

RAPPORT DE GESTION EXTRA-FINANCIER

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

2025

OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

SOMMAIRE

Éditorial	6
Portefeuille de la SCPI Atlantique Mur Régions & Indicateurs	8
Démarche d'investissement et de gestion responsable et transparente	10
Méthodologie d'évaluation	16
Suivi des performances extra-financières du fonds	20
Politique d'engagement	26
Focus patrimoine	30
Notes totales sur actifs	48



LEXIQUE

DEEPI : Société spécialisée dans l'analyse de la performance ESG du secteur immobilier. Ses publications fournissent des **indicateurs de marché** servant de référence pour comparer et positionner la performance environnementale d'un portefeuille.

ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

FIA : Fonds d'investissement alternatifs

GES : Gaz à Effet de Serre

ISR : Investissement Socialement Responsable.

LEC : Loi no 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier et son décret d'application 2021-663 du 27 mai 2021

Note actuelle : Note atteinte lors de l'évaluation à l'acquisition, puis mise à jour annuellement.

Au sein de ce rapport, la note actuelle est la note obtenue pour l'année 2023.

Note cible : Note à atteindre par le plan d'action d'amélioration de l'actif, à obtenir sous trois ans.

Note initiale : Note de l'actif lors de son entrée en gestion (livraison en cas de VEFA, acquisition en cas de 2^{de} main)

Note potentielle : Note raisonnablement atteignable à maxima au regard des spécificités de l'actif et du périmètre d'action.

Note maximum : Note maximum du barème de la grille ESG.

O.I.D. : Observatoire de l'Immobilier Durable, o-immobilierdurable.fr/ et www.taloe.fr/

PAI : Principales Incidences Négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité, au sens de la réglementation SFDR

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

SFDR : Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers



ÉDITORIAL



Bruno PAIN
Président
d'OTOKTONE³¹



Alexandre GUILLAUMIN
Directeur Général
d'OTOKTONE³¹

“

Chers Associés

Alors que nous rédigeons cet édit, une vague de chaleur unique dans sa précocité et son intensité frappe la France. Cet évènement climatique n'est pas anodin et nous rappelle avec force une conviction qui est au cœur de notre stratégie : dans un environnement économique et politique qui est exigeant pour l'immobilier et la pierre papier, la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance est indispensable pour pérenniser la valeur de votre patrimoine dans le temps.

Trois années après l'obtention du label, nous avons le plaisir de vous annoncer le succès de notre premier cycle d'évaluation et d'amélioration. Plus de la moitié de nos actifs ont déjà atteint leur objectif de performance, portant la note globale du portefeuille au-delà de notre cible initiale. Cette réussite est le fruit d'un travail méthodique et collectif. Nous avons d'abord approfondi notre connaissance de votre patrimoine sur de nombreux volets par exemple la consommation énergétique et les émissions carbone associées, les attentes de nos locataires sur ces enjeux ou la réalisation d'étude d'exposition aux risques climatiques. Nous avons également mobilisé toutes nos parties prenantes sur ces enjeux :

- nos gestionnaires immobiliers, alliés essentiels sur le terrain pour l'entretien et l'optimisation de l'usage de vos immeubles ;
- nos locataires, dont nous mesurons régulièrement les attentes et engagements via des enquêtes et des comités verts ;
- nos partenaires financiers, avec qui nous négocions des prêts bonifiés en cas d'atteinte des objectifs de performance durable ;

- nos collaborateurs, formés et engagés au quotidien pour incarner cette ambition ;
- et vous nos associés, que nous nous efforçons d'informer avec la plus grande transparence sur nos avancées.

Fort de ce succès, le nouveau cycle qui s'ouvre sera celui de l'accélération avec une ambition double :

- adapter votre patrimoine aux enjeux futurs en approfondissant notre analyse des risques climatiques et des enjeux de biodiversité pour rendre nos immeubles plus résilients ;
- accroître la valeur et l'attractivité de votre patrimoine en déployant des solutions d'avenir : production d'énergies renouvelables, déploiement de solutions de mobilités douces et de services innovants pour nos locataires ;
- notre objectif est simple : préparer le patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions aux défis de demain. C'est le sens de notre engagement et la meilleure garantie pour vous associés, pour la pérennité de votre investissement.



PORTEFEUILLE

DE LA SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS ET INDICATEURS

AU 31 DÉCEMBRE 2025

EN BREF

NOMBRE D'ACTIFS
DÉTENUS DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT



104

SURFACE DES ACTIFS
DÉTENUS DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT



350 375 m²

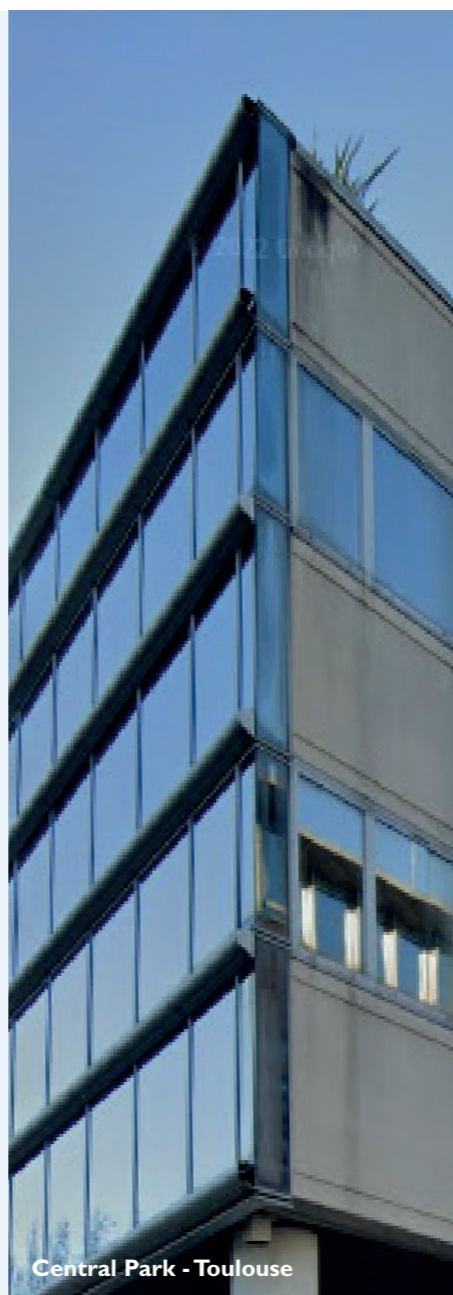


989 670 895 €

DE CAPITALISATION

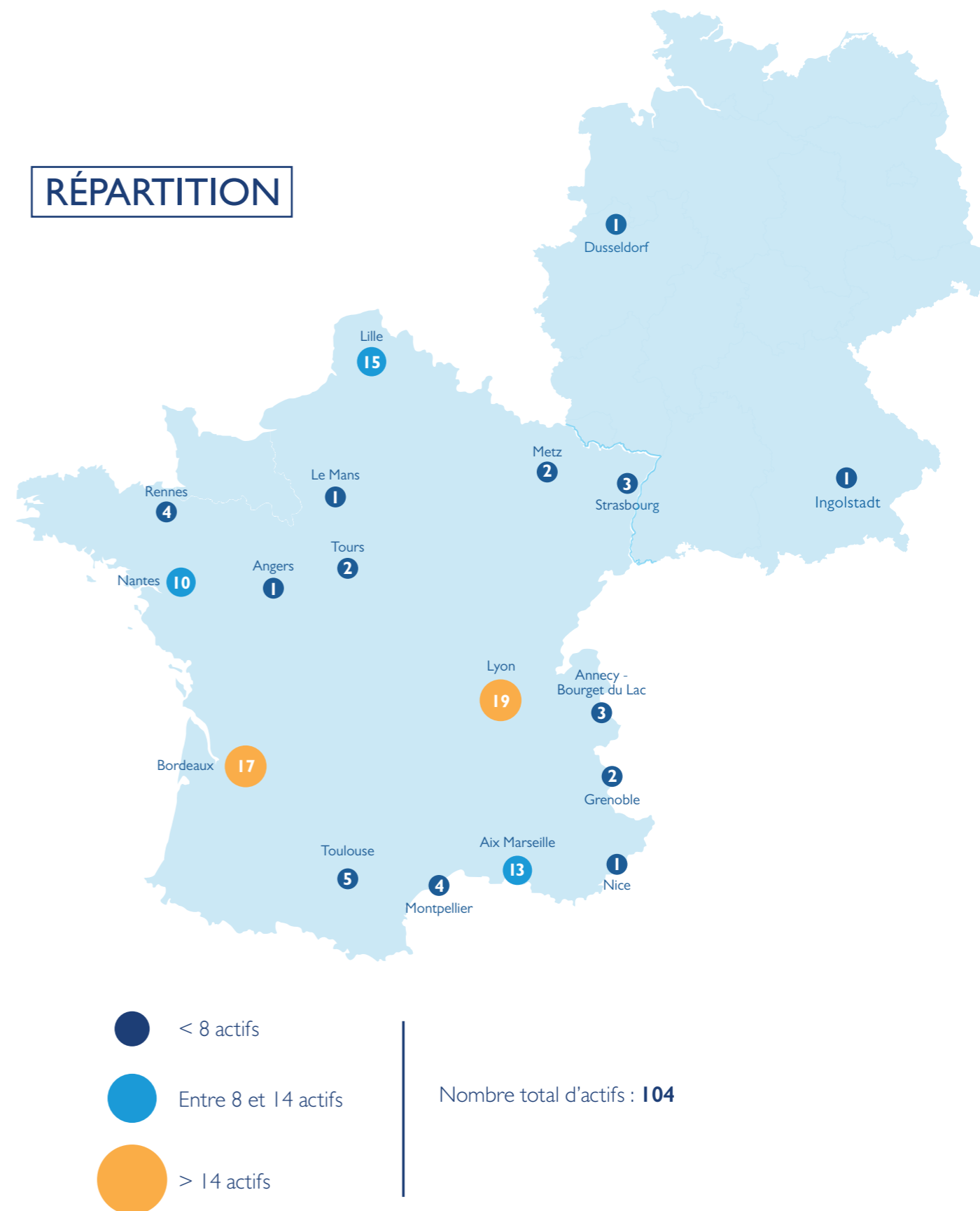


6 230 ASSOCIÉS



Central Park - Toulouse

RÉPARTITION



DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

Depuis 2022, la SCPI Atlantique Mur Régions s'est engagée dans une démarche de labellisation « Investissement Socialement Responsable (ISR) ». Par cette démarche, la SCPI Atlantique Mur Régions affirme son engagement à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds, en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

Le 14 décembre 2025, la SCPI Atlantique Mur Régions a fait renouveler son label ISR auprès de l'AFNOR.

Pour cela, l'auditeur a validé :

- L'atteinte des objectifs ESG (Environnement, Social et Gouvernance) du cycle 1 (2022-2024)
- La stratégie mise en place pour les années du cycle 2 (2025-2027)

AU TRAVERS DE 36 CRITÈRES D'ÉVALUATION, LES OBJECTIFS RECHERCHÉS SUR CE NOUVEAU CYCLE SONT LES SUIVANTS :

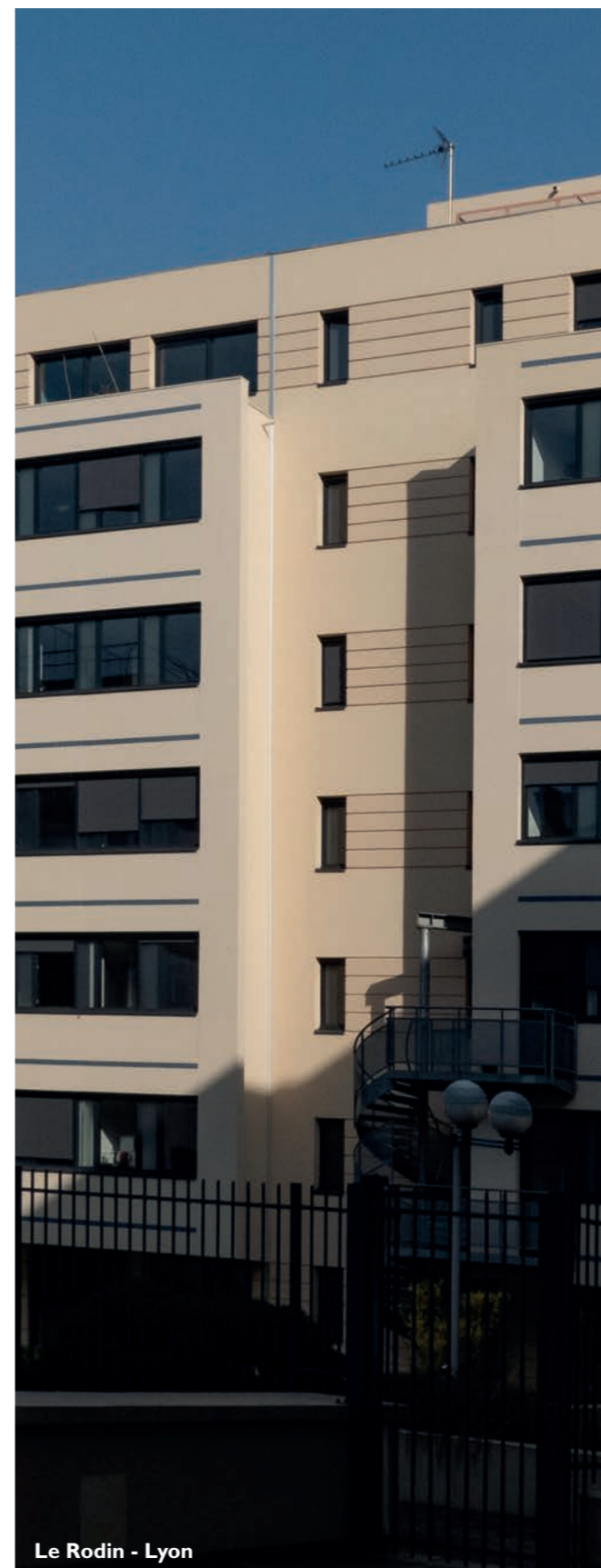


Ces thématiques visent à capitaliser sur les acquis du premier cycle tout en intégrant de nouveaux sujets. En effet, poursuivre la progression en matière de durabilité est un enjeu crucial pour répondre aux convictions de notre société de gestion, à la réglementation croissante, ainsi qu'aux attentes des locataires, des porteurs de parts et des prêteurs.



DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT

De par sa connaissance fine des marchés de régions et de ses acteurs, notre équipe dispose d'un volume d'opportunités important qui lui permet de se positionner sur des opportunités d'investissement de gré à gré ou dans le cadre de mise en concurrence restreinte. Elle analyse et sélectionne rigoureusement les actifs en adéquation avec la stratégie de la SCPI Atlantique Mur Régions et assure la bonne exécution des transactions avec cette volonté de toujours préserver l'intérêt de ses associés.



La démarche d'investissement repose sur quatre piliers fondamentaux que sont :

L'emplacement, au sein des villes de la métropole, en centres-villes ou zones n°1 de périphérie, à l'exception de l'Ile-de-France.

La qualité intrinsèque des bâtiments en apportant une attention particulière aux procédés de construction, performances environnementales, modularité des aménagements, pour des bâtiments adaptés à la demande locative.

La solidité des preneurs et leur capacité à recouvrir les loyers et charges.

Le potentiel d'amélioration de l'actif, selon les critères de notation ISR de la SCPI.

L'enjeu pour les équipes d'OTOKTONE³¹ étant d'acquiescer des actifs avec cette conviction qu'ils assurent dans le temps, une certaine robustesse du revenu locatif. La qualité de l'emplacement et la bonne adaptation au marché locatif garantissent la liquidité des actifs et leur bonne valorisation à terme.

La labellisation ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions vient conforter la stratégie d'investissement mise en place et sécuriser la valorisation des actifs sur le long terme par une prise en compte des risques ESG dès la phase d'acquisition.

Dans le cadre du process acquisitions, une analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) est réalisée par les équipes :

NOTATION ESG



OBJECTIFS

Améliorer la note initiale de 20 points

ou
Obtenir la note seuil de 58,6/100

dans les 3 ans qui suivent l'acquisition grâce aux actions mises en œuvre

Cette analyse en amont de l'acquisition, permet d'assurer que l'actif cible répondra aux enjeux ESG définis :

- soit en répondant immédiatement aux critères et en atteignant la note seuil de 58,6/100 ;
- soit en définissant des plans d'actions permettant à l'actif d'atteindre après l'acquisition ladite note cible ou progresser de 20 points.

Au travers de cette stratégie, OTOKTONE³¹ souhaite rester fidèle à l'ADN du groupe : contribuer au développement économique en régions, favoriser le rééquilibrage de l'activité économique sur l'ensemble du territoire tout en réduisant l'empreinte carbone des actifs immobiliers gérés pour le compte de la SCPI.



