JANVIER 2023

CODE DE TRANSPARENCE de la SCPI Atlantique Mur Régions

Le label ISR, dans sa version de juillet 2020 adaptée à l'immobilier, complétée par son guide d'application de novembre 2021 récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée.
Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

OBJECTIFS DU CODE TRANSPARENCE

Ce code de transparence est mis en place dans le cadre de la labellisation de la SCPI Atlantique Mur Régions de Otoktone 3i. Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante.

CONTENU DU CODE DE TRANSPARENCE

PRÉAMBULE **4**
Qu'est-ce que le label ISR ? 4
Un label d'État 4
Une certification externe 4
Une référence en Europe 4
Valeur ajoutée du label ISR 4

1. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE **5**

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIETE DE GESTION **5**
2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 5
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 5

GRAND OUEST BANQUE POPULAIRE

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 6
2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 6
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 6
2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 7
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? 9
2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ? 9
2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ? 9
2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ? 9

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ATLANTIQUE MUR RÉGIONS 10
3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ? 10
3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ? 11
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ? 12
3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? 14
3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 14
3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 15

4. PROCESSUS DE GESTION 16
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 16
4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 17
4.3 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. 17
4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 17
4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? 17
4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 17

5. CONTROLES ESG 17
5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ? 17

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG 18
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ? 18
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ? 18
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? 19
6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 19



Crédit photo : François ROSENSTIEL

GLOSSAIRE

FIA : Fonds d'investissement alternatif
OPC : Organisme de placements collectifs
ASPIM : Association française des Sociétés de Placement immobiliers
FIR : Forum pour l'investissement responsable
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ISR : Investissement Socialement Responsable
ESG : Environnement, social et gouvernance
OID : Observatoire de l'immobilier durable
GES : Gaz à effet de serre
HQE : Haute qualité environnementale
BBCA : Bâtiment bas carbone

★ PRÉAMBULE

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'ASPIM et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public.
Les réponses aux questions posées ci-dessous relèvent de la seule responsabilité de la Société de Gestion Otoktone 3i.

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'État

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Valeur ajoutée du label ISR

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

★ 1 - FONDS CONCERNÉ PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence concerne la SCPI Atlantique Mur Régions (AMR). Il s'agit d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
Les principales classes d'actifs intégrées au portefeuille sont les Bureaux et l'Activité.

★ 2 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1 - NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Date d'immatriculation : 04/11/1987
Siège social : 15 Boulevard Boutière 35760 Saint-Grégoire
Forme Juridique : Société anonyme RCS : 342 762 176 Rennes
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité des Société de Gestion de Portefeuille : n°GP-14000025 en date du 16 JUILLET 2014
Objet Social (extrait) : Gestion administrative et financière de toutes sociétés et notamment sociétés civiles de placements immobiliers, administration du patrimoine desdits sociétés.
Capital social : 228 674,00 Euros
Représentant légal : Alexandre GUILLAUMIN – Directeur Général

2.2 - QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Le label ISR permet de se fixer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée, clairement définis et opposables. Le Label ISR s'inscrit donc pleinement dans la politique de responsabilité sociétale menée par la Banque Populaire Grand Ouest.
Lors de son évaluation selon la norme ISO 26000 (norme internationale de référence), la BPGO s'est positionnée au 5ème rang sur 95 des banques de détail européennes (avec 19 points de plus en moyenne) et dans les 3 % des entreprises les plus avancées sur le sujet de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE). Ce résultat valide l'engagement responsable de la Banque inscrit au cœur de sa stratégie d'entreprise. Avec la labellisation Lucie, il la pousse à aller plus loin avec le déploiement de nouvelles initiatives en faveur de toutes ses parties prenantes.

2.3 - COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISÉ SA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable sont disponibles sur notre site internet **https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/** :

- Code de transparence
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

2.4 - COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Les engagements d'Otoktone 3i s'articulent autour des 3 piliers ESG.
La société de gestion a intégré les risques particuliers associés à la démarche ESG dans sa cartographie des risques. En particulier, le risque d'obsolescence des actifs lié au dérèglement climatique est pleinement considéré dans la cartographie des risques de la SCPI et il fait l'objet d'une évaluation au travers de la grille d'évaluation mise en place par la société de gestion sur le fonds Atlantique Mur Régions. En effet, Otoktone 3i évalue l'exposition aux risques climatiques de chaque actif de son portefeuille et rend systématique cette analyse pour chaque projet d'acquisition. Cette étude s'appuie sur l'outil Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

2.5 - QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement sont les équipes des Pôle Acquisition, Gestion Immobilière et Finance et Reporting.



