CODE DE TRANSPARENCE



NOVEMBRE 2022

TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

ARKEA REIM

1 Données générales sur la société de gestion

1.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Arkéa Real Estate Investment Management (Arkéa REIM) est la société de gestion du fonds Transitions Europe.

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

La société de gestion a précédemment créé le fonds Territoires Avenir, labellisé ISR depuis juin 2022. Arkéa REIM a pour ambition de lancer la SCPI Transitions Europe en janvier 2023.

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

Arkéa REIM s'est engagé dans la labellisation ISR de Transitions Europe. L'ensemble des documents liés à cette labellisation seront mis à disposition sur le site (Code de Transparence, Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, charte ESG…).

1.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Transitions Europe a pour ambition de créer un portefeuille immobilier diversifié prenant en compte les mutations profondes du marché immobilier. Généralisation du télétravail, e-commerce, développement de logistique, vieillissement de la population sont autant de transitions qui créent de nouvelles habitudes et de nouveaux besoins.
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 dérèglement climatique.

Ces transitions impacteront les actifs immobiliers de façon durable et irrémédiable.
La stratégie d'investissement de la SCPI Transitions Europe a pour but d'accompagner ces transitions pour construire un portefeuille résilient. La conviction d'Arkéa REIM est que ces critères d'ordre extra-financier permettront d'assurer la performance financière de demain car ils préserveront la liquidité des actifs en les rendant plus attractifs pour les potentiels locataires.

1.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La conviction d'Arkéa REIM est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la société de gestion. Ainsi toutes les fonctions clés d'Arkéa REIM y sont impliquées.
La société de gestion dispose d'un référent ESG unique qui contrôle l'ensemble des processus liés à l'activité d'investissement responsable.
L'équipe de gestion est la garante que l'analyse ESG de chaque actif a bien été menée et est conforme à la stratégie du véhicule. Elle s'assure avec l'équipe Marketing Communication de la complétude et de l'exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers.
La société de gestion peut faire appel à des asset managers externes pour l'assister dans la phase d'acquisition des actifs. Les asset managers sont alors responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs.
La Direction commerciale participe par ses interventions extérieures à la formation des intermédiaires de distribution (CGP, banques, réseaux) sur l'investissement responsable.
Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences du label ISR sont bien prises en compte.

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.

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

Lors de chaque acquisition, la performance ESG de chaque actif est notée selon une grille d'analyse de 54 critères mise au point par Arkéa REIM. Cette grille permet de donner une note de 0 à 100 à chaque actif et servira de base à l'ensemble de la stratégie ISR mené par Transitions Europe. Des auditeurs techniques externes pourront être utilisés pendant la phase de due diligence pour compléter l'information fournie par le vendeur.
Chaque année, l'équipe de gestion supervisera la mise à jour de la notation notamment grâce aux informations fournies par les Property Managers.

1.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Arkéa REIM a commencé son activité en mai 2022. Elle a d'ores et déjà engagé les démarches pour devenir signataire des Principes d'Investissement Responsable de l'ONU (UNPRI). A l'avenir elle a également pour ambition d'intégrer l'Observatoire de l'Immobilier Durable, association reconnue d'intérêt général.

1.8 Quel est l'encours total du fonds géré selon une démarche ISR ?

L'actif net de la SCI Territoires Avenir, unique fonds géré selon un démarche ISR, est de 65 M€ au 31/10/2022. La SCPI Transitions Europe nouvellement créée ne comporte pas d'actifs sous gestion au 31/10/2022. 100% de l'encours du fonds a vocation à être géré selon une démarche ISR.

1.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR du fonds rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR est de 9% au 31/12/2022.

1.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Transitions Europe sera le premier fonds ISR ouvert au public géré par la société de gestion.

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

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

La 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%.

A. Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de gestion pour les actifs dotés d'espaces verts afin de mesurer l'état initial, de mettre en place des mesures pertinentes et en phase avec l'écosystème dans lequel s'inscrit l'actif
- En suivant l'évolution du potentiel écologique dans le temps
- En mesurant le coefficient de biotope de surface

Afin d'endiguer l'érosion de la biodiversité, 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

B. 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

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

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

Loin d'être une contrainte que s'impose Transitions Europe dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

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

La grille d'analyse ESG a été co-construite avec l'aide de la société Ethiket, spécialiste de l'ISR immobilier.
Les données sont collectées sur chaque actif par l'intermédiaire des asset managers et des property managers de chaque actif. L'équipe de gestion se charge de valider et de vérifier la complétude des données collectées.
En phase d'acquisition, l'asset manager s'assure de collecter l'ensemble des données nécessaires afin de pouvoir présenter une grille d'analyse exhaustive lors du passage en comité immobilier d'Arkéa REIM.
Des partenaires externes pourront être utilisés pour collecter les données, les fiabiliser et les centraliser.

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.

