

## Annexe II

Nom du produit :  
SCPI Atlantique Mur Régions

Identifiant de l'entité juridique (LEI) :  
9695003HX34NDC9R4L78

# Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif environnemental** : \_\_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif social** : \_\_\_\_%

Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 10 % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif social

Il **promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.**



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce 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
- Renforcer les relations avec les parties prenantes

### ● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI AMR comprennent :

- La performance énergétique (kWhEF.pci/m<sup>2</sup>) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
- Les émissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO<sub>2</sub>eq) ou relative (ex : kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie
- La part des actifs ayant bénéficié d'un audit par un écologue
- La part des actifs ayant au moins 2 lignes de transport en commun à moins de 500 m
- La part des actifs ayant au moins 3 types de services au sein l'immeuble
- La part des actifs ayant bénéficié d'un audit adaptation aux risques climatiques

Des indicateurs supplémentaires ont été définis, ils permettent de suivre les objectifs poursuivis sur la Gouvernance :

- Part des d'actifs dont les contrats avec les prestataires essentiels incluent des clauses ESG
- Le nombre d'associés ayant voté lors de l'assemblée générale

### ● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

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 5000m<sup>2</sup> il répond aux exigences de perméabilité à l'air et a fait l'objet d'une ACV.

Date de publication : 23/12/2025

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 DEEPKI (en comparant chaque actif au benchmark le plus proche de sa typologie)
- 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 est supérieur à 5000m<sup>2</sup> ayant fait l'objet d'un test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, ainsi que d'une Analyse en Cycle de Vie (ACV).



- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

La SCPI Atlantique Mur Régions évalue annuellement son parc immobilier par le biais d'une grille ESG qui comporte 36 critères portant sur le domaine environnemental, social et les enjeux de gouvernance. Elle a ainsi une bonne vision de l'ensemble des impacts de sa politique de gestion et peut notamment évaluer les préjudices causés et y adosser des plans d'actions.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération*

La SCPI Atlantique Mur Régions vérifie qu'elle ne cause pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le domaine environnemental ou social en prenant en compte les indicateurs PAI tels que définis par le règlement SFDR  
Les indicateurs PAI suivis sont les suivants :

Au titre des indicateurs obligatoires :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie

Au titre d'indicateurs supplémentaires :

- Intensité de la consommation d'énergie
- Intensité des émissions carbone
- Artificialisation des terres
- Traitement des déchets

L'indicateur sur les consommations de ressources n'est pas suivi étant donné que l'enjeu de la consommation des ressources n'est pas matériel pour l'activité de la SCPI Atlantique Mur Régions.

- *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?  
Description détaillée :*

Les investissements durables réalisés portant exclusivement sur des biens immobiliers, la SCPI Atlantique Mur Régions répond à cette question au travers de sa politique d'engagement des parties prenantes : les contrats avec ses prestataires essentiels comportent des clauses encadrant ces obligations

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.*

*Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.*



## Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Non

Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") sont prises en compte par la SCPI tout au long du cycle de vie des investissements.

Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due-diligence. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion. Elles font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

La SCPI AMR prend en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que deux incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles, à savoir :

Indicateurs PAI	Mesure
<b>Indicateurs obligatoires</b>	
17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils NZEB-10%)
<b>Indicateurs supplémentaires</b>	
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré
18. Intensité des émissions carbone	Emissions carbone en TCO <sub>2</sub> eq des biens immobiliers détenus par mètre carré (scope 1 et 2 hors fluide frigorigènes)
22. Artificialisation des terres	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs.
20. Traitement des déchets	Part des biens immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets

Etant donné que la SCPI Atlantique Mur Régions n'a pas pour objet principal la construction neuve ou la rénovation lourde, l'enjeu de la consommation des ressources n'est pas matériel pour son activité. Ainsi, le fonds ne suit pas l'indicateur sur les consommations de ressources tel que donné par l'annexe I du règlement SFDR.

La SCPI reporte, chaque année, son exposition aux principales incidences négatives sélectionnées.

Des données estimatives pourront être utilisées en cas d'indisponibilité des données réelles.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel de la SCPI.



**La stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

## Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Les investissements de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS portent 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. Ces locaux sont situés dans les grandes métropoles du territoire français et des pays de l'Union européenne.

