

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : **TRANSITIONS EUROPE** Identifiant d'entité juridique : **969500TNEDEA54RSPK30**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



Oui



Non

Il réalisera un minimum
d'investissements durables
ayant un objectif
environnemental : ____%



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



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



Il réalisera un minimum
d'investissements durables
ayant un objectif social : ____%



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



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



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



avec un objectif social



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

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Transitions Europe est une SCPI classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »). Elle est labélisée ISR Immobilier.

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCPI. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite

« Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

Transitions Europe promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- Suivi de la pollution des sols
- Consommation énergétique
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Emission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Ressources et déchets
- Eau
- Santé et sécurité des occupants
- Confort et bien-être
- Mobilité
- Accessibilité



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

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par Transitions Europe sont les suivants :

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

- Consommations énergétiques réelles, tous fluides tous usages, parties communes et partie privatives
- Part des actifs de DPE A, B ou C
- Pourcentage de production d'ENR vs consommations énergétiques de l'actif
- Émissions réelles de GES par m² et par an
- Part des actifs qui ne comporte pas d'équipement dépendant des énergies fossiles
- Part des actifs qui a bénéficié d'une étude par un écologue
- Part des actifs qui bénéficie d'un espace vert et d'un plan de suivi qui témoignent d'un maintien ou d'une amélioration de la biodiversité
- Coefficient de Biotope par Surface (CBS) moyen du patrimoine
- Part des actifs qui bénéficie d'un dispositif de récupération des eaux de pluies
- Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives
- Part des actifs situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

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

Non applicable – pas d’investissements durables au sens de la réglementation SFDR

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

Non applicable – pas d’investissements durables au sens de la réglementation SFDR

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

Non applicable – pas d’investissements durables au sens de la réglementation SFDR



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

☒ Oui

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers sont prises en compte dans le cadre de la méthodologie ESG appliquée dans le cadre du label ISR Immobilier.

La grille de notation ESG prend en compte et tente de remédier aux incidences négatives suivantes : risque de pollution des sols et des eaux, risque d’émissions de gaz à effet de serre, risque d’atteinte à la biodiversité, risque de surconsommation des ressources naturelles.

Les informations relatives à la prise en compte des incidences négatives sont disponibles dans la Note d’Informations.

☐ Non

Quelle stratégie d’investissement ce produit financier suit-il ?

La crise du COVID-19 a été structurante dans l’accélération des changements d’usages de l’immobilier. Le développement du télétravail, le recours massif à l’e-commerce, le développement des stratégies de coworking sont autant d’éléments qui changent profondément notre vision de l’immobilier.

L’objectif est de constituer un portefeuille d’actifs diversifiés en phase avec les évolutions des marchés immobiliers en cours et à venir

Ainsi la stratégie d’investissement de Transitions Europe vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés, situés au sein des pays de l’Union Européenne et adaptés aux transitions auxquelles l’immobilier doit faire face (transitions technologie, économique, sociétale, environnementale).

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l’homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

Seront privilégiés majoritairement des actifs immobiliers d'entreprise de toute nature (santé, éducation, hébergements gérés, logistique, activité, bureaux, commerces, sans que cette liste ne soit limitative), mais également sur opportunité des actifs immobiliers résidentiels.

En termes géographiques, la SCPI investira, majoritairement dans les pays de l'Union Européenne, représentant ainsi une allocation cible à 80 % à horizon 5 ans suivant sa constitution, et minoritairement sur tout le territoire Français soit une allocation cible à hauteur de 20% environ. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Cette pondération n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché. Pendant les 5 premières années suivant sa constitution, le territoire français pourra être surreprésenté.

Les actifs immobiliers pourront être acquis aussi bien neufs qu'anciens, en état futur d'achèvement ou à construire, directement ou indirectement.

Une diversification du risque locatif sera recherchée au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Les éléments contraignants pour la SCPI Transitions Europe dans le cadre de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales sont la notation de chaque actif sur une grille ESG, et le suivi de cette notation dans le temps afin d'en assurer la progression générale.

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers une grille d'évaluation ESG. Cette grille a été construite par l'ensemble des équipes de la société de gestion. Elle intègre 54 critères répartis selon les piliers E (Environnement) 26 critères, S (Société) 15 critères et G (Gouvernance) 13 critères. Cette grille a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR notamment en ce qui concerne les pondérations respectives de chaque pilier. Ainsi la pondération du pilier E est de 50%, celle du pilier S est de 25% et celle du pilier G de 25%. Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SCPI Transitions Europe. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100.

La SCPI ayant une stratégie d'investissement diversifiée, cette grille permet, par construction, de couvrir les particularités d'actifs de typologies différentes.

Une note seuil a été définie :

- Les actifs dépassant cette note seuil intégreront la catégorie « Best in Class » et la société de gestion devra a minima maintenir leur note.
- Les autres actifs intégreront la catégorie « Best in Progress » et feront l'objet d'un plan d'action triennal afin de porter leur note au niveau de la note seuil ou de l'augmenter d'au moins 20 points.

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

La note seuil est susceptible d'évoluer.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Sans objet

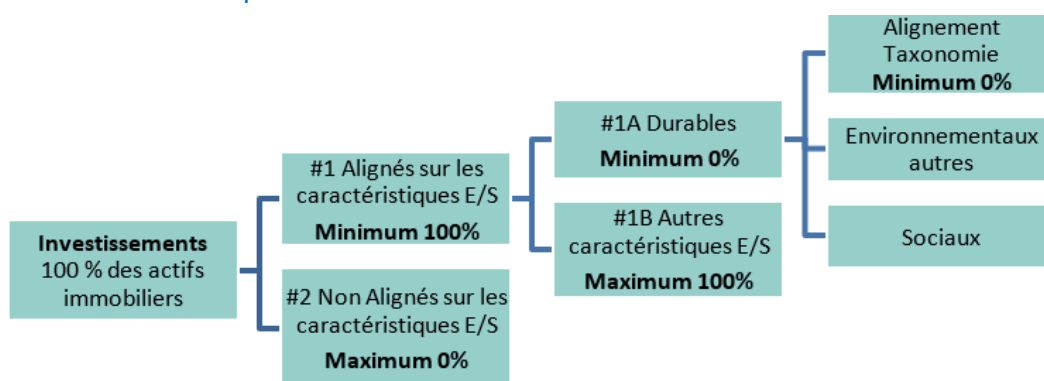
- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

Non applicable - Transitions Europe investit uniquement dans des actifs immobiliers. Les critères de gouvernances relatifs aux parties prenantes sont pris en compte dans la grille ESG.



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

L'allocation cible prévue est la suivante :



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

Non applicable



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

Non applicable

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

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



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

- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable



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

Non applicable



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

Non applicable



- **Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Non applicable



- **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Non applicable – sur cette partie

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**
- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**
- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**
- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



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

Les informations relatives au label ISR sont disponibles en libre téléchargement sur la page produit de la SCPI sur notre site web : www.arkea-reim.com