GESTION RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

La gestion patrimoniale déployée par la société de Gestion pour la SCPI Atlantique Mur Régions s'inscrit dans une volonté de détention de longue durée des immeubles.

Dans cette perspective, la société de gestion s'appuie essentiellement sur les leviers immobiliers pour générer le revenu optimal et valoriser le parc immobilier. Cela se traduit notamment par une attention particulière au parfait état d'entretien et au parfait respect des normes de l'ensemble du parc immobilier, à un travail de fidélisation des locataires et à la maîtrise des charges.

Principaux axes de notre gestion immobilière responsable :



LUTTER CONTRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES IMMEUBLES DÉTENUS autant dans le cadre de la gestion

courante (l'entretien, la maintenance, l'usage) ainsi que dans la réalisation de travaux (rénovation, remplacements d'équipements ou d'installations, restructuration). Les mesures portent sur les émissions dues à la nature et aux volumes des énergies consommées, mais aussi aux fluides frigorigènes présents dans les installations de chauffage/climatisation. De plus des bonnes pratiques sont déployées quant à la nature des matériaux employés sur les chantiers (réemploi, recyclage, cahier des charges bas carbone).



PROMOUVOIR LA BIODIVERSITÉ : la société de gestion apporte une

attention particulière à connaître les enjeux de biodiversité sur ses actifs pour déployer des plans d'action adaptés, à ne pas nuire au vivant en luttant contre la pollution lumineuse, et en adoptant des pratiques de gestion des espaces verts responsables, à gérer au mieux les essences et à faire vivre un écosystème sur le parc immobilier de la SCPI Atlantique Mur Régions.



UNE GESTION RAISONNÉE DE L'EAU avec la mise en place d'outils,

de méthodes ou d'équipements permettant de suivre et piloter les consommations d'eau.



LE CONFORT, LE BIEN-ÊTRE ET LA SÉCURITÉ DES OCCUPANTS

sont des éléments indispensables à une bonne gestion patrimoniale et sont déterminants dans les choix et décisions de la société de gestion.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

ÉVALUATION EXTRA-FINANCIÈRE DES ACTIFS

En ligne avec sa stratégie d'investissement visant à accompagner la transition de ses actifs et à renforcer leur performance extra-financière, la SCPI Atlantique Mur Régions utilise une méthode d'évaluation structurée. Une notation ESG annuelle est attribuée à chaque actif. Elle permet ainsi le calcul d'une note de fonds consolidée, pondérée par la surface des immeubles détenus.

Selon la notation initiale de l'actif, le plan d'action est différencié.



Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, la société de gestion prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale. Il s'inscrit dans une catégorie « Best in Class ».



Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, la société de gestion prend l'engagement de définir un plan d'amélioration. Il s'inscrit dans une catégorie « Best in Progress ».



La société de gestion élabore un plan d'amélioration en identifiant des leviers d'action afin de faire progresser les caractéristiques durables de chaque actif. Les actifs sont évalués tous les ans par OTOKTONE³ⁱ, qui met à jour les scores de chaque actif, en tenant compte de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est vérifiée par l'équipe de gestion d'OTOKTONE³ⁱ et est validée annuellement par le Comité ESG.

À noter que le système d'évaluation pénalise la note des immeubles pour lesquels la société de gestion ne dispose pas de données réelles ou suffisamment représentatives. Ainsi, plutôt que d'utiliser une estimation, le critère concerné se voit attribuer une note nulle lorsque les données sont absentes.

EXCLUSION DU PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION

Les actifs en cours d'acquisition ou de cession sortent du périmètre d'évaluation. Ils seront comptabilisés dans la part des actifs non soumis à une analyse ESG, qui ne peut être supérieure à 10 % de la valeur de l'actif conformément au référentiel du label ISR.

Une méthodologie d'évaluation

ROBUSTE

Une note technique retrace en détail tous les modes de calcul de chaque point d'évaluation permettant une traçabilité et une rigueur de l'évaluation de chaque critère et de chaque actif

EXIGEANTE

Un actif ne répondant pas aux enjeux réglementaires ou au standard de notre société de gestion sur un critère obtient la note de « 0 » pénalisant sensiblement son évaluation et rendant impératif la mise en place d'un plan d'action dédié

ÉVALUATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Les risques en matière de durabilité sont intégrés au dispositif de maîtrise des risques de la société de gestion de la même manière que les autres types de risques auxquels la société de gestion et son fonds géré sont exposés.

L'évaluation, la priorisation et la gestion des risques de durabilité identifiés dans le cadre du label ISR sont traitées dans le cadre d'un Comité ISR dédié. Ce Comité est semestriel, et a entre autres missions une **révision à minima annuelle du dispositif**, en phase avec les audits périodiques propres au label. Ce Comité ISR rend compte au Comité Risques et Conformité de la société de gestion. Ainsi, l'ensemble des risques sont regroupés dans une seule et même cartographie des risques, ce qui permet à la société de gestion de traiter transversalement les différents sujets impactés par un risque de durabilité.

La méthodologie retenue pour l'identification et la gestion des risques de durabilité est propre au FIA géré, elle a été définie dans le cadre du label ISR. Les principaux risques de durabilité identifiés sont les suivants :

- **Risques physiques** : exposition des immeubles aux effets du changement climatique, tenant compte de la localisation précise de chacun des immeubles (cf. chapitre I ci-dessus), ainsi que l'atteinte à la biodiversité. Ces deux risques sont traités dans le cadre du label ISR.
- **Risques de transition** : exposition du fonds à des immeubles inefficaces sur un plan énergétique (P.A.I. pris en compte par le fonds), plan d'amélioration de la note ISR de chaque immeuble (défini dans le cadre du label ISR).
- **Risque de responsabilité** : prise en compte des différentes réglementations applicables en matière de durabilité, qualité de l'information due aux investisseurs, organisation et gouvernance de la société de gestion (pris en charge d'une manière globale par la société de gestion), engagement des property managers et des locataires des immeubles (politique d'engagement disponible sur le site internet et résumée ci-dessus).

La source des données utilisées à cet effet est décrite dans la publication « article 10 SFDR » disponible sur le site internet. Leur qualité fait l'objet de contrôles de premier niveau par le responsable de la fonction permanente de gestion des risques d'OTOKTONE³¹, puis en second niveau par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) d'OTOKTONE³¹. D'une manière générale, l'exposition de chaque actif du fonds géré est évaluée dès la phase de préinvestissement, par l'intermédiaire d'une note ISR établie selon la grille d'évaluation définie dans le cadre du label. Afin de minorer l'exposition à ces risques, tous les actifs sous gestion disposent d'un plan d'action leur permettant de voir cette note ISR progresser de 20 points vers la note cible à un horizon de 3 ans, ou bien de la maintenir si la note cible est atteinte.

A l'instar de l'ensemble des indicateurs utilisés par la société de gestion et son fonds géré, le contrôle des indicateurs de durabilité est assuré en premier niveau par le Responsable de la Fonction Permanente de la Gestion des Risques de la société de gestion, puis en second niveau par le RCCI de la société de gestion. Ces contrôles sont systématiquement abordés pendant les Comités ISR et Comités Risques et Conformité de la société de gestion, permettant aux dirigeants et instances de surveillance de la société de gestion et du fonds géré d'être dûment informés.

SUIVI DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE DU FONDS

Pour ce nouveau cycle la SCPI Atlantique Mur Régions a défini une nouvelle grille d'évaluation qui :

- renforce les thématiques liées à la performance énergétique et à l'impact des gaz frigorigènes ;
- inclut :
 - le suivi des trajectoires réglementaires (Décret Tertiaire pour la réduction de la consommation d'énergie, bilan CRREM lié aux objectifs de décarbonation des accords de Paris),
 - le déploiement des énergies renouvelables,
 - la mobilité décarbonnée (prises de recharges des véhicules, locaux vélos),
 - la connaissance des enjeux de biodiversité afin de pouvoir déployer des actions impactantes,
 - les aspects de santé et d'inclusion,
 - la connaissance RSE des parties prenantes pour développer les synergies,
 - l'adaptation des actifs aux risques climatiques en définissant une stratégie de résilience pour établir des plans d'actions pertinents.

Note ISR du portefeuille d'actifs :

Afin de fixer un nouveau référentiel de progrès, une nouvelle évaluation a été réalisée en fonction de la nouvelle grille pour le patrimoine en gestion au 31/12/2024 (101 actifs en incluant la quote part de l'actif détenu indirectement). Elle constitue l'évaluation initiale pour le nouveau cycle :

- 99 bâtiments ont été évalués en dessous de la note minimale (fixée à 58,6/100) ; leur note moyenne pondérée est de 41,6. Cette catégorie, nommée « Best in Progress », devra atteindre la note seuil de 58,6 d'ici 2027.
- 2 bâtiments sont déjà évalués au-delà de cette note minimale ; ils constituent la catégorie « Best in Class », qui devra garder ce niveau jusqu'en 2027.

