

RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2023 SCPI TRANSITIONS EUROPE



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



REPUBLIQUE FRANCAISE



ARKEA
REIM

au 31/12/2023

TABLE DES MATIÈRES

04	1. Editorial
07	A. La société de gestion Arkéa REIM
10	B. Processus d'analyse 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-financier au delà du label ISR
18	3. La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs
18	A. Analyse ESG des actifs
20	B. Evaluation ESG des actifs
24	C. Objectifs ISR fixés au niveau du fonds (jalons)
26	4. Suivi de performance du portefeuille 2023
26	A. Performance ESG du fonds : notation ESG
28	B. Suivi des indicateurs de reportings et des objectifs ISR (jalons)
30	5. Suivi de performance des actifs 2023
30	A. Résumé des études de cas
31	B. Exemples de plans d'actions
32	C. Fiche par actif
42	D. Description des indicateurs
46	6. Engagement des parties prenantes
47	A. Identification des parties prenantes
48	B. Les enjeux, les modalités et les actions engagées vis-à-vis des parties prenantes
50	Annexe 1. inventaire performance ESG

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Transitions Europe présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

1

ÉDITORIAL

Nous sommes ravis de vous présenter notre premier rapport extra-financier de la SCPI Transitions Europe. Dès sa première année la stratégie et le positionnement de Transitions Europe ont su conquérir le cœur des épargnants. En 18 mois, elle a collecté plus de 250 M€ auprès de 4500 associés, investie sa collecte dans plus de 15 actifs, et est désormais implantée dans 5 pays. Durant 2023, la SCPI a également pu commencer à élaborer ses plans d'actions sur l'ensemble de son patrimoine. Ce premier rapport extra-financier dresse un premier bilan, illustre nos prochains engagements et les actions concrètes qui seront mises en œuvre.

La crise climatique actuelle exige des actions urgentes et concertées de tous les secteurs économiques. Selon le dernier rapport du GIEC, pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, il est impératif de réduire de manière significative et durable les émissions de gaz à effet de serre (GES). Le secteur immobilier, représentant plus de 38% des émissions de GES liées à l'énergie, joue un rôle majeur dans cette transition. Les acteurs immobiliers doivent repenser la conception des villes, ainsi que la construction et la rénovation des bâtiments pour améliorer leur efficacité énergétique et préserver la biodiversité.

Chez Arkéa REIM, nous sommes convaincus que notre industrie doit prendre sa part dans cette transition. Grâce à des stratégies de gestion innovantes et à une approche ESG (En-

vironnementale, Sociale et de Gouvernance) exigeante, nous mettons en œuvre des actions concrètes pour améliorer la performance extra-financière de nos actifs immobiliers à l'instar de ce qui est appliqué sur notre SCPI Transitions Europe

Le label ISR : un engagement fort pour Transitions Europe



Le processus de labellisation ISR implique une évaluation rigoureuse de nos actifs selon une grille ESG couvrant 54 critères, notamment la consommation énergétique, les émissions de GES, l'utilisation des énergies renouvelables, et la préservation de la biodiversité. Cette démarche « Best-in-progress » vise à améliorer continuellement la performance ESG de nos actifs tout au long de leur cycle de vie.

La SCPI Transitions Europe a été labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2022. Ce label, délivré par des organismes accrédités, atteste de notre responsabilité en matière de gestion responsable et transparente. Il nous engage à respecter des critères stricts de durabilité et à rendre compte de notre stratégie extra-financière.

Depuis sa création, la SCPI Transitions Europe a pris plusieurs mesures

pour renforcer sa performance extra-financière. Parmi nos premiers engagements :

- **Réduction des consommations énergétiques** : nous mettons en place des systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB) pour optimiser l'efficacité énergétique et anticipons la pose de panneaux photovoltaïques.

- **Valorisation de la biodiversité** : des études d'écologie sont menées pour évaluer et améliorer l'impact de nos actifs sur les écosystèmes locaux. Nous prévoyons également de planter des espèces végétales locales et d'installer des dispositifs favorisant la biodiversité.

- **Développement de la mobilité décarbonée** : nous favorisons les mobilités alternatives en installant des bornes de recharge pour véhicules électriques et des installations pour garer les vélos et trottinettes.

- **Sensibilisation des locataires aux enjeux de la transition** : des formations sur l'utilisation efficace des bâtiments sont dispensées aux locataires pour les engager dans notre démarche ESG.

Nous sommes convaincus que notre engagement en faveur de la durabilité contribuera à une meilleure attractivité de nos actifs et à une performance financière solide à long terme. Des solutions existent déjà pour améliorer la sobriété énergétique de nos bâtiments et favoriser la biodiversité de nos écosystèmes locaux, nous nous engageons à les mettre en

place dans le cadre de notre politique ESG. En tant qu'acteur responsable, Arkéa REIM s'engage à accompagner la transition environnementale et sociale du secteur immobilier pour construire un avenir durable pour les générations futures.

Nous tenons à remercier tous nos associés, partenaires, collaborateurs, et locataires pour leur confiance et leur engagement à nos côtés. Ensemble, nous continuerons de travailler pour un avenir plus durable et responsable, en intégrant les principes ESG dans tout notre système décisionnel.



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



A. LA SOCIÉTÉ DE GESTION ARKÉA REIM

Adossée à Arkéa Investment Services, regroupant dans un modèle multiboutique les expertises de gestion d'actifs, et 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 irremédiable. Ainsi, notre Société de Gestion est ISR (Investissement Socialement Responsable) par conviction et par construction. Nous avons mis en place une politique ESG (politique intégrant les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) qui 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 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 ses 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 cri-

tères 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 31/12/2023

Carte des actifs

9

Nombre d'actifs

22%
Life Sciences

37%
Hospitalité

41%
Bureaux

Répartition typologique
(En valeur d'expertise HD)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs



Oviedo

Pampelune

Castellon de la Plana

Alicante

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/23



* TOF : Taux d'occupation financier
 ** WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés
 *** WALT : durée moyenne résiduelle totale des baux signés



B. PROCESSUS D'ANALYSE 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 supervisera 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 et récompensée par des labels publics. Deux de nos fonds gérés sont labellisés ISR (la SCI Territoires Avenir et la SCPI Transitions Europe) et 100% de nos encours gérés au 31/03/2023 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'analyses 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.