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

Arkéa REIM a mis au point une grille d'analyse ESG regroupant 54 critères permettant de noter de 0 à 100 chaque actif. L'ensemble des thématiques retenues sont les suivantes :

Piliers	Thématiques
E	Suivi de la pollution des sols Consommations d'énergie Recours aux énergies renouvelables Émissions de Gaz à effet de Serre Biodiversité Ressources et déchets Eau
S	Santé et sécurité des occupants Confort et bien-être Mobilité Accessibilité
G	Impact territorial positif Implication des parties prenantes Résilience climatique de l'actif

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

- La grille d'analyse ESG intègre les critères liés aux dérèglements climatiques suivants :
- Suivi des consommations réelles tous fluides et tous usages
- Dépassement des objectifs de consommation d'énergie du décret tertiaire ou équivalent européen.
- Présence de certification environnementale pour les immeubles
- Présence de dispositif de diminution des consommations énergétiques
- Alimentation par un fournisseur d'ENR avec certificat d'énergie verte
- Suivi des émissions de Gaz à effet de serre
- Bilan carbone annuel sur les immeubles
- Présence de dispositifs hydro-économes
- Réalisation d'une étude sur les risques physiques de chaque actif lié au dérèglement climatique à l'aide de l'outil Bat'Adapt ou équivalent.

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

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG. Cette grille a été construite par l'ensemble des équipes de la société de gestion. Elle intègre 54 critères répartis selon les piliers E (Environnement) 26 critères, S (Société) 15 critères et G (Gouvernance) 13 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 25% et celle du pilier G de 25%. Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SCPI Transitions Europe. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100. Une note seuil de **55/100** a été définie.

- Les actifs dépassant cette note seuil intégreront la catégorie « Best in Class » et la société de gestion devra a minima maintenir leur note.
- Les autres actifs intégreront la catégorie « Best in Progress » et feront 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.

La SCPI ayant une stratégie d'investissement diversifiée, cette grille permet, par construction, de couvrir les particularités d'actifs de typologies différentes.

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.

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

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

3 Processus de gestion

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

L'intégralité des actifs font l'objet d'une analyse ESG à l'aide d'une grille d'analyse spécifique élaborée en conformité avec les objectifs ESG du véhicule et disposant de 54 critères.

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

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

Dans le cadre de l'analyse ESG réalisée lors de l'acquisition d'un actif l'exposition aux risques climatiques est mesurée en réalisant une étude grâce à l'outil Bat'Adapt mis à disposition par l'OID, ou équivalent européen.

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

- *Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir*

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

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

- *Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?*

Sans objet

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

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

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

- *Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?*

Transitions Europe n'a pas vocation à investir dans des OPC.

4 Contrôles ESG

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

La rédaction de la méthodologie d'évaluation ESG a été établie avec le cabinet de conseil Ethiket afin d'apporter à tous les collaborateurs les outils et le cadre nécessaires à la prise en compte de l'analyse ESG et des objectifs ISR.

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.

Le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie ESG de Transitions Europe 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 du RCCI, 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 du fonds Transitions Europe implique également un audit externe à renouveler tous les 3 ans par un auditeur indépendant.

5 Mesures d'impact et reporting ESG

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

L'évaluation en matière ESG de Transitions Europe se décline de la manière suivante :

- Analyse ESG systématique des actifs lors de la phase d'acquisition grâce à une grille intégrant 54 critères spécifiques
- Mise en place et suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs
- Suivi annuel des indicateurs ESG relatif à l'ensemble du patrimoine afin de mesurer l'impact des mesures mises en œuvre et de l'évolution de l'impact ESG de la SCPI

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

La performance ESG des actifs détenus par Transitions Europe est mesurée grâce à 15 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la stratégie ISR du véhicule.

Piliers	Indicateurs
E	1. Consommation énergétique réelle, tous fluides et tous usages parties communes et parties privatives 2. Part des actifs de DPE A, B ou C 3. Pourcentage de production d'ENR vs consommations énergétiques de l'actif 4. Émission de GES par m² et par an 5. Part des actifs qui ne comportent pas d'équipement dépendant des énergies fossiles 6. Part des actifs qui a bénéficié d'une étude par un écologue 7. Part des actifs qui bénéficie d'un espace vert et d'un plan de suivi 8. CSB moyen du patrimoine 9. Part des actifs qui bénéficie d'un dispositif de récupération des eaux de pluies
S	10. Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives 11. Part des actifs situés à moins de 400m d'un transport en commun
G	12. PM/FM/Asset - Taux de clauses ESG contractuelles signées 13. Part des locataires ayant bénéficié d'une formation par le PM sur la bonne utilisation du bâtiment 14. Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique 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

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.

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

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

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

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

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sera publiée sur le site internet d'Arkéa REIM lors de sa mise en œuvre définitive. https://www.arkea-reim.com/.

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.