Nantes_Le_Jallais ©shooting CBRE

2 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.6 - QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

Otoktone 3i se fixe l'objectif de mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs définis dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions.
Pour ce faire, Otoktone 3i intègre dans l'ensemble de ses processus la démarche ISR et veille à la formation et à la bonne compréhension de cette démarche par l'ensemble des équipes impliquées dans sa mise en œuvre.

Les ressources internes mobilisées sont les suivantes :

LA DIRECTION

La Direction donne l'impulsion et coordonne l'action de Otoktone 3i dans le cadre de la politique ESG de la BPGO et de la démarche ISR définie pour la SCPI Atlantique Mur Régions.

L'ACQUISITION

Les procédures d'acquisitions d'actifs ont été adaptées pour prendre en compte la démarche ISR et son implication dans la constitution du fonds. Ainsi, dans le cadre de la recherche de biens immobiliers, les équipes du pôle Acquisition prennent en considération les critères ESG définis dans leur approche des biens recherchés à travers une première grille d'analyse.

LA GESTION

Le pôle Gestion a pour principales missions de générer du revenu et valoriser les biens immobiliers qui lui sont confiés. Dans le cadre de la démarche ISR, il prend en compte les évaluations ESG des biens et les faire progresser selon le plan établi dans le Budget et dans le cadre de la réglementation en vigueur.
Le pôle Gestion est organisé autour de 3 équipes qui sont toutes impliquées dans la démarche ISR à différents niveaux.

- **Gestion d'actifs immobiliers :** L'équipe « Gestion d'actifs immobiliers » est en charge des aspects contractuels en lien avec les locataires. Dans le cadre de ses missions, l'équipe intègre la démarche ESG dans les différents baux, que ce soit à travers la mise en place d'une annexe environnementale adaptée à la grille ESG de gestion, la mise en place d'un cahier des charges preneurs ou encore la diffusion d'un guide d'utilisation.

- **Gestion technique :** L'équipe de Gestion technique s'efforce de prendre en compte les critères ESG dans le choix des prestataires et d'intégrer un volet ESG dans les contrats signés. Elle fera réaliser et supervisera les travaux en vue de l'amélioration ESG des immeubles.

- **Gestion locative :** L'équipe « Gestion locative » est en charge des différents flux financiers. En lien direct avec les locataires, les membres de l'équipe sont les interlocuteurs privilégiés pour recueillir les besoins et les demandes de ceux-ci notamment sur le confort, la santé et les conditions d'occupation des occupants.

LA DIRECTION FINANCE & REPORTING

- La direction Finance & reporting prend en charge le rapport annuel ISR ainsi que sa mise à disposition pour les associés ;
- Elle calcule les indicateurs extra-financiers ;
- Elle est en relation avec le distributeur et avec les associés et promeut ainsi le label ISR dans ses interactions quotidiennes ;
- Elle met également à disposition tous les documents règlementaires relatifs au label sur le site internet.

LA CONFORMITÉ

- **Rôle du RCCI :** le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) contrôle la mise en œuvre des critères ESG au travers du Plan de Contrôle. Il intègre les éléments propres à la démarche ISR dans le plan de contrôle existant et en pilote la mise en œuvre. Il est garant du respect des procédures ISR.

- **Rôle du contrôle des risques :** le contrôle des risques intervient dans le contrôle de la prise en compte des risques ESG dans le processus d'acquisition et de gestion. Il intègre ces risques dans la cartographie des risques.

LE COMITÉ ISR

Un comité adhoc (Comité ISR) a été créé pour piloter le déploiement de la démarche ISR au sein de Otoktone 3i pour le compte de la SCPI AMR.

