

Informations en matière de durabilité

(Publication du 31/12/2025 au titre de l'article 10 du règlement UE « SFDR »)

1) Résumé

La SCPI Atlantique Mur Régions (AMR) s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable 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.

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR Atlantique Mur Régions promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Réduire les émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Protéger la biodiversité
- Favoriser l'écomobilité
- Développer des offres de services au sein des bâtiments
- Préparer l'adaptation des actifs aux risques climatiques
- Renforcer les relations avec les parties prenantes

Les caractéristiques environnementales et sociales du fonds sont garanties par une stratégie d'investissement contraignante. Ainsi, lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

La SCPI AMR doit investir au moins 90 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S. La SCPI est autorisée à investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier, des liquidités et des instruments dérivés. L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour la SCPI à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI.

La réalisation des caractéristiques environnementales et sociales est mesurée annuellement grâce à des indicateurs de durabilité accompagnés d'une méthodologie garantissant la qualité des données et des résultats.

Par ailleurs, afin de garantir les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI, la société de gestion a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

2) Produit financier sans objectif d'investissement durable

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

Bien que le fonds n'ait pas pour objectif l'investissement durable, le fonds entend poursuivre un objectif de performance énergétique de ses actifs. L'atteinte de cet objectif se mesure à travers la performance énergétique de chaque actif - cette performance peut être obtenue de différentes manières :

- Atteinte du top 15% des actifs les plus performants en matière de consommations énergétiques en énergie primaire
- Actif ayant un DPE A (étiquette énergétique)
- Actif ayant bénéficié d'une conception demandant une énergie primaire inférieure d'au moins 10% au seuil NZEB, et dans le cas où le bâtiment dépasse 5000m² il répond aux exigences de perméabilité à l'air et a fait l'objet d'une ACV.

La part des actifs répondant à l'une ou l'autre des dispositions citées doit représenter un minimum de 10% du patrimoine sous gestion du fonds.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer l'atteinte de cet objectif d'investissement durable sont les suivants :

- Part des actifs faisant partie du top 15% des bâtiments au consommations en énergie primaire les plus basse selon l'index ESG de DEEPI (en comparant chaque actif au benchmark le plus proche de sa typologie)
- Part des actifs ayant un DPE A (étiquette énergétique)
- Part des actifs dont le PC a été déposé après le 31/12/2020 dont la demande d'énergie primaire est inférieure d'au moins 10% au seuil NZEB et dans le cas où le bâtiment est supérieur à 5000m² ayant fait l'objet d'un test d'étanchéité à l'air et d'une ACV

3) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

La SCPI Atlantique Mur Régions (AMR) s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable 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.

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR Atlantique Mur Régions promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Réduire les émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Protéger la biodiversité
- Favoriser l'écomobilité
- Développer des offres de services au sein des bâtiments
- Préparer l'adaptation des actifs aux risques climatiques

4) Stratégie d'investissement

- a) la stratégie d'investissement utilisée pour respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier;

Les investissements de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS porteront sur des locaux à usage commercial et/ou professionnel, des locaux d'activités et des bureaux répondant aux caractéristiques suivantes : bonne localisation, conception "banalisée" (immeuble de conception classique n'offrant pas de spécificité pouvant nuire à sa location ou à sa revente), solvabilité des locataires.

Les acquisitions pourront porter sur des immeubles livrés ou en l'état futur d'achèvement, et sur des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière, contrôlée ou non, via un OPPCI...).

Les investissements composant le patrimoine seront réalisés dans des immeubles situés dans les grandes métropoles du territoire français et des pays de l'Union européenne.

La prise en compte de ces critères de sélection et de choix conditionne notamment la diversification nécessaire des risques locatifs.

ATLANTIQUE MUR REGIONS s'abstiendra d'acquérir des immeubles dont les performances ESG et l'emplacement ne lui paraissent pas durablement de bonne qualité, même si les rendements immédiats des propositions qui lui sont faites sont satisfaisants.

Par ailleurs, elle ne prévoit d'acheter qu'exceptionnellement (environ 5%) des locaux de prestige qui n'offriraient pas une rentabilité suffisante, compatible avec les objectifs qu'elle s'est fixés.

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI sont les suivants :

- Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.
- 100% des investissements sont évalués selon ce référentiel lors des due-diligences.