Commerce à Alicante

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

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

La SCPI Transitions Europe est classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « 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 54 critères, Transitions Europe promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- consommation énergétique
- émission des gaz à effet de serre (GES)
- énergies renouvelables
- biodiversité
- mobilité
- santé et sécurité des occupants

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 Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG), à l'échelle européenne, des intermédiaires qui promulguent des conseils d'investissement ou qui commercialisent des produits financiers. Le règlement indique que ces intermédiaires 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 et 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 vies 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, mais ne réaliseront pas d'investissements durables.
- 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 Arnhem

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 techniques 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 contribuer significativement à un des objectifs suivants :

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 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'Economie 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 renouvelables au cours de laquelle des contrôles seront programmés.

¹Source : www.lelabelisr.fr

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'audit annuel par l'organisme qui a délivré le Label ISR. Ce dernier peut proposer des mesures correctives si besoin est, et vérifier que ces mesures 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 (jalons), les résultats associés et des études de cas pour contextualiser la gestion responsable d'un point de vue environnementale et sociale menée par le gestionnaire d'actifs immobilier. Ces informations sont principalement communiquées au sein du rapport de gestion.

C. OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS AU DELÀ DU LABEL ISR

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 décline 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)

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

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. A ce titre, le pilier Environnement a été pondéré à 50%.

Le pilier Social mettra l'accent sur les mobilités alternatives et le pilier Gouvernance sur la mitigation des risques liés au changement climatique et ont chacun été pondéré à 25%.

Objectifs responsables de la SCPI Transitions Europe

La SCPI Transitions Europe a ainsi choisi trois axes principaux pour mettre en œuvre sa stratégie ISR :

> 1. Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de ges-

tion 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, nous visons 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 :

- Evaluer 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 étant au cœur de l'activité économique, ils sont un levier important pour favoriser le développement des mobilités douces et ainsi limiter l'impact carbone des transports vers le lieu de destination.

- 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.

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

Dans le cadre de l'analyse et de l'évaluation ESG des actifs, une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée par Arkéa REIM au sein de la SCPI Transitions Europe.

Cette partie vise, d'une part à détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation des trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investis-

sement Socialement Responsable) de Transitions Europe et d'autre part, à fournir des explications relatives aux pondérations allouées aux trois piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de 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 qui est répartie en 14 thématiques, ces dernières étant affiliées au pilier Environnement, Social ou de Gouvernance.

Ces thématiques sont ensuite pondérées, 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 25% et à 25% pour le pilier Gouvernance.**

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

Chaque thématique regroupe des critères, 54 au total, 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. Ces derniers sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment.

Répartition des pondérations par piliers & par thématiques en %

% du pilier dans la note ESG	Piliers	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
50%	E	• Biodiversité	15,79%
		• Énergie	7,89%
		• ENR	7,89%
		• GES	7,89%
		• Eau	5,26%
		• Sites & sols pollués	2,63%
		• Ressources et déchets	2,63%
25%	S	• Mobilité	12,50%
		• Confort & Bien-être	4,17%
		• Accessibilité	4,17%
		• Santé & sécurité	4,17%
25%	G	• Résilience au changement climatique	12,50%
		• Parties prenantes	9,38%
		• Impact territorial positif	3,13%
TOTAL			100%

B. ÉVALUATION ESG DES ACTIFS

Définition de la note seuil

Arkéa REIM, pour le compte de Transitions Europe, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-progress », c'est à dire en privilégiant plutôt une démarche qui améliore les notes des actifs qui sont inférieures à la note seuil du fonds.

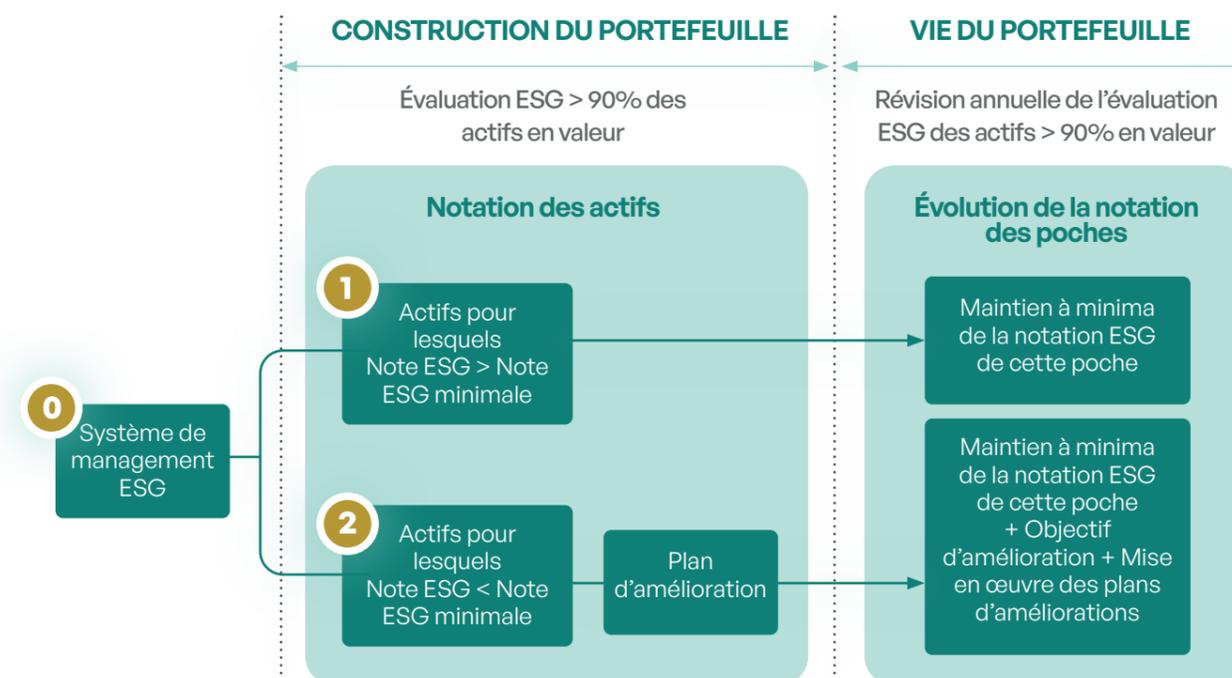
La note seuil du fonds a été définie au travers de l'évaluation d'un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de Transitions Europe selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2021, ADEME, ASPIM), éléments réglementaires, etc.).

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

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou d'améliorer la note ESG de 20 points.

Chaque actif est donc 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.