La SCPI Atlantique Mur Régions en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 14 décembre 2022, et son label a été renouvelé en décembre 2025. Elle s'engage ainsi à investir pour améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant l'écomobilité, les services disponibles pour les occupants, et en prenant en compte les risques climatiques. La SCPI s'engage également à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

- **Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

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.

L'évaluation porte notamment sur les éléments suivants :

- Quelle est la performance énergétique (ex : kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> ou kWh<sub>EF</sub>.pci/m<sup>2</sup>) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives de l'actif ?
- Comment se situe t'il au regard des obligations du Dispositif Eco Energie Tertiaire ?
- Quelles sont les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) de l'actif ?
- Comment se situe t'il au regard de la trajectoire de décarbonation issue des accords de Paris ?
- Comment l'actif intègre t'il la protection de la biodiversité ?
- Existe-t-il des dispositifs favorisant l'écomobilité ?
- Combien de services sont présents au sein de l'actif ?
- L'actif est-il adapté aux risques climatiques ?

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.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Pour l'immobilier, la structure du taux minimum ou les caractéristiques d'exclusion ne sont pas applicables, car le concept d'univers d'investissement n'est pas pertinent. Par conséquent, cette question ne s'applique pas à l'immobilier.

- **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

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



## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI AMR doit investir au moins 90 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « *Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?* ».

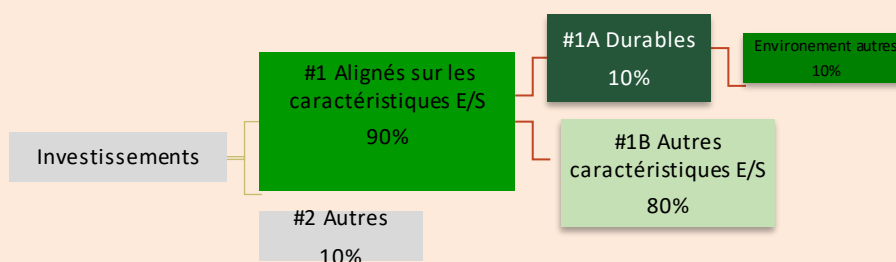
Un minimum de 10% des investissements répondra par un objectif d'investissement durable tel que défini dans ce document.

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 (#2 Autres).

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



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

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

Date de publication : 23/12/2025

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

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.



## Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

La proportion d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE est de 0%. Néanmoins, la SCPI Atlantique Mur Régions souhaite suivre l'alignement de ses actifs à la taxinomie européenne. Son évaluation est en cours et sera reportée.<sup>1</sup>

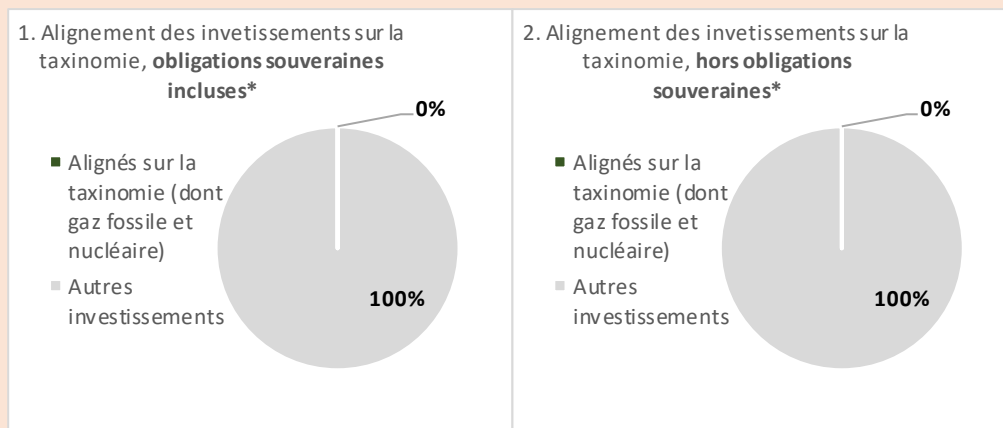
Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la Taxinomie par rapport à tous les investissements du Fonds.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes**

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la SCPI, cette question n'est pas applicable.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie européenne est de 100% .



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La SCPI n'investit pas dans des investissements socialement durables.



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales du Fonds.

Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SCPI est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promet.

Les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné**

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site web <https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/>