Concernant la part d'investissement durable que le produit financier entend atteindre, la société de gestion veille à maintenir un minimum de 10% d'actifs ayant une performance énergétique telle que définie dans cette annexe en réalisant les actions suivantes :

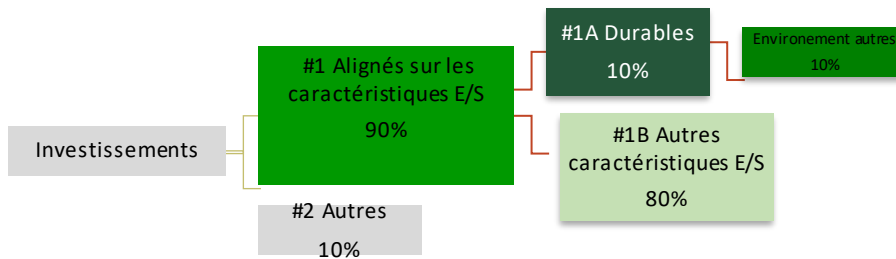
- dans la mesure du possible sélectionner les actifs les plus performants à l'acquisition,
- engager des travaux de rénovation énergétique si besoin en exploitation.
- pour les actifs acquis en VEFA, la société de gestion veille à ce qu'ils respectent les meilleures normes en matière de performance énergétique en construction.

b) la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Étant donné que la SPCI investira dans des actifs immobiliers, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements n'est pas pertinente.

Néanmoins, la SCPI met en place une gouvernance renforcée et intègre l'ensemble de ses parties-prenantes clés à sa démarche ESG.

5) Proportion d'investissements



La SCPI AMR doit investir au moins 90 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S.

Un minimum de 10% des investissements répondra par un objectif d'investissement durable tel que défini dans ce document.

La SCPI est autorisée à investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier, des liquidités et des instruments dérivés.

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour la SCPI à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI.

6) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le mécanisme de contrôle interne prévoit 2 niveaux de contrôles afin de garantir que les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier et les indicateurs de durabilité seront effectives tout au long du cycle de vie du produit financier :

- Niveau 1 : Contrôles par les responsables des équipes opérationnelles de la société de gestion, notamment la complétude et la qualité des données permettant l'analyse ESG de chacun des actifs (cf. § g) suivant)
- Niveau 2 : vérification par l'équipe dédiée au contrôle interne (indépendante hiérarchiquement des équipes opérationnelles), de la réalisation des contrôles et de la

qualité des conclusions des contrôles de niveau 1. Ce niveau couvre également la qualité des informations communiquées au public et aux investisseurs.

7) Méthodes

Les actifs sont tous évalués selon une grille d'analyse intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. En fonction des résultats de cette analyse, un plan d'actions d'amélioration de la durabilité de l'actif est mis en place afin d'améliorer sa note sur une période de 3 ans. Cette analyse et ces plans d'actions permettent au produit financier d'atteindre ses caractéristiques environnementales et sociales.

D'autre part, l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds est mesurée à l'aide des indicateurs de durabilité associés à chacune des caractéristiques selon la méthode suivante :

Domaines de reporting	Caractéristiques E/S suivies	Indicateurs ESG suivis
ENVIRONNEMENT	Améliorer la performance énergétique des bâtiments	Performance énergétique (kWhEF.pci/m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle*
	Réduire les émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation	Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO ₂ eq/m ²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie*
	Protéger la biodiversité	Part des actifs ayant bénéficié d'un audit de biodiversité par un écologue
Social/Sociétal	Favoriser l'écomobilité	Part des actifs ayant au moins deux lignes de transports en commun à moins de 500m
	Développer l'offre de services au sein des bâtiments	Part des actifs ayant au moins 3 types de services au sein de l'immeuble
Gouvernance	Renforcer les relations avec les parties prenantes	Part des d'actifs dont les contrats avec les prestataires essentiels incluent des clauses ESG
		Part d'associés ayant voté lors de l'assemblée générale
	Adapter les actifs aux risques climatiques	Part des actifs ayant bénéficié d'un audit d'adaptation aux risques climatiques

De plus, l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds sera mesurée à l'aide des indicateurs suivants :

Domaines reporting	de	Objectif d'investissement durable	Indicateurs ESG suivis
ENVIRONNEMENT		Améliorer la performance énergétique des bâtiments	<ul style="list-style-type: none">• Part des actifs faisant partie du top 15% des actifs les plus performants en matière de consommations énergétiques en énergie primaire• Part des actifs ayant un DPE A (étiquette énergétique)• Part des actifs ayant bénéficié d'une conception demandant une énergie primaire inférieure d'au moins 10% au seuil NZEB, et dans le cas où le bâtiment dépasse 5000m² il répond aux exigences de perméabilité à l'air et d'intégrité thermique, et a fait l'objet d'une Analyse en Cycle de Vie (ACV).