Il est important de souligner que la valeur et la portée de la note seuil dépendent exclusivement du système de notation choisi par Arkéa REIM pour Transitions Europe et ne peuvent donc, en aucun cas, être comparées à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Par ailleurs le patrimoine de Transitions Europe étant un fonds diversifié destiné à accueillir plusieurs typologies d'actifs comme des résidences gérées, bureaux, commerces, locaux d'activité, logistique, etc. il convient de souligner que les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même

manière). Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple d'un critère rattaché à la thématique « Parties prenantes », à destination des prestataires de travaux, qui concerne la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'obtiendra pas de points s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation. Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds.

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

Démarche d'évaluation

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné par l'équipe acquisition. Les données sont renseignées permettant de calculer la note ESG.

La note seuil a été définie à 55/100 sur Transitions Europe.

Dans le cas où l'actif aurait une note en dessous de la note seuil, l'équipe acquisition propose alors un plan d'amélioration de la note ESG qui sera validé par l'équipe de gestion de la Société de Gestion (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans suivant l'acquisition effective de l'actif. Le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré avec l'auditeur technique, est intégré au Business Plan.

Dans le cas où :

➤ **1.** le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points),

➤ **2.** le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité Immobilier ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR. Cette prise en compte

des objectifs ISR est explicite dans le Procès-Verbal du Comité d'Investissement.

Un suivi est effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, chaque plan d'action est revu par le Comité ISR réuni à minima deux fois par an, pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

Indicateurs de mesure de suivi de la performance extra-financière

Dans le cadre du suivi de ses objectifs ISR, Transitions Europe a défini 15 indicateurs de mesure de la performance extra-financière de son portefeuille, qui sont actualisés et publiés annuellement. Le label ISR impose l'édition d'indicateurs afin de mesurer et suivre l'évolution de la performance extra-financière à l'échelle du fonds. Un socle minimal d'indicateurs obligatoires est imposé par le label (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité, santé et confort des occupants et inclusion des prestataires dans la démarche), et le fonds doit également inclure les indicateurs complémentaires qui lui semblent pertinents.

Pour rappel, la notion d'indicateurs s'applique au niveau du fonds et les critères s'appliquent au niveau des actifs.

Les 15 indicateurs sont les suivants :

Piliers	Thématiques	Indicateurs	Jalons
E	ÉNERGIE	1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² , an)	
		2. Part des actifs de DPE A, B ou C	50 % du patrimoine (en valeur) fera partie des 3 étiquettes DPE les plus vertueuses (A, B, C)
	ENR	3. Pourcentage de production d'ENR vs consommations énergétiques de l'actif	
	GES	4. Emissions réelles de GES liées aux consommations énergétiques, toutes parties confondues par m ² et par an (en kgeq CO ₂ /m ² ,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	80 % du patrimoine (en valeur) aura bénéficié d'une étude et d'un plan de suivi 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	80% min. du patrimoine (en valeur) sera équipé d'au moins 4 dispositifs favorables à la mobilité électrique ou alternative sur site.
		11. Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400 mètres d'un 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	75 % des locataires (en nombre) auront reçus une formation par le property manager 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	

C. OBJECTIFS ISR FIXÉS AU NIVEAU DU FONDS (JALONS)

Dans le cadre de ses objectifs ISR, Transitions Europe a fixé des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine, sur 4 des indicateurs sur une période de 3 ans.

Piliers	Thématiques	Indicateurs	Objectifs	Jalons
E	ÉNERGIE	Part des actifs de DPE A, B ou C	La collecte des consommations énergétiques réelles est encore peu accessible sur les actifs européens. Par conséquent, le fonds Transitions Europe a opté pour l'utilisation des DPE, approche qui permet de juger la performance énergétique des actifs en amont des acquisitions.	50 % du patrimoine (en valeur) fera partie des 3 étiquettes DPE les plus vertueuses (A, B, C)
	BIODIVERSITÉ	Part des actifs qui a bénéficié d'une étude par un écologue	Afin de respecter le territoire sur lequel un actif immobilier est implanté, Transitions Europe souhaite s'engager sur la préservation de la biodiversité. Dans tous les cas où l'actif bénéficie d'un espace vert, une étude d'un écologue sera diligentée afin de mesurer l'impact de l'actif sur la biodiversité et d'évaluer les mesures appropriées à mettre en oeuvre.	80 % du patrimoine (en valeur) aura bénéficié d'une étude et d'un plan de suivi par un écologue
S	MOBILITÉ	Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	Transitions Europe investira en priorité dans des actifs qui favoriseront les nouvelles formes de mobilités (électriques, douces, alternatives) en offrant aux locataires des installations dédiées (bornes de recharge, emplacements dédiés, lieux de stationnement sécurisés...).	80% min. du patrimoine (en valeur) sera équipé d'au moins 4 dispositifs favorables² à la mobilité électrique ou alternative sur site.
G	PARTIES PRENANTES	Part des locataires ayant bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	Afin de faire performer l'ensemble des objectifs ci-dessus, il est nécessaire d'engager les parties prenantes et en premier lieu les locataires, sur un usage raisonné et responsable des bâtiments occupés.	75 % des locataires (en nombre) auront reçus une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment

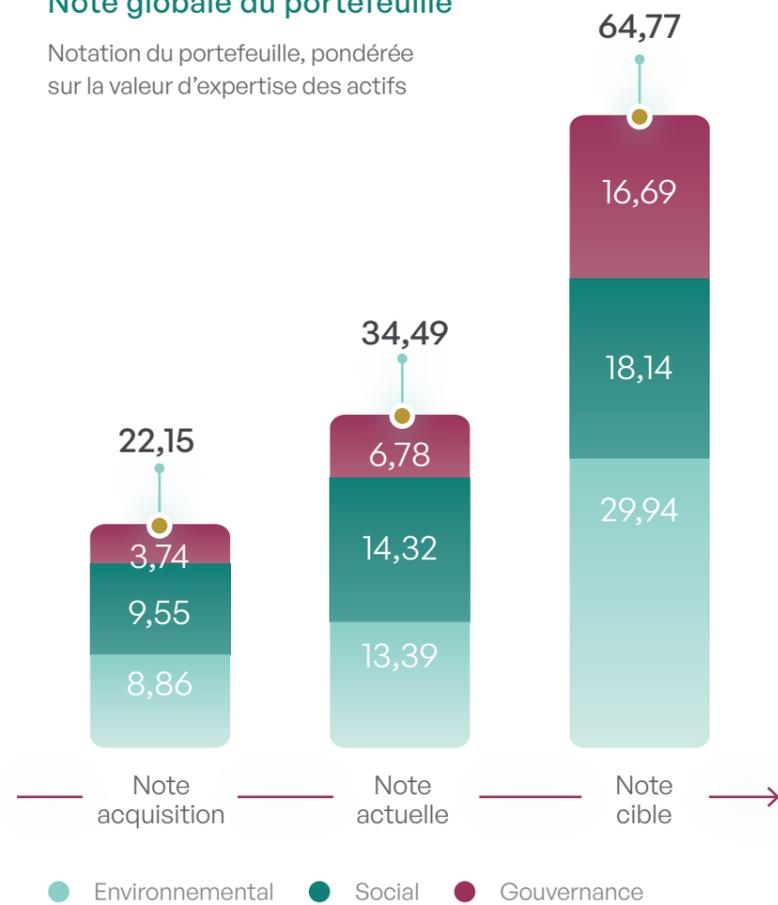
² Liste des dispositifs favorables sur site : fourreaux et/ou bornes électriques, places pour voiture / vélo ou trottinettes électriques, ratio de places pour véhicules électriques supérieur à la réglementation ; pompes à vélos ou outils partagés, présence de casiers, cheminements favorables à la marche à pied.

4 SUIVI DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE 2023

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 (JALONS)

Piliers	Thématiques	Résultat indicateur	Jalon	Résultat jalon	
E	ÉNERGIE	1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² , an)	202 kWhEF/m ² /an 70% de données DPE 30% de données réelles		
		2. Part des actifs de DPE A, B ou C	100%	50 % du patrimoine (en valeur) fera partie des 3 étiquettes DPE les plus vertueuses (A, B, C)	100% >50% : Jalon atteint
	ENR	3. Pourcentage de production d'ENR vs consommations énergétiques de l'actif	0%		
	GES	4. Emissions réelles de GES par m ² et par an (en kgeq CO ₂ /m ² , an) liées aux consommations énergétiques, toutes parties confondues	30 kgCO ₂ éq/m ² /an 70% de données DPE 30% de données réelles		
		5. Part des actifs qui ne comporte pas d'équipement dépendant des énergies fossiles	61%		
	BIODIVERSITÉ	6. Part des actifs qui a bénéficié d'une étude par un écologue	4%	80 % du patrimoine (en valeur) aura bénéficié d'une étude et d'un plan de suivi par un écologue	4% < 80%
		7. Part des actifs qui bénéficie d'un espace vert et d'un plan de suivi qui témoignent d'un maintien ou d'une amélioration de la biodiversité	0%		
		8. CBS moyen du patrimoine	12%		
	EAU	9. Part des actifs qui bénéficie d'un dispositif de récupération des eaux de pluies	0%		
S	MOBILITÉ	10. Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	81%	80% min. du patrimoine (en valeur) sera équipé d'au moins 4 dispositifs favorables à la mobilité électrique ou alternative sur site.	81% > 80% Jalon atteint
		11. Part des actifs situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun	77%		
G	PARTIES PRENANTES	12. PM / FM/Asset – Taux de clauses ESG contractuelles signées	100%		
		13. Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	45%	75 % des locataires (en nombre) auront reçu une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment	45% < 75%
	RÉSILIENCE CHANGEMENT CLIMATIQUE	14. Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique	0%		
		15. Part des actifs 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	0%		

Benchmark Deepki 2023 : <https://index-esg.com/>

Explications des jalons

> Premier jalon

Part des actifs de DPE A, B ou C

100% des actifs de Transitions Europe sont classés DPE A, B ou C. La majorité de ces actifs bénéficient de telles classifications grâce à leur construction de haute qualité et leur modernité. Lors de l'acquisition, des due diligences techniques approfondies sont réalisées afin d'élaborer des plans d'action pour améliorer le DPE si nécessaire. Cette approche rigoureuse garantit que tous les actifs respectent des normes énergétiques strictes, contribuant ainsi à une meilleure performance extra-financière du fonds.

> Deuxième jalon

Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue

Il est prévu d'initier des études écologiques sur les sites acquis récemment à partir de l'été 2024. De nombreux actifs sont entrés en patrimoine au cours de l'année 2023 et les études écologiques n'ont principalement pas lieu en période hivernale où il est plus difficile de répertorier et observer les espèces végétales et animales. Suite aux études écologiques menées, des dispositifs en faveur de la faune et la flore seront installés en conséquence (hôtels à insectes, prairies fleuries, nichoirs...).

> Troisième jalon

Part des actifs (en valeur) disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives

La majeure partie des sites est située dans des zones d'activités adaptées aux déplacements en vélo ou trottinette et les sites sont bien connectés aux réseaux de transports en communs. Une mise à niveau s'opère pour les actifs qui ne sont pas encore équipés d'infrastructures de mobilité douce. Arkéa REIM en tant qu'investisseur responsable, anticipe au plus tôt ces changements d'usages vers une mobilité décarbonée.

> Quatrième jalon

Part des locataires (en nombre) ayant bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment

Une formation est dispensée à chaque locataire à l'issue de la première année de gestion de l'actif par BNP PM. Cette initiative permet aux gestionnaires techniques et ESG de mieux connaître le site et son utilisation afin de faire des préconisations aux occupants. La faible proportion de formations réalisées en 2023 s'explique par les nombreuses acquisitions cette année, qui n'ont pas permis d'organiser ces sessions durant la période de l'exercice rapporté. De nombreuses formations sont en cours.

