticiper les évolutions réglementaires.

a. Pilier Environnementale

- Sélection Vie met en place un suivi des consommations énergétiques de ses actifs, et s'engage dans une démarche de réduction des consommations, conforme aux exigences réglementaires du Dispositif Eco-Energie Tertiaire français, par la réalisation d'audits énergétiques et l'intégration progressive des actions d'amélioration de la performance.
- Les consommations d'eau sont également suivies, et les actifs feront l'objet, dans la mesure du possible, de l'installation d'équipements hydro-économes.

b. Pilier Social

- Le fonds investit dans des actifs favorisant l'utilisation de modes bas-carbone ou alternatifs à la voiture individuelle, en étant situé proches de lignes de transports en commun, et disposant, dans la mesure du possible d'espaces de stockage pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- La santé et le confort des occupants sont intégrés notamment via la distribution d'un questionnaire de satisfaction et l'analyse de ses résultats.
- Sélection Vie souhaite proposer une offre locative proposant des services au sein des bâtiments et à proximité, ainsi que l'accès à des services extérieurs.

c. Pilier Gouvernance

- La démarche ISR nécessite l'implication des parties prenantes via une clause ESG, en particulier à destination des Property Managers et Facility Managers. Ces derniers participeront à la collecte des informations ainsi qu'à la mise en œuvre des actions.
- Conformément à la stratégie de la société de gestion, le fonds intègre l'enjeu de résilience au changement climatique, grâce à la réalisation d'une analyse des risques climatiques, puis d'un audit adaptation. Enfin, la société de gestion a pour objectif d'impliquer ses locataires, via la sensibilisation à différentes thématiques et la signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux.

2.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

La grille d'analyse ESG mise en place pour Sélection Vie est reprise par les équipes ESG d'ONATA et les équipes de gestion d'Arkéa REIM.

Les données sont collectées par l'intermédiaire des Asset Managers et des Property Managers de chaque actif. L'équipe de gestion se charge de valider et de vérifier la complétude des données collectées.

En phase d'acquisition, l'Investment Manager s'assure de collecter l'ensemble des données nécessaires afin de pouvoir présenter une grille d'analyse exhaustive lors du passage en comité immobilier d'Arkéa REIM. Des partenaires externes pourront être utilisés pour collecter les données, les fiabiliser et les centraliser.

2.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

La grille d'analyse ESG de Sélection Vie regroupant 33 critères permettant de noter de 0 à 100 chaque actif. L'ensemble des catégories retenues sont les suivantes :

% du pilier dans la note ESG	Pilier	Catégorie	% par catégorie dans le pilier
50%	E	Energie	50%
		Carbone	20%
		Eau	25%
		Déchets	5%
30%	S	Mobilités douces	40% à 30%*
		Santé et confort des occupants	35% à 45 %
		Services à destination des occupants	25%
20%	G	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	25%
		Résilience	30%
		Considération des occupants	45%

* Les pondérations des différentes catégories varient en fonction des typologies d'actifs afin de mettre en avant les thématiques les plus importantes pour chaque type d'immobilier.

2.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds?

La grille d'analyse ESG intègre les critères liés au dérèglement climatique suivants :

- Consommations énergétiques tous fluides, toutes surfaces
- Réalisation d'un audit énergétique
- Part des actions d'amélioration de la performance énergétique inscrites au plan pluriannuel de travaux puis réalisées
- Recours aux énergies renouvelables et part des consommations issues de ces sources d'énergie
- Émissions de GES relatives aux consommations énergétiques
- Réalisation d'une analyse des risques climatiques physiques incluant le nombre d'aléas analysés
- Réalisation d'un audit adaptation
- Part des actions adaptatives inscrites au plan pluriannuel de travaux puis réalisées

Pour les projets de développement, les critères sont adaptés afin de prendre en compte la performance théorique future du bâtiment, disponible au moment de l'évaluation ESG de ce type d'actifs.

2.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG. Elle intègre 33 critères répartis selon les piliers E (Environnement) 11 critères, S (Social) 13 critères et G (Gouvernance) 9 critères. Cette grille a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR notamment en ce qui concerne les pondérations respectives de chaque pilier. Ainsi la pondération du pilier E est de 50%, celle du pilier S est de 30% et celle du pilier G de 20%. Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SC Sélection Vie.

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

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable, l'ASPIIM, Deepki, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données ;
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum identifié comme la norme ;
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier de l'actif sur des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

Chaque actif est ainsi noté sur une échelle de 0 à 100. Une note seuil de **59/100** pour les bureaux et de **61/100** pour les commerces et les actifs d'hospitalité a été définie à partir de l'analyse d'un actif représentatif de l'univers d'investissement. L'évaluation de chaque critère a, lorsque cela était possible, été justifiée au regard de benchmarks externes.

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

- Les actifs dépassant la note ESG seuil du fonds intègrent la catégorie « Best in Class » et la Société de Gestion devra à minima maintenir leur note.
- Les autres actifs intègrent la catégorie « Best in Progress » et font l'objet d'un plan d'action triennal afin de porter leur note au niveau de la note seuil ou de l'augmenter d'au moins 20 points.