Ce comité est composé des collaborateurs suivants :
- le Directeur général,
- le Directeur Général Délégué en charge de la Gestion Immobilière,
- le Manager gestion d'actifs immobiliers,
- le Manager gestion technique,
- le Manager gestion locative
- le Directeur Général Délégué en charge des Acquisitions et du Développement,
- le Directeur Général Délégué en charge de la Finance & du reporting,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

2 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ce comité se tiendra à fréquence semestrielle. Les points suivants y seront abordés :

- Suivi de l'évaluation des indicateurs ESG du fonds et plans d'action associés
- Performance des actifs immobiliers au regard des indicateurs de performance retenus
- Evaluation globale des différentes poches
- Suivi des actions d'amélioration des notations ESG des actifs immobiliers
- Suivi du déploiement du corpus documentaire (système de management ESG) au sein de la société de gestion
- Proposition d'évolution des outils et méthodes

En outre, la société de gestion pourra faire appel à des moyens externes pour mettre en œuvre sa démarche ISR : PM, Bureau d'études, …

2.7 - DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

La société de gestion n'est partie prenante d'aucune initiative concernant l'investissement responsable au 1er juillet 2022, toutes les initiatives étant prises au niveau de la Banque Populaire Grand Ouest.

2.8 - QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES FONDS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION GÉRÉS SELON UNE DÉMARCHE ISR ?

La SCPI Atlantique Mur Régions représente 912 M€ d'actifs sous gestion au 31/12/2021 intégralement gérés selon la présente démarche ISR.

2.9 - QUEL EST LE POURCENTAGE DES ENCOURS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION GÉRÉS SELON UNE DÉMARCHE ISR RAPPORTÉ AUX ENCOURS IMMOBILIERS TOTAUX SOUS GESTION ?

100 % avant l'obtention du Label et 100 % une fois le label ISR obtenu.

2.10 - QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

La SCPI AMR, est le seul fonds immobilier ISR ouvert au public géré par la société de gestion Otoktone3i.

★ 3 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

3.1 - QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHÉ(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU / DES FONDS ?

Otoktone 3i pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants.
Otoktone 3i pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable de type « best in progress », Otoktone 3i pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions s'engage sur les objectifs suivants :

- Inscrire tous ses actifs dans une trajectoire bas carbone conforme à l'accord de Paris sur le climat,
- Placer les occupants au cœur de sa politique de gestion et maximiser les services ainsi que le bien-être et le confort de ses actifs,
- Renforcer sa gouvernance, avec une attention particulière portée aux associés.

OBJECTIFS FINANCIERS

L'intégration de critères extra-financiers dans la démarche ESG permet d'anticiper les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels les immeubles sont confrontés, dans le but de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.

OBJECTIFS SUR LE DOMAINE ENVIRONNEMENTAL

Réduire l'impact du fonds sur l'environnement constitue l'un des piliers de la politique ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions gérée par Otoktone 3i.

La SCPI Atlantique Mur Régions se fixe un double objectif :

1. Inscrire les actifs dans une trajectoire bas-carbone en adoptant une approche méthodique et lisible sur les deux leviers suivants :
   - La réduction des émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation,
   - L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments par le déploiement d'une stratégie d'optimisation des consommations énergétiques.

2. Promouvoir la biodiversité :
   La SCPI se donne, dans le cadre de ses engagements Best In Progress, pour objectif de végétaliser 10 à 30 % de la surface de ses immeubles, et de lutter contre l'usage des produits phytosanitaires.

★ 3 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

OBJECTIFS SUR LE DOMAINE SOCIAL

Développer les services ainsi que le bien-être et le confort des occupants constituent une priorité pour Otoktone 3i.

Otoktone 3i pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions fixe les objectifs suivants :

- Déployer des stratégies pour privilégier l'écomobilité (mobilité douce, transports en commun, autres alternatives de déplacements…),
- Développer l'offre de services au sein des bâtiments,
- Améliorer le confort, la sécurité et la santé des occupants,
- Suivre ces mesures par le biais de questionnaires de satisfaction adaptés aux objectifs ESG.

OBJECTIFS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

L'amélioration de la gouvernance passe par un renforcement des relations avec les parties prenantes, et en particulier une attention sera portée :

- Aux associés,
- A la société de gestion et à ses collaborateurs
- Aux locataires des bâtiments,
- Aux parties prenantes directes de la chaîne d'approvisionnement, et notamment les Property Managers et les Maîtres d'Ouvrages Délégués ou les assistants à maîtrise d'ouvrage.

Elles s'inscriront dans cette démarche commune d'investissement socialement responsable.