5 SUIVI DE PERFORMANCE DES ACTIFS 2023

A. RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CAS

Actif	Surface	Typologie	Notes ESG							Seuil	Cible
			Acquisition	E	S	G	2023				
Les 5 actifs les plus importants en valeur											
Rotterdam Energieweg	3 100 m ²	Commerce	14,4	11,2	13,2	7,0	31,5	34,4	64,6		
Rijswijk Laan van Vredenoord	5 366 m ²	Bureau	17,2	17,3	17,2	8,7	43,2	37,2	70,0		
Arnhem Meander	5 708 m ²	Bureau	25,0	17,5	17,9	5,2	40,6	45,0	73,3		
Rotterdam Petroleum	5 944 m ²	Bureau	28,4	12,7	12,0	8,3	33,0	48,4	65,5		
Alicante Padre Revearedo de los Rios	1 243 m ²	Commerce	22,7	5,0	12,4	5,2	22,6	42,7	54,6		
Les 5 actifs les plus performants											
Rijswijk Laan van Vredenoord	5 366 m ²	Bureau	17,2	17,3	17,2	8,7	43,2	37,2	70,0		
Arnhem Meander	5 708 m ²	Bureau	25,0	17,5	17,9	5,2	40,6	45,0	73,3		
Rotterdam Energieweg	5 944 m ²	Commerce	14,4	11,2	13,2	7,0	31,5	34,4	64,6		
Amsterdam Caprieweg	1 654 m ²	Bureau	28,8	14,6	10,3	1,0	25,9	48,8	62,3		
Rotterdam Petroleum	3 100 m ²	Bureau	28,4	12,7	12,0	1,0	25,7	48,4	65,5		
Les 4 actifs les moins performants											
Pamplona Rio Queiles 3	1 046 m ²	Commerce	18,7	6,3	10,5	3,4	20,2	38,7	43,6		
Castellon Tarrega Montebianco	3 479 m ²	Commerce	17,7	6,7	11,1	3,4	21,2	37,7	45,2		
Alicante Padre Revearedo de los Rios	1 243 m ²	Commerce	22,7	5,0	12,4	5,2	22,6	42,7	54,6		
Oviedo Monte Cerrau	888 m ²	Commerce	20,5	9,7	11,9	3,8	25,4	40,5	48,7		

B. EXEMPLES DE PLANS D' ACTIONS

Pour améliorer la performance extra-financière du patrimoine immobilier de la SCPI Transitions Europe, Arkéa REIM déploie une stratégie d'élévation des standards de chaque bâtiment, uniformisée à l'échelle du fonds, sur les premières années de prise en main des actifs. Cette phase initiale comprend :

- Installation ou amélioration de systèmes de gestion technique de bâtiment (GTB)
- Amélioration de l'efficacité énergétique et du profil carbone
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)
- Obtention de certifications environnementales en phase d'exploitation (BREEAM-in-Use)

Après avoir atteint ces standards définis par le fonds sur les actifs concernés, grâce à des équipes dédiées et déployées à travers l'Europe, Arkéa REIM adopte alors une approche personnalisée, en se concentrant sur les besoins et opportunités spécifiques de chaque bâtiment afin de maximiser l'impact ESG positif de ses investissements.

> 1. Sensibilisation des locataires à la réduction des consommations énergétiques

Distribution de guides sur l'utilisation efficace des équipements (thermostat, éclairage, etc.)

> 2. Gestion Technique du Bâtiment (GTB)

Installation d'équipements techniques, surveillance et contrôle des systèmes techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, éclairage, etc) programmation de la GTB pour réduire la puissance des éclairages pendant les heures creuses.

> 3. Programmation Responsable

Réduction de la température de chauffage la nuit lorsque le bâtiment est moins fréquenté (réduire de 2°C la température de chauffe en hiver et augmenter de 2°C la température de déclenchement de la climatisation en été)

> 4. Entretien Régulier de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Nettoyage de filtres de la VMC tous les 6 mois pour maintenir son efficacité et permettant le renouvellement de l'air dans le bâtiment

> 5. Réduction des Fuites de Fluides Frigorigènes (climatisation et réfrigération)

Collecte et réduction des fuites de fluides frigorigènes (vérifier régulièrement les joints et les raccords des systèmes de climatisation)

> 6. Énergies Renouvelables

Étude de faisabilité d'implantation d'énergies renouvelables et implémentation des solutions préconisées (ex : panneaux photovoltaïques en ombrières de parking, panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire, géothermie etc.)

> 7. Bilan Carbone

Identification des postes les plus émetteurs de CO₂ (chauffage, transports, etc.) et mises en place de plans d'actions pour les réduire

> 8. Comité Vert Annuel

Organisation d'une réunion annuelle avec les locataires pour leur présenter les résultats des actions entreprises et recueillir les suggestions des occupants (ex : besoin en installation de borne de recharge électrique, de locaux vélos, de vestiaires etc.).

> 9. Qualité de l'Air Intérieur

Installations de capteurs pour surveiller la qualité de l'air, augmenter le renouvellement de l'air intérieur, surtout dans les petits espaces

> 10. Dispositifs Hydro-Économes

Installation de robinets avec des mousseurs pour limiter le débit d'eau, optimisation des chasses d'eau, collecte des consommations annuelles grâce à l'installations de compteurs spécialisés

> 11. Adaptation au Changement Climatique :

Isolation renforcée, analyser de manière renforcée les dispositifs techniques des fondations de l'actif en cas de risque de retrait et gonflement des argiles etc.

> 12. Mobilité Durable

Installation des bornes de recharge pour véhicules électriques sur les places de stationnement au-delà des ratios réglementaires et installations des locaux vélos sécurisés, intégration d'espaces verts et d'arbres à haute tige pour limiter l'effet îlot de chaleur.

> 13. Certifications Environnementales

Certification BREEAM In Use pour évaluer et améliorer la performance environnementale du bâtiment.

> 14. Gestion de la Biodiversité

Plantation d'espèces végétales locales adaptées au climat et à la faune locale, limiter l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes qui peuvent perturber l'écosystème, installer des nichoirs pour les oiseaux et des hôtels à insectes pour favoriser la diversité biologique etc.

C. FICHE PAR ACTIF

Rotterdam Energieweg

Commerce
3 100 m²Note E
11,2Score ESG 2023
31,5/100Note S
13,2Score ESG à l'acquisition
34,4/100Note G
7,0Score ESG visé à l'issue des plans d'actions
64,6/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	570
DPE	B
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	124,6
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	0,22

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	✓
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	Non
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Construit en 2002 et entièrement rénové en 2017, le bâtiment utilise de l'énergie renouvelable pour les parties communes. Il dispose d'un parking spacieux pour 125 voitures, équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques. Un arrêt de bus et de tram se trouve à moins de 400 mètres, assurant une excellente accessibilité.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Certification BREEAM
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)
- Installation de plantes pour ombrager au moins 50 % de la surface du parking d'ici 2025
- Peinture des toits en blanc à partir de 2025 pour réduire l'effet d'îlot de chaleur
- Installation de capteurs de fuite et de surconsommation d'eau

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Rijswijk Laan van Vredenoord