L'évaluation réalisée au terme de l'année 2025 permet de mesurer les premiers progrès du cycle réalisés sur l'exercice.

Elle porte sur 104 actifs, présents au 31/12/2025.

La catégorie Best in Class a maintenu sa note au dessus du seuil : 68,4.

La catégorie Best in Progress (xx immeubles) a vu sa note progresser à 46.

Le détail des notes pour chaque actif est fourni en fin de document.

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de la SCPI AMR, nous suivons 8 indicateurs de performance extra-financière basés sur des critères d'impact environnementaux, sociaux et de gouvernance. Deux de ces indicateurs doivent surperformer le benchmark.

D'une manière générale, le calcul de ces indicateurs de performance extra-financière est une agrégation, immeuble par immeuble, de 7 des 37 critères de la notation ISR. La méthodologie de notation ne prévoit pas d'utiliser des données estimées : soit des données réelles sont utilisées, soit le critère concerné est pénalisé par une note nulle, soit le critère est neutralisé lorsqu'il n'est pas applicable à l'immeuble. Ces indicateurs ont été calculés en 2025 sur la base de 104 actifs.

Cette méthodologie est détaillée ci-après :

POUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT, NOUS AVONS CHOISI

3 INDICATEURS

1 La consommation d'énergie finale, exprimée en KWhEF/m² comparée au benchmark publié par DEEPKI.

Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de **réduire de 40 % sa consommation d'énergie finale en 2030** par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.

L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en **kWhEF/m²/an**.

Dans le cas où les données manquantes sont trop importantes, l'immeuble est exclu du reporting.

2 Les émissions de gaz à effet de serre (ou empreinte carbone) exprimées en KgCO₂eq/m² comparées au benchmark publié par DEEPKI.

Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de **contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050**, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue de l'accord de Paris de 2015.

L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en **KgCO₂eq/m²**.



3 La part des actifs ayant fait l'objet d'un audit de biodiversité.

Déployer des audits d'écologues sur les sites à enjeux de biodiversité pour permettre le déploiement de plans d'actions adaptés.

L'unité de mesure est le nombre de m² d'actifs ayant bénéficié d'un audit par un écologue, rapporté au nombre de m² total du fonds.



ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE

Performance énergétique (kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle

Taux de couverture 82/104

ACTIF 2025
89,6 kWhEF.pci/m²

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Émissions de GES (kgCO₂eq/m²) en valeur relative, couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie

Taux de couverture 82/104

ACTIF 2025
5,9 kgCO₂eq/m²

BIODIVERSITÉ

Part des actifs ayant bénéficié d'un audit de biodiversité par un écologue

Taux de couverture 5/104

2025 **11 %**

DEEPKI 2025
121 kWhEF.pci/m²

DEEPKI 2025
10 kgCO₂eq/m²

La SCPI AMR surperforme le benchmark sur les indicateurs Energie et Carbone.

POUR LE CRITÈRE SOCIAL,
NOUS AVONS CHOISI

2 INDICATEURS

① La part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transport en commun.

Identifier les actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un nœud de transport et qui favorisent la mobilité.

L'unité de mesure est le nombre de m² des actifs ayant au minimum **2 lignes de transport** en commun disponible à moins de 500 m rapporté au nombre de m² total du fonds.

POUR LE CRITÈRE GOUVERNANCE,
NOUS AVONS CHOISI

3 INDICATEURS

① La part des contrats avec des prestataires clés incluant des clauses ESG.

Mettre en place des actions pour chaque actif du fonds avec les **parties prenantes clés incluant des engagements en lien avec la politique ESG** de la SCPI AMR.

L'unité de mesure est le nombre de m² des actifs dont tous les contrats engagés avec des prestataires essentiels comportent des clauses ESG rapporté au nombre de m² total du fonds.

② La part des actifs ayant un ou plusieurs services au sein de l'immeuble.

Mettre en place des plans d'actions pour chaque actif du fonds permettant de **favoriser les services**.

L'unité de mesure est le nombre de m² des actifs ayant au minimum **3 services** mis en place dans le bâtiment rapporté au nombre de m² total du fonds.



LYON - VELA VERDE

② La part des associés ayant voté lors de l'Assemblée Générale.

Les associés de la SCPI AMR sont partie prenante de la démarche et stratégie ESG. **Le vote à l'Assemblée Générale est la représentation de l'engagement des associés pour la SCPI AMR.**

L'unité de mesure est le nombre des associés **ayant voté lors de la dernière Assemblée Générale de la SCPI** rapporté au nombre total d'associés.

③ La part des actifs ayant fait l'objet d'un audit d'adaptation aux risques climatiques.

Réaliser un audit d'adaptation aux risques climatiques pour identifier les plans d'actions à mettre en oeuvre.

L'unité de mesure est le nombre de m² des actifs ayant au moins **une analyse des risques** effectuée rapporté au nombre de m² total du fonds.



SOCIAL/SOCIÉTAL

MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m de 2 lignes de transport en commun

Taux de couverture 104/104

2025 **91 %**

SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS

Part des actifs ayant au moins 3 services au sein de l'immeuble

Taux de couverture 104/104

2025 **53 %**



GOUVERNANCE

GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (Property manager, etc.)

Part des actifs dont les contrats avec les prestataires essentiels incluent des clauses ESG

Taux de couverture 104/104

2025 **89 %**

GESTION DE LA RELATION AUX INVESTISSEURS

Part des associés ayant voté lors de l'assemblée générale

Taux de couverture 1945/6332

2025 **31 %**

RÉSILIENCE

Part des actifs ayant fait l'objet d'un audit d'adaptation

Taux de couverture 104/104

2025 **0 %**

PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Dans le cadre de son label ISR et de sa stratégie d'investissement, la SCPI tient compte des « principaux impacts négatifs » (PIA) suivants pour s'assurer que les investissements qu'elle réalise ne nuisent pas aux facteurs de durabilité au sens de la réglementation SFDR.

Les indicateurs obligatoires ainsi que les indicateurs supplémentaires concernent l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI.

INDICATEURS PAI	MESURES	RÉSULTAT 2025
Indicateurs obligatoires		
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	0 %
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%) sur la base des informations disponibles pour 104 sur 104	88 %
Indicateurs supplémentaires		
18. Intensité des émissions carbone	Emissions carbone en TCO ₂ eq des biens immobiliers détenus par mètre carré (scope 1 et 2 hors fluide frigorigènes)	0,005905
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	0,000089
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	35 %
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.	163,12 %

Étant 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.



POLITIQUE D'ENGAGEMENT

OTOKTONE³ⁱ s'est fixée comme priorité d'engager ses principaux partenaires dans sa politique ISR pour la **SCPI Atlantique Mur Régions**.

Elle a dans ce cadre signé le 1^{er} janvier 2023, pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions, avec l'ensemble des sociétés de Property Management un mandat ISR imposant à celles-ci de respecter ses engagements ESG et de reporter dans sa grille ESG.

Elle a également inclus des clauses ESG dans ses contrats de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour décrire ses objectifs en matière d'objectifs ESG et les faire prendre en compte tant dans la finalité des travaux que dans les moyens engagés.

Par ailleurs, elle a créé au sein de son bail commercial une condition générale incluant une démarche socio-environnementale engageant les parties dans une amélioration de la performance énergétique et de l'empreinte carbone, dans la préservation de la biodiversité, dans la maîtrise de la consommation d'eau et la prévention de la pollution.

Ce contrat est signé avec tout nouveau locataire ou lors des renouvellements de baux afin d'engager les locataires, une des principales parties prenantes.

CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES



Afin d'associer ses principales parties prenantes dans une gestion responsable, la société de gestion a mis en place des mandats ISR avec ses principaux partenaires, les sociétés de Property Management assurant la gestion de proximité des immeubles.

La société de gestion prend également en compte les engagements en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) de ses locataires pour mettre en place conjointement des actions d'amélioration. Parallèlement, elle a mis en place une annexe environnementale dans les baux commerciaux afin d'organiser ce dialogue et inciter notamment à baisser les consommations énergétiques, à diminuer les émissions de GES et à échanger régulièrement dans le cadre de comités verts.

Une grille ESG est mise en place afin d'évaluer l'ensemble des actifs immobiliers sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance définis par la société de gestion, et d'arrêter des plans d'actions et d'amélioration par actif permettant d'améliorer la performance du fonds sur ces enjeux extra-financier. Elle permet à la société de gestion d'avoir une méthodologie traçable et transparente.



STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

Pour cet exercice, la SCPI a mis en place les stratégies et actions d'engagement suivantes (plus de détails disponibles sur le site internet de la SCPI).

LES ASSOCIÉS, DISTRIBUTEURS ET BANQUIERS

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<ul style="list-style-type: none"> • Anti-corrupcion et éthique des affaires • Transparence des données extra-financières • Compréhension des enjeux sociétaux et environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de communication et d'animation • Reporting transparent et régulier auprès de nos associés et de nos banques partenaires • Intégration de clauses ESG dans nos financements • Assemblée Générale au cœur de l'engagement de nos associés dans les actions entreprises par votre société de gestion 	<ul style="list-style-type: none"> • Communication régulière sur les actions menées et leur impact • Rapport annuel de gestion extra-financier • Avis de convocation à l'Assemblée générale avec la mention d'engagement des parties prenantes • Mise en place d'un prêt à impact intégrant des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les clauses de financement

LES COLLABORATEURS

Les collaborateurs d'OTOKTONE³ⁱ sont les premiers acteurs de la démarche ISR et sont les **garants** de l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Ils doivent en effet dans leurs relations avec les mandataires, les prestataires, les locataires, inciter ces derniers à répondre aux enjeux et à la stratégie définis par la société de gestion. Dans ce cadre, OTOKTONE³ⁱ porte une attention particulière à la formation des collaborateurs.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<ul style="list-style-type: none"> • Associer les démarches ESG à tous les objectifs opérationnels équipes • Mener des comités verts • Performances métiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une nouvelle grille d'évaluation pour l'adapter aux enjeux actuels • Formation des métiers de la gestion • Diverses formations externes 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement par un BET spécialisé en finance durable • 1 session en plénière + mise à disposition d'une trame type • Fresque du climat pour les nouveaux collaborateurs • Ateliers de travail sur des cas pratiques • Formation sur l'amélioration de la performance du clos/couvert / Formation sur l'économie circulaire / Formation sur les énergies renouvelables

LES PRESTATAIRES DE SERVICES : PROPERTY MANAGERS, ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE & MAÎTRISE D'ŒUVRE DÉLÉGUÉ

Les gestionnaires d'actifs, les gestionnaires travaux et toute société tierce intervenant dans le processus ESG ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec la SPCI AMR qu'ils ont une démarche ESG et **met-trent en place leurs meilleures pratiques** en la matière.

En particulier, il est demandé aux mandataires et prestataires une attention particulière aux thématiques suivantes : la maîtrise des énergies, le poids carbone des opérations, la préservation de la Biodiversité et des ressources en eau, le bruit et la santé des occupants.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation énergétique • Sécurité et Santé des occupants • Respect de la Réglementation • Préservation de la Biodiversité • Achats responsables 	<ul style="list-style-type: none"> • Clauses contractuelles dans les mandats de gestion • Généralisation du pilotage énergétique sur le portefeuille avec implication des property managers • Clauses contractuelles dans les contrats de suivi d'opération (MOD/AMO) • Évaluation RSE des Property Managers 	<ul style="list-style-type: none"> • Les contrats incluant ces enjeux ont été re-signés avec les PM

LES LOCATAIRES

En tant qu'utilisateurs des locaux, les locataires et usagers sont des **acteurs indispensables** dans la politique ISR du fonds. L'objectif de OTOKTONE³ⁱ est d'intégrer le plus possible ses locataires à la démarche afin d'en garantir le succès.

ENJEUX	STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	ACTIONS ENGAGÉES
<ul style="list-style-type: none"> • Faire des locataires des acteurs de la démarche ISR 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositifs contractuels (baux verts; annexes environnementales) • Animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (comité vert, guides de bonnes pratiques, ouverture d'un espace locataire en ligne...) • Mesure de l'appropriation par le biais d'enquêtes de compréhension des enjeux et de satisfaction des actions entreprises. 	<ul style="list-style-type: none"> • Signature des nouveaux baux sous format "bail vert" - annexes environnementales pour les baux > 2000 m² • Les nouveaux contrats incluant ces enjeux (baux en particuliers) seront signés à chaque échéance / nouveau contrat • Tenue de comités verts (12 en 2024, 26 en 2025, prévision 40 en 2026, 40 en 2027) • Ouverture de l'espace locataire sur Bazimo en 2025 • Réalisation d'enquêtes et mesures des résultats pour améliorations des pratiques • Réalisation de comités verts sur 15 actifs identifiés, • Réalisation de la première enquête de satisfaction locataire sur le périmètre des actifs en pleine propriété

FOCUS

PATRIMOINE

TOP 5 DES ACTIFS LES MIEUX NOTÉS

ACTIF	NOTE
LYON - VELA VERDE	73,69
RENNES - SOLFERINO	68,69
LYON - ALPIERRE	63,88
LYON - GRAVITY	63,5
LYON - LE BÉRANGER	63,13

TOP 5 DES ACTIFS LES MOINS BIEN NOTÉS

ACTIF	NOTE
RONCQ - EUROCIT I5	14,38
RONCQ - EUROCIT I3	16,19
NEUVILLE EN FERRAIN - LECLERC PARC I	16,31
DÜSSELDORF - LIERENFELDER STRASSE (ALLEMAGNE)	16,44
ENTZHEIM	18,88

TOP 5 DES ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

ACTIF	NOTE
SAINT-HERBLAIN - NAONYS	56,44
WASQUEHAL - GRAND COTTIGNIES	44,69
AIX-EN-PROVENCE - CEZANNE 2	47,94
LYON - CONFLUENT 2	56,63
NANTES - LE JALLAIS	57,25

TOP 5 DES ACTIFS LES MIEUX NOTÉS

LYON - VELA VERDE




Typologie : **BUREAUX**

Adresse : **29 30 Av du Général Leclerc - 69007 LYON**

Surface : **3 097,9 m²**

SCORE CIBLE

SCORE 2025

58,63 **73,7**

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF

3,67 kg eqCO₂/m²su.an

BENCHMARK DEEPMI

10 kg eqCO₂/m²su.an

E

40,94 /50

CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Préconisations d'un écologue prises en compte dans la construction du site

S

23,25 /30

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Accueil commun, Local vélos et trottinettes, Cafétéria, espaces détente, écran connecté

G

9,5 /20

ACTIONS RÉALISÉES

-  Mise à l'arrêt des éclairages extérieurs
-  Installation d'un défibrillateur

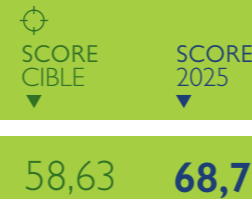
LEVIERS D'AMÉLIORATION

-  Réalisation d'un audit énergétique
-  Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes
-  Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/ bien-être des occupants

TOP 5 DES ACTIFS LES MIEUX NOTÉS

2

RENNES - SOLFERINO



Typologie : BUREAUX



Adresse : 26 boulevard Solferino - 35000 RENNES



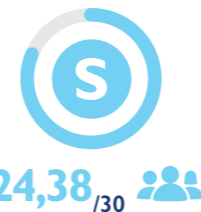
Surface : 6 775,40 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
calcul non significatif

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié sans enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Immeuble Neuf (12/12/2024)

ACTIONS RÉALISÉES



Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants



Mise en place d'un contrat d'énergie verte



Signature d'un mandat ISR avec le Property Manager



Mission d'énergie Management



Signature d'un bail vert

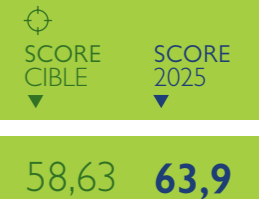
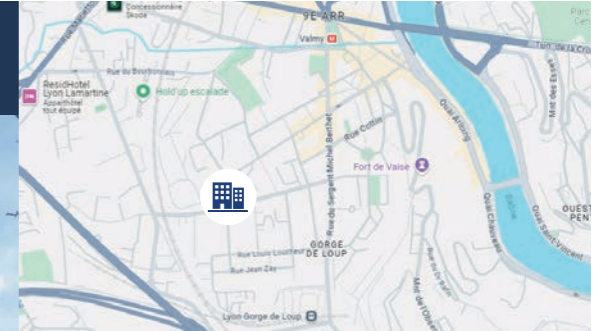
32

LEVIERS D'AMÉLIORATION

TOP 5 DES ACTIFS LES MIEUX NOTÉS

3

LYON - ALPIERRE



Typologie : BUREAUX



Adresse : 74 rue Gorge de Loup - 69009 LYON



Surface : 6 194 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
5,32 kg eqCO₂/m²su.an

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Vestiaires / douches - local vélo avec prises - sécurisation des locaux (portiques) - gardiennage

ACTIONS RÉALISÉES



Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants



Obtenir des locataires les consommations des parties privatives



Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes



Bornes de recharge véhicules électriques



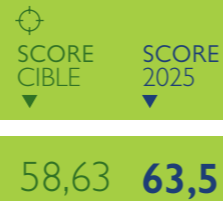
Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants

33

LEVIERS D'AMÉLIORATION

TOP 5 DES ACTIFS LES MIEUX NOTÉS

4 LYON - GRAVITY



Typologie : BUREAUX

Adresse : 1 rue Croix Barret - 69007 LYON

Surface : 4 927,60 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Vestiaires/Douche, Local vélo sécurisé, prise électriques dans le local vélo.



ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION

Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants

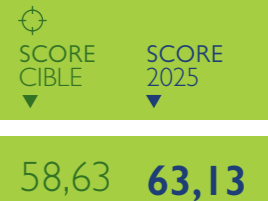
Réalisation d'un audit énergétique

Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes

Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants

TOP 5 DES ACTIFS LES MIEUX NOTÉS

5 LYON - LE BÉRANGER



Typologie : BUREAUX

Adresse : 74 rue Gorge de Loup - 69009 LYON

Surface : 6 194 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Audit réalisé par un écologue

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Espace vélo sécurisé + vestiaires/douches + prise pour 2 roues dans le local vélo + Aménagements extérieurs : terrasse.



ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION

Mise à l'arrêt des éclairages extérieurs

Non utilisation de produits phytosanitaires

Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants

Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes

TOP 5 DES ACTIFS LES MOINS BIEN NOTÉS

1 RONCQ - EUROCI 15



SCORE 2025

SCORE CIBLE

14,38

30,69



Typologie : BUREAUX



Adresse : 15 av de l'Europe 59223 RONCQ



Surface : 733 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
Consommation non connue

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



8,13 /50



2,25 /30



4 /20

CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Aucun service

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Obtenir des locataires les consommations des parties privatives



Réalisation d'un audit énergétique

TOP 5 DES ACTIFS LES MOINS BIEN NOTÉS

2 RONCQ - EUROCI 13



SCORE 2025

SCORE CIBLE

16,19

31,25



Typologie : BUREAUX



Adresse : 22 avenue de l'Europe 59223 RONCQ



Surface : 1 157 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
Consommation non connue

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



8,44 /50



2,25 /30



5,5 /20

CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Aucun service

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Obtenir des locataires les consommations des parties privatives



Réalisation d'un audit énergétique

TOP 5 DES ACTIFS LES MOINS BIEN NOTÉS

3

NEUVILLE EN FERRAIN - LECLERC PARC I



SCORE 2025
16,31

SCORE CIBLE
32,94



Typologie : BUREAUX



Adresse : 15 rue de Vertuquet 59960 Neuville en Ferrain



Surface : 1 358 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
Consommation non connue

BENCHMARK DEEPKI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Aucun service

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Obtenir des locataires les consommations des parties privatives

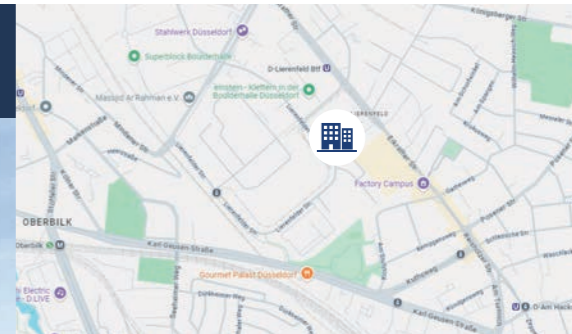


Réalisation d'un audit énergétique

TOP 5 DES ACTIFS LES MOINS BIEN NOTÉS

4

DUSSELDORF - ALLEMAGNE



SCORE 2024
16,44

SCORE CIBLE
36,44



Typologie : BUREAUX



Adresse : Lierenfelder Strasse 45 - 40231 DÜSSELDORF ALLEMAGNE



Surface : 2 314 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
Bâtiment vacant

BENCHMARK DEEPKI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Aucune étude menée

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Aucun service

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Obtenir des locataires les consommations des parties privatives



Signature d'un mandat ISR avec le Property Manager

TOP 5 DES ACTIFS LES MOINS BIEN NOTÉS

5

ENTZHEIM



SCORE 2025

18,8

SCORE CIBLE

53,88



Typologie : BUREAUX



Adresse : 3 rue Icare 67960 ENTZHEIM



Surface : 1 662 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
Consommation non connue

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Aucun service

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Obtenir des locataires les consommations des parties privatives

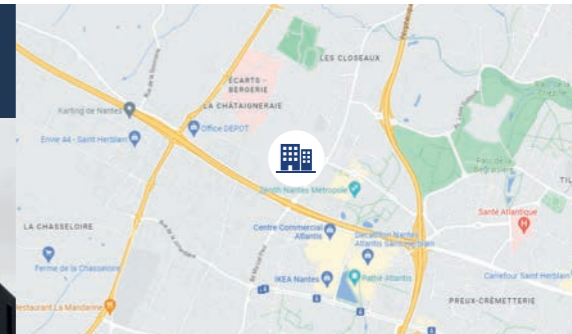


Réalisation d'un audit énergétique

TOP 5 DES ACTIFS LES PLUS GRANDS

1

SAINT-HERBLAIN - NAONYS



SCORE 2025

56,44

SCORE CIBLE

58,63



Typologie : BUREAUX



Adresse : 12/14 Rue des Piliers de la Chauvinière 44800 ST HERBLAIN



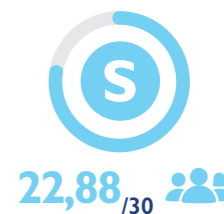
Surface : 11 831 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
5,6 kg eqCO₂/m²su.an

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Audit réalisé par un écologue

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Accueil commun, espaces d'attente dans le hall, espace cafétéria, local à vélo avec douches

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Étude pour la création d'ombrières photovoltaïques



Réalisation d'un audit biodiversité



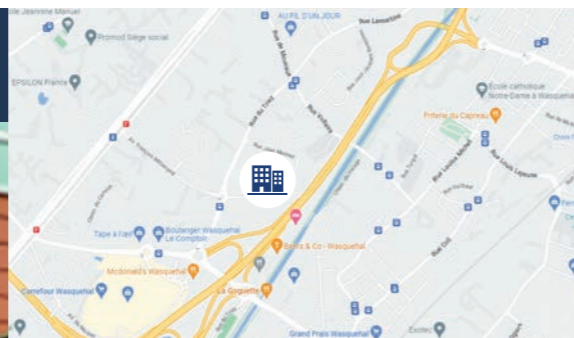
Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes



Mise en place d'ombrières photovoltaïques

TOP 5 DES ACTIFS LES PLUS GRANDS

2 WASQUEHAL - GRAND COTTIGNIES



SCORE 2025
44,69

SCORE CIBLE
58,63



Typologie : BUREAUX



Adresse : 2 à 12 Rue Conrad Adenauer - 59290 WASQUEHAL



Surface : 11 480 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
5,6 kg eqCO₂/m²su.an

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Audit réalisé par un écologue

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Local vélo, terrasses extérieures

ACTIONS RÉALISÉES



Réalisation d'un audit biodiversité



Étude du système de pilotage (GTB) au regard du décret BACS



Étude pour la création d'ombrières photovoltaïques

TOP 5 DES ACTIFS LES PLUS GRANDS

3 AIX-EN-PROVENCE - PARC CÉZANNE 2



SCORE 2025
47,94

SCORE CIBLE
56,94



Typologie : BUREAUX



Adresse : 290 avenue Galilée - 13290 AIX-EN-PROVENCE



Surface : 10 273 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE

ACTIF
3,7 kg eqCO₂/m²su.an

BENCHMARK DEEPMI
10 kg eqCO₂/m²su.an



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Audit réalisé par un écologue

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Salle de jeux, cafétéria, terrain de pétanque, douches, terrasse répartis sur les actifs

ACTIONS RÉALISÉES



Réalisation d'un audit biodiversité

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Comissionnement pour les équipements de chauffage/ rafraichissement



Bornes de recharge véhicules électriques



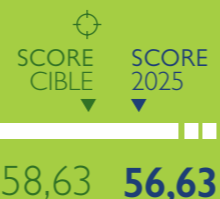
Étude du système de pilotage (GTB) au regard du décret BACS



Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes

TOP 5 DES ACTIFS LES PLUS GRANDS

4 LYON - CONFLUENT 2



Typologie : BUREAUX



Adresse : 4 Pont Pasteur - 69007 LYON



Surface : 9 147 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Actif étudié avec enjeux identifiés

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Local vélo, vestiaires/douches, salle de sport, hall aménagé, espaces cafeteria, espace détente

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Screening au regard des enjeux de biodiversité



Étude du système de pilotage (GTB) au regard du décret BACS



Création de locaux vélo



Réalisation d'enquête de satisfaction sur le confort/bien-être des occupants



Étude pour la création d'ombrières photovoltaïques



Organisation d'un comité vert avec les parties prenantes

Amélioration de la performance énergétique du bâtiment sur l'année

44

TOP 5 DES ACTIFS LES PLUS GRANDS

5 NANTES - LE JALLAIS



Typologie : BUREAUX



Adresse : 16 rue du Cornulier - 44000 NANTES



Surface : 8 760 m²

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX & SOCIAUX

EMPREINTE CARBONE



CONNAISSANCE DE LA BIODIVERSITÉ

Aucune étude menée

SERVICES MIS EN PLACE DANS LE BÂTIMENT

Terrasses aménagées, local à vélo, locaux sécurisés

ACTIONS RÉALISÉES

LEVIERS D'AMÉLIORATION



Étude du système de pilotage (GTB) au regard du décret BACS

45

NOTES TOTALES PAR ACTIF



2 actifs
Best in Class
selon leur notation initiale



102 immeubles
en démarche de progrès

1
6

ont atteint la note cible
en 2025

Actifs évalués par Otoktone3i

IMMEUBLES	NOTE INITIALE	NOTE CIBLE	NOTES 2025	SITUATION
INGOLSTADT	22,44	42,44	22,44	
DUSSELDORF	16,44	36,44	16,44	
BELLAMY	30,44	50,44	41,13	
ORIGAMI	28,00	48,00	29,25	
ESPACE COLBERT	39,56	58,63	42,75	
9 VITON	34,44	54,44	35,63	
506 PRADO	38,94	58,63	40,94	
41 La Canebière	39,50	58,63	43,56	
24 VITON - BAT A	18,00	38,00	20,75	
24 VITON - BAT B	18,94	38,94	21,69	
TECHNOPARC DES FLORIDES	28,13	48,13	37,75	
ANTHEMIS	48,75	58,63	54,75	
MIRABEAU	16,69	36,69	20,69	
CEZANNE	36,94	56,94	47,94	
LE DRAILLE	47,56	58,63	51,13	
VERT POMONE	43,81	58,63	46,50	
PORTE EST	51,94	58,63	51,94	
DOMAINE DE PELUS	35,13	55,13	40,50	

IMMEUBLES	NOTE INITIALE	NOTE CIBLE	NOTES 2025	SITUATION
JEANNE D'ARC	40,06	58,63	44,94	
CENTRAL PARC I & II	22,50	42,50	23,44	
ARISTOTE	43,38	58,63	48,44	
LISIEUX	35,06	55,06	38,06	
ARPEGE	51,38	58,63	53,50	
LA PORTE DE BORDEAUX	21,56	41,56	23,69	
COURS DU MEDOC	47,75	58,63	55,31	
LE CONCORDE	28,19	48,19	29,13	
CANEJAN	31,75	51,75	38,38	
QUARTIER DU LAC	34,06	54,06	36,94	
LE CHATELIER	39,25	58,63	41,31	
LE TASTA	37,88	57,88	40,69	
HELLENE	42,69	58,63	44,19	
RAVEZIES	38,44	58,44	38,13	
AGORA	34,00	54,00	40,19	
LE HAILLAN D	44,13	58,63	51,25	
LE HAILLAN F	43,25	58,63	46,63	
LES BUREAUX DE CHAVAILLES	44,06	58,63	44,88	
LE HAILLAN C	41,69	58,63	45,75	
GARE SUD	35,00	55,00	38,38	
KAIDO	28,19	48,19	27,94	
LE CRYSTO	40,00	58,63	46,00	
SOLFERINO	51,06	58,63	68,69	Cible atteinte
E'MERGENCE	47,31	58,63	38,88	
M'OTION	49,94	58,63	56,19	
Parc Actif Bat A	46,75	58,63	52,63	
Parc Actif Bat B	47,06	58,63	49,81	
ROCH OFFICE	52,44	58,63	57,19	
INFINA	44,81	58,63	48,25	
QUAI 8/12	48,31	58,63	48,81	
LES LIONS D'AZUR	37,88	57,88	39,56	
NOVESPARC	40,88	58,63	42,81	
INOVALLIA	44,44	58,63	49,38	
LE MAGELLAN	39,81	58,63	47,25	
LE BEAULIEU	40,63	58,63	39,63	
MARCEL SAUPIN	34,00	54,00	41,44	
MOUTONNERIE	38,81	58,63	46,81	
LE LIBERTY A	44,75	58,63	50,81	

IMMEUBLES	NOTE INITIALE	NOTE CIBLE	NOTES 2025	SITUATION
LE LIBERTY B	48,50	58,63	45,56	
NAONYS	50,94	58,63	56,44	
LE MAYFLOWER	59,69	58,63	62,19	Best in Class
LE JALLAIS	57,25	58,63	57,25	
CARROUSEL	51,19	58,63	51,19	
COUBERTIN	41,94	58,63	43,31	
LA GRANGE AUX BOIS	37,56	57,56	44,00	
LA HALLE	34,31	54,31	36,19	
REPUBLIQUE	36,19	56,19	34,44	
WASQUEHAL BAT F	40,63	58,63	44,00	
CHÂTEAU BLANC G	37,44	57,44	41,13	
HADDOCK	37,38	57,38	38,88	
"14 RUE HERGE"	30,44	50,44	32,88	
LOUIS NEEL	26,13	46,13	42,38	
LOMME	33,19	53,19	33,31	
TRIPTIC	43,00	58,63	50,31	
LE HUB	32,63	52,63	32,88	
LE GRAND COTTIGNIES	42,19	58,63	44,69	
ART CITY	31,56	51,56	36,19	
LECLERC PARC I	12,94	32,94	16,31	
EUROCIT 13	11,25	31,25	16,19	
EUROCIT 15	10,69	30,69	14,38	
ENTZHEIM	33,88	53,88	18,88	
SCHILTIGHEIM	36,94	56,94	42,56	
ALTIS	25,94	45,94	39,38	
LE BONNEL	40,56	58,63	44,63	
LE RODIN	48,25	58,63	53,75	
GERLAND	37,31	57,31	45,25	
LE TELYCA	36,50	56,50	39,63	
L'ATRIUM	43,00	58,63	46,13	
SEQUOIA 14	33,19	53,19	39,00	
LE WESTING	45,75	58,63	46,88	
NEOVIA	45,94	58,63	55,63	
CONFLUENT 2	50,88	58,63	56,63	
LE BERANGER	55,25	58,63	63,13	Cible atteinte
LE WORK	54,25	58,63	53,31	
LE BLOK	58,13	58,63	59,75	Cible atteinte
S ONE	53,31	58,63	60,38	Cible atteinte

IMMEUBLES	NOTE INITIALE	NOTE CIBLE	NOTES 2025	SITUATION
GRAVITY	56,81	58,63	63,50	Cible atteinte
51 SIDOINE	50,81	58,63	55,94	
BALZAC	35,50	55,50	40,19	
ALPIERRE	55,31	58,63	63,88	Cible atteinte
VELA VERDE	64,06	58,63	73,69	Best in Class
QUATUOR 3A	49,00	58,63	51,06	
QUATUOR 3B	47,81	58,63	47,81	
EUCLIDE	40,69	58,63	41,56	
ATHENA	36,00	56,00	45,13	
L'ATRIA	31,25	51,25	33,75	

SYNTHÈSE DU CYCLE I

L'objectif global se constate tant en périmètre courant (prenant en compte les actifs sortis ou entrés dans le patrimoine au cours du cycle), qu'à périmètre constant (ne prenant en compte que les actifs présents en début de cycle, moins ceux arbitrés).

La démarche de labellisation ISR engage le gestionnaire de fonds dans une démarche exigeante de progression à l'échelle du patrimoine global.

