

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).

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 dans une démarche volontaire de la part d'Otoktone 3i d'intégration des critères extra-financiers dans la déclinaison opérationnelle de la stratégie d'investissement de la société de gestion en vue de viser la poursuite d'un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers en portefeuille.

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.

PRINCIPE DIRECTEUR

Les fonds signataires du Code se doivent de communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR déployée par Otoktone 3i, pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions.

Le fonds respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est mis à la disposition de l'ensemble des investisseurs.

CONTENU DU CODE DE TRANSPARENCE

PREAMBULE 4

Qu'est-ce que le label ISR ?4
 Un label d'État4
 Une certification externe.....4
 Une référence en Europe4
 Valeur ajoutée du label ISR :4

1. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE 4

2. DONNEES GENERALES 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
 2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?5
 2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?5
 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 ?6
 2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?8
 2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?8
 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 ?8
 2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?8

3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ATLANTIQUE MUR REGIONS 8

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 ?8
 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 ?9
 3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?9
 3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? 12
 3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 12
 3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 14

4. PROCESSUS DE GESTION 14

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 14
 4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 14
 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 15
 4.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? ... 15

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) ?.....	15
4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	15
5. CONTROLES ESG15	
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 ?	15
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG 15	
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?.....	15
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	15
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	16
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 ?.....	16

Préambule

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG 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.

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.

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zones géographiques
Best-In-Progress	1) Bureaux 2) Activité	En France métropolitaine

La SCPI Atlantique Mur Régions est classifiée "article 8 " au sens de la réglementation SFDR. Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et s'engage à réaliser une proportion minimale de 10% d'investissements durables au sens de cette même réglementation. Les critères retenus par la société de gestion pour qualifier les investissements concernés correspondent à des actifs qui atteignent des niveaux élevés de performance énergétique.

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

Date d'immatriculation : 04/11/1987

Siège social : 4, rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain

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 5^e 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.

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 Responsabilisation Sociétale des Entreprises du groupe.

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

La SCPI Atlantique Mur Régions s'est engagée dans le label ISR en 2022, le label a été renouvelé pour 3 ans en décembre 2025.

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
- Rapports extra financiers
- Documentation réglementaire (Label ISR et SFDR article 8 hybride)

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. Otoktone 3i évalue l'exposition et la vulnérabilité 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). Par ailleurs, Otoktone 3i est en train de définir sa stratégie de résilience qui sera achevée au premier trimestre 2026 : la grille d'analyse ESG intègre un critère en lien avec la stratégie de résilience du fonds.

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

La démarche d'investissement responsable est pilotée par la direction d'Otoktone 3i. Par conséquent, l'ensemble des pôles est impliqué dans l'activité d'investissement responsable :

- **Pôle Acquisition**
- **Pôle Asset Management**
- **Pôle Maîtrise d'ouvrage et Durabilité**
- **Pôle Gestion Immobilière**
- **Pôle Finance et Reporting.**

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 du Groupe 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 devra prendre 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.
 - Asset Management : L'équipe d'Asset Managers est en charge de la stratégie des actifs. Elle prend donc en compte la dimension ESG pour ses différentes décisions. Elle intègre notamment la démarche ESG dans les baux qu'elle signe avec les différents locataires, ou les décisions d'investissement ou de gestion qui ont des impacts sur les thématiques environnementales ou sociales retenues.
 - Maîtrise d'Ouvrage et Durabilité : L'équipe Maîtrise d'Ouvrage et Durabilité 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 réalise et supervise les travaux en vue de

l'amélioration ESG des immeubles. Elle pilote, anime et assure la cohérence de la démarche de progrès au niveau du fonds.

- Gestion Immobilière : L'équipe « Gestion Immobilière » 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-financier ;
 - 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.
 - Elle monte les dossiers de financement classique ou avec impacts
- **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 intégrera 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 :

- Directeur général,
- Directeur Général Délégué en charge du Pôle Immobilier,
- Manager Asset Management,
- Manager Maîtrise d'Ouvrage et Durabilité,
- Manager gestion Immobilière
- Responsable des investissements
- Directeur Général Délégué en charge de la Finance & du reporting,
- RCCI ;

Ce comité se tient 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 catégories
- 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 1^{er} 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 949M€ d'actifs sous gestion au 31/12/2025 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 ?

98% des actifs entrés en gestion sont gérés selon une démarche ISR

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

La SCPI Atlantique Mur Régions, seul fonds immobilier ouvert au public géré par Otoktone 3i, est labellisé ISR.

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, 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, avec l'objectif de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.

Objectifs sur le domaine Environnemental

- Réduire les émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Protéger la biodiversité

Objectifs sur le domaine Social

- Favoriser l'ècomobilité
- Dèvelopper l'offre de services au sein des bâtiments

Objectifs en matière de Gouvernance

- Adapter les actifs aux risques climatiques
- Renforcer les relations avec les parties prenantes

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
- Benchmark ESG DEEPI
- Bases de données ADEME
- Référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BBCA, ...)
- Référentiels internes
- Autres référentiels de place

La démarche est soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels et revue en comité ISR.