Bureau
5 366 m²Note E
17,3Score ESG 2023
43,2/100Note S
17,2Score ESG à l'acquisition
37,2/100Note G
8,7Score ESG visé à l'issue des plans d'actions
70/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	156,9
DPE	A
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	32,3
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	✓
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	✓
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Construit en 2008, le bâtiment est bien entretenu et dispose d'équipements modernes pour réduire la consommation de fluides, incluant des systèmes de gestion technique de bâtiment (GTB) et des capteurs de fuite/surconsommation. En termes de mobilité, le site propose un parking souterrain pour voitures et vélos, avec des places dédiées aux véhicules électriques, vélos et trottinettes. Un arrêt de bus et de tram est situé à moins de 400 mètres et situé à proximité d'un important carrefour autoroutier, il offre un accès privilégié aux quatre principales villes de la Randstad.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Certification BREEAM
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Extension de la couverture LED et installation de capteurs de présence pour l'éclairage

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Arnhem Meander

Bureau
5 708 m²



Note E
17,5

Score ESG 2023
40,6/100

Note S
17,9

Score ESG
à l'acquisition
45/100

Note G
5,2

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
73,3/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	136,7
DPE	A
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	44,7
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	0,1

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	✓
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	Non
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Construit en 2010 pour le siège d'Eiffel, le bâtiment bénéficie d'une son excellente performance énergétique. L'énergie utilisée pour les parties communes et contrôlée par le locataire provient de sources renouvelables, avec des systèmes de gestion technique de bâtiment (GTB) pour optimiser la consommation énergétique. En termes de mobilité, le site offre un parking spacieux pour 153 voitures, avec des places pour véhicules électriques, vélos et trottinettes. L'accessibilité est excellente grâce à la proximité des autoroutes A12, N325 et A50, ainsi qu'un arrêt de bus à une minute de marche et un arrêt de bus et de tram à moins de 400 mètres.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Certification BREEAM
- Amélioration du système de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Mise en œuvre de végétation dense pour ombrager au moins 50% des parkings d'ici 2025
- Peinture des toits en blanc à partir de 2025 pour réduire l'effet d'îlot de chaleur
- Installation de surfaces vitrées traitées aux UV pour améliorer l'isolation
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Rotterdam Petroleum

Bureau
5 944 m²



Note E
12,7

Score ESG 2023
33/100

Note S
12

Score ESG
à l'acquisition
48,4/100

Note G
8,3

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
65,5/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	126,3
DPE	A
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	27,1
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	0,23

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	✓
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	Non

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	Non
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Le bâtiment, construit en 2004 et récemment rénové, dispose de panneaux photovoltaïques et de systèmes GTB pour réduire la consommation de fluides. Le locataire unique est certifié ISO 14001, démontrant un engagement environnemental fort. Le parking est équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques et d'une piste cyclable sécurisée. La localisation stratégique dans la zone portuaire offre des connexions routières, ferroviaires et maritimes de haute qualité.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Amélioration du système de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Déploiement de panneaux solaires photovoltaïques sur la propriété
- Certification BREEAM
- Nettoyage des conduits de CVC une fois par an
- Installation de capteurs de fuites/surconsommation
- Installation d'une solution de récupération des eaux de pluies
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE).

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Alicante Padre Revearedo de los Rios

Commerce
1 243 m²



Note E
5,0

Score ESG 2023
22,6/100

Note S
12,4

Score ESG à l'acquisition
42,7/100

Note G
5,2

Score ESG visé à l'issue des plans d'actions
54,6/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	61,5
DPE	B
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	5,4
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	Non
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	✓
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Gestion optimale de la consommation d'eau avec dispositifs de contrôle et réduction des fuites. Site sécurisé avec clôtures et contrôle d'accès. Excellente accessibilité grâce à la proximité des bus, trains et routes principales. Propriété dans une zone résidentielle à haute densité, avec accès rapide à l'avenue principale et au centre-ville. Grande façade offrant une visibilité optimale. Accès facilité par un large trottoir, une station de bus proche et un vaste parking public.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Installation de séparateurs d'hydrocarbures pour les eaux de ruissellement des parkings
- Installation de capteurs de fuites/surconsommation d'eau
- Audit énergétique incluant un plan d'action et une trajectoire CRREM
- Installation d'éclairages LED et de capteurs de présence
- Peinture des toits en blanc à partir de 2025 pour réduire l'effet d'îlot de chaleur
- Installation de brises soleil en facade
- Certification BREEAM In Use
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE).

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Amsterdam Caprieweg

Bureaux
1 654 m²



Note E
14,6

Score ESG 2023
25,7/100

Note S
10,3

Score ESG à l'acquisition
48,8/100

Note G
1,0

Score ESG visé à l'issue des plans d'actions
62,3/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	187,6
DPE	A
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	40,8
Étude d'un écologue	✓
Coefficient de biotope par surface moyen	0,22

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	Non
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	Non

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	Non
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Construit en 2013, le bâtiment a été récemment rénové. Il est équipé de systèmes GTB pour optimiser la consommation de fluides et dispose de bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que d'une piste cyclable sécurisée. Le locataire unique est certifié ISO 14001, garantissant des normes environnementales strictes. Situé dans une zone portuaire, l'actif bénéficie également d'une excellente connectivité routière.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Amélioration du système de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Certification BREEAM
- Approvisionnement par un fournisseur d'énergie renouvelable avec un certificat d'énergie verte
- Capteurs de fuites/surconsommation d'eau
- Système de récupération des eaux de pluie
- Peinture des toits en blanc à partir de 2025 pour réduire l'effet d'îlot de chaleur
- Installation de surfaces vitrées traitées aux UV pour améliorer l'isolation

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Pamplona Rio Queiles 3

Commerce
1 046 m²



Note E
6,3

Score ESG 2023
20,2/100

Note S
10,5

Score ESG
à l'acquisition
38,7/100

Note G
3,4

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
43,6/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	177,3
DPE	B
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	30
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	Non
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	✓
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ L'actif dispose d'équipements pour réduire la consommation de fluides, tels que des systèmes de gestion technique de bâtiment (GTB). Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des bus. La zone abrite l'Université de Navarre et le Stade de Football El Sadar. Grande visibilité avec une large place et un terrain de jeu en face de la propriété.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Certification BREEAM
- Maintenance régulière de la VMC
- Installation de LED et programmation horaire avec minuteurs
- Capteurs de fuite/surconsommation
- Engagement pour un circuit court (25 à 50 % des fournisseurs dans un rayon de 50 km)

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Castellon Tarrega Montebianco