Après établissement de la méthodologie d'évaluation :

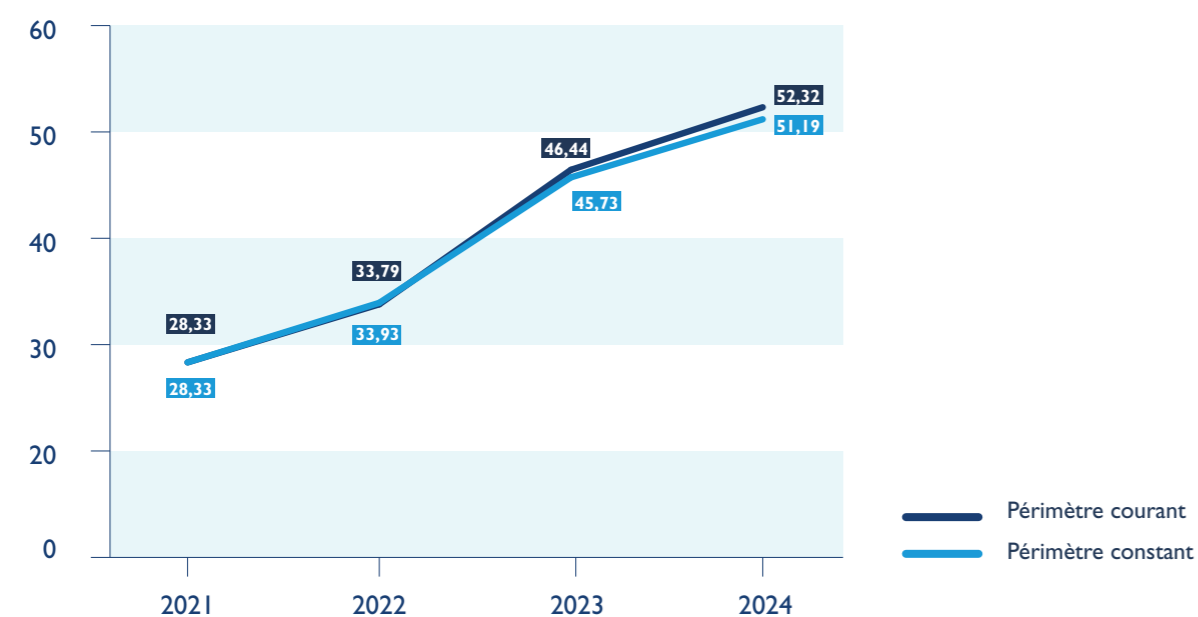
- une note est attribuée à chaque actif ;
- la note du fonds est calculée en prenant la moyenne pondérée des actifs au regard de leur surfaces.

Une note seuil à atteindre au terme du cycle est ensuite définie pour le fonds, comme le minimum de :

- la note seuil de la grille d'évaluation, fixée à 54 dans notre démarche
ou
- la note initiale + 20 points .

Pour la SCPI Atlantique Mur Régions, la note initiale était de 28,33 et la note seuil à atteindre en fin de cycle était donc de 48,33.

Au cours de ce premier cycle, les évaluations annuelles ont permis d'acter une progression constante et significative, qui se conclut sur l'année 2024, par la note globale de 52,32 la note seuil du fonds a ainsi été largement dépassée, tant en évaluation à périmètre courant (prise en compte des nouvelles acquisitions et des ventes en cours de cycle,), qu'à périmètre constant (ne se basant que sur les actifs présents en début de cycle, moins les ventes) :



On peut faire les observations suivantes sur ces variations :

- chaque année les niveaux de référence que nous avons visés en énergie et carbone, basés sur les baromètres de l'OID, se sont durcis : nous avons néanmoins conservé notre objectif de performance sur une cible OID -20 % et nous avons maintenu notre progression ;
- la performance d'un actif dans notre évaluation est très dépendante de la connaissance de ses consommations d'énergie et émission de carbone . La collecte de ces informations a donc été un effort prioritaire dès le début de notre démarche. Ainsi le taux de complétude a augmenté constamment pour atteindre sur 2024 85 % du patrimoine évalué [hors actifs entrés en gestion en cours d'année, qui ont été notés sur la base des évaluations à l'acquisition (sur étude thermique ou DPE), indépendamment des consommations réelles]. C'est la connaissance de ces données qui est le point de départ de toute action d'amélioration de la performance de l'actif.

Plusieurs campagnes d'actions transverses ont également fait progresser les notes dans leur ensemble tout au long du cycle I. On peut ainsi citer :

- le déploiement des audits énergétiques sur l'ensemble de la période ;
- en 2022 : la souscription d'un contrat de fourniture d'énergie verte pour tous les abonnements d'électricité souscrits par le propriétaire-bailleur ;
- en 2023 : la mise en place d'une mission de pilotage énergétique sur l'ensemble des bâtiments, et la signature des contrats qui comprennent des engagements ESG avec les Property Manager ;
- en 2024 : la réalisation d'enquêtes auprès de nos locataires ainsi que la tenue de comités verts.

Les thématiques du prochain cycle d'évaluation sont en cours de construction, mais nous avons déjà prévu courant 2025 de réaliser une cartographie des systèmes de pilotage de nos actifs (Gestion Techniques du Bâtiment) pour cibler les actions les plus efficaces à mettre en œuvre. Nous avons également prévu de faire un recensement des enjeux de biodiversité afin de définir le plan d'action sur notre patrimoine. Le sujet de l'adaptation, des énergies renouvelable et de la mobilité douce vont également être des sujets travaillés cette année. Tous ces sujets seront l'objet des nouvelles grilles d'évaluation pour les actifs et de nouveaux indicateurs pour le fonds

IMMEUBLES VENDUS AU COURS DU CYCLE 2021-2024

IMMEUBLES	
TOULOUSE - VICTORIA CENTER	VENDU
LABEGE - AMPERE	VENDU
LABEGE - NEWTON	VENDU
BORDEAUX - CITE MONDIALE VINS	VENDU
MERIGNAC - AURIOL	VENDU
VILLENEUVE D'ASCQ - 10 RUE HERGE	VENDU
LIMONEST - SANS SOUCIS	VENDU
LYON - PRESIDENT	VENDU
ST PRIEST - WOODSTOCK BAT 13	VENDU
CHAMPAGNE - LE CASTELLET	VENDU

INDICATEURS DE PERFORMANCE SUR LE 1^{ER} CYCLE

Le nombre des actifs évalués (101) a été modifié par rapport à 2023 (99), et sa composition a changé :

- 5 actifs ont été vendus ;
- 5 actifs sont entrés en gestion ;
- les 2 actifs Allemands ont été évalués.

Voici quelques éléments de décryptage spécifiques pour la performance énergétique et les émissions de GES

- La collecte des informations d'énergie a encore progressé sur notre parc. Ainsi, on constate une collecte sur 80 actifs (sur 101) en 2024, contre 76 (sur 99) en 2023 (assiette de collecte : 12 nouvelles entrées, et 6 sorties cette année dont 4 ventes et 2 informations non reçues).
- Cette année, la mesure de la consommation d'énergie finale a bénéficié de nouvelles dispositions pour les bâtiments qui sont raccordés au réseau urbain : à compter de son rapport 2024, l'OID a décidé de s'aligner avec le décret tertiaire dans la prise en compte de la consommation des réseaux urbains. Nous avons donc suivi cette méthodologie pour pouvoir nous comparer à leurs moyennes : ceci améliore sensiblement 10 bâtiments dans le calcul de leur consommation en énergie finale.
- Le bénéfice de nos actions de pilotage et des travaux lancés sur le patrimoine s'est poursuivi sur l'exercice

À rebours de ces éléments positifs, on a pu constater un certain "relâchement" dans les usages des bâtiments sur cette année 2024, dû notamment à l'amélioration des conditions tarifaires plus favorables en terme de fourniture d'énergie, alors que le plan de sobriété de l'hiver 2022 avait été largement mobilisateur.

IMMEUBLES		2022	2023	2024
ÉNERGIE	Performance énergétique (en KW/h)	95,5	87,3	85,7
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE	Émissions de GES (KgCO ₂ eq/m ²)	6,3	6,1	5,9
BIODIVERSITÉ	Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité	21 %	31 %	30 %
MOBILITÉ	Part des actifs situés à moins de 500 m de 2 lignes de transport en commun	93 %	93 %	94 %
SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS	Part des actifs ayant au moins 3 services au sein de l'immeuble	27 %	36 %	42 %
GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (PROPERTY MANAGER, ETC.)	Part des actifs ayant des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG	0 %	80 %	93 %
GESTION DE LA RELATION AUX INVESTISSEURS	Part des associés ayant voté lors de l'assemblée générale	23 %	27 %	30 %
RÉSILIENCE	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	100 %	100 %	100 %



CONTACT

SCPI Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
SIRET 342 803 236 000 39 - RCS Nantes - Code APE 6820B
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

2, rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. 02 72 79 40 40 (Coût selon opérateur)