Ensuite, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) conduit annuellement un contrôle de deuxième niveau portant sur la démarche extra-financière déployée sur le fonds. Il 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. 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 intégrera ces risques dans la cartographie des risques.

Enfin, un contrôle de troisième niveau est assuré par le contrôle interne du groupe.

La collecte des données énergétiques, obtenues via la signature des mandats des locataires, et le retraitement de ces données est réalisé par un Energy Manager d'un bureau d'étude technique.

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

Les critères ESG suivants sont pris en compte par le Fonds :

1. Sur le domaine environnemental – 23 critères

Thématique	Réf.	Critères
Energie	ENE01	Performance énergétique

		<p>En gestion : Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m²su.an) ?</p> <p>En cas d'acquisition VEFA : Quelle est la performance énergétique prévisionnelle en énergie finale du bâtiment ?</p>
Energie	ENE02	Performance énergétique Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m²su.an) ?
Energie	ENE03	Atteinte du DEET
Energie	ENE04	Note DPE
Energie	ENE05	L'actif est-il conforme au décret BACS ?
Energie	ENE06	<p>En gestion : Réalisation d'un audit énergétique, mise en œuvre des préconisations et mise en place d'un processus de commissionnement en rénovation pour garantir l'atteinte des performances visées</p> <p>En cas de travaux ayant un impact énergétique significatif : une démarche de commissionnement a-t-elle été mise en place ?</p> <p>En cas d'acquisition VEFA : Une AMO VEFA côté investisseur est-elle mise en œuvre ?</p>
Energie	ENE07	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?
Carbone	CARB01	Quelle est la date à laquelle l'actif n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans le scénario CRREM 1,5°C) ?
Carbone	CARB02	Emissions de GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif (kgCO2eq/m²)
Carbone	CARB03	L'actif est-il en conformité avec la loi d'accélération des énergies renouvelables et la loi Climat et résilience ?
Carbone	CARB04	Quel est le type d'énergie utilisé sur l'actif ?
Carbone	CARB05	Quels sont les fluides frigorigènes présents sur l'actif ?
Carbone	CARB06	Suivi du taux de fuite de fluides frigorigènes sur les équipements de confort du bâtiment
Carbone	CARB07	L'actif est-il exposé aux énergies fossiles ?
Carbone	CARB08	<p>En gestion : Pour les travaux courants (aménagements), mise en place d'une démarche bas-carbone</p> <p>En cas d'acquisition VEFA : VEFA</p> <p>Une analyse en cycle de vie a-t-elle été réalisée ?</p>
Eau	EAU01	L'actif contient-il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?
Eau	EAU02	Suivi des consommations d'eau
Déchets	DECH01	L'actif est-il équipé d'installations de tri des déchets et couvert par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets ?
Biodiversité	BIO01	Connaissance de la biodiversité du site (screening/ audit/ plan d'action/mise en œuvre)

Biodiversité	BIO02	Limiter la pollution lumineuse : respect de la trame noire
Biodiversité	BIO03	Formaliser la gestion écologique des espaces verts dans les contrats d'entretien, incluant des pratiques respectueuses de la biodiversité
Biodiversité	BIO04	Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : proportion de surface éco aménageable sur le site.
Biodiversité	BIO05	Taux de non-végétalisation

2. Sur le domaine social – 6 critères

Thématique	Réf.	Critères
Mobilité / Transport	MOB01	Quel est le nombre de lignes de transports en commun (tramway, métro, bus, RER, train, TGV) à proximité ?
Mobilité / Transport	MOB02	Présence de bornes de recharge IRVE sur l'actif
Mobilité / Transport	MOB03	Présence de local ou racks à vélos
Services aux occupants	ACCES01	Accessibilité des espaces et inclusion
Services aux occupants	SERV01	Existence de services à proximité du site participant au bien-être des salariés
Sécurité	SERV02	Existence de services sur site participant au bien-être des salariés

3. Sur le domaine de la gouvernance – 7 critères

Thématique	Réf.	Critères
Engagement des parties prenantes	GOUV01	Les prestataires essentiels sont-ils engagés par des clauses ESG (PM/MOD/AMO/Auditeurs Due DIL) ?
Engagement des parties prenantes	GOUV02	<u>En gestion</u> : Une évaluation RSE des PM est-elle réalisée ? <u>En cas d'acquisition VEFA</u> : Une évaluation RSE de l'AMO est-elle réalisée ?
Engagement des parties prenantes	GOUV03	Existence d'un dispositif d'information des occupants sur les mesures ESG prises sur site et de sensibilisation aux bonnes pratiques (sobriété énergétique, réduction des consommations d'eau, etc.)
Engagement des parties prenantes	GOUV04	Réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG
Engagement des parties prenantes	GOUV05	Taux de baux actifs comportant une démarche environnementale
Gestion des risques	CLIM01	L'actif est-il adapté aux risques climatiques actuels et futurs identifiés ?
Certifications	CERT01	L'actif a-t-il obtenu des certifications environnementales en rénovation et/ou exploitation ?