Commerce
3 479 m²



Note E
6,7

Score ESG 2023
21,2/100

Note S
11,1

Score ESG
à l'acquisition
37,7/100

Note G
3,4

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
45,2/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	276,2
DPE	B
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	46,8
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	Non
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	✓
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Des équipements pour réduire la consommation de fluides sont présents. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des lignes de bus et un trottoir de 4 mètres de large à côté d'une avenue principale avec parking pour les clients. La propriété est située entre la vieille ville et les nouvelles zones résidentielles, à côté des principales installations sportives et destinations commerciales.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Audit énergétique incluant un plan d'action / trajectoire CRREM
- Programmation horaire avec minuteurs.
- Maintenance régulière de la VMC
- Amélioration du système de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Certification BREEAM
- Installation de LED
- Installation de capteurs de fuite/surconsommation
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)
- Installation de film solaire externe

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Oviedo Monte Cerrau

Commerce
888 m²



Note E
9,7

Score ESG 2023
25,4/100

Note S
11,9

Score ESG
à l'acquisition
40,5/100

Note G
3,8

Score ESG
visé à l'issue des
plans d'actions
48,7/100

Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique réelle (en kWhEF/m ² /an)	69,1
DPE	B
Émissions réelles de GES kgCO ₂ éq/m ² /an	6
Étude d'un écologue	Non
Coefficient de biotope par surface moyen	

Indicateurs sociaux

Équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	Non
Situé à moins de 400 mètres d'un transport en commun	✓

Indicateurs gouvernance

Le locataire a bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment	Non
Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs	✓
Réalisation d'une étude d'exposition aux risques climatiques	Non

Points forts de l'actif

➤ Présence d'un dispositif de gestion technique du bâtiment (GTB) pour optimiser la consommation de fluides. Accès facile aux bus, trains et routes nationales. Situé dans le quartier résidentiel Monte Cerrau, proche des autoroutes A-66, A-63 et de la rocade Ronda Sur. Grande visibilité grâce à une large façade. Accès excellent avec un large trottoir et un passage piéton majeur près du Mercadona. Seul club de fitness avec un bon rapport qualité-prix dans la zone, avec seulement un concurrent à 15 minutes à pied.

Plan d'actions (uniquement pour les actifs livrés)

- Audit énergétique incluant un plan d'action / trajectoire CRREM (CAPEX plan inclus)
- Installation d'une gestion technique du bâtiment (GTB)
- Installation de LED
- Certification BREEAM
- Capteurs de fuite/surconsommation
- Étude écologue + Plan de gestion de la biodiversité
- Installation de surfaces vitrées traitées aux UV pour améliorer l'isolation
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)

Les investissements passés ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.



D. DESCRIPTION DES INDICATEURS

Indicateurs Environnementaux

Performance énergétique	Emissions de Gaz à Effet de Serre	DPE	Réalisation d'une étude par un écologue
kWhEF/m ² /an	kgCO ₂ éq/m ² /an		
Énergie : Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² , an)	GES : Emissions de GES par m ² et par an (en kgCO ₂ éq/m ² /an) Scope 1&2, selon le référentiel de l'actif immobilier	Énergie : Part des actifs (en valeur) qui présentent un DPE A, B ou C	Biodiversité : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue
Résultats : 202 kWhEF/m ² /an	Résultats : 30 kgCO ₂ éq/m ² /an	Résultat : 100%	Résultat : 4% (valeur vénale)
Taux de couverture (en surface) : 100% : 30% données réelles, 70% données DPE	Taux de couverture (en surface) : 70%	Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%	Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100% des actifs présentant des espaces verts
<p>Méthode de calcul</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport entre la somme des consommations énergétiques finales réelles (tout fluide, toute usage, donnée corrigée du climat) des parties communes et des parties privatives des actifs immobiliers divisée par la somme des surfaces totales de tous les actifs. ➤ Au sein de Arkéa REIM, la collecte de données et le calcul des performances énergétiques sont relevés manuellement via factures énergétiques et déclarations volontaires des locataires, auprès des Property Manager. ➤ Ces données sont ensuite vérifiées par échantillonnage en confrontant avec les données issues des factures électriques des locataires. Les données qui ne seraient pas cohérentes d'une période sur l'autre (problème de la collecte à distance, collecte effectuée plusieurs fois pour une même période) les données de performances issues de ces calculs seraient alors corrigées et la vérification par échantillonnage serait étendue. 	<p>Méthode de calcul</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de la somme des Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) des consommations d'énergie des parties communes et privatives (tous fluides, tous usages) par la surface totale des actifs considérés dans le fonds. ➤ Au sein de Arkéa REIM, le calcul des performances liées aux émissions de Gaz à Effet de Serre est issu des calculs réalisés par nos équipes à partir des données brutes collectées sur des consommations énergétiques finales réelles (tous usages, toutes énergies) des parties communes et des parties privatives des actifs immobiliers et des facteurs d'émissions (técCO₂/kWh) fournis par le CRREM, selon la méthode «location based». 	<p>Méthode de calcul</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de la somme des valeurs vénales hors droits des actifs disposants d'un DPE A, B ou C sur la valeur vénale hors droits totale hors droits du fonds. 	<p>Méthode de calcul</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de la somme des valeurs vénales hors droits des actifs ayant bénéficié d'une étude par un écologue divisée par la somme des valeurs vénales hors droits des actifs présentant un espace vert.

Indicateurs Sociaux

Mobilité

Mobilité : Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun

Résultat : 77% (valeur vénale)

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Rapport de la somme des valeurs vénales hors droits des actifs situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun sur la valeur vénale hors droits totale du fonds

Limites

➤ Le fonds ne peut avoir d'impact sur le réseau de transport en commun à proximité du site. Ce critère doit être finement évalué à l'acquisition car il ne sera pas ou rarement en mesure d'évoluer au cours de la durée de détention du fonds

Mobilités électriques et alternatives

Mobilité : Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives

Résultat : 81% (valeur vénale)

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Rapport de la somme des valeurs vénales des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électrique et alternatives sur la valeur vénale hors droits totale du fonds

Indicateurs Gouvernance

Gestion de la chaîne d'approvisionnement

Clause ESG signée par le Property Manager intervenant sur les actifs

Résultat : 100% (valeur vénale)

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Part des prestataires de Property Management qui interviennent sur les actifs du portefeuille pour le compte de Arkéa REIM qui ont signé la charte ESG

Résilience

Résilience changement climatique :

Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique

Résultat : 0% (valeur vénale)

Taux de couverture (en valeur vénale HD) : 100%

Méthode de calcul

➤ Rapport sur la valeur vénale hors droits totale du fonds ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique

Limites

➤ L'outil Bat-Adapt (intégré désormais à la plateforme R4RE) est un outil entré en vigueur en 2022 pour être compatible avec le règlement Européen dit «Taxinomie». Il a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour évaluer pour chaque actif leur exposition et leur vulnérabilité face aux différents risques climatiques

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 l'immobilier et contribue au développement des territoires en offrant aux entreprises locataires des locaux adaptés dans lesquels elles peuvent développer leur activité et ainsi contribuer au développement économique local.

