

Informations précontractuelles pour les produits financiers relevant de l'article 8, du règlement (UE) 2019/2088

Dénomination du produit : SC Sélection Vie

Identifiant d'entité juridique : FR001400DFQ8

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SC Sélection Vie a vocation à investir dans des actifs immobiliers diversifiés, en détention directe et indirecte. Arkéa REIM est convaincu 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.

La SC Sélection Vie est classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »). Elle est labélisée ISR Immobilier depuis 2023.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans ce cadre, tous les actifs (directs et indirects) intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SC et font l’objet d’une évaluation de leur performance extra-financière. L’analyse est réalisée en acquisition, dès la phase de due diligence, puis suivi annuellement par les gestionnaires. 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 via des plans d’actions.

Sélection Vie promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci dessous :

- Performance énergétique et carbone des actifs
- Connectivité en transport des sites
- Engagement des parties prenantes, notamment les locataires

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

la SC Sélection Vie gère des actifs immobiliers en direct, des co-investissements et des détentions indirectes.

Pour les actifs immobiliers gérés directement par Arkéa REIM, des grilles de due diligence définies dans le cadre du label ISR comportent plus d’une quarantaine de critères. L’analyse est ensuite approfondie en phase de gestion via une grille composée d’environ 60 critères ESG. Ces grilles couvrent notamment les thématiques suivantes :

Pilier	Thématique	Indicateur
Environnement	Gestion des risques environnementaux	Performance énergétique des immeubles en exploitation
	Caractéristiques durables des bâtiments	Emissions de GES liées à l’exploitation des immeubles
	Gestion de la performance environnementale	Part des actifs disposant d’une certification lors de la phase construction/rénovation
Social	Bien-être des occupants	Part des actifs équipés de services orientés vers la santé et le bien-être ou situés à proximité de services et commerces de proximité (< 10 minutes à pied)
	Localisation	
	Adaptabilité du bâtiment	
Gouvernance		Part des actifs situés à moins de 15 minutes à pied d’un transport en commun
	Gestion des parties prenantes	Part des locataires ayant répondu à l’enquête de satisfaction

Pour les actifs immobiliers gérés par d'autres sociétés de gestion, la SC Sélection Vie investit dans des fonds d'investissement qui intègrent des critères ESG également dès la phase d'acquisition de leurs actifs, puis assurent un suivi à minima annuel de la performance. La grille de notation est propre à chaque fonds mais doit intégrer à minima :

Pilier	Thématique	Indicateur
Environnement	Consommations d'énergie des bâtiments en exploitation	Moyenne des consommations énergétiques (en kWhEF/m²)
	Emissions de GES issues des consommations énergétiques	Moyenne des émissions de gaz à effet de serre (en kgCO2eq/m²)
Social	Bien-être des occupants	Proximité des actifs à différents moyens de transport (à moins de 1 km)
	Mobilités durables	
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG

Pour les Co-investissement, une grille d'évaluation ESG spécifique a été développée pour analyser ces projets de construction neuve, avec un focus sur quatre thématiques majeures :

- Utilité territoriale (réponse aux besoins du territoire, attractivité, concertation)
- Qualité de vie des usagers (accessibilité, conception, performance thermique)
- Environnement (maîtrise de l'artificialisation, biodiversité, carbone)
- Achats responsables et capital humain (insertion, chantier responsable)

Indicateur
Intensité carbone moyenne des projets de construction
Part des projets dont la performance énergétique dépasse les exigences réglementaires
Part des projets ayant défini un objectif de valorisation des déchets sur chantier
Part des actifs situés à moins de 1km des services essentiels
Part des actifs situés à moins de 500m des transports en commun
Part des projets sur lesquels le respect de la charte Chantiers Responsables sera vérifié au moins 2 fois sur chantier
Part des projets ayant majoritairement recours aux matériaux responsables
Part des projets ayant déployé ou prévoyant de déployer des actions de concertation

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Non concerné – SC Sélection Vie ne poursuit pas d’investissement durable au sens du Règlement SFDR.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non concerné – SC Sélection Vie ne poursuit pas d’investissement durable au sens du Règlement SFDR.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non concerné – SC Sélection Vie ne réalise pas d’investissement durable au sens du Règlement SFDR.

- — **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**
Description détaillée :

Non concerné – SC Sélection Vie ne poursuit pas d’investissement durable au sens du Règlement SFDR.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?



Oui, le produit financier prend en compte les principales incidences négatives détaillées dans le paragraphe précédent.



