

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ESG

SC SÉLECTION VIE

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



A. Résumé

La SC Sélection Vie est un produit financier classifié « Article 8 » au sens du règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »). Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Elle est labellisée ISR Immobilier.

La stratégie d'investissement repose sur une approche ESG appliquée à l'ensemble des actifs détenus directement, indirectement ou en co-investissement. Tous les actifs font l'objet d'une évaluation de leur performance extra-financière dès la phase d'acquisition puis d'un suivi annuel. La démarche mise en œuvre est une approche de progression continue dite « Best-in-Progress », visant à améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance des actifs tout au long de leur détention.

Les principales caractéristiques environnementales et sociales promues par la SC Sélection Vie sont la performance énergétique et carbone des actifs, l'accessibilité des sites en transport ainsi que l'engagement des parties prenantes, notamment les locataires. Dans le cadre de cette démarche, la société de gestion prend également en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité, à travers le suivi de l'exposition aux combustibles fossiles, de l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et de la consommation énergétique totale des actifs immobiliers.

Le suivi de ces caractéristiques repose sur une méthodologie d'évaluation ESG fondée sur une grille de 33 critères couvrant les piliers Environnement, Social et Gouvernance, avec une pondération respective de 50 %, 30 % et 20 %. Les actifs sont évalués lors de leur acquisition puis suivis tout au long de leur détention afin de mesurer leur progression et de mettre en œuvre, lorsque cela est nécessaire, des plans d'amélioration ESG.

Les données ESG sont collectées auprès des différentes parties prenantes intervenant dans la gestion des actifs, consolidées et contrôlées par Arkéa REIM. Pour les actifs gérés directement, le suivi de l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique est réalisé à l'aide de l'outil Munich Re. Lorsque certaines données de consommation énergétique sont indisponibles, des estimations peuvent être réalisées afin de compléter les données disponibles selon les règles définies par la société de gestion.

La société de gestion met en œuvre une démarche de diligence raisonnable intégrant les critères ESG dès la phase d'acquisition, ainsi qu'un dispositif de contrôle reposant sur plusieurs niveaux de vérification afin d'assurer le respect des engagements pris par le fonds. La politique d'engagement d'Arkéa REIM vise à associer l'ensemble des parties prenantes significatives à la mise en œuvre de la stratégie ESG de la SC Sélection Vie.

Aucun indice de référence n'a été désigné afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SC Sélection Vie.

B. Objectif d'investissement durable

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

C. Caractéristiques environnementales ou sociales promues

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.

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 suivie 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.

La SC Sélection Vie promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

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

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

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

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

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

D. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de la SC Sélection Vie vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, principalement situé en France et dans les pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne. Elle vise essentiellement un portefeuille 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, de parts ou actions d'OPCVM ou FIA et d'actifs immobiliers détenus en direct, construits, en construction ou à construire.

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. Dès la phase d'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.

La stratégie ISR repose sur une approche dite « Best-in-Progress », consistant à améliorer la performance ESG des actifs tout au long de leur détention grâce à la mise en œuvre de plans d'amélioration adaptés à leurs caractéristiques et à leur potentiel de progression. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue de la performance extra-financière du portefeuille.

L'analyse ESG est réalisée dès l'acquisition des actifs puis actualisée tout au long de leur détention. Elle constitue un outil d'aide à la décision d'investissement, de suivi des actifs et de définition des plans d'actions ESG mis en œuvre par la société de gestion.

Finalement, les critères de gouvernance relatifs aux parties prenantes sont définis dans la politique d'engagement qui leur est consacrée.

Arkéa REIM a identifié cinq parties prenantes significatives :

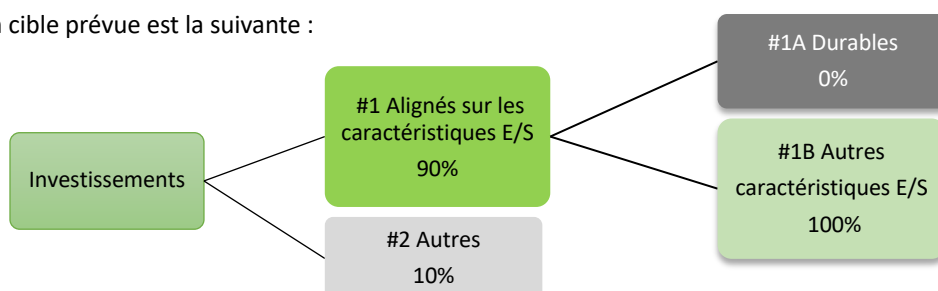
1. Les investisseurs qui sont les pourvoyeurs de capitaux et qui par leur allocation d'actifs peuvent exercer une influence forte sur la stratégie financière et extra-financière des véhicules.
2. Les locataires qui sont les utilisateurs des immeubles détenus par Sélection Vie et qui par leur usage des locaux qu'ils occupent, exercent une influence significative sur les résultats de la politique ESG de Sélection Vie.
3. Les gestionnaires d'immeubles (Asset et Property Managers) qui vont mettre en œuvre au plus près des locataires la politique ESG de Sélection Vie.
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 Sélection Vie et dans la diffusion de ses bonnes pratiques à l'ensemble des parties prenantes.