Arkéa REIM place les parties prenantes au cœur de sa gestion par une écoute attentive de leurs besoins et afin de participer à une volonté commune d'adaptation du patrimoine immobilier aux grands enjeux sociétaux actuels.

La relation d'Arkéa REIM vis-à-vis des parties prenantes est centrée sur la satisfaction finale des utilisateurs en s'appuyant sur une culture d'échange permanent nourrissant un dialogue source de progrès partagés. L'objectif est ainsi d'identifier les attentes de chacun puis de mettre en œuvre des solutions innovantes en échangeant le plus régulièrement possible.

En tant qu'acteur engagé de l'épargne immobilière, Arkéa REIM se fixe pour mission de diffuser le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes les principes de gestion responsable qu'elle déploie pour s'assurer de leur diffusion et de leur compréhension auprès de tous.

A. IDENTIFICATION DES PARTIES PRENANTES

Arkéa REIM a identifié cinq parties prenantes significatives :

- > **1. Les investisseurs** qui sont les pourvoyeurs de capitaux et qui par leur allocation d'actifs peuvent exercer une influence forte sur la stratégie financière et extra-financière des véhicules.
- > **2. Les locataires** qui sont les utilisateurs des immeubles détenus par 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
INVESTISSEURS		
<ul style="list-style-type: none"> › Transparence de l'information financière et extra-financière › Lutte contre le blanchiment et contre la corruption 	<ul style="list-style-type: none"> › Organes de gouvernance › Site internet Arkéa REIM › Bulletin d'information › Communiqués de presse 	<ul style="list-style-type: none"> › Reporting régulier détaillé accessible en ligne facilement : bulletin mensuel et trimestriel, mise à jour hebdomadaire des données du site web › Procédure de réclamation clients › Procédure LCBFT
LOCATAIRES		
<ul style="list-style-type: none"> › Maîtrise des consommations d'énergie › Développements des mobilités alternatives › Confort et Santé › Développer la responsabilité des locataires dans leur utilisation de l'immeuble 	<ul style="list-style-type: none"> › Collecte des consommations d'énergie › Échange avec les Asset Managers › Comités Verts 	<ul style="list-style-type: none"> › Mise en place d'un outil de suivi des consommations internes › Annexe environnementale › Production d'un guide de bonne utilisation de l'immeuble › Formation des locataires aux bonnes pratiques par les Property Managers
ASSET ET PROPERTY MANAGERS		
<ul style="list-style-type: none"> › 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 	<ul style="list-style-type: none"> › 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 	<ul style="list-style-type: none"> › Prise en compte de la gestion ESG dans les mandats › Diffusion du guide bonne utilisation de l'immeuble › Formation des Asset Managers aux exigences du label ISR › Formation des locataires aux bonnes pratiques
ENTREPRISE DE TRAVAUX		
<ul style="list-style-type: none"> › 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) 	<ul style="list-style-type: none"> › Procédure de meilleure sélection › Revue de la qualité de la prestation à l'issue du chantier 	<ul style="list-style-type: none"> › Rédaction d'une charte chantier Arkéa REIM
ÉQUIPES ARKÉA REIM		
<ul style="list-style-type: none"> › Formation des équipes › Diffusion de la stratégie ESG d'Arkéa REIM à l'extérieur 	<ul style="list-style-type: none"> › Plan de formation 	<ul style="list-style-type: none"> › Formation avec un prestataire extérieur spécialisé aux enjeux de la labellisation ISR › Mise en place d'un comité ISR



ANNEXE 1. INVENTAIRE PERFORMANCE ESG

Actif	Date d'acquisition	Surface	Typologie	Notes ESG						
				Acquisition	E	S	G	2023	Seuil	Cible
Rijswijk Laan van Vredenoord	2023-08-11	5 366 m ²	Bureau	17,2	17,3	17,2	8,7	43,2	37,2	70,0
Arnhem Meander	2023-02-02	5 708 m ²	Bureau	25,0	17,5	17,9	5,2	40,6	45,0	73,3
Rotterdam Energieweg	2022-12-30	3 100 m ²	Commerce	14,4	11,2	13,2	7,0	31,5	34,4	64,6
Amsterdam Caprieweg	2023-12-27	1 654 m ²	Bureau	28,8	14,6	10,3	1,0	25,9	48,8	62,3
Rotterdam Petroleum	2023-12-27	5 944 m ²	Bureau	28,4	12,7	12,0	1,0	25,7	48,4	65,5
Oviedo Monte Cerrau	2023-06-14	888 m ²	Commerce	20,5	9,7	11,9	3,8	25,4	40,5	48,7
Alicante Padre Revearedo de los Rios	2023-06-14	1 243 m ²	Commerce	22,7	5,0	12,4	5,2	22,6	42,7	54,6
Castellon Tarrega Montebianco	2023-06-14	3 479 m ²	Commerce	17,7	6,7	11,1	3,4	21,2	37,7	45,2
Pamplona Rio Queiles 3	2023-06-14	1 046 m ²	Commerce	18,7	6,3	10,5	3,4	20,2	38,7	43,6



VOS CONTACTS

 www.arka-reim.com

 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM



ARKÉA REIM, UNE ENTITÉ AFFILIÉE À ARKÉA INVESTMENT SERVICES

L'Archipel de spécialistes en gestion d'actifs et
Banque Privée du Crédit Mutuel Arkéa



Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris.

Arkéa Investment Services est une marque de Federal Finance, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 747 030 euros – Siège social : 1, allée Louis Lichou, 29480 Le Relecq-Kerhuon – Adresse postale : BP 97, 29802 Brest Cedex 9 – Siren : 318 502 747 RCS Brest – Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS, n° 07 001 802 – Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – TVA : FR 53 318 502 747.