3.2 - QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU/DES FONDS ?

Otoktone 3i peut faire appel à des prestataires pour l'aider dans l'analyse ESG d'un bien immobilier.
Par ailleurs, afin de l'aider dans sa démarche environnementale et pour que celle-ci soit basée sur des référentiels objectifs, elle utilise les sources de données suivantes :

- Benchmark et études thématiques de l'Observatoire de l'Immobilier Durable,
- Bases de données ADEME,
- Référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BBCA, …),
- Référentiels internes,
- Autres référentiels de place.

3.3 - QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

1. SUR LE DOMAINE ENVIRONNEMENTAL – 19 CRITÈRES

THÉMATIQUES	REF.	CRITÈRES
ÉNERGIE	E01	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEFPCI/m²su.an) ?
ÉNERGIE	E02	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m²sth.an) ?
ÉNERGIE	E03	En cas de travaux ayant un impact énergétique significatif : Une démarche de commissionnement a-t-elle été mise en place ? En cas d'acquisition en VEFA : Une AMO VEFA a-t-elle été mise en place ?
ÉNERGIE	E04	Quel est le niveau de performance énergétique conventionnel issu de l'étude RE2020 ?
ÉNERGIE	E05	Un système de régulation est-il installé sur site ?
ÉNERGIE	E06	En gestion : Un DPE ou un audit énergétique ont-ils été réalisés ? En cas d'acquisition VEFA : Un DPE et/ou un rapport de simulation énergétique dynamique évaluant le respect du DEET ont-ils été fournis ?
ÉNERGIE	E07	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?
CARBONE	E08	Quel est le niveau des émissions de GES (kgCO2éq/m²su.an) - Scope 1 et 2 ?
CARBONE	E09	Y a-t-il des fuites de fluides frigorigènes sur l'actif ?
CARBONE	E10	Quel est le type de fluide frigorigène présent sur site ?
ÉNERGIE	E11	Y a-t-il une production d'énergie renouvelable sur site ?
CARBONE	E12	Quel est le mixte énergétique de l'approvisionnement du site ? Mix énergétique renouvelable : le mix énergétique du bâtiment comprend une part décarboné (ENR, énergies biosourcés, achat d'électricité verte)
CARBONE	E13	En cas d'acquisition VEFA : Une Analyse du cycle de vie (ACV) a-t-elle été réalisée ? En gestion : pour les travaux ayant un impact carbone significatif, une démarche bas carbone a-t-elle été mise en œuvre ?
BIODIVERSITÉ	E14	Quel est le coefficient de non-végétalisation de la parcelle ?
BIODIVERSITÉ	E15	Quel est le Coefficient de biotope par surface (CBS) de l'actif ?
BIODIVERSITÉ	E16	Des actions en faveur de la biodiversité ont-elles été mises en place sur l'actif ?
EAU	E17	Consommation d'eau potable du bâtiment (Bureaux)
EAU	E18	Présence d'installation d'équipements hydroéconomes (bureaux)
DÉCHETS	E19	Le site est-il équipé d'un local déchet et quelle est la qualité sanitaire de cet espace ?

★ 3 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

2. SUR LE DOMAINE SOCIAL – 11 CRITÈRES

THÉMATIQUES	REF.	CRITÈRES
MOBILITÉ	S01	Quel est le nombre de lignes de transports en commun (tramway, métro, bus, RER, train, TGV) à moins de 500 m ?
MOBILITÉ	S02	Existe-t-il une offre de transport alternative sur site ?
SERVICES AUX OCCUPANTS	S03	Combien de type de services peut-on trouver à moins de 500m de l'actif ?
SERVICES AUX OCCUPANTS	S04	Des services ont-ils été mis en place dans le bâtiment ?
SERVICES AUX OCCUPANTS	S05	Le bâtiment est-il raccordé aux réseaux externes de télécommunication ?
SÉCURITÉ	S06	Une sensibilisation des locataires à la sécurité incendie a-t-elle été réalisée sur l'actif ?
SÉCURITÉ	S07	Quel est le niveau de sécurité sur l'actif ?
SANTÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS	S08	Quel est le degré de maîtrise du confort thermique par les occupants ?
SANTÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS	S09	Quelle est la qualité de la ventilation au sein de l'actif ?
SANTÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS	S10	L'aménagement favorise-t-il le confort visuel des occupants ?
SANTÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS	S11	Les espaces végétalisés du site (intérieurs ou extérieurs) sont-ils facilement accessibles ?