2.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long du processus de gestion. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an.

La méthodologie ESG est, elle aussi, révisée 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.

3. Processus de gestion

3.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'intégralité des actifs fait l'objet d'une analyse ESG à l'aide d'une grille d'analyse spécifique élaborée en conformité avec les objectifs ESG du véhicule et disposant de 33 critères.

3.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Une part majoritaire des indicateurs du pilier « Environnement » de la grille d'analyse ESG vise à mesurer et donc à améliorer l'impact de l'actif sur le dérèglement climatique.

Dans le cadre de l'analyse ESG réalisée lors de l'acquisition d'un actif, l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique est mesurée puis un plan d'adaptation pertinent est intégré dans le business plan initial de l'actif.

3.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Par construction l'intégralité des actifs détenus par Sélection Vie fait l'objet d'une analyse ESG.

3.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

La grille ISR applicable aux actifs gérés en direct a été mise à jour début 2025 pour être appliquée aux données de l'exercice 2024. La nouvelle méthodologie est présentée dans le présent Code de transparence. Cette révision intègre les retours d'expérience issus des premières années de labellisation, ainsi que les évolutions des normes et référentiels externes. Par ailleurs, dans le cadre de la reprise en gestion de Sélection Vie, Arkéa REIM a complété cette approche par une analyse de la résilience climatique des actifs du fonds. Cette analyse a été réalisée à l'aide de l'outil développé par Munich Re, déployé à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés par la Société de Gestion, afin d'assurer une évaluation homogène de l'exposition des actifs aux risques physiques liés au changement climatique.

3.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au sens de l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

3.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La SC Sélection Vie n'investit pas dans des OPC.

4. Contrôles ESG

4.1. Quels sont les contrôles internes et/ou externes mis en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie ESG de Sélection Vie est pleinement intégré au plan de contrôle global annuel d'Arkéa REIM. Il est organisé en trois lignes de défense :

- Le **1er niveau** de contrôle est réalisé par les équipes opérationnelles,
- Le **2^{ème} niveau** de contrôle est placé sous la responsabilité du RCCI, en charge de la conformité et du contrôle interne des activités de la société de gestion de portefeuille (SGP),
- Le **3^{ème} niveau** de contrôle (audit) est du ressort du Département de Contrôle périodique du Crédit Mutuel Arkéa.

La labellisation ISR de la SC implique également un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement tous les trois ans par un auditeur indépendant.

5. Mesures d'impact et reporting ESG

5.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

L'évaluation en matière ESG de Sélection Vie se décline de la manière suivante :

1. Analyse ESG systématique des actifs lors de la phase d'acquisition grâce à une grille intégrant critères spécifiques
2. Mise en place et suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs
3. Suivi annuel des indicateurs ESG relatif à l'ensemble du patrimoine afin de mesurer l'impact des mesures mises en œuvre et de l'évolution de l'impact ESG de la SC

5.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

La performance ESG des actifs détenus par Sélection Vie est mesurée grâce à 8 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la stratégie ISR du véhicule.

Piliers	Thématiques	Indicateurs de reportings *
E	Energie	Consommations énergétiques réelles (kWh/ m ² / an) moyenne (pondéré en valeur) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.
	Carbone	Émissions carbone réelles (kgeqCO ₂ /m ² / an) moyenne (pondéré en valeur) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.
	Audit énergie	Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un audit énergétique.
S	Mobilité	Part des actifs (en valeur) situés à moins de 500m d'au moins 2 lignes de transport en commun.
	Satisfaction locative	Part des actifs (en valeur) pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été envoyé à la totalité des locataires.
	Service	Part des actifs (en valeur) situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité (restauration, salles de sport, espaces culturels, etc).
G	Chaîne d'approvisionnement	Part moyenne (en nombre) de Property Managers et Facility managers engagés via des clauses ESG sur le portefeuille.
	Résilience climatique	Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique

*la Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour calculer ses indicateurs sur une couverture > 90%. En fonction des complexités terrain, la couverture des indicateurs de reportings énergie et carbone pourrait être inférieure.

5.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Arkéa REIM a pour objectif une politique de communication ouverte et transparente. Ainsi les investisseurs seront informés de la gestion ISR de Sélection Vie par l'intermédiaire de plusieurs supports :

- Page internet dédiée au fonds (https://www.arkea-reim.com/immobilier/pa_93954/sci-selection-vie)
- Reporting trimestriel lié à la performance financière et extra financière du véhicule
- Documents réglementaires et statutaires mis à disposition sur le site internet et sur demande (<https://www.arkea-reim.com/>)
- Communication spécifique liée au label ISR après son obtention

5.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes est publié sur le site internet d'Arkéa REIM (https://www.arkea-reim.com/upload/docs/application/pdf/2026-08/politique_dengagement_des_parties_prenantes_-_sci_selection_vie.pdf).