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

Les critères de la grille permettent de réduire les incidences négatives du portefeuille sur l'environnement. L'empreinte carbone des immeubles et notamment les émissions de gaz à effet de serre sont prises en compte dans la démarche et les étapes suivantes 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 CO2 et définition de la courbe de décarbonation)
- › Mise en œuvre d'un plan d'actions en vue d'optimiser l'efficacité énergétique des actifs en portefeuille avec suivi
- › Prise en compte de la biodiversité quand cela est possible en fonction des typologies d'actifs

La prise en compte des risques de durabilité à travers l'intégration d'un critère sur les risques climatiques, plus particulièrement sur les risques physiques, dans la grille permet de mitiger le risque sur la valeur du portefeuille. Otoktone 3i a également intégré les risques climatiques associés au portefeuille dans sa cartographie des risques et dans sa stratégie de résilience.

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 % - 23 critères d'évaluation
- Social : 30 % - 6 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 36 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 cas des actifs en gestion, cas des actifs ayant des travaux énergétiques significatifs et cas des actifs acquis en VEFA par le biais de critères d'évaluation différenciés.

Les actifs en exploitation sont évalués sur l'ensemble des critères. La pondération « exploitation » est appliquée.

Les actifs acquis en VEFA sont évalués sur l'ensemble des critères. Certains critères précisent les modalités spécifiques à appliquer au cas des VEFA. La pondération « Acquisition VEFA » est appliquée.

METHODE D'ANALYSE

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

- **Évaluation de l'actif selon la grille exploitation de la société de gestion**

Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un actif et, de manière générale, annuellement, sur l'ensemble des actifs du fonds en respectant la même temporalité.

- **Note seuil du fonds en exploitation : 58,63/100**

La note seuil définit le standard d'un actif performant selon la méthodologie d'analyse propre à la SCPI Atlantique Mur Régions. Elle s'appuie sur des référentiels de marché ainsi que sur des standards internes d'Otoktone 3i.

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

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil –dits actifs "Best-in-Class". Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir la note initiale sur les 3 ans de cycle de labellisation ;
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil –dits "Best-in-Progress". Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou de progresser de 20 points.

- **Note à 3 ans de l'actif**

La note à 3 ans est la note visée une fois le plan d'amélioration mis en œuvre à l'issue du cycle.

Le cas spécifique des actifs en VEFA :

- **Évaluation de l'actif selon la grille VEFA de la société de gestion**

Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition en VEFA d'un actif et annuellement durant la période de VEFA.

Une fois l'actif en VEFA passé en gestion et après un an complet en exploitation, l'actif est alors évalué sur la grille « exploitation ». Cette première évaluation en exploitation permettra de classer l'actif dans la poche best-in-progress ou best-in-class.

- **Note seuil des actifs en VEFA : 59.9/100**

La note seuil définit le standard d'un actif neuf performant selon la méthodologie d'analyse propre à la SCPI Atlantique Mur Régions. Elle s'appuie sur des référentiels de marché ainsi que sur des standards internes d'Otoktone 3i.

La note seuil des actifs en VEFA donne des indications sur la performance du projet en construction. En revanche, ce n'est qu'une fois en exploitation que des améliorations seront réalisées sur les actifs best-in-progress pour leur faire atteindre le niveau de performance escompté.

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

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée annuellement.

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 seuil** du fonds.

La note seuil 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 **58,63 / 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 :
 - o **la note obtenue est inférieure à la note seuil :**
Les Equipes de Gestion devront intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note seuil dans les 3 ans.
 - o **la note obtenue est supérieure à la note seuil :**
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.
 - › **la note obtenue est supérieure à la note minimale :**
La société de gestion devra au minimum maintenir ce niveau.

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

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 et notamment les thématiques suivantes :

- Performance énergétique
- Emissions de GES
- ENR
- Exposition aux énergies fossiles
- Fluides frigorigènes
- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets
- Biodiversité
- Engagement des parties prenantes
- Risques climatiques.

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

La méthodologie ISR du fonds a été modifiée en juin 2025 afin de la rendre plus adéquate à un second cycle de labellisation ISR pour sa SCPI Atlantique Mur Régions et permettre l'atteinte des objectifs ISR.

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 Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) intègre le contrôle du respect des procédures ESG et de la mise en œuvre de la gestion du portefeuille au regard des critères ESG fixés.

La démarche est soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels et revue en comité ISR.

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.

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 intégrera ces risques dans la cartographie des risques.

Enfin, un contrôle de troisième niveau est assuré par le contrôle interne du groupe.

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	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

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.