3. SUR LE DOMAINE DE LA GOUVERNANCE – 7 CRITÈRES

THÉMATIQUES	REF.	CRITÈRES
GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	G01	Quelle est la part des contrats de l'actif avec les parties prenantes clés incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur ?
RELATIONS LOCATAIRES	G02	Des dispositifs contractuels avec les preneurs (annexes environnementales enrichies / bail vert…) ont-ils été mis en place sur l'actif ?
RELATIONS LOCATAIRES	G03	Un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives a-t-il été mis en place sur l'actif ?
RELATIONS LOCATAIRES	G04	Des dispositifs ont-ils été mis en place pour animer la démarche ESG auprès des occupants ?
RELATIONS LOCATAIRES	G05	Des enquêtes de satisfactions ou des sondages auprès des locataires intégrant des critères ESG ont-elles été réalisées ?
POLITIQUE ACHATS	G06	Des fournisseurs de proximité ont-ils été sélectionnés sur l'actif ?
GESTION DES RISQUES	G07	Une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique a-t-elle été faite ?

3.4 - QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

L'empreinte carbone des immeubles et notamment les émissions de gaz à effet de serre sont particulièrement prises en compte dans la démarche.

Les étapes suivantes sont mises en œuvre :

- Définition des objectifs de réduction de l'impact environnemental des actifs à moyen terme (consommations d'énergie, d'eau, d'électricité, émissions de CO_2),
- Mise en œuvre d'un plan d'actions en vue d'optimiser l'efficacité énergétique des actifs en portefeuille,
- Prise en compte de la biodiversité quand cela est possible en fonction des typologies d'actifs.

3.5 - QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...) ?

Une grille d'analyse ESG cohérente avec les objectifs ISR du fonds a été créée et mise en place par la société de gestion.

GRILLE D'ANALYSE

Les actifs sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes « environnement, social, gouvernance ».

La pondération de chacun des thèmes est la suivante :

- **Environnement :** 50 % - 19 critères d'évaluation
- **Social :** 30 % - 11 critères d'évaluation
- **Gouvernance :** 20 % - 7 critères d'évaluation

La grille de notation ESG est utilisée pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu. Elle est constituée de 37 critères déclinés sur les trois domaines susvisés.
La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2020, complété du « Guide d'interprétation du référentiel du label ISR - 1er fascicule – vf ».
Il a également été tenu compte de la spécificité des actifs neufs et des actifs en gestion par le biais de critères d'évaluation différenciés.

MÉTHODE D'ANALYSE

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- **Évaluation de l'actif selon la grille ESG de la société de gestion**
  Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et, de manière générale, tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds.

3 - DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

- **Note maximale attribuable à l'actif**
  C'est la note maximale attribuable à chacun des critères. Si la note maximale n'a pas d'incidence sur la sélection des actifs ou leur gestion, elle donne un aperçu de l'écart qualitatif entre les actifs du fonds et les actifs « parfaits » (note maximale sur 100 % des critères).

- **Note potentielle attribuable à l'actif**
  C'est la note estimée lors de l'évaluation de l'actif. Elle est calculée sur la base du potentiel de chacun des critères. Cette note donne l'écart entre l'état actuel du site et ce qu'il serait dans un monde sans limite de moyens. C'est donc un potentiel de progrès mais ce n'est pas une cible.

- **Note minimale de l'actif**
  La note cible de l'actif correspond au « standard interne » de la société de gestion. Elle correspond au niveau auquel le site devrait être pour être conforme aux attentes des parties prenantes. Cette note cible est une information clé dans la politique de gestion de d'acquisition.

- **Note cible de l'actif**
  La note cible est la note visée une fois le plan d'amélioration mis en œuvre. Elle est généralement calculée à 3 ans.

3.6 - À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera révisée annuellement.