8) Sources et traitement des données

Caractéristiques E/S suivies	Indicateurs ESG suivis	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Améliorer la performance énergétique des bâtiments	Performance énergétique (kWhEF.pci/m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle*	Factures de fourniture d'énergie, données distributeurs	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
Réduire les émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation	Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO2eq/m ²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie*	Factures de fourniture d'énergie, données distributeurs, facteurs de conversion de DEET et ratio pour chaque réseau urbain	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
Protéger la biodiversité	Part des actifs ayant bénéficié d'un audit de biodiversité par un écologue	Livrables d'audits biodiversité,	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne Pondérée à la surface.	Pas d'estimation des données.
Favoriser l'écomobilité	Part des actifs ayant au moins deux lignes de transports en commun situés à moins de 500m	Audits ESG.	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne Pondérée à la surface.	Pas d'estimation des données
Développer l'offre de services au sein des bâtiments	Part des actifs ayant au moins 3 types de services au sein l'immeuble	Audits ESG.	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne Pondérée à la surface.	Pas d'estimation des données

Renforcer les relations avec les parties prenantes	Part des d'actifs dont les contrats avec les prestataires essentiels incluent des clauses ESG	Audits ESG.	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne Pondérée à la surface.	Pas d'estimation des données
	Part d'associés ayant voté lors de l'assemblée générale	Audits ESG.	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne Pondérée à la surface.	Pas d'estimation des données
Adapter les actifs aux risques climatiques	Part des actifs ayant bénéficié d'un audit d'adaptation aux risques climatiques	Livrable d'audit d'adaptation aux risques liés aux conséquences du changement climatique.	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne pondérée à la surface.	Pas d'estimation des données

Objectif d'investissement durable	Indicateurs ESG suivis	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Améliorer la performance énergétique des bâtiments	Part des actifs dans le top 15% des actifs les plus performants en matière de consommations énergétiques en énergie primaire	Factures de fourniture d'énergie, données distributeurs	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique. Application d'une formule mathématique de pondération à la valeur des actifs pour le calcul d'un % d'actifs répondant à l'indicateur.	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
	Part des actifs ayant un DPE A (étiquette énergétique)	DPE	Vérification des diagnostics de performance énergétique (DPE)	Application d'une formule mathématique de pondération à la valeur des actifs pour le calcul d'un % d'actif répondant à l'indicateur.	Pas d'estimation des données
	Part des actifs ayant bénéficié d'une	Calcul RT Pour les actifs > 5000 m ² :	Note de calcul, étude, attestation de conformité	Vérification des rapports et application d'une formule	Pas d'estimation des données.

	<p>conception demandant une énergie primaire inférieure d'au moins 10% au seuil NZEB, et dans le cas où le bâtiment dépasse 5000m² il répond aux exigences de perméabilité à l'air, d'intégrité thermique et a fait l'objet d'une ACV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Test de perméabilité à l'air - Test d'intégrité thermique - ACV 	<p>Pour les actifs > 5000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapport du test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique - Rapport de l'étude ACV 	<p>mathématique de pondération à la valeur des actifs pour le calcul d'un % d'actifs répondant à l'indicateur.</p>	
--	---	---	--	--	--

9) Limites aux méthodes et aux données

a) Limites des méthodes et des sources de données

Dans le cadre de la collecte annuelle des consommations, le recueil des données de consommations nécessite la participation active des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives

b) En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes

Une notice explicative pour le calcul de chaque indicateur a été rédigée afin de fiabiliser les données. Cette notice permet de gérer le risque. D'autre part, la politique d'engagement du fonds implique fortement ses parties-prenantes dont ses locataires en les sensibilisant aux problématiques environnementales et sociales et en les impliquant dans la démarche afin de limiter le risque de la non-représentativité des données de consommations.

10) Diligence raisonnable

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation, matérialisée par la grille d'analyse ESG évoquée au § g) ci-dessus, donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des actifs immobiliers acquis sont évalués selon ce référentiel lors des due-diligences.

Le responsable du contrôle interne contrôle cette grille ESG avant de rendre un avis qui sera soumis au Comité d'investissement.

Enfin, un Comité ISR dédié s'assurera dans la durée de l'évolution de la note ESG de chacun des actifs et de la bonne mise en œuvre des plans d'action décidés.

11) Politique d'engagement

La société de gestion a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

La société de gestion a identifié ses parties-prenantes « clé », c'est-à-dire à la fois directement concernées et ayant un impact dans l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds. Les parties prenantes clés identifiées sont les collaborateurs de la société de gestion, ses associés et les distributeurs du produit financier, les locataires, les syndicats de copropriété, les gestionnaires de biens et les maîtres d'ouvrages/assistants maîtres d'ouvrage.

La société de gestion a mis en place une stratégie d'engagement spécifique pour chaque type de partie-prenante comprenant des enjeux associés et des moyens d'engagement spécifiques.

12) Indice désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier

Non applicable