Le détail des actions engagées est disponible via le lien suivant :

https://www.arkea-reim.com/upload/docs/application/pdf/2026-08/politique_engagement_des_parties_prenantes_-_sci_selection_vie.pdf

E. Proportion des investissements

L'allocation cible prévue est la suivante :



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

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

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

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

F. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales promues

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	Part des actifs situés à moins de 15 minutes à pied d'un transport en commun
Gouvernance	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)
	Mobilité durable	
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-investissements, 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)

Par ailleurs, 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 2ème niveau de contrôle est placé sous la responsabilité de la Direction de la Conformité, en charge de la conformité et du contrôle interne des activités de la société de gestion de portefeuille (SGP),
- Le 3ème niveau de contrôle (audit) est du ressort du Département de Contrôle périodique du Crédit Mutuel Arkéa.

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

G. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales

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'ASPIM, Deepki, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum identifié comme la norme
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

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

Chaque actif est ainsi noté 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 dessinent deux poches distinctes :

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

H. Sources et traitement des données

Les données ESG sont collectées auprès des différentes parties prenantes intervenant dans la gestion des actifs de la SC Sélection Vie. Elles sont notamment transmises par les Asset Managers et les Property Managers, puis consolidées et vérifiées par les équipes de gestion d'Arkéa REIM.

Pour les actifs gérés directement par Arkéa REIM, les données sont collectées dans le cadre des grilles de due diligence ESG puis actualisées au cours de la gestion afin de suivre l'évolution de la performance environnementale, sociale et de gouvernance des actifs. Le suivi de l'exposition des actifs aux risques physiques liés au changement climatique est réalisé à l'aide de l'outil Munich Re, utilisé par Arkéa REIM pour évaluer la résilience climatique du portefeuille. Pour les actifs détenus indirectement ou dans le cadre de co-investissements, les informations sont fournies par les sociétés de gestion partenaires selon leurs propres méthodologies ESG, sous réserve qu'elles répondent aux exigences minimales définies par Arkéa REIM.

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

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

Ainsi :

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

Les estimations de consommations manquantes sont réalisées par Arkéa REIM à partir d'un fichier de suivi dédié, afin de compléter les données indisponibles.

I. Limites des méthodologies et des données

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

Par ailleurs, une partie du portefeuille étant investie dans des actifs détenus en co-investissement ou dans des fonds immobiliers gérés par d'autres sociétés de gestion, Arkéa REIM est dépendante de la disponibilité, de la qualité et de la fréquence des données ESG transmises par ces partenaires. Dans ce contexte, la société de gestion veille à sélectionner des véhicules intégrant des exigences ESG compatibles avec sa démarche ISR et s'appuie sur les informations communiquées par les sociétés de gestion concernées pour assurer le suivi des caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds.

J. Due diligence

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

K. Politique d'engagement

Arkéa REIM a identifié cinq parties prenantes significatives :

1. Les investisseurs qui sont les pourvoyeurs de capitaux et qui par leur allocation d'actifs peuvent exercer une influence forte sur la stratégie financière et extra-financière des véhicules.
2. Les locataires qui sont les utilisateurs des immeubles détenus par Sélection Vie et qui par leur usage des locaux qu'ils occupent, exercent une influence significative sur les résultats de la politique ESG de Sélection Vie.
3. Les gestionnaires d'immeubles (Asset et Property Managers) qui vont mettre en œuvre au plus près des locataires la politique ESG de Sélection Vie.
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 Sélection Vie et dans la diffusion de ses bonnes pratiques à l'ensemble des parties prenantes.

Le détail des actions engagées est disponible via le lien suivant : https://www.arkea-reim.com/upload/docs/application/pdf/2026-08/politique_dengagement_des_parties_prenantes_-_sci_selection_vie.pdf

L. Indice de référence

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

Mise à jour : septembre 2026