Non

SC Sélection Vie prend en compte les principales incidences négatives, 2 obligatoires et 1 supplémentaire :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur) ;
- Consommation énergétique totale des actifs immobiliers : Consommations énergétiques par an, tous fluides, tous usages, parties communes et partie privatives (source DPE sur tout actif résidentiel)



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, principalement situé en France et dans les pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne, essentiellement composé de titres de FIA immobiliers ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobiliers de droit étranger, de parts ou actions de sociétés immobilières non cotées, des parts ou actions d'OPCVM ou FIA et d'actifs immobiliers détenus en direct construits, en construction ou à construire.



Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SC Sélection Vie, une grille d'évaluation ESG a été élaborée pour permettre le pilotage et le suivi de l'évolution des actifs sur ces sujets et une démarche d'amélioration continue des actifs du fonds est mise en place.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Dès la phase acquisition, une évaluation est réalisée d'un point de vue ESG, ce qui permet de définir les CAPEX qui seront mobilisés pour tenir les engagements et dans certains cas améliorer la performance de l'actif.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Dans le cadre d'une démarche de progression continue, a fortiori dans le secteur de l'immobilier, il n'y a pas de stratégie de réduction de l'univers d'investissement.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

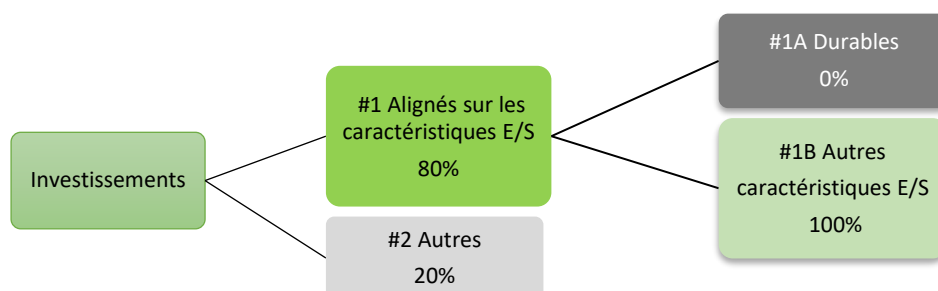
Avant toute prise de participation, une phase de « due diligence » est menée avec des travaux de diligences sur les parties prenantes, notamment sur la thématique Lutte Anti-Blanchiment (LAB) et Financement du terrorisme (FT). Des vérifications sur la gouvernance sont également menées concernant l'éthique des affaires.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Des objectifs seront fixés par l'équipe de gestion de la Société de Gestion avec les participations afin de les inciter à progresser sur ces thématiques, sans qu'aucune promesse de soit faite à l'investissement en la matière. Il s'agira alors d'une approche d'amélioration d'indicateurs extra-financiers.

L'ensemble des investissements de la SC promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier, dans cette catégorie sont intégrés les encours du fonds en valeur vénale.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérées comme des investissements durables. Est intégré dans cette catégorie les liquidités sur compte bancaires ou comptes à termes.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

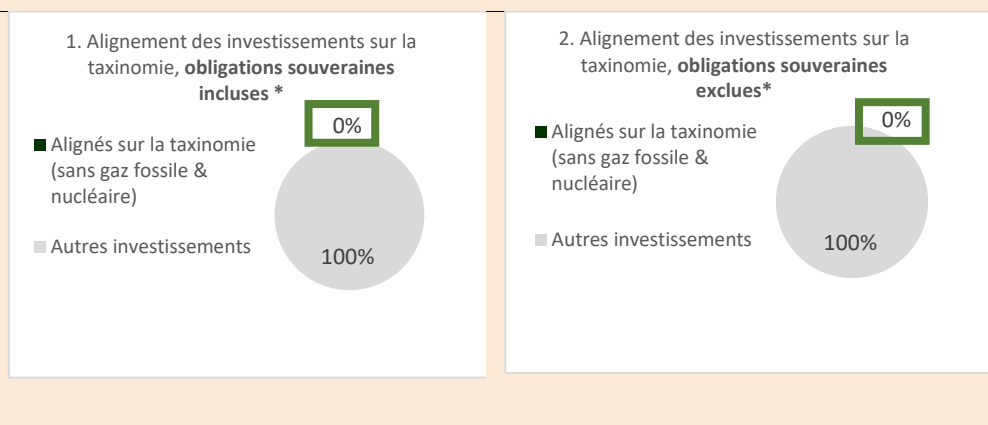
- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concerné – SC Sélection Vie n'utilise pas de produits dérivés.



- **Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



La SC Sélection Vie est aligné à 0% dans la mesure où il ne réalise pas d'investissement durable.

- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SC Sélection Vie ne réalise pas d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.



- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non concerné - La SC Sélection Vie ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.



- **Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La SC Sélection Vie ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social au sens du règlement SFDR.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Dans la catégorie « #2 Autres », il est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme ont vocation à être investis dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont disponibles sur demande : info@arkea-reim.com

Document produit le 11/05/2026 – Informations susceptibles d'évoluer dans le temps

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