Nantes_Le_Jallais ©shooting CBRE

★ 4 - PROCESSUS DE GESTION

4.1 - COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

La stratégie de sélection et de gestion est basée sur la définition et la prise en compte de **la note minimale du fonds.**
La note minimale correspond au standard interne d'Atlantique Mur Régions. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum ciblé. Elle vaut **54/100.**

Il en découle les éléments suivants :

- En phase ACQUISITION, une évaluation préliminaire est effectuée.
  Une fois la lettre d'intérêt (LOI) signée par les deux parties, la société de gestion procède à une évaluation complète lors de la phase de due diligence. Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :

  - la note obtenue est inférieure à la note minimale :
    la société de gestion devra intégrer un plan de progrès dans le plan d'actions de l'actif de telle sorte que la note minimale soit obtenue dans les 3 ans.
  - la note obtenue est supérieure à la note minimale :
    la société de gestion devra maintenir ce niveau en phase exploitation.

- En phase de GESTION, une évaluation annuelle est effectuée sur l'ensemble des actifs du fonds.
  Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :

  - la note obtenue est inférieure à la note minimale :
    La société de gestion devra intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note seuil soit obtenue dans les 3 ans. Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation minimale, la société de gestion visera une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans. L'évaluation devra soit dépasser l'évaluation minimale soit avoir progressé de 20 points.
  - la note obtenue est supérieure à la note minimale :
    La société de gestion devra au minimum maintenir ce niveau.

Par ailleurs, la société de gestion doit constituer des « poches » d'actifs en procédant à une évaluation particulière sur :

- les 5 actifs les moins bien notés
- les 5 actifs les meilleurs
- les 5 actifs les plus importants

Enfin, la notation ESG moyenne de la poche sera calculée à périmètre courant ou à périmètre constant.

★ 4 - PROCESSUS DE GESTION

4.2 - COMMENT LES CRITÈRES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les changements climatiques sont pris en compte au travers des critères déterminés dans la grille ESG.

4.3 - 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.

L'intégralité des actifs immobiliers fera l'objet d'une analyse ESG aboutissant à une note de performance ESG. Si certains actifs étaient prévus à l'arbitrage, la valeur des actifs non notés ne pourra pas dépasser 10 % de la valeur totale du fonds.

4.4 - LE PROCESSUS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?

Sans objet à la date d'actualisation de ce document (label obtenu le 14/12/2022).

4.5 - 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.

4.6 - LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

Le Fonds n'investit pas dans des OPC.

★ 5 - CONTRÔLES ESG

5.1 - QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU/DES FONDS ?

Le plan de contrôle de premier niveau (équipes de gestion) et celui de second niveau (RCCI) intègrent le contrôle du respect des procédures ESG et de la mise en œuvre de la gestion du portefeuille au regard des critères ESG fixés. De plus, le Comité ISR semestriel décrit à la page 8 du présent code permet notamment de piloter le résultat de ces contrôles.

6 - MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 - COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU/DES FONDS ?

La qualité ESG est évaluée à travers la mesure de sa performance extra-financière.
Cette performance est mesurée à l'aide d'indicateurs de performance choisis en cohérence avec la stratégie ISR du fonds.

6.2 - QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LE/LES FONDS ?

Les indicateurs suivants ont été choisis par la société de gestion :

DOMAINES DE REPORTING	THÉMATIQUES INDICATEURS D'IMPACT ESG PROPOSÉS	REF.	INDICATEURS D'IMPACT ESG PROPOSÉS
ENVIRONNEMENT	Énergie	ENV01	Performance énergétique (kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle*
	Emissions de GES	ENV02	Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO2eq/m²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie*
	Biodiversité	ENV03	Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité
SOCIAL/SOCIÉTAL	Mobilité	SOC01	Part des actifs ayant au moins deux lignes de transports en commun situés à moins de 500m
	Services rendus aux occupants	SOC02	Part des actifs ayant 3 types de services au sein l'immeuble
GOUVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement (property manager, etc.)	GOUV01	Part des contrats avec des prestataires clés incluant des clauses ESG
	Gestion de la relation aux investisseurs	GOUV02	Part d'associés ayant voté lors de l'assemblée générale
	Résilience	GOUV03	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique

6 - MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.3 - QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU OU DES FONDS ?

Les investisseurs sont informés par le biais des supports suivants :

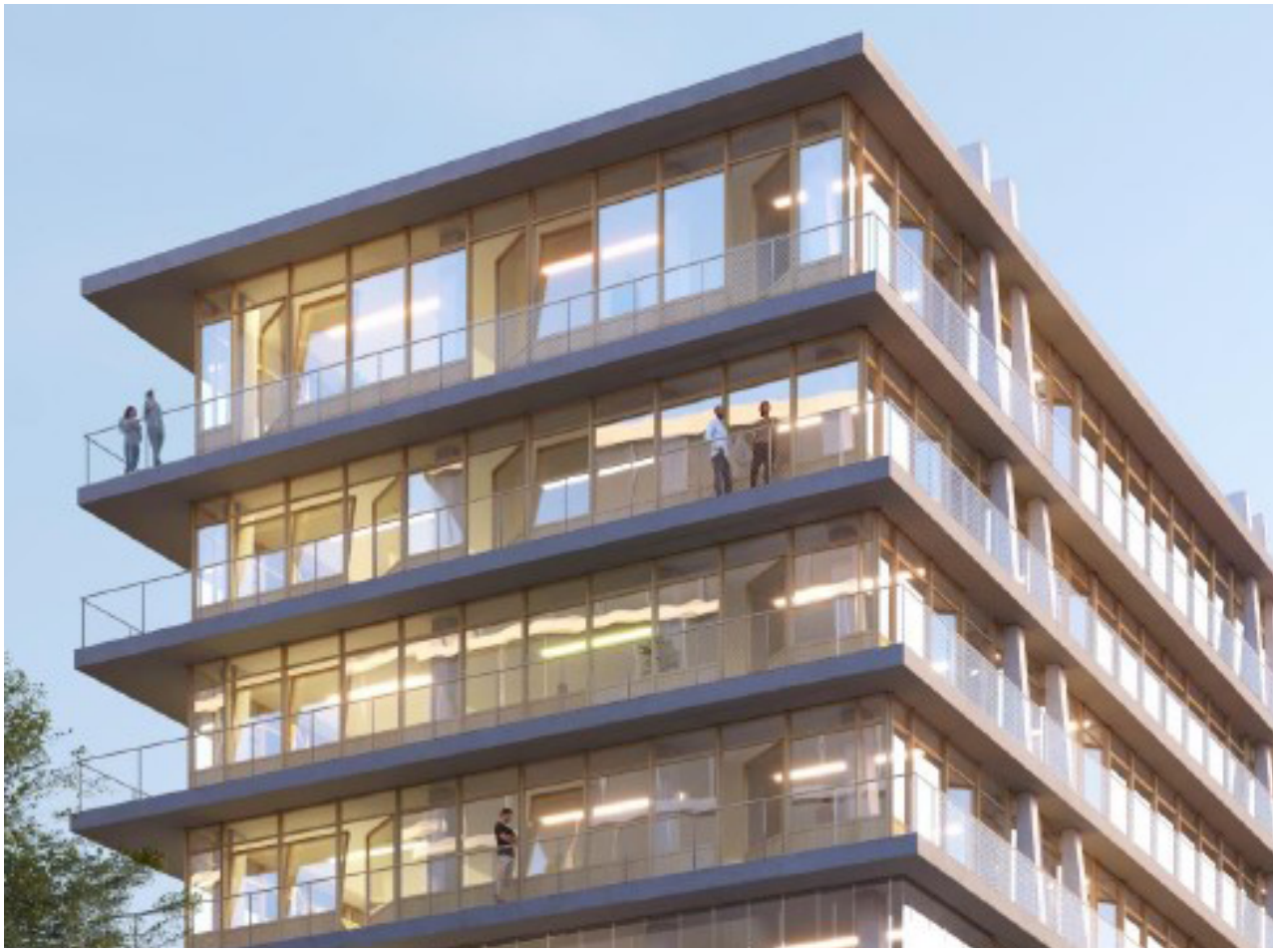
- Le présent code de transparence
- Le rapport annuel de performance extra-financière
- Les bulletins semestriels

6.4 - LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DU FONDS ?

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés sont communiqués dans le rapport annuel de performance extra-financière du fonds.



Lyon_Work#1



Rennes Solferino I @Parc Architectes

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest
Société Anonyme au capital de 228 674 €
Société de gestion de portefeuille – Agrément AMF n°GP-14000025 en date du 16 juillet 2014
342 762 176 RCS Rennes – APE 6430Z – TVA Intracommunautaire FR16 342 762 176
Siège social : 15, boulevard de la Boutière 35760 Saint Grégoire
Adresse Courrier : 2, rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain