

# RAPPORT INVESTISSEUR RESPONSABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI  
RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT DU  
8 NOVEMBRE 2019

## Sommaire

<b>Sommaire</b>	2
A. Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat	5
1. Informations relatives à la démarche générale de l'entité	5
<b>a. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG</b>	5
<b>b. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients</b>	7
<b>c. Liste des produits financiers relevant de l'article 8 et de l'article 9 SFDR, et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par l'entité</b>	9
<b>d. Nouveaux mandats de gestion</b>	9
<b>e. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label</b>	10
2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité	11
<b>a. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG</b>	11
<b>b. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité</b>	16
3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité	17
<b>a. Supervision et contrôle</b>	17
<b>b. Inclusion des risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art. 5 SFDR)</b>	20
<b>c. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité</b>	21
4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs	21
<b>a. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement</b>	22
<b>b. Présentation de la stratégie d'engagement et de la politique de vote</b>	23
<b>c. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre</b>	28
<b>d. Bilan de la politique de vote</b>	29
<b>e. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel</b>	30
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	31

<b>a. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement Taxonomie, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement</b>	31
<b>b. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de du règlement Taxonomie.</b>	33
6. Stratégie d'alignement sur l'accord de Paris	35
<b>a. Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone</b>	35
<b>b. Objectif quantitatifs</b>	36
<b>c. Quantification des résultats</b>	36
<b>d. Rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement</b>	37
<b>e. Changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement</b>	37
<b>f. Actions de suivi des résultats</b>	38
<b>g. Fréquence de l'évaluation, dates prévisionnelles de mise à jour et facteurs d'évolution pertinents retenus</b>	39
7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	40
<b>a. Mesure du respect des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992</b>	40
<b>b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques</b>	40
<b>c. Mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.</b>	41
8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	42
<b>a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG et manière dont les risques sont intégrés au cadre conventionnel de gestion des risques de l'entité</b>	42
<b>b. Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés</b>	49
<b>c. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques</b>	52
<b>d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte</b>	52

---

<b>e. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés</b>	53
<b>f. Indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.</b>	53
B. Informations issues des dispositions de l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019	54
1. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	54
2. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique	54
3. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	55
4. Politique d'engagement	57
5. Références aux normes internationales	58

## A. Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

### 1. Informations relatives à la démarche générale de l'entité

#### a. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG

##### L'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP en matière d'ESG

Depuis sa création, Ofi Invest Real Estate SGP s'inscrit dans une démarche de développement durable et place les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») au cœur de sa stratégie pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements.

Le secteur immobilier est au cœur de multiples enjeux : lutte contre le changement climatique, santé et confort des occupants, accessibilité... Un des enjeux pressants du secteur concerne l'ensemble des acteurs du marché : Il s'agit des actifs existants, vieillissants et peu renouvelés, qui représenteront la grande majorité du parc européen en 2050.

C'est pourquoi, en tant qu'investisseur immobilier responsable, Ofi Invest Real Estate SGP analyse dès la phase d'acquisition puis en phase d'exploitation la performance ESG des actifs immobiliers selon une méthodologie développée en interne. La société de gestion intègre les éventuelles actions d'amélioration dans sa politique de gestion des actifs notamment dans les *business plans*. (Voir Partie 8(a) pour plus de détails sur cette méthodologie).

Pour répondre à cet engagement appliqué à toute la chaîne de création de valeur immobilière, Ofi Invest Real Estate SGP adopte une démarche concrète et opérationnelle qui répond aux enjeux ESG de demain et s'articule autour de trois grands axes stratégiques :

- La lutte contre l'obsolescence technique et l'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion ;
- La contribution au bien-être, à la santé et au confort des locataires et utilisateurs ;
- L'intégration pertinente des immeubles dans leur territoire.

En effet, Ofi Invest Real Estate SGP est consciente de l'impact de ses activités, des attentes de ses parties prenantes et des enjeux sociétaux d'aujourd'hui à aborder en tant qu'entreprise et acteur économique. En cohérence avec ces principes, Ofi Invest Real Estate SGP investit à la fois dans :

- Des actifs modernes répondant aux meilleurs standards ESG, dont les caractéristiques excèdent les exigences des réglementations applicables ou excèdent les standards établis par les indices (*benchmarks*) de leur secteur ; et dans
- Des actifs moins récents et sur lesquels Ofi Invest Real Estate SGP met en œuvre des actions d'amélioration ESG au cours de leur détention de manière à en améliorer les caractéristiques ESG.

##### Une démarche ESG globale cohérente

Ofi Invest Real Estate SGP applique une politique proactive en matière d'intégration des critères

ESG au sein de toute sa chaîne de création de valeur.

En effet, Ofi Invest Real Estate SGP considère qu'il est de son devoir d'agir en tant que gestionnaire responsable dans sa gestion des actifs, et est convaincue que les facteurs ESG peuvent avoir un impact significatif sur le rendement des investissements et sur les résultats financiers.

Ofi Invest Real Estate SGP a ainsi formalisé plusieurs engagements afin d'intégrer les facteurs ESG dans son approche d'investissement :

- Être un gestionnaire responsable et encourager les émetteurs et les contreparties à adopter progressivement des pratiques ESG ;
- Appliquer dans ses activités les mêmes standards de gouvernance et d'éthique que ceux attendus des contreparties ;
- Promouvoir une bonne gouvernance et une pratique commerciale durable pour des investissements de qualité ;
- Identifier les préférences ESG des clients et chercher à leur fournir des solutions d'investissement appropriées pour répondre à leurs besoins notamment en matière d'éthique et de durabilité ;
- Intégrer des considérations ESG dans toutes les décisions d'investissements pour une meilleure prise en compte du risque ;
- Influencer positivement les réformes du marché afin de contribuer à la mise en place de marchés immobiliers plus durables qui peuvent offrir de meilleurs résultats financiers et sociaux à long terme aux clients ;
- Participer aux initiatives de place et soutenir les mesures de politiques publiques.

Ofi Invest Real Estate SGP défend la mise en place d'une finance durable pour une création de valeur durable.

La politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité d'Ofi Invest Real Estate SGP prend également en considération des indicateurs relatifs aux incidences des décisions d'investissement. La politique d'intégration des risques en matière de durabilité contient notamment une politique d'exclusion applicable aux poches immobilières et liquides (monétaire et financière) des fonds sous gestion. Cette politique d'exclusion traduit, d'une part, l'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP d'exclure de ses investissements les entreprises qui tirent leurs revenus de la fabrication d'armes controversées et d'armes à feu civiles. D'autre part, Ofi Invest Real Estate SGP s'attache à identifier les actifs dont une proportion importante des loyers provient d'activités qu'Ofi Invest Real Estate SGP considère comme étant à haut risque : produits chimiques dangereux, sylviculture et produits agricoles nuisibles, extraction de charbon et production d'électricité thermique à partir de charbon, cruauté dans l'élevage, tabac ou encore pornographie et armes controversées. Il est raisonnable d'envisager qu'Ofi Invest Real Estate SGP choisisse de ne pas investir dans un actif dont une proportion importante des loyers provient des activités énumérées ci-avant, en l'absence d'un solide plan d'atténuation des risques liés à ces activités.

Les risques en matière de durabilité identifiés par Ofi Invest Real Estate SGP dans le cadre de son activité, ainsi que les modalités détaillées de prise en compte de ces risques, lesquelles sont précisées dans sa politique de gestion des risques, sont disponibles sur le site internet de la

société de gestion<sup>1</sup>.

### **Les objectifs de la prise en compte des critères ESG au sein des fonds**

Ofi Invest Real Estate SGP se fixe des objectifs ambitieux, équitables et transparents pour définir ses actions dans la finance responsable.

Pour la poche immobilière des fonds, Ofi Invest Real Estate SGP prend en compte des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion des actifs immobiliers, afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Les fonds doivent ainsi prendre en compte des critères ESG dès la phase d'acquisition des actifs immobiliers, en vue de maintenir leurs caractéristiques ESG ou de les améliorer de façon durable et significative pendant la phase de détention.

Pour les poches financières et de liquidités des fonds (lorsque les fonds en disposent d'une), l'objectif de gestion recherché dans le cadre de la prise en compte des critères ESG est de capter les potentialités financières des économies et des marchés d'actions des pays de la zone euro, en investissant sur les titres dont l'évaluation boursière est attractive au regard de la valeur des actifs des sociétés émettrices en y appliquant un filtre « Investissement Socialement Responsable » (« ISR »).

Pour intégrer des participations non-contrôlées dans les poches immobilières ou de liquidités de ses fonds, Ofi Invest Real Estate SGP souhaite que celles-ci relèvent elles-mêmes d'une classification similaire ou supérieure au sens (i) des catégories établies par le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR » ou « Disclosure »), et/ou (ii) d'une labélisation ISR (ou un équivalent européen lorsque le fonds en dispose) et d'une méthodologie propre à la société. La société de gestion contrôle au cours de comités les orientations de gestion de ces sous-jacents.

## **b. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients**

### **Une entreprise transparente envers ses parties-prenantes**

Ofi Invest Real Estate SGP communique de façon précise et claire sur les stratégies ESG adoptées et s'assure de la bonne compréhension de l'information délivrée aux différents investisseurs. Cette communication se traduit par la publication d'un reporting ESG (au minimum une fois par an) et de notes d'informations ponctuelles.

Les principales incidences négatives des décisions d'investissement en matière de durabilité et les indicateurs y afférents sont également présentés et définis dans les documents suivants :

- Les prospectus des fonds sous gestion (ou documents précontractuels similaires) ;
- Les rapports annuels des fonds sous gestion ;
- Les reporting ESG des fonds sous gestion.

L'ensemble de la documentation relative à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP et des

---

<sup>1</sup> <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/>, section « Notre démarche ESG »

fonds est disponible en libre accès depuis le site internet de la société de gestion<sup>2</sup>.

Ofi Invest Real Estate SGP publiera chaque année sur son site internet le rapport (entité et fonds) requis par l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, et ce à compter de juin 2023.

Ofi Invest Real Estate SGP s'engage également à communiquer des informations complètes et claires aux associés des fonds afin de leur fournir toutes les informations relatives à la contribution au respect de l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique.

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, Ofi Invest Real Estate SGP établit un dialogue permanent avec l'ensemble de ses parties prenantes afin de les sensibiliser aux enjeux durables tels que la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et des émissions de gaz à effet de serre, la promotion de la santé et le bien-être des locataires et des occupants et, en dernier lieu, l'amélioration de la gestion responsable des immeubles.

Enfin, Ofi Invest Real Estate SGP a identifié trois catégories de parties prenantes clés (les « Parties prenantes ») avec lesquelles elle interagit en continu en vue d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour les fonds sous gestion. Il s'agit, outre de ses collaborateurs :

- Des investisseurs ;
- Des locataires ;
- Des délégataires et prestataires.

Par ailleurs, Ofi Invest Real Estate SGP a choisi de concentrer son activité sur la gestion des portefeuilles sous gestion et de déléguer ou d'externaliser à des prestataires spécialisés l'ensemble des fonctions connexes à cette gestion (recherche d'investissement immobiliers, *asset* et *property management*, etc.), ainsi que les fonctions dont elle n'est pas spécialiste (gestion des poches financières et de liquidité des fonds).

Dans ce contexte, la gestion des actifs immobiliers est déléguée à Ofi Invest Real Estate SAS qui a plus particulièrement en charge la relation avec les locataires.

S'agissant des poches financières ou de liquidités des fonds, dont la gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management et lesquelles sont investies principalement dans des OPC monétaires, l'ensemble des documents d'information sont accessibles via le site internet d'Ofi Invest Asset Management<sup>3</sup>. Ils comprennent :

- Les fiches produit : présentation synthétique des fonds
- Les prospectus et DICI
- Les reportings mensuels
- Les évaluations ISR annuelles
- Les rapports d'activités annuels
- Le Code de Transparence FIR/Eurosif/AFG auxquels ces OPC adhèrent.

De plus, s'agissant de ses collaborateurs, Ofi Invest Real Estate SGP organise trimestriellement un Comité ESG qui a pour objectif :

---

<sup>2</sup> Voir note 1, supra

<sup>3</sup> [www.ofi-invest-am.com](http://www.ofi-invest-am.com)



- D'encourager la prise en compte des considérations ESG dans la gestion immobilière ;
- D'assurer un suivi opérationnel de la poche immobilière des portefeuilles labellisés ISR, ou classifiés Article 8 au sens de la réglementation SFDR

Le Comité ESG Immobilier définit et valide la stratégie d'intégration ESG dans la gestion immobilière. C'est aussi l'occasion d'informer les participants et membres des principaux développements et projets relatifs à l'ESG immobilier en cours au sein de la société de gestion.

### **c. Liste des produits financiers relevant de l'article 8 et de l'article 9 SFDR, et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par l'entité**

Au 31 Mars 2023, 8 des 13 fonds du portefeuille d'Ofi Invest Real Estate SGP se conforment aux exigences de l'article 8 du Règlement SFDR.

Il s'agit des fonds ci-après :

- SCI AFER IMMO
- SCI AFER IMMO 2
- SCI Ofi Invest Immo Selection
- SCI Ofi Invest Patrimoine Immobilier
- OPCI Ofi Invest ISR Experimmo
- OPPCI Ofi Invest ESG Immobilier
- OPPCI Ofi Invest ESG InnovaCare
- SCI Ofi Invest ESG InnovaHome

Au 31 Mars 2023, aucun des fonds du portefeuille Ofi Invest Real Estate SGP ne se conforment aux exigences de l'article 9 du Règlement SFDR.

Enfin, au 31 Mars 2023, 4 des 13 fonds du portefeuille Ofi Invest Real Estate SGP disposent ou sont candidat au label ISR français.

Il s'agit des fonds ci-après :

- OPCI Ofi Invest ISR Experimmo
- OPPCI Ofi Invest ESG Immobilier
- OPPCI Ofi Invest ESG InnovaCare
- SCI Ofi Invest ESG InnovaHome (*en cours*)

Ainsi, au global, environ 90% des encours gérés par Ofi Invest Real Estate SGP prennent en compte des critères ESG.

### **d. Nouveaux mandats de gestion**

La société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP n'est pas concernée.

## e. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label

### Adhésion aux initiatives de place

La philosophie d'investissement d'Ofi Invest Real Estate SGP se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements. Ofi Invest Real Estate SGP est ainsi engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives nationales et internationales. Ofi Invest Real Estate SGP est notamment :

- membre et administrateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)
- membre de l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI)
- membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)
- engagée auprès de l'Association Française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM)

L'[OID](#) est une organisation de place réunissant les professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Elle se donne pour ambition de promouvoir le développement durable et l'innovation, notamment à travers la constitution de groupes de travail, la production d'études et de *benchmarks*.

L'[ESREI](#) est une initiative paneuropéenne parrainée par l'OID rassemblant des acteurs de l'immobilier en vue d'échanger sur les questions ESG, tant sur le plan technique que réglementaire, et de partager les connaissances et meilleures pratiques appliquées à travers l'Europe. L'ESREI accompagne ainsi les acteurs paneuropéens dans leur prise en compte des enjeux ESG.

L'[IEIF](#) est une organisation de place dédiée à l'économie immobilière. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier, elle accompagne les acteurs de place en mettant à leur disposition des études et notes d'analyses. Elle anime également des clubs de réflexion. L'Institut publie régulièrement des articles sur les thématiques ESG.

L'[ASPIM](#) est une association à but non lucratif réunissant les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Ses adhérents sont les sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'AMF. Elle s'est donnée pour mission d'informer, accompagner et former ses adhérents sur l'ensemble des sujets d'ordre juridiques, réglementaires et fiscaux. L'ASPIM est auteur de plusieurs études sur l'immobilier durable et les pratiques ESG des fonds immobiliers.

### Adhésion ISR

Au 31 Mars 2023, 4 des 13 fonds du portefeuille Ofi Invest Real Estate SGP disposent ou sont candidat au label ISR français.

Il s'agit des fonds ci-après :

- OPCI Ofi Invest ISR Experimmo
- OPPCI Ofi Invest ESG Immobilier
- OPPCI Ofi Invest ESG InnovaCare
- SCI Ofi Invest ESG InnovaHome (*en cours*)

Le [Label ISR](#) est un label d'investissement public français, créé et soutenu par le Ministère des Finances depuis 2016. Il est géré par un comité dédié de parties prenantes. Son but affiché est de « permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets ».

## 2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité

### a. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

#### Equipes

##### *Ofi Invest Real Estate SGP*

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion joue un rôle important quant à l'activité d'investissement responsable et à la mise en œuvre des procédures organisationnelles. Ainsi, pour structurer la démarche d'investisseur responsable :

- Le Directoire d'Ofi Invest Real Estate SGP peut agir en toute circonstance au nom de la société en vue d'assurer le respect de ses engagements d'investisseur socialement responsable et de garantir aux clients une prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble des activités de la société (voir Partie 3 pour plus de détails) ;
- Le Gestionnaire des risques (*Risk Manager*) et le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), au travers de leurs contrôles permanents et périodiques, vérifient le bon respect des procédures et politiques relatives à la prise en compte des caractéristiques ESG, ainsi que la mise en place d'un corpus documentaire décrivant la démarche d'investisseur responsable tant sur ses aspects organisationnels, de gestion des risques que de gouvernance ;
- L'équipe de Gestionnaires de fonds (*Fund Managers*) est garante de la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP et représente les sociétés qu'elle gère, particulièrement au travers de la prise en compte des politiques visées ci-dessus dans les décisions d'investissement et la gestion opérationnelle des fonds sous gestion ;
- Le Responsable ESG encourage la prise en compte des considérations ESG dans la gestion immobilière. Il s'assure du suivi opérationnel de la poche immobilière des portefeuilles immobiliers et contribue à la définition de la stratégie d'intégration ESG. Il participe également aux groupes de travail et initiatives de place, lui permettant ainsi d'informer l'équipe de gestion des principaux développements et projets relatifs à l'ESG immobilier en cours ; enfin
- Le Responsable Produits contribue à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP au travers de la commercialisation des fonds sous gestion respectant les politiques visées ci-dessus.

Plus globalement, Ofi Invest Real Estate SGP sensibilise l'ensemble de ses collaborateurs aux enjeux ESG. En effet, les équipes sont mobilisées au quotidien et portent les valeurs responsables véhiculées par ces thématiques qui sont, plus que jamais, d'actualité.

Sur un plan opérationnel, Ofi Invest Real Estate SGP consacre 0,5 Equivalent Temps Plein (ETP) à l'ESG. A cela s'ajoutent 3,5 ETP de son délégataire de gestion immobilière, Ofi Invest Real Estate SAS.

#### *Ofi Invest Asset Management*

Ofi Invest Real Estate SGP est une des sociétés de gestion de portefeuille du pôle de gestion d'actifs dénommé "Ofi Invest", l'une des 4 marques d'Aéma Groupe aux côtés de Macif, Abeille Assurances et AÉSIO mutuelle. A ce titre, Ofi Invest Real Estate SGP peut bénéficier de l'expertise et de la collaboration d'Ofi Invest Asset Management.

Pour la mise en œuvre de sa démarche d'investisseur responsable, Ofi Invest Real Estate SGP peut s'appuyer sur les équipes suivantes d'Ofi Invest Asset Management :

- Les équipes de gestion (financière) : Gestion OPC, Recherche en finance responsable, Stratégie et recherche macro, coordination des gestions. L'intervention de ces équipes est encadrée au travers d'une convention de délégation de gestion financière signée entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Asset Management.
- Les fonctions supports : Direction Juridique ; Direction de la Finance Responsable ; Middle office ; Service informatique
- Les équipes de promotion des gestions ISR : Marketing ; Communication ; Commercial
- Le service reporting : l'intervention de ces équipes est encadrée via une convention de prestations de services entre Ofi Invest Asset Management et Ofi Invest Real Estate SGP.
- Les fonctions de contrôle : Direction de la conformité et du contrôle interne (DCCI) et audit interne, en charge du contrôle des procédures ISR.

#### *Ofi Invest Real Estate SAS*

Le délégataire de la gestion immobilière, Ofi Invest Real Estate SAS, assure également un rôle essentiel au travers de la mise en œuvre de la stratégie, des travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que dans la relation avec les locataires. En outre, Ofi Invest Real Estate SAS s'est dotée d'un Coordinateur ESG, d'un Responsable ESG ayant des fonctions similaires à celui d'Ofi Invest Real Estate SGP et d'un Energy Manager.

A compter de l'été 2023, un Directeur dédié à la recherche s'ajoutera au pôle immobilier du Groupe Ofi Invest. Son rôle consistera, notamment, à intégrer la dimension ESG dans les analyses des marchés immobiliers européens. Il sera mis à disposition d'Ofi Invest Real Estate SGP à hauteur de 0,5 ETP.

## **Organisation**

### *Au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP*

Avant janvier 2023, Ofi Invest Real Estate SGP dépendait des autres entités de son Groupe pour le pilotage global de sa démarche d'investisseur responsable. Depuis lors, la société a mis en place un Comité ESG immobilier (le "Comité ESG") qui se réunit à une fréquence trimestrielle. Ses

fonctions visent la remontée d'information, la veille et l'anticipation. Son rôle consiste plus précisément et notamment à :

- Communiquer aux équipes les évolutions des réglementations ;
- Procéder à la revue des portefeuilles et actifs (par exemple, s'agissant des fonds labellisés ISR, revue des notes ESG des portefeuilles ISR ainsi que celles des valeurs/émetteurs ayant une note en phase de détérioration. Ceci permet aux membres du comité de suivre l'évolution des notes et aux gérants de mieux piloter leurs décisions d'investissements/désinvestissements) ; et
- Alimenter les réflexions sur la stratégie ESG/ISR globale de la société, notamment en ce qui concerne le déploiement continu de cette stratégie.

Ce Comité ESG est la pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche d'investisseur responsable. Par conséquent, sa composition est volontairement large.

Au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP, les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion sont :

- Le Directoire de la société de gestion : elle préside le Comité ESG trimestriel ;
- L'équipe *Fund Management* (composée de *Fund Managers* seniors et de *Fund Manager* en charge de la gestion des fonds) : ils sont membres du Comité ESG trimestriel ;
- La Direction des investissements du délégataire Ofi Invest Real Estate SAS (composée des *Investment Managers* en charge des investissements des fonds sous-jacents et des fonds en création) : elle est membre du Comité ESG trimestriel ;
- La Direction de l'*Asset Management* du délégataire Ofi Invest Real Estate SAS (composée des *Asset Managers* en charge de la gestion des actifs immobiliers détenus par les fonds) : elle est membre du Comité ESG trimestriel.
- La fonction Conformité/Contrôle interne composée du RCCI et du *Risk Manager* de la société de gestion : elle est membre du Comité ESG.

Il inclut également les représentants du délégataire de la gestion immobilière, Ofi Invest Real Estate SAS, notamment sa direction générale, ses responsables ESG Real Estate et Energie & Environnement.

Des comités de revue des fonds (réunissant les équipes ESG, Gestion, Produits et Risques) sont également chargés du suivi des performances ESG des actifs en portefeuille et de la planification des actions d'amélioration correspondantes.

La prise en compte des risques ESG par ces équipes est notamment encadrée par la procédure d'investissement ou la politique de gestion des risques d'Ofi Invest Real Estate SGP, lesquelles font l'objet d'une comitologie dédiée. (Voir partie 8(a)) pour plus de détails).

Enfin, l'intégration des considérations ESG dans les activités des équipes fait l'objet d'un contrôle de deuxième niveau, à travers le plan de conformité et de contrôle interne (PCCI). (Voir Partie 3 pour plus de détails).

#### *Au sein d'Ofi Invest Asset Management*

Au sein d'Ofi Invest Asset Management, délégataire de la gestion financière des fonds d'Ofi Invest Real Estate SGP, deux Comités ESG mis en place se réunissent :

- Une fois par mois pour les actifs liquides, ce Comité étant présidé par le Directeur de la

Gestion des mandats, des Solutions et de l'ESG.

- Une fois par trimestre pour les actifs illiquides, ce Comité étant présidé par le Directeur Général et Responsable des Actifs Réels

A cette occasion, sont passées en revue les notes ESG des portefeuilles ISR ainsi que celles des valeurs/émetteurs ayant une note en phase de détérioration. Ceci permet aux membres du Comité de suivre l'évolution des notes des émetteurs et aux gérants de mieux piloter leurs décisions d'investissements/désinvestissements. Par ailleurs, le Comité est l'instance qui permet de suivre les avancements en termes d'investissement responsable par rapport aux objectifs et priorités définis.

Dans le cadre de cette mission, le délégataire de gestion financière et Ofi Invest Real Estate SGP se réunissent chaque mois dans un comité d'allocation (relatif à la poche non-immobilière des fonds) afin d'analyser les orientations de gestion, les actualités sur les marchés mais aussi la vision ESG / ISR des actifs sous-jacents.

#### *Au sein d'Ofi Invest Real Estate SAS*

Enfin, Ofi Invest Real Estate SGP a recours de manière substantielle aux services d'Ofi Invest Real Estate SAS, cette dernière agissant en qualité de délégataire principal d'Ofi Invest Real Estate SGP pour la recherche d'investissement, la gestion (*asset et property management*) et la cession d'actifs immobiliers.

Dans le cadre de la convention de délégation de gestion immobilière conclue entre les deux sociétés, Ofi Invest Real Estate SAS s'oblige à respecter les procédures relatives au respect par Ofi Invest Real Estate SGP de ses obligations ESG, qu'il s'agisse d'obligations réglementaires ou d'objectifs définis par Ofi Invest Real Estate SGP.

A ce titre, Ofi Invest Real Estate SAS, conformément au mandat de délégation de gestion immobilière, fait un rapport trimestriellement à Ofi Invest Real Estate SGP sur l'évolution des critères ESG des actifs immobiliers.

#### *Collaboration intra-groupe*

Les Responsables ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Real Estate SAS peuvent être accompagnés par le pôle Recherche en Finance Responsable d'Ofi Invest Asset Management sur certaines thématiques précises. Cet accompagnement est réalisé en intra-groupe, dans un esprit de collaboration, sans contractualisation et donc sans budget.

#### *Prestataires*

En complément des délégations évoquées ci-dessus et de la collaboration intra-groupe, les prestataires SINTEO et PAYET accompagnent Ofi Invest Real Estate SGP dans sa démarche globale d'investisseur responsable, au travers de contrats de prestation de services. En particulier, SINTEO intervient dans la mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés, mission pour laquelle un budget d'environ 34 000 € a été alloué en 2022.

Ofi Invest Real Estate SAS recourt elle-même à des prestataires externes dans le cadre de sa fonction de délégataire de gestion immobilière. Elle fait notamment appel à SELUO et ALBEO sur les immeubles d'habitation afin d'obtenir des simulations de DPE pour répondre aux exigences réglementaires liées au gel des loyers et aux « passoires énergétiques ». Dans ce cadre, ALBEO

réalise des synthèses énergétiques et SELUO est missionnée pour le pilotage de la mise en œuvre des travaux. Ofi Invest Real Estate SAS aura recours à tout autre prestataire externe permettant les audits énergétiques et autres interventions effectuées sur les actifs du parc immobilier.

Ofi Invest Real Estate SAS entend poursuivre d'investir dans ce type de service d'accompagnement, notamment sur la thématique climat. A cette fin, un budget prévisionnel d'environ 100 000€ a été alloué.

#### *Suivi des prestataires et délégataires*

Ofi Invest Real Estate SGP s'est dotée d'une politique de sélection de ses prestataires et délégataires, laquelle précise les critères essentiels qui doivent être respectés. Parmi ceux-ci, selon la nature des prestations concernées, pourront notamment figurer les engagements responsables dans les domaines de l'environnement, du social / sociétal et de la gouvernance.

Un suivi trimestriel de la relation avec les délégataires est effectué, selon des critères prédéfinis qui comprennent notamment l'implications et la stratégie ESG.

Les prestataires sont quant à eux évalués annuellement via un système de notation sur 7 critères qui visent également l'implications et stratégie ESG.

#### **Données utilisées**

Pour la poche immobilière de ses fonds sous gestion, Ofi Invest Real Estate SGP a recours à des prestataires externes pour évaluer chaque actif :

- A l'acquisition : en phase *due diligence*, un bureau d'études spécialisé réalise l'état des lieux et le plan d'actions ESG de chaque opportunité d'investissement à court et moyen terme, et
- En gestion : une société de conseil spécialisée évalue la performance ESG de chaque actif, à l'aide des informations récoltées via les *property* et *facility managers*, et la met à jour annuellement.

Les évaluations sont suivies sur une plateforme de reporting ESG des actifs immobiliers.

Afin d'avoir toutes les informations nécessaires et essentielles à la complétude de ses indicateurs et des grilles ESG, Ofi Invest Real Estate SGP utilisent des données et *benchmarks* issus de plusieurs sources.

Ofi Invest Real Estate SGP souhaite maîtriser l'enjeu énergétique. Cette démarche s'effectue à l'aide de la plateforme Deepki qui permet la collecte et l'analyse des données des parcs immobiliers afin d'optimiser la gestion énergétique et ainsi accompagner les entreprises dans leur transition environnementale. En 2022, un budget d'environ 49 000€ a été alloué à l'utilisation de cette plateforme.

Ofi Invest Real Estate SGP a également recours aux *benchmarks* et bases de données de l'OID : Baromètre de performance énergétique et environnementale des bâtiments (performance énergétique et carbone), indicateur sur les certifications, Bat-Adapt et R4RE. L'accès à ces *benchmarks* et bases de données (qui comprennent une partie de données publiques) est ouvert aux membres de l'OID et de l'ESREI. Il est compris dans les cotisations défrayées par les membres. Ofi Invest Real Estate SGP alloue un budget de 10 000€ à ces cotisations.

Pour le calcul des trajectoires carbone de ses actifs immobiliers, Ofi Invest Real Estate SGP a recours au *Carbon Risk Real Estate Monitor* ([CRREM](#)). Cet outil étant accessible en données

ouvertes (*open source*), il n'engendre aucun coût.

S'agissant de la gestion des déchets, Ofi Invest Real Estate SGP, a recours aux indicateurs du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* ([GRESB](#)). L'accès à ces indicateurs étant en accès libre sur le portail du GRESB, il n'engendre aucun coût.

Le contrôle des données ESG consolidées est effectué par les équipes dédiées à la gestion immobilière des fonds. Cela se traduit par le travail des équipes de *Property Management* et d'*Asset management* d'Ofi Invest Real Estate SAS. Ofi Invest Real Estate SAS y consacre 1 ETP, réparti entre les équipes d'*Asset management* et de *Property management*.

*Pour la poche financière des fonds*, dont la gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management, les données utilisées par les analystes proviennent essentiellement d'agences de notation ESG.

Ofi Invest Asset Management fait appel à un fournisseur externe comme MSCI ESG Research mais également à des agences spécialisées : Reprisk pour le suivi des controverses ESG et Proxinvest pour l'analyse des résolutions soumises aux votes lors des assemblées générales des entreprises.

MSCI ESG Ratings identifie des critères parmi des secteurs d'activités. Il attribue une note quantitative issue de la moyenne pondérée des notes obtenues sur chaque critère et effectue un suivi qualitatif quotidien des controverses et des événements de gouvernance sur l'univers analysé. La notation finale des émetteurs est la combinaison de ces deux suivis.

Les différents filtres s'appliquent à partir de cette notation, le gérant étant libre de sélectionner des émetteurs dans cet univers défini.

Le tableau de bord ESG employé par les gérants d'Ofi Invest Asset Management est le pilier de l'intégration des critères ESG dans la gestion car il repose sur des évaluations internes et externes, complétées par l'analyse de la gouvernance des entreprises dans lesquelles les portefeuilles sont investis.

En effet, les gérants d'Ofi Invest Asset Management peuvent appuyer leur décision d'investissement sur les analyses qualitatives thématique, sectorielles mais aussi au niveau des titres individuels et de certains actifs spécifiques. Les analystes ESG jouent un rôle déterminant en venant en soutien au quotidien à la décision d'investissement des gérants et en contribuant activement à l'évaluation ESG des secteurs et des entreprises à travers des notes de recherches et des activités d'engagement actionnarial.

Enfin, l'équipe d'analystes ESG peut avoir recours à des recherches sur mesure commandées auprès de courtiers et d'organismes de recherche, ainsi que des informations supplémentaires provenant de sources moins conventionnelles, telles que les ONG et la société civile, pour permettre aux gérants de se forger une image détaillée des impacts et des risques ESG.

## **b. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité**

Afin de renforcer les capacités des collaborateurs du Groupe Ofi Invest sur les sujets de la finance durable, l'ensemble des collaborateurs du Groupe a été invité à passer la Certification AMF Finance durable. Plusieurs collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate SGP disposent de cette certification ou sont candidats à son obtention.

De plus, les collaborateurs ont été invités à participer à des cycles de formations organisés par Novethic sur les thèmes suivants : enjeux climatiques, enjeux sociaux, biodiversité, la mesure d'impact.



Des formations sur la Fresque du Climat ont été dispensées et 4 collaborateurs sont eux même devenus formateurs de la fresque en interne. De nouveaux cycles de formations ont débuté en 2023 pour sensibiliser le plus grand nombre de collaborateurs.

En 2022, l'équipe d'analyse ESG a également dispensé des formations sur le thème de la biodiversité à l'ensemble des services de gestion, risques, conformité et contrôle interne, services clients, marketing etc. Des formations sur les listes d'exclusion (charbon, pétrole, armes controversées, Pacte mondial, tabac) ont également été dispensées.

La directrice des Recherches en Finance Responsable d'Ofi Invest Asset Management a effectué de nombreuses formations sur les évolutions réglementaires et des podcasts ont été réalisés pour diffusion en interne. Des réunions de sensibilisation sur ces sujets ont également été organisées avec les clients. Enfin, dans le contexte actuel de rapprochement/fusion avec de nouvelles entités, l'ensemble des collaborateurs du Groupe Ofi Invest ont été formé sur les risques psychosociaux en entreprise.

Au total 3089,5 heures de formation ont été déployées dans le domaine ESG en 2022, ce qui est équivalent à 354 actions de formations.

Enfin, outre la formation, et la tenue de comités, un point d'actualité ESG mensuel est diffusé à toute la gestion et aux commerciaux avec des rubriques sur les projets en cours, un focus sur quelques controverses emblématiques, un focus sur les engagements et un point d'actualité thématique.

### **3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité**

#### **a. Supervision et contrôle**

Ofi Invest Real Estate SGP est attachée aux valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements. Filiale à 100% du Groupe Ofi Invest, la démarche d'Ofi Invest Real Estate SGP s'inscrit dans la continuité de l'adhésion du Groupe Ofi Invest aux *Principles for Responsible Investment* des Nations Unies (communément « UN PRI »). Le premier principe des UN PRI prévoit un engagement à intégrer les enjeux ESG dans l'analyse des investissements et les processus de prise de décision.

A ce titre, Ofi Invest Real Estate SGP, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, a souhaité intégrer la considération des éléments de sa stratégie ESG à chaque niveau de gouvernance.

#### **Conseil de surveillance**

Conformément à l'article L.225-68 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance d'Ofi Invest Real Estate SGP assure le contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire.

A ce titre, à toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à

l'accomplissement de sa mission. Il se réunit trimestriellement, et en tant que de besoin.

Le Président du Conseil de Surveillance est Madame Laurence DUMAS. Elle exerce par ailleurs la présidence d'Ofi Invest Real Estate SAS depuis janvier 2023. Il s'agit de la filiale de gestion des actifs immobiliers du Groupe Ofi Invest qui regroupe l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur en immobilier : l'investissement, l'*asset management*, le *property management*, le développement de projets immobiliers et la gestion de mandats immobiliers non régulés. Au 31 décembre 2022, Ofi Invest Real Estate SAS gérait pour le compte d'investisseurs institutionnels, de fonds régulés et de clients tiers un total de plus de 11,7 Mds€ d'actifs immobiliers (en direct et indirect) répartis dans 4 pays européens.

Ofi Invest Real Estate SAS s'appuie sur une équipe de plus de 100 collaborateurs et offre aux clients des expertises reconnues et complémentaires en menant une politique intensive et proactive de valorisation de son patrimoine immobilier sous gestion. Fortement engagée sur le plan environnemental, Ofi Invest Real Estate SAS met la performance énergétique au cœur de sa stratégie d'investissements et de gestion d'actifs.

Le vice-président du Conseil de Surveillance est Monsieur Jean-Pierre GRIMAUD. Ce dernier est par ailleurs le Directeur Général de la société Ofi Invest Asset Management. Ofi Invest Asset Management, issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2023 de deux références de la gestion d'actifs, OFI AM et Abeille Asset Management, est également une société du Groupe Ofi Invest. Le total des actifs consolidés, gérés par Ofi Invest Asset Management, représentait 158,1 milliards d'euros d'actifs à fin décembre 2022, pour le compte d'une clientèle institutionnelle, professionnelle, épargnants, française et internationale. Très attachée à ses convictions d'investisseur responsable et engagé, Ofi Invest Asset Management propose un large choix de stratégies d'investissement responsable sur l'ensemble des classes d'actifs cotées afin de permettre à ses clients, à travers leurs investissements, de financer le développement d'une économie vertueuse source d'opportunités et de performance.

Le Groupe Ofi Invest dispose d'un ancrage historique dans l'économie sociale et solidaire. Ofi Invest est en effet l'unique pôle de gestion d'actifs et la 4<sup>ème</sup> marque d'Aéma Groupe aux côtés de Macif, Abeille Assurances, Aésio Mutuelle.

Macif et Abeille assurances sont d'ailleurs également membre du Conseil de Surveillance d'Ofi Invest Real Estate SGP aux côtés des représentants de MATMUT, d'Ofi Invest Asset Management, d'Ofi Advisers et de deux membres indépendants.

## Directoire

Conformément à l'article L.225-64 du Code de commerce, le Directoire détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux.

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom d'Ofi Invest Real Estate SGP, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

Le Directoire tient quatre à cinq réunions par an au cours desquelles il est systématiquement délibéré de la stratégie ESG de la société. Dans ce cadre, le coordinateur ESG d'Ofi Invest Real Estate SAS et le Responsable ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP sont appelés à contribuer aux débats.

A minima quatre fois dans l'année et autant que besoin, les membres du Directoire informent le

Conseil de surveillance des décisions stratégiques et des ambitions de la société, à tous les niveaux et notamment de la poursuite de la stratégie ESG appliquée au niveau de la société, des fonds sous gestion, et au niveau des actifs sous-jacents et des différentes parties prenantes.

Par ailleurs, le Directoire exerce une supervision et un contrôle direct du déploiement de la stratégie ESG de la société.

D'une part, la comitologie fixée par le cadre conventionnel de la société prévoit que les membres du Directoire participent à l'analyse des investissements et valident les processus de prise de décision en matière d'investissement (revue et signature systématique par les membres du Directoire)<sup>4</sup>. Cette comitologie vise notamment à assurer la prise en compte des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur.

Les membres du Directoire vérifient la mise en œuvre de cette démarche en participant à la prise de décisions du Comité d'Investissement au sein d'Ofi Invest Real Estate SAS, ainsi qu'à celles du Comité Immobilier de Validation d'Opportunités Immobilières et du Comité Immobilier de Validation des Acquisitions au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP.

Les membres du Directoire sont également impliqués dans la gestion opérationnelle des enjeux ESG, à travers leur participation aux divers comités de pilotages des risques (dont les réunions régulières du Comité de Revue des Fonds et du Comité de gestion des risques)<sup>5</sup>.

D'autre part, le Responsable ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP rend directement compte à la Présidente du Directoire ainsi qu'au Coordinateur ESG du pôle immobilier du Groupe Ofi Invest. Ces derniers fixent les objectifs annuels du Responsable ESG. Parmi ces objectifs, figurent la remontée de l'information et la parfaite transparence sur la mission afin de permettre à la Présidente du Directoire d'effectuer une supervision effective du déploiement de la stratégie ESG de la société.

La Présidente du Directoire d'Ofi Invest Real Estate SGP est Mme Amélie DAUZET. Elle exerce par ailleurs la fonction de Directrice Fund Management chez Ofi Invest Real Estate SGP. Elle a rejoint le Groupe Ofi Invest en 2016 en qualité de Directrice Général Déléguée de la société de gestion de portefeuilles immobiliers. Elle a débuté sa carrière dans l'investissement immobilier, avant de rejoindre Scaprim en 2009, où elle était en charge du développement auprès des investisseurs tiers et de l'*asset management* d'un portefeuille de logements et bureaux représentant plus d'un milliard d'euros. Elle a ensuite intégré le groupe La Française en 2011 en tant que Responsable du *Fund Management* pour les investisseurs institutionnels.

Le second membre du Directoire est M. Romuald MAHUT. Il exerce par ailleurs la fonction de Directeur *Fund Management* chez Ofi Invest Real Estate SGP. Romuald s'est spécialisé au cours des dix dernières années dans la gestion de fonds réglementés (SCPI, OPCI, FIA, Foncières dédiées et Club Deal) auprès de différentes sociétés de gestion. Il a notamment eu la charge de la gestion d'un portefeuille de trois SCPI d'entreprises pour plus de 2 Mds€ de capitalisation chez La Française REM. Il a rejoint Ofi Invest Real Estate SGP en novembre 2017.

Amélie DAUZET et Romuald MAHUT sont également Dirigeants Responsables au sens des articles 317-5 et 321-13 (ex : art 312-6) du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et de l'article L.532-9 du Code monétaire et financier. Ils sont chargés de diriger et déterminer l'orientation de la société. A ce titre, ils participent à l'ensemble des comités évoqués plus haut et suivent la mise en œuvre la stratégie ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP.

---

<sup>4</sup> Voir Partie 8(a) ci-dessous pour plus de détails

<sup>5</sup> Idem

## Groupe Ofi Invest

Issu du regroupement des activités de gestion d'Abeille Assurances, du Groupe Ofi, et d'Aéma REIM, Ofi Invest constitue l'unique pôle de gestion d'actifs et l'une des 4 marques d'Aéma Groupe aux côtés de Macif, Abeille Assurances et AÉSIO mutuelle. Le Groupe Ofi Invest assure le pilotage global RSE des entités qui le constituent. A ce titre, il formule le socle minimum commun applicable aux entités et communique auprès du public sur les ambitions ESG et RSE du Groupe.

Le Groupe Ofi Invest ambitionne de développer une stratégie RSE globale, laquelle sera déclinée pour prendre en compte les spécificités du secteur immobilier. A cette fin, un comité dédié a été constitué à l'échelle du Groupe, comité dans lequel un représentant du pôle immobilier sera prochainement nommé.

## b. Inclusion des risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art. 5 SFDR)

La politique de rémunération appliquée par OFI Invest Real Estate SGP participe à l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée en tant qu'entreprise responsable et, plus généralement, à la mise en œuvre de sa stratégie. Cette politique contribue activement à la performance de l'entreprise sur la durée, tout en garantissant une gestion appropriée du risque, notamment de durabilité, par les collaborateurs.

Conformément à l'esprit du règlement SFDR<sup>6</sup>, la politique de rémunération promeut une gestion des risques saine et effective en ce qui concerne les risques en matière de durabilité, tandis que la structure de la rémunération n'encourage pas la prise de risques excessive en matière de durabilité et est liée à la performance ajustée aux risques.

Les risques de durabilité sont appréciés dans la politique de rémunération et dans les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par les *managers* à l'ensemble des collaborateurs d'OFI Invest Real Estate SGP. Ces derniers ont à minima un objectif dédié à l'ESG.

Une revue semestrielle de ces objectifs est effectuée entre chaque collaborateur et son *manager*. Elle permet de faire un point d'étape, d'ajuster éventuellement les objectifs et pour le *manager* de donner une tendance sur la satisfaction de l'avancée ou de l'atteinte des objectifs.

En fin d'année, le *manager*, suite au second point annuel avec son collaborateur, sera interrogé par la Direction sur le souhait d'enveloppe variable pour le collaborateur. Le *manager* devra justifier du montant qui devra s'intégrer dans une enveloppe globale, revue en Directoire et dans un comité de rémunération Groupe.

Les allocations individuelles de rémunération variable sont fondées sur les résultats d'une évaluation individuelle formalisée (a minima annuelle) qui prend en compte la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs et la contribution individuelle des collaborateurs. Parmi les critères d'attribution figure l'atteinte des objectifs individuels fixés par Ofi Invest Real Estate SGP en termes de respect des critères ESG et, pour les personnes concernées, l'atteinte des objectifs individuels liés à la prise en compte effective des risques de durabilité dans le processus d'investissement ou le conseil en investissement.

Ainsi, aucun objectif encourageant une prise de risque incompatible avec les profils de risques des fonds ne peut être fixé et donc permettre une rémunération variable liée (ces profils de

---

<sup>6</sup> Voir en particulier le considérant §22 de l'acte législatif initial

risques comprennent, notamment, les risques en matière de durabilité, les risques en matière de gouvernance tels que l'éthique des affaires, mais aussi les risques physiques et de transition liés au changement climatique, etc.).

### **c. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité**

Le Conseil de Surveillance d'Ofi Invest Real Estate SGP disposera prochainement d'un règlement interne. Il s'agit d'un chantier en cours et ce dernier intégrera des critères ESG.

## **4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs**

Dans le secteur financier, la notion d'émetteur désigne généralement une personne morale de droit privé ou public émettrice de valeurs mobilières (par exemple : actions de société et titres équivalents, obligations et autres titres de créance équivalents). Dans le secteur immobilier, un émetteur sera une entité, privée ou publique, à l'origine de l'émission de telles valeurs mobilières (par exemple : sociétés d'investissement immobilier cotées dites « SIIC », certains véhicules d'investissement tels que les sociétés civiles immobilières). La détention de certaines valeurs mobilières ou immobilière confère la qualité d'actionnaires ou d'associés à leurs détenteurs et leur permettra d'exprimer leurs différents avis sur les décisions de la société émettrice desdites valeurs, lors des assemblées générales et autres réunions similaires.

Ofi Invest Real Estate SGP gère principalement des fonds immobiliers qui investissent « en direct » dans des actifs immobiliers. Ainsi, ces fonds ont pour principale activité l'acquisition et la détention directe d'actifs physiques immobiliers plutôt que l'acquisition de valeurs mobilières d'émetteurs.

Par conséquent, la notion d'émetteur est moins pertinente pour l'activité d'Ofi Invest Real Estate SGP. Cette notion concernera majoritairement des positions détenues dans la poche financière des fonds d'Ofi Invest Real Estate SGP, la gestion de ces poches financières étant déléguée à Ofi Invest Asset Management. La notion d'émetteur ne pourra s'appliquer que minoritairement à Ofi Invest Real Estate SGP, dans le cas de participations « indirectes » dans des sociétés ou fonds détenant des actifs immobiliers, c'est-à-dire lorsque des parts d'actifs immobiliers sont détenus via l'acquisition de valeurs mobilières ou immobilières auprès de tiers externes. Il s'agit entre autres de participations dans des supports immobiliers (SCPI, OPCI, autres FIA...) gérés par des tiers.

S'agissant des participations détenues au sein des poches immobilières, la stratégie d'engagement d'Ofi Invest Real Estate SGP consiste en un dialogue avec les Parties prenantes clés<sup>7</sup>. Le dialogue avec ces Parties prenantes tient une place prépondérante dans la construction de l'approche globale d'Ofi Invest Real Estate SGP. Ainsi la société a souhaité les solliciter et instaurer des échanges permettant de les sensibiliser aux enjeux ESG et de les impliquer directement dans la démarche d'investisseur responsable d'Ofi Invest Real Estate SGP.

---

<sup>7</sup> Pour rappel, les Parties prenantes regroupent, outre les collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate SGP : les délégataires et prestataires, les investisseurs et les locataires.

## a. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

### Poche immobilière des fonds - Ofi Invest Real Estate SGP

Ofi Invest Real Estate SGP ne dispose pas, à ce jour, d'une politique d'engagement actionnarial, pour les raisons explicitées ci-dessus. Elle sera mise en place en 2023, en cohérence avec les orientations du Groupe Ofi Invest et tout en intégrant les éléments propres au secteur immobilier (notamment en ce qui a trait aux participations indirectes).

Ofi Invest Real Estate SGP dispose néanmoins d'une feuille de route pour les actions d'engagements à mener auprès de ses Parties prenantes. Cette feuille de route concerne le périmètre global des activités immobilières du Groupe Ofi Invest. Elle sera actualisée chaque année.

En plus de la feuille de route globale évoquée ci-dessus, Ofi Invest Real Estate SGP a pris des engagements à l'égard de ses Parties prenantes. Ces engagements s'appliquent aux fonds labélisés ISR gérés par les équipes de la société et s'articulent notamment autour :

- Du pilotage et la mise en œuvre d'actions d'amélioration des actifs gérés, en collaboration avec le *property management* et les autres prestataires ;
- De la sensibilisation et la poursuite d'un dialogue constructif avec les locataires (voir partie 4(b) ci-dessous).

Enfin, plusieurs des fonds d'Ofi Invest Real Estate SGP se sont dotés de politiques d'engagement propres, lesquelles formalisent et reflètent la stratégie d'engagement globale de la société de gestion. Les fonds concernés sont les suivants : Ofi Invest ISR Experimmo, Ofi Invest ESG immobilier, Ofi Invest ESG InnovaCare. Ofi Invest ESG InnovaHome s'ajoutera à cette liste dès le second semestre 2023.

Outre les actions d'engagement décrites dans la section (b) ci-dessous, ces politiques d'engagements des fonds associent les collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate SGP, ses investisseurs, ainsi que le délégataire de la gestion immobilière et les *property managers* à la démarche ESG de la société de gestion.

Les collaborateurs de la société de gestion sont sensibilisés aux enjeux ESG. A ce titre, ils participent activement aux initiatives de place (groupes de travail de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, Commission ISR de l'ASPIM, etc.). Par ailleurs, les enjeux ESG sont pris en considération à chaque étape de vie des fonds et des actifs sous-jacents par les principaux collaborateurs intervenants de leur gestion.

A l'égard de ses investisseurs, Ofi Invest Real Estate SGP s'engage à communiquer aux associés des fonds labélisés ISR des informations complètes et claires permettant une bonne compréhension de la stratégie ESG pratiquée par la société de gestion. Cette communication se fait à minima une fois par an et est matérialisée par un rapport annuel et un reporting ESG. Pour l'ensemble des investisseurs, la documentation afférente à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP et des fonds labélisés ISR est disponible depuis le site internet de la société de gestion.

Ofi Invest Real Estate SGP, au travers de son délégataire immobilier Ofi Invest Real Estate SAS, collabore étroitement avec ses *property managers*. Ceux-ci sont les gestionnaires des immeubles des fonds sous gestion et les garants de la relation au quotidien avec les locataires. De fait, ils jouent un rôle majeur dans la gestion des enjeux ESG à l'échelle des actifs sous-jacents, et doivent, à ce titre, être le relais de notre vision ESG. Ils s'engagent donc à signer la Charte ISR d'Ofi Invest Real Estate SGP et à la respecter. Ils revoient à minima une fois par an les plans d'améliorations

de travaux (PPAT), afin de suivre l'évolution de la performance ESG de chaque immeuble conjointement avec l'Energy Manager (prestataire mandaté par Ofi Invest Real Estate SGP en vue de l'accompagner dans la gestion ESG du patrimoine labélisé). Enfin, les *property managers* partagent la charte ISR d'Ofi Invest Real Estate SGP aux prestataires auxquels ils font appel pour entretenir les immeubles.

### Poche financière des fonds - Ofi Invest Asset Management

Ofi Invest Asset Management, délégataire de gestion financière, s'est dotée d'une Politique d'engagement actionnariale et de vote<sup>8</sup> pour encadrer, d'une part, les actions auprès des émetteurs et, d'autre part, l'exercice des droits de vote rattachés aux valeurs mobilières détenues en portefeuille.

L'engagement est un axe central de la stratégie d'investissement socialement responsable d'Ofi Invest Asset Management : c'est un pilier de la culture d'entreprise du Groupe Ofi Invest qui reflète ses convictions et ses principes. Par conséquent, la politique d'engagement d'Ofi Invest Asset Management a vocation à s'appliquer sur le périmètre global des positions détenues en portefeuille.

Pour sa part, la politique de vote s'applique à tous les portefeuilles actions et convertibles dont la gestion financière est assurée par Ofi Invest Asset Management, à l'exception de certains fonds dédiés pour lesquels une politique spécifique a été définie et mise en place à la demande du client. Ainsi, la politique de vote concerne les émetteurs présents dans les OPC, dont les Fonds Communs de Placement d'Entreprise (FCPE) et les mandats gérés par Ofi Invest Asset Management. L'exercice des droits de vote étant réalisé afin d'agir au mieux des intérêts des investisseurs, Ofi Invest Asset Management exercera les droits de vote attachés aux actions détenues dans tous les portefeuilles gérés par Ofi Invest Asset Management.

Ofi Invest Asset Management détermine annuellement son périmètre de vote et s'engage notamment à faire ses meilleurs efforts pour exercer 100% des droits de vote attachés (i) aux titres détenus dans ses fonds labélisés (cette approche « *best effort* » étant tributaire des mouvements de portefeuilles) et (ii) à ses fonds articles 8 et 9 du règlement SFDR. De plus, Ofi Invest Asset Management exerce systématiquement ses droits de vote dès lors qu'elle détient plus de 0,05% du capital d'une société et dans la mesure où le vote ne bloque pas la décision d'investissement.

## b. Présentation de la stratégie d'engagement et de la politique de vote

Les occupants des actifs immobiliers sont la principale partie prenante externe auprès de laquelle Ofi Invest Real Estate SGP mène des actions d'engagement. Le principe directeur de la stratégie d'Ofi Invest Real Estate SGP consiste en la mise en place d'un dialogue continu et structuré permettant à la société de gestion de se doter des moyens d'atteindre ses objectifs en termes de performance ESG dans la gestion des fonds.

---

<sup>8</sup> [https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement\\_actionnarial-et-de-vote.pdf](https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement_actionnarial-et-de-vote.pdf)

## **(i) Présentation des stratégies d'engagement**

### *Ofi Invest Real Estate SGP – Stratégie d'engagement des occupants des actifs immobiliers*

L'association des occupants au suivi de la performance ESG est un élément clé de réussite pour la stratégie d'investisseur responsable d'Ofi Invest Real Estate SGP. L'engagement auprès des locataires et usagers des bâtiments dans lesquels la société investit passe par la sensibilisation, le partage d'informations et le dialogue.

Dans la gestion pratique des actifs immobiliers, ce dialogue se matérialise notamment par des actions de :

- Sensibilisation, dont un guide des bonnes pratiques mettant en avant une utilisation durable des locaux loués<sup>9</sup> ; et de
- Responsabilisation des occupants à travers la recommandation d'éco-gestes adaptés au type de bâtiment (par exemple, sur l'utilisation des équipements : gestion des stores, utilisation de l'éclairage, utilisation d'un thermostat, etc.).
- L'instauration en cours de comités verts sur une partie du patrimoine en gestion [si on garde à détailler un peu]

L'établissement de ce dialogue avec les occupants est formalisé par la signature d'une annexe environnementale à chaque nouveau bail (ou renouvellement), sans condition de surface minimale, tant sur les actifs situés en France que dans notre patrimoine européen. Le contenu de ce bail vert est précisé par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011. Seuls les actifs d'habitation ne seront pas couverts par cette politique.

L'annexe prévoit :

- L'engagement de réalisation de meilleurs efforts des deux parties, bailleur et preneur, pour améliorer la performance environnementale des immeubles ;
- Une obligation pour le preneur de communiquer ses consommations énergétiques annuellement. Lorsque le preneur y consent, est joint un mandat du preneur autorisant le bailleur à collecter les données énergétiques directement auprès de ses fournisseurs d'énergie.

Le dialogue avec les occupants est également formalisé par l'intégration systématique de clauses relatives aux sujets environnementaux (les « Clauses environnementales ») dans le bail type signé avec chaque nouvel occupant ou à l'occasion des renouvellements de baux. Ces clauses concernent notamment les Diagnostics de Performance Energétique (DPE), les risques climatiques, la performance environnementale et le Décret tertiaire.

Ces Clauses environnementales prévoient explicitement l'organisation de réunions régulières entre les locataires et un représentant d'Ofi Invest Real Estate SAS. Il s'agit des réunions dites « comités verts ». A ce jour, elles sont organisées pour les actifs hors résidentiel et concernent en priorité les actifs de plus de 2000 m<sup>2</sup>. Elles s'articulent autour de 3 axes :

1. Etudier et évaluer la performance environnementale de l'actif, par exemple en exposant le bilan énergétique de l'immeuble, en partageant les initiatives RSE des locataires à l'échelle de l'actif occupé ou les bonnes pratiques entre les différents intervenants. Ces

---

<sup>9</sup> La distribution de guides aux occupants concerne les actifs certifiés (BREEAM ou HQE). Ofi Invest Real Estate SGP a pour ambition qu'au cours de l'année 2023 ces guides soient également diffusés largement aux occupants de tous les actifs en portefeuille.



comités verts peuvent également être organisés avec les locataires dans le cadre de la programmation de travaux ou d'actions pouvant impacter la performance ESG des actifs ;

2. Adapter et élaborer les objectifs environnementaux relatifs à la réduction de la consommation d'énergie, de l'émission de CO<sub>2</sub>, de la consommation d'eau, de la production des déchets dans l'immeuble ;
3. Suivre et rapporter l'évolution des objectifs environnementaux, notamment en termes de consommation en eau et en énergie du bâtiment, et de production de déchets.

Un compte-rendu de ces réunions est réalisé à chaque occurrence.

Ces Clauses environnementales prévoient également l'autorisation donnée par les locataires de collecter leurs consommations d'énergie privative (également relevées en équivalent carbone) ainsi que leurs consommations d'eau. L'obtention de ces consommations privatives de fluides des locataires permet de disposer des consommations fluides totales des immeubles, de fiabiliser la consolidation des données, et d'identifier les axes les plus pertinents d'amélioration et d'économie.

Enfin, l'obtention d'une certification peut également être envisagée au cas par cas, notamment lorsqu'elle est une condition *sine qua non* d'occupation pour le locataire/prospect considéré. La certification complète le prisme d'amélioration principalement énergétique en appréhendant d'autres dimensions telles que la santé et le bien-être des occupants.

Ces actions, sont principalement mises en œuvre par Ofi Invest Real Estate SAS dans le cadre de la délégation de gestion immobilière.

#### *Ofi Invest Asset Management – Stratégie d'engagement des émetteurs*

Ofi Invest Asset Management s'est dotée d'une stratégie d'engagement des émetteurs laquelle est formalisée dans la *Politique d'engagement actionnarial et de vote* disponible sur le site web de la société<sup>10</sup>.

Ofi Invest Asset Management souscrit à la définition de l'engagement actionnarial formulée par Novethic : « *L'engagement actionnarial désigne le fait, pour un investisseur, de prendre position sur des enjeux ESG et d'exiger des entreprises visées qu'elles améliorent leurs pratiques dans la durée. Ces exigences sont formulées via une démarche structurée comprenant un dialogue direct avec l'entreprise et un suivi sur le long terme* ». Ainsi, l'engagement consiste généralement à obtenir un complément d'information de l'entreprise sur sa stratégie RSE et/ou l'encourager à améliorer ses pratiques.

La démarche d'engagement d'Ofi Invest Asset Management repose donc sur deux moyens principaux :

- Le dialogue constructif avec les instances dirigeantes des sociétés cotées françaises et européennes ;
- L'intervention lors des assemblées générales d'actionnaires sous forme de questions écrites ou orales ou de dépôt de résolutions.

Ces actions d'engagement peuvent être menées soit sur une base individuelle, à travers un échange direct d'Ofi Invest Asset Management avec l'entreprise concernée, soit collectivement avec d'autres investisseurs et/ou instances de place partageant les objectifs et les ambitions d'Ofi

---

<sup>10</sup> [https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement\\_actionnarial-et-de-vote.pdf](https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement_actionnarial-et-de-vote.pdf)

Invest Asset Management. Ce dernier format d'engagement est particulièrement utilisé par Ofi Invest Asset Management lorsque l'action d'engagement vise une transformation importante de l'entreprise.

Quel que soit le format d'engagement, le dialogue avec les entreprises a pour but de les sensibiliser aux bonnes pratiques en matière de responsabilité sociétale, de gouvernement d'entreprise et aux enjeux du développement durable, afin de favoriser un processus d'amélioration. En retour, cette sensibilisation doit permettre de réduire les risques de dysfonctionnement des entreprises et les inciter à communiquer en toute transparence auprès des différentes parties prenantes. Pour Ofi Invest Asset Management, une telle approche est de nature à créer de la valeur à long terme et à faire valoir ses convictions d'investisseur responsable, ainsi que celles de ses clients, auprès des entreprises.

Les actions d'engagement d'Ofi Invest Asset Management s'attachent également aux dimensions suivantes de sa démarche d'investisseur responsable :

- Les politiques d'investissement d'Ofi Invest Asset Management (par exemple, ses politiques d'exclusion ou les politiques propres aux processus d'investissement de certains fonds) ;
- Les thématiques de la feuille de route annuelle de la société ;
- Les controverses des entreprises relatives aux thématiques ESG, afin de mieux appréhender leur plan de remédiation ;
- Les indicateurs du label ISR.

Des engagements ponctuels peuvent également intervenir, notamment pour un besoin d'informations complémentaires sur la stratégie RSE de l'émetteur dans le cadre d'une analyse ESG.

En dernier lieu, lorsqu'une entreprise ne respecte pas ses engagements, Ofi Invest Asset Management a prévu un processus d'escalade qui peut conduire aux actions suivantes : communication publique sur les objectifs attendus de l'entreprise et les résultats obtenus ; vente ou gel des positions ; pénalité sur la note ESG de l'entreprise ; dépôt de résolution en assemblée générale ; participation à des actions collectives ESG en partenariat avec des cabinets d'avocats.

## **(ii) Présentation des politiques de vote**

### *Ofi Invest Real Estate SGP – Politique de vote*

Ofi Invest Real Estate SGP ne dispose pas, à ce jour, d'une politique de vote propre. La société prévoit néanmoins de se doter d'une telle politique en 2023. Elle sera basée sur celle d'Ofi Invest Asset Management (décrite ci-dessous) et adaptée aux particularités de l'activité immobilière d'Ofi Invest Real Estate SGP, notamment en ce qui concerne les prises de participation indirectes dans des actifs immobiliers.

### *Ofi Invest Asset Management – Politique de vote*

L'exercice des droits de vote respecte le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Code des assurances, le Code monétaire et financier ainsi que la Position-Recommandation AMF n° 2005-19 relative à « l'exercice des droits de vote par les sociétés de gestion de

portefeuille ».

L'exercice des droits de vote étant réalisé afin d'agir au mieux des intérêts des investisseurs, Ofi Invest Asset Management exercera les droits de vote attachés aux actions détenues dans tous les portefeuilles gérés par la société. Ofi Invest Asset Management a donc une approche de « *best effort* » pour l'exercice du vote, sous réserve des exigences réglementaires et des contraintes techniques imposées par les marchés et les dépositaires.

L'exercice des droits de vote s'effectue soit en participant à l'assemblée générale, soit en votant par correspondance, soit en donnant pouvoir avec des orientations de vote prédéfinies. Ofi Invest Asset Management ne donne pas de pouvoir en blanc aux présidents des sociétés ou à un membre du conseil d'administration ou de surveillance, ni de mandat à une agence de conseil en vote pour exercer les droits.

La mise en œuvre de la politique de vote s'appuie sur l'analyse des résolutions proposées lors des assemblées générales d'actionnaires, et repose sur huit domaines d'analyse auxquels sont associés les principes de votes d'Ofi Invest Asset Management :

1. La société, les droits des actionnaires, les statuts : respect des actionnaires minoritaires
2. Les comptes et l'affectation des résultats de l'exercice : intégrité, continuité, transparence des comptes
3. Le gouvernement d'entreprise : indépendance, compétence, diversité du conseil et séparation des fonctions de contrôle et de gestion
4. La politique de rémunération : transparence, durabilité, équité de la politique de rémunération des dirigeants
5. La structure du capital et le financement des activités de la société : gestion appropriée et équitable des fonds propres
6. Les fusions et les acquisitions : intérêt stratégique et motivation des opérations de fusions, acquisitions, scissions et cessions d'actifs
7. Les décisions de gestion : transparence des décisions de gestion
8. Les enjeux environnementaux et sociaux : transparence, cohérence et intérêt stratégique des décisions relatives à des enjeux environnementaux et sociaux

Le dernier domaine regroupe les résolutions portant sur des enjeux de durabilité autres que les enjeux de gouvernance. Ofi Invest Asset Management est en particulier favorable à l'introduction d'un vote régulier sur les ambitions climatiques et/ou sur un *reporting* climatique des émetteurs. Les résolutions « *Say on climate* » sont un moyen d'organiser un tel vote. Ces résolutions, déposées par l'entreprise elle-même ou par ses actionnaires, permettent un vote consultatif et non contraignant sur la politique climatique des émetteurs. Elles permettent de responsabiliser les conseils d'administration sur l'intégration des enjeux climatiques dans la stratégie de l'entreprise.

Dans son analyse de ces résolutions, Ofi Invest Asset Management porte une attention particulière à ce que les sociétés se fixent des objectifs :

- De réduction des émissions de CO2 compatibles avec l'Accord de Paris et les préconisations du GIEC ;
- D'atteinte de neutralité carbone d'ici 2050, et que celui-ci soit certifié par la science (par exemple par le *Science Based Target Initiative*).

Ofi Invest Asset Management peut s'opposer à une résolution si la société de gestion estime que la réduction des émissions d'un émetteur au cours des dernières années est insuffisante et ne permet pas de remplir les objectifs fixés et/ou que l'entreprise ne lui permet pas de voter sur le « *Say on Climate* » a minima tous les trois ans. La société de gestion peut notamment venir s'opposer au renouvellement du ou de la présidente du conseil d'administration ou de surveillance.

Dans le cas d'un vote « contre » sur la politique climatique d'une entreprise, l'équipe ESG de la société de gestion doit s'assurer que la notation sur le pilier environnemental reflète bien ces insuffisances et peut ajouter un malus sur la note ESG de la société si nécessaire.

### **c. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre**

#### *Ofi Invest Real Estate SGP – Bilan de la stratégie d'engagement des Parties prenantes*

Ofi Invest Real Estate SGP ne dispose pas, à ce jour, d'un bilan de sa stratégie d'engagement. Cependant, la société a comme objectif de rédiger une Charte ESG qui serait engageante et signée de nombreuses parties prenantes (Ofi Invest Real Estate SAS, experts immobiliers, commissaires aux comptes, *property manager*, etc.). La Charte expliciterait la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP, les indicateurs d'impact en découlant ainsi que ses attentes à l'égard des Parties prenantes. La signature de ce document serait complétée par des audits de contrôle afin de s'assurer du parfait engagement des Parties prenantes. Enfin, un processus d'escalade serait prévu lorsqu'une Partie prenante ne respecte pas ses engagements ESG.

#### *Ofi Invest Asset Management – Bilan de la stratégie d'engagement émetteurs*

En 2022, Ofi Invest Asset Management a réalisé 146 actions d'engagement contre 63 en 2021. Celles-ci proviennent d'initiatives individuelles ou collectives. Il y a eu 128 sociétés engagées contre 53 en 2021, ainsi Ofi Invest Asset Management a doublé le nombre d'actions d'engagement.

Certaines sociétés ont été engagées plusieurs fois, ce qui explique le nombre d'engagements supérieurs à celui des entreprises engagées. Ces statistiques ne prennent ainsi pas en compte le dialogue sur des questions ESG entre les sociétés et les équipes de gestion ou d'analyse crédit. En effet, ces échanges se font le plus souvent dans le cadre de rencontres avec des courtiers et ne permettent pas une amélioration des pratiques ESG des sociétés.

En 2021, les sociétés engagées étaient essentiellement européennes avec une forte proportion de sociétés françaises. Toutefois, l'exposition géographique des engagements s'est diversifiée passant d'une seule société engagée en 2020 hors Europe à 8 sociétés en 2021. De même, la répartition sectorielle des engagements a permis de couvrir de nouveaux champs d'activité comme les sociétés du secteur de la banque, des médias, de la technologie, de la construction, des biens de consommation et de l'automobile, non couverts en 2020.

## d. Bilan de la politique de vote

### *Ofi Invest Real Estate SGP – Bilan des actions de vote*

Ofi Invest Real Estate SGP ne peut pas aujourd'hui dresser le bilan de sa politique de vote, d'autant moins sur des aspects ESG, car elle n'est pas administratrice ou participante dans des schémas groupe. Au niveau des fonds et des participations éventuelles indirectes où la société aurait un droit de vote, Ofi Invest Real Estate SGP ne dispose pas de registre quantifiant les résolutions approuvées ou non et leur caractère notamment ESG.

### *Ofi Invest Asset Management – Bilan des actions de vote*

Ofi Invest Asset Management établit un compte rendu annuel sur l'exercice des droits de vote validé par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne.

Dans un rapport établi dans les quatre mois de la clôture de son exercice, la société de gestion rend compte des conditions dans lesquelles elle a exercé les droits de vote. Ces informations peuvent être consultées sur le site internet de la société<sup>11</sup>.

Ce rapport précise notamment :

- Le nombre de sociétés dans lesquelles la société de gestion a exercé ses droits de vote par rapport au nombre total de sociétés dans lesquelles elle disposait de droits de vote ;
- Les cas dans lesquels la société de gestion a estimé ne pas pouvoir respecter les principes fixés dans sa *Politique engagement actionnarial et de vote* ;
- Les situations de conflits d'intérêts que la société de gestion a été conduite à traiter lors de l'exercice des droits de vote attachés aux titres détenus par les OPC qu'elle gère.

En 2022, Ofi Invest Asset Management a exercé ses droits de vote dans 539 assemblées générales, contre 659 en 2021 et 369 en 2020.

La forte augmentation du nombre d'Assemblées Générales auxquelles Ofi Invest Asset Management a exercé son droit de vote en 2021 s'explique par deux décisions survenues en janvier 2021 :

- l'élargissement de l'exercice des droits de vote d'un périmètre européen à un périmètre global
- et par l'exercice de votes sur les actions internationales de sociétés dont le siège est situé hors de la Communauté Européenne.

La diminution du nombre d'assemblées générales votées en 2022 s'explique quant à elle par la clôture de fonds globaux et la déconsolidation des votes de la filiale hongkongaise Syncicap AM<sup>12</sup>.

Le taux de participation d'Ofi Invest Asset Management aux assemblées générales en 2022 s'est élevé à 97,5% du nombre total de sociétés détenues (553) par les OPC (dont les FCPE et les mandats gérés par Ofi Invest Asset Management). À titre de comparaison, à périmètre constant, le taux de participation était de 95,5% en 2021, 71% en 2020 et de 74% en 2019.

En 2022, sur l'ensemble des résolutions présentées, le taux d'approbation a été de 68,4% en

<sup>11</sup> Pour l'exercice 2022 : [https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/rapport-de-votes\\_OFI-AM\\_03-2023\\_FR.pdf](https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/rapport-de-votes_OFI-AM_03-2023_FR.pdf)

<sup>12</sup> En effet, l'exercice des votes pour Syncicap AM fait l'objet d'un rapport de vote séparé, disponible sur le site Internet de l'entité.

2022 contre 70,6% en 2021 et 72,3% en 2020. En 2022, le taux de contestation a continué d'augmenter. Notamment en raison d'une forte contestation des résolutions liées au gouvernement d'entreprise (composition des conseils d'administration ou de surveillance, rémunérations et opérations financières). En effet, la politique de vote d'Ofi Invest Asset Management était plus exigeante en 2022 sur des sujets comme la diversité au sein des conseils ou encore le lien entre la performance extra financière et la rémunération variable des dirigeants, d'où une opposition plus marquée.

En 2021, les assemblées générales pour lesquelles Ofi Invest Asset Management a exercé son vote étaient à 74 % localisées en Europe (dont 33 % en France), à 12 % dans les pays d'Amérique du Nord et à 14 % dans le reste du monde.

## **e. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel**

### *Poche immobilière (Ofi Invest Real Estate SGP)*

Ofi Invest Real Estate SGP s'est dotée, pour les poches immobilières des fonds sous gestion, d'une politique d'exclusion qui est intégrée à sa *Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité*<sup>13</sup>. Cette politique d'exclusion traduit l'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP d'exclure de son portefeuille les entreprises qui tirent leurs revenus de la fabrication d'armes controversées, d'armes à feu civiles et d'autres activités qui peuvent être considérées à hauts risques.

Parmi ces activités à hauts risques sont incluses : la fabrication de produits chimiques dangereux (par exemples ceux appauvrissant la couche d'ozone) ; la sylviculture et les produits agricoles nuisibles ; l'extraction de charbon et la production d'électricité thermique à partir de charbon ; la cruauté dans l'élevage ; la production de tabac ; la pornographie ; les armes controversées.

En outre, Ofi Invest Real Estate SGP est en cours de déploiement de nouvelles cartographies globales des risques relatifs à ses actifs en portefeuille. Outre des critères quantitatifs, ces nouvelles cartographies permettront la prise en compte des risques ESG dans l'analyse de l'ensemble des actifs et portefeuilles (à l'acquisition ou en gestion)<sup>14</sup>. La mise en place de cette nouvelle méthodologie pourrait avoir pour conséquence la modification des plans de travaux, des décisions de restructuration / rénovation, voir donner lieu à l'arbitrage d'actifs.

Enfin, au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP, les décisions prises en matière d'investissement sont systématiquement effectuées via une comitologie dédiée<sup>15</sup>. Ces décisions sont formalisées, signées dans des supports et prennent en compte l'analyse ESG. Néanmoins, le contenu des comités n'est aujourd'hui pas consolidé dans un tableau de synthèse permettant de faire le bilan annuel de ces décisions.

### *Poche financière (Ofi Invest Asset Management)*

Afin de surveiller et gérer son risque réputationnel, Ofi Invest Asset Management a identifié certains secteurs, activités et référentiels internationaux qui lui permettent de déterminer des zones de risques pour ses investissements. Le rôle d'Ofi Invest Asset Management est de s'assurer

<sup>13</sup> <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-integration-risques-en-matiere-de-durabilite.pdf>

<sup>14</sup> Voir partie 8 pour plus de détails

<sup>15</sup> *Idem*

que les émetteurs n'opèrent pas dans des domaines identifiés comme portant des atteintes irréversibles à l'environnement, au climat ou aux droits humains. De plus, conformément au règlement *Disclosure* (SFDR), l'intégration systématique de politiques d'exclusions permet à Ofi Invest Asset Management de mieux gérer les incidences négatives liées à sa stratégie d'investissement.

Ainsi, Ofi Invest Asset Management applique des exclusions (i) normatives et réglementaires, et (ii) sectorielles.

(i) Ofi Invest Asset Management exclut de ses investissements, les émetteurs impliqués dans des controverses graves et caractérisées constituant un abus systématique ou flagrant aux principes du Pacte mondial. (Voir [Politique sur le non-respect des principes du Pacte mondial de l'ONU](#))

Au-delà de ses obligations légales, depuis janvier 2022, Ofi Invest Asset Management exclut de ses investissements les entreprises tirant des revenus liés à des activités de fabrication, prestation de services ou de support technique relatives à des armes visées par les conventions internationales. (Voir [Politique sur les armes controversées](#))

(ii) En 2021, Ofi Invest Asset Management a adopté une politique sur l'exclusion totale du charbon thermique avant 2030 qui repose notamment sur l'exclusion des entreprises qui ne respectent pas les seuils 2020 de la Global Coal Exit List (GCEL) établie par l'ONG Urgewald. (Voir [Politique sur le charbon thermique](#))

Ofi Invest Asset Management souhaite également mettre en adéquation ses lignes directrices d'investissement dans les secteurs pétro-gaziers avec les trajectoires de neutralité carbone préconisées par la communauté scientifique. (Voir [Politique sur le pétrole et le gaz](#))

En décembre 2022, Ofi Invest Asset Management a renforcé sa politique d'exclusion sur le secteur du tabac. La stratégie de sortie du tabac concerne les investissements dans les activités de production de tabac ainsi que les activités connexes intervenant dans la chaîne de valeur (distributeurs, fournisseurs et détaillants). (Voir [Politique sur le tabac](#))

Enfin, Ofi Invest Asset Management a adopté en décembre 2022 pour application à compter du 1er janvier 2023, une politique sur le secteur de l'huile de palme qui applique des filtres d'exclusion. (Voir [Politique sur l'huile de palme](#)).

## 5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

### a. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement Taxonomie, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement

#### Poches immobilières des fonds

A ce jour, Ofi Invest Real Estate SGP n'est pas en mesure de donner la part des encours investis dans des activités conformes aux critères d'examen technique définis dans le Règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 dit « Acte délégué sur le climat ». Au demeurant, 100% des encours

immobiliers sont éligibles, et les calculs relatifs à l'alignement des activités sont en cours de réalisation.

Ofi Invest Real Estate SGP envisage d'appréhender le sujet en deux étapes. Dans un premier temps, la société travaillera au calcul du taux d'alignement sur l'objectif « Adaptation au changement climatique » afin d'évaluer s'il existe notamment un risque climatique avéré<sup>16</sup>. Ce calcul sera effectif 2023. Le calcul portera initialement sur le risque dit « brut ». Il s'agit de l'évaluation du risque en l'absence de moyens de mitigation ou de maîtrise. En l'occurrence, le calcul du risque brut fait ici référence à l'analyse du risque pesant sur l'actif en raison de sa seule géolocalisation par rapport aux cartes d'aléas climatiques. Ultérieurement, Ofi Invest Real Estate SGP calculera le risque dit « net ». Le risque « net » prend en compte les éventuels dispositifs d'adaptation mis en œuvre sur les actifs qui peuvent ainsi réduire le risque brut par leur présence, ou l'augmenter par leur absence.

Dans un second temps, le même travail sera réalisé pour l'objectif « Atténuation au changement climatique », ce travail devant être complété à horizon 2024.

Le respect des garanties minimales sociales est analysé au travers de plusieurs critères présents au sein des grilles de notation ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP. En effet, les sujets concernant le respect des droits humains, la justice sociale, le travail décent, le niveau de vie et le bien-être des travailleurs ou le caractère inclusif et durable des sociétés et collectivités peuvent se retrouver dans l'analyse qu'Ofi Invest Real Estate SGP réalise dans le cadre de l'évaluation des actifs en cours d'acquisition ou pendant la phase d'exploitation des actifs en portefeuille.

### Poches financières des fonds

Les poches non-immobilières des fonds d'Ofi Invest Real Estate SGP sont investies dans des fonds eux-mêmes gérées par Ofi Invest Asset Management. Pour ces derniers fonds, Ofi Invest Asset Management réalise le calcul d'alignement taxonomique dès lors que lesdits fonds atteignent un encours supérieur à 500 millions d'euros.

Ofi Invest Asset Management se repose sur des données fournies par *Moody's ESG Solutions* qui a développé une méthodologie d'analyse permettant d'identifier la part du chiffre d'affaires éligible puis aligné des émetteurs. Cette méthodologie se base, d'une part, sur des données reportées publiquement par les émetteurs au sein de l'UE. Pour celles qui se trouvent hors UE, les données sont basées sur des estimations et des discussions avec les entreprises. (Les données ne sont pas retravaillées par Ofi Invest Asset Management). D'autre part, la méthodologie consiste en une approche en trois étapes :

1. L'analyse de la contribution de l'activité de l'émetteur à des activités vertes telles que définies pour répondre aux objectifs environnementaux de la réglementation sur la Taxonomie, notamment en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique
2. L'analyse de l'absence de préjudice significatif causé par les activités visées de l'émetteur envers les autres objectifs environnementaux de la Taxonomie européenne.
3. L'analyse du respect des garanties sociales minimales, telles que définies par les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et les conventions internationales sur les Droits de l'Homme.

---

<sup>16</sup> Le calcul d'alignement se fera aussi sur la base des DPE valides. Une campagne de mise à jour de DPE sera réalisée sur 2023.



(La méthodologie exposée ci-dessus est plus amplement détaillée dans le rapport d'Ofi Invest Asset Management publié au titre de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat).

Ce n'est qu'à l'issue des trois étapes qu'un pourcentage d'alignement à la Taxonomie peut être déterminé. La part de l'encours éligible ou aligné s'obtient par multiplication entre l'encours détenu et le pourcentage éligible ou aligné de l'émetteur. L'éligibilité et l'alignement sont mesurés sur le chiffre d'affaires des émetteurs analysés.

#### Portefeuille actif total

Taxonomie privés	Encours éligibles (montant)	Encours éligibles (en % poche émetteurs privés)	Taux de couverture (en % poche émetteurs privés)
Portefeuille	8 288 029 830,93 €	45.82%	45.56%

Source : Ofi Invest Asset Management au 31/12/2022

## **b. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de du règlement Taxonomie.**

### **Poches immobilières des fonds**

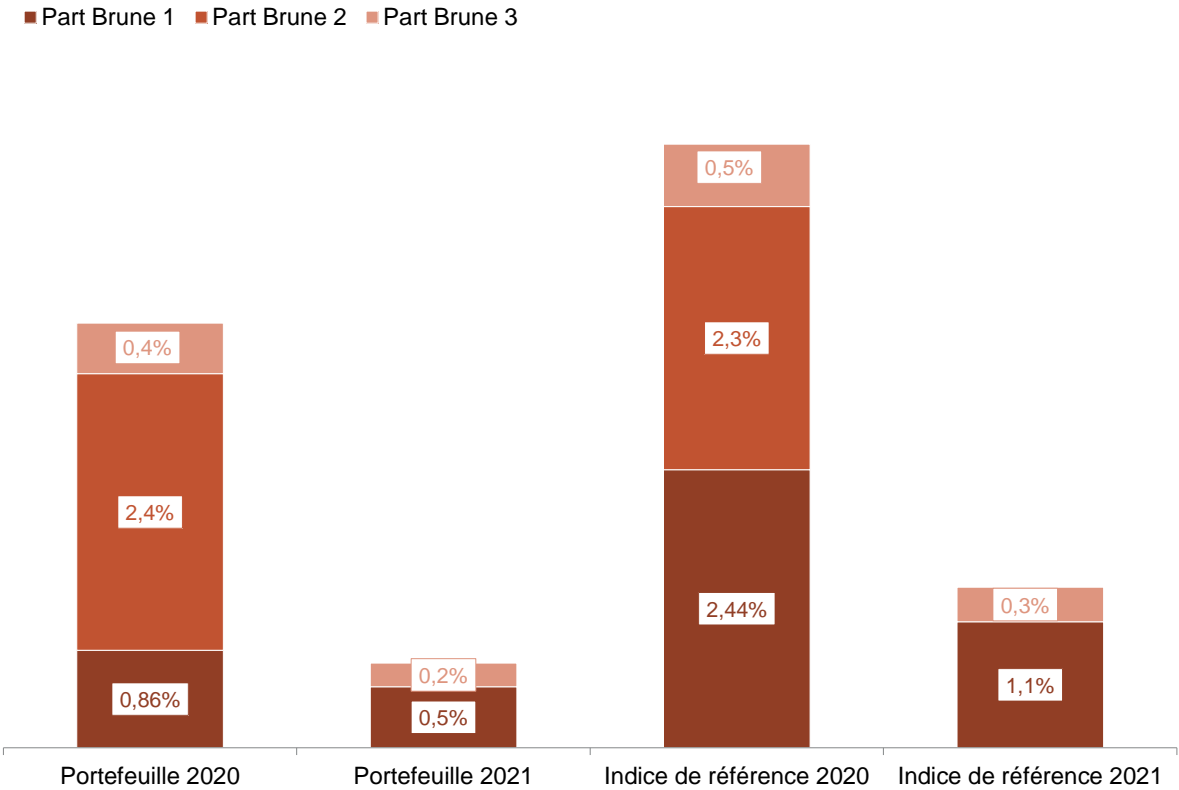
En lien avec sa prise en compte des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (plus communément appelées « *Principal Adverse Impacts* » ou « PAI »), Ofi Invest Real Estate SGP analyse son exposition aux énergies fossiles. A ce jour, la société n'a en portefeuille aucun actif immobilier ou locataire ayant une activité d'extraction, de stockage, de transport, de fabrication dans le secteur des combustibles fossiles.

### **Poches financières des fonds**

Ofi Invest Asset Management analyse son exposition aux énergies fossiles telles que définies par ses politiques d'exclusion sur le charbon et sur le pétrole non-conventionnel. La société répertorie ainsi son exposition aux activités liées au charbon thermique ou « Part Brune ». Ces activités concernent les émetteurs privés exploitant du charbon thermique, ou produisant de l'énergie à base de charbon thermique. La « Part Brune » est segmentée en différent niveaux d'intensité correspondant à la proportion du chiffre d'affaires de l'émetteur lié à ses activités relatives au charbon thermique. S'agissant du gaz et du pétrole, la société calcule par ailleurs un indicateur lié aux énergies fossiles à partir de la liste Global Oil & Gas Exit List (GOGEL) fournie par Urgewald.

(Cette méthodologie est plus amplement détaillée dans le rapport d'Ofi Invest Asset Management publié au titre de l'article 29 de la loi Energie Climat).

Exposition au charbon (portefeuille actif total)



Source : Ofi Invest Asset Management au 31/12/2022

Exposition au gaz et au pétrole (portefeuille actif total)**Portefeuille actif total**

Oil & Gas	Exposition portefeuille		Exposition indice
Liste	Montant (en €)	% poche émetteurs privés	%
Oil & Gas Urgewald (émetteurs dont la production de pétrole non-conventionnel par rapport au total produit est supérieure à 30%)	189 022 623,2	0.47%	1.01%
Oil & Gas Urgewald	728 782 175,22	1.82%	3.04%
Oil & Gas non-conventionnel (politique OFI au 31/12/2021)	2 393 126,86	0.01%	0

Source : Ofi Invest Asset Management au 31/12/2022

## 6. Stratégie d'alignement sur l'accord de Paris

En France, le secteur du bâtiment est responsable d'environ 23% des émissions de gaz à effet de serre (GES) nationales par année<sup>17</sup>.

Depuis sa création, Ofi Invest Real Estate SGP s'inscrit dans une démarche de développement durable et place les dimensions Environnementales, Sociales et de Gouvernance au cœur de sa stratégie. Ofi Invest Real Estate SGP est consciente de l'impact de ses activités sur l'environnement. La société de gestion a donc mis en œuvre une stratégie d'évaluation de l'impact de ses activités et travaille à la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation de son patrimoine.

### a. Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone

La stratégie développée par Ofi Invest Real Estate SGP repose sur l'outil européen développé spécifiquement pour le secteur de l'immobilier : *Carbon Risk Real Estate Monitor*, plus couramment appelé CRREM<sup>18</sup>. Cet outil est la référence en matière de modélisation des trajectoires envisagées d'émissions de GES (scope 1 partiel<sup>19</sup> et 2) pour les bâtiments, en lien avec les ambitions de l'Accord de Paris.

Le CRREM permet d'identifier les trajectoires de décarbonation à suivre pour les actifs et les

<sup>17</sup> MTECT et Ministère de la Transition énergétique, 2022

<sup>18</sup> <https://www.crrem.eu/>

<sup>19</sup> N'inclut pas les émissions de GES liées aux fuites de réfrigérants

portefeuilles immobiliers pour que ceux-ci soient alignés avec l'Accord de Paris, c'est-à-dire la limitation de l'augmentation moyenne des températures en dessous de 2° C et de 1.5°C au-dessus des niveaux préindustriels.

L'outil réalise l'analyse des actifs à partir de leurs consommations énergétiques, et permet d'identifier le point de bascule à partir duquel la trajectoire d'émission d'un actif ne sera plus alignée avec celle recommandée par l'Accord de Paris.

Les courbes CRREM sont déployées sur tous les fonds, et tous les mandats du délégataire de gestion immobilière. Tous les actifs détenus par Ofi Invest Real Estate SGP ont fait l'objet d'une modélisation de leurs trajectoires par portefeuille grâce à l'outil CRREM. Les trajectoires sont mises à jour de manière annuelle et sont évaluées de manière trimestrielle dans le cadre du reporting ESG.

Les facteurs d'évolution pertinents sont la constatation de travaux effectifs, les changements d'usage, la vente d'actifs, l'acquisition de nouveaux actifs, la relocation et la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG.

Tout actif en phase d'acquisition fait également l'objet d'une analyse CRREM dont les résultats sont communiqués aux comités d'investissement.

La connaissance des trajectoires CRREM permet à Ofi Invest Real Estate SGP d'adapter la gestion de son portefeuille, et notamment les travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone des actifs. Cependant, il est important de noter que l'outil CRREM ne réalise que la projection des trajectoires estimées, et que cet outil repose sur de nombreuses hypothèses.

Compte-tenu des limites méthodologiques que présentent l'outil CRREM, Ofi Invest Real Estate SGP travaille à la finalisation et au déploiement d'outils permettant une analyse plus fine et précise par actif et au global. Cela sera associé à des plans d'actions chiffrés afin de piloter plus précisément la trajectoire carbone des actifs.

Cette stratégie étant en cours de déploiement, les détails méthodologiques ne sont pas encore finalisés mais seront communiqués dans le futur.

## **b. Objectif quantitatifs**

Ofi Invest Real Estate SGP n'a pour le moment pas défini d'objectif quantitatif à horizon 2030. La société de gestion travaille sur le sujet et souhaite être alignée sur les objectifs CRREM. Le positionnement de la société relativement aux courbes CRREM est le suivant : à horizon 2030 le portefeuille a pour objectif d'être en-dessous de la courbe *benchmark* CRREM.

## **c. Quantification des résultats**

Le principal indicateur quantitatif utilisé par Ofi Invest Real Estate SGP est l'intensité carbone des actifs en portefeuille, lequel est comparé à la valeur *benchmark* CRREM. L'objectif de la société est que chaque actif soit en dessous de la courbe projetée, pour toutes les typologies d'actifs et zones géographiques. Ces données permettront, à terme, de calculer une moyenne d'intensité carbone à l'échelle des portefeuilles et une moyenne par actif.

## d. Rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement

En plus de la modélisation des trajectoires d'émission de GES des actifs via l'outil CRREM, Ofi Invest Real Estate SGP réalise pour tous ses fonds sous gestion une analyse des risques climatiques projetés grâce à la plateforme BAT-ADAPT développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'outil BAT-ADAPT est une cartographie de la France<sup>20</sup> permettant de réaliser un diagnostic de vulnérabilité climatique d'un bâtiment en fonction de sa localisation. Cette cartographie est réalisée sur la base du scénario RCP 8.5 du GIEC pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (*Representative Concentration Pathway*) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014. La cartographie est basée sur les projections du scénario dit « pessimiste » ou « *Business as usual* » : le RCP 8.5 (ou, lorsqu'il n'est pas disponible, le scénario le plus proche parmi ceux définis dans les modélisations précédentes : le scénario A2). La hausse de température à 2100 correspondant à ce scénario est d'environ +3,5 à +5°C.

Ofi Invest Real Estate SGP travaille avec l'OID pour analyser l'ensemble de son portefeuille sur la plateforme BAT-ADAPT grâce à une nouvelle fonctionnalité de celle-ci, en cours de développement, qui permet aux sociétés de gestion de pouvoir analyser plusieurs actifs en même temps et obtenir des données consolidées à l'échelle des portefeuilles.

Ces risques climatiques sont pris en compte dans la cartographie globale des risques établie par Ofi Invest Real Estate SGP pour l'ensemble de son périmètre d'investissement. Cette cartographie globale des risques est un des principaux outils utilisés par la société pour la surveillance et le pilotage des actions à mener sur les actifs en portefeuille dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

## e. Changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement

A ce jour, l'alignement avec l'Accord de Paris est systématiquement appréhendé à travers le déploiement de l'outil CRREM, tant en phase d'acquisition qu'en phase de détention (voir Partie 8(a) pour plus de détails sur la prise en compte des facteurs ESG pendant ces deux phases).

De plus, Ofi Invest Real Estate SGP est également en phase de déploiement d'un outil qui permettra de suivre la métrique « Trajectoire énergétique & Carbone ». La société de gestion effectue déjà la collecte à distance et l'analyse des données de consommation des actifs<sup>21</sup>. Le nouvel outil lui permettra en plus de modéliser des trajectoires de consommation énergétiques et d'émissions de carbone. Il permettra également d'estimer l'impact d'un plan d'action donné sur ces trajectoires. Ainsi, Ofi Invest Real Estate SGP pourra mieux appréhender le pilotage de la consommation énergétique et des émissions de GES des actifs en portefeuille. Cela concernera tous les actifs, sauf les actifs dits "externes". Ces derniers concernent les quelques actifs non directement gérés par la société de gestion (participations indirectes).

Ofi Invest Real Estate SGP s'est par ailleurs dotée, pour les poches immobilières de ses fonds sous gestion, d'une politique d'exclusion qui est intégrée à sa *Politique relative à l'intégration des*

---

<sup>20</sup> Dans le cas précis des actifs situés à l'étranger, Ofi Invest Real Estate SGP croise les informations avec l'outil R4RE (également développé avec le soutien de l'OID). Lorsque cet outil sera complètement développé, la société a pour ambition de faire converger l'analyse de tout le patrimoine sur cet outil.

<sup>21</sup> En termes de périmètre, cette collecte concerne les actifs pour lesquels autorisation a été donnée par les locataires de collecter leurs consommations d'énergie privative (également relevées en équivalent carbone) ainsi que leurs consommations d'eau.

*risques en matière de durabilité.* Cette politique d'exclusion traduit l'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP d'exclure de son portefeuille les entreprises qui tirent leurs revenus de la fabrication d'armes controversées, d'armes à feu civiles et d'autres activités qui peuvent être considérées à hauts risques.

Parmi ces activités à hauts risques sont incluses l'extraction de charbon et la production d'électricité thermique à partir de charbon. Cette exclusion vise toute entreprise qui tire plus de 10 % de ses revenus de l'extraction de charbon ou de la production d'électricité thermique à partir de charbon, sans que des procédés suffisants soient mis en place (comme la technologie de capture du carbone) pour atténuer les émissions potentiellement nocives.

Par ailleurs, Ofi Invest Real Estate SGP a une exposition nulle aux hydrocarbures non-conventionnels du fait de la typologie d'actifs immobiliers dans laquelle la société investit (logistique, commerces, habitation, résidentiel, résidentiel géré, bureaux).

S'agissant des poches financières des fonds, leur gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management. Cette dernière s'est dotée de politiques d'exclusion afin de s'assurer que les émetteurs n'opèrent pas dans des domaines identifiés comme portant des atteintes irréversibles à l'environnement, au climat ou aux droits humains. Ainsi, Ofi Invest Asset Management applique des exclusions tant normatives et réglementaires que sectorielles.

Au titre des exclusions sectorielles, Ofi Invest Asset Management a adopté en 2021 une politique sur l'exclusion totale du charbon thermique avant 2030 qui repose notamment sur l'exclusion des entreprises qui ne respectent pas les seuils 2020 de la Global Coal Exit List (GCEL) établie par l'ONG Urgewald. (Voir [Politique sur le charbon thermique](#))

Ofi Invest Asset Management souhaite également mettre en adéquation ses lignes directrices d'investissement dans les secteurs pétro-gaziers avec les trajectoires de neutralité carbone préconisées par la communauté scientifique. (Voir [Politique sur le pétrole et le gaz](#))

## **f. Actions de suivi des résultats**

Les actions de suivi comprennent deux volets : d'une part, une intégration des considérations ESG dans les plans de dépenses en capital (dits « plans de capex » ou plans de travaux) affectées notamment à l'amélioration des performances ESG des actifs en portefeuille et, d'autre part, l'intégration de l'ESG dans la gouvernance des projets de la société.

S'agissant de l'intégration de l'ESG dans les plans de capex, le travail est d'abord l'œuvre du prestataire Sinto qui calcule et suit en continu les scores ESG des actifs. Sur la base de ces scores, en concertation avec les équipes d'*Asset Management* et de Développement, il fournit des recommandations de plans d'action accompagnés de plans de capex ESG qui sont ensuite injectés dans les plans globaux de capex des actifs et des fonds. Dans ces plans globaux de capex, les « capex ESG » sont identifiés afin d'avoir une visibilité sur des dépenses liées à l'ESG. Ces plans de capex font l'objet d'une mise à jour annuelle. Ils sont revus et validés par les gérants d'Ofi Invest Real Estate SGP.

En matière de gouvernance, l'ESG s'y trouve intégrée. Les analyses ESG, carbone et énergétiques sont en effet intégrées dans la gouvernance des projets de rénovation. Une telle gouvernance est applicable à tous les investissements significatifs susceptibles d'affecter sensiblement la valorisation des actifs.

Ces actions de suivi s'inscrivent dans le cadre plus global de suivi des facteurs ESG, lequel fait l'objet d'un cadre conventionnel et procédurale dédié au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP. (Voir

Partie 8(a) pour plus de détails)

### **g. Fréquence de l'évaluation, dates prévisionnelles de mise à jour et facteurs d'évolution pertinents retenus**

Des reportings ESG sont effectués trimestriellement et les trajectoires CRREM sont mises annuellement. Ofi Invest Real Estate SGP récupère l'ensemble des données de ses actifs chaque mois de mars au titre de l'année précédente. La société est en mesure de fournir les trajectoires CRREM de ses fonds au mois de mai. Les facteurs d'évolution pertinents sont la constatation de travaux effectifs, les changements d'usage, la relocation et la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG.

Une charte ESG est par ailleurs en cours de préparation. Elle aura vocation à impliquer l'ensemble des parties prenantes (prestataire multi-techniques, *property manager*, gestion des espaces verts, etc.) dans la considération des aspects ESG. La société de gestion vise notamment les activités des *property manager* qui devront à l'avenir être systématiquement « *ESG compliant* ». La charte intégrera l'ensemble des prescriptions ESG (Décret tertiaire, décarbonation, etc.) de manière à pouvoir anticiper les besoins ESG sur un projet donné.

A ce stade, la société de gestion est en cours d'analyse de l'ensemble des paramètres évoqués ci-dessus et il est encore trop tôt pour que cette dernière inclut un engagement d'alignement sur l'Accord de Paris. Pour la société de gestion, le maintien d'un équilibre économique, dans l'intérêt des investisseurs, sera un paramètre considéré dans la formulation d'un engagement sur l'Accord de Paris. Un tel engagement dépendra également de la survenance d'événements exogènes (notamment des sauts technologiques) qui permettront de concilier les engagements pris auprès des investisseurs et clients avec les ambitions ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP.

Ofi Invest Real Estate SGP a également pour projet de constituer une « boîte à outils » et un cahier des charges à destination des équipes d'investissement et d'*Asset Management* afin de réunir en un lieu l'ensemble de l'information relative aux actions ESG. L'ambition est que les chargés d'investissement (en phase d'acquisition) et les *asset manager* (en phase d'exploitation) soient au courant des points ESG à considérer (Décret tertiaire, décarbonation capex, etc.).

Enfin, Ofi Invest Real Estate SGP travaille en interne et avec des prestataires externes pour l'amélioration et la finalisation de sa stratégie carbone. Ainsi, des réunions de suivi trimestrielles sont tenues entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Real Estate SAS, en particulier avec les équipes Développement et Investissement de cette dernière<sup>22</sup>. Des réunions de suivi mensuelle sont également organisées entre la société de gestion et les équipes *Property Management* et *Asset Management* d'Ofi Invest Real Estate SAS. Ces réunions ont notamment pour objet de travailler sur la stratégie carbone du parc immobilier, en fonction des périmètres respectifs de responsabilités de la société de gestion et du délégataire. Le comité ESG trimestriel peut également être un moment de discussion de la stratégie carbone de la société de gestion.

S'agissant des prestataires, des consultations sont en cours et se poursuivront en 2023 afin de définir une stratégie carbone globale.

---

<sup>22</sup> Ces réunions se tiennent notamment dans le cadre du Comité ESG. (Voir partie 2(a) *supra*).

## 7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

### a. Mesure du respect des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992

La Convention sur la diversité biologique est un traité international juridiquement contraignant, ouvert à la signature le 5 juin 1992 lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, communément appelée le « Sommet de la Terre » de Rio. Elle a été ratifiée par la France le 1<sup>er</sup> juillet 1994.

Aux termes de son Article premier, les « *objectifs de la [...] Convention, dont la réalisation sera conforme à ses dispositions pertinentes, sont la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de ses éléments et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques, notamment grâce à un accès satisfaisant aux ressources génétiques et à un transfert approprié des techniques pertinentes, compte tenu de tous les droits sur ces ressources et aux techniques, et grâce à un financement adéquat.* »<sup>23</sup>

A ce jour, Ofi Invest Real Estate SGP n'est pas en capacité de mesurer le respect de l'ensemble des objectifs de la Convention. Elle utilise cependant un indicateur pour mesurer partiellement le respect de l'objectif de conservation de la diversité biologique. (Voir section c) ci-dessous)

### b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

La *Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques* a identifié les cinq pressions principales (naturelles et anthropogéniques) qui affectent la nature et qui ont un fort impact à l'échelle mondiale<sup>24</sup>:

- Le changement d'usage des terres ;
- Le changement climatique ;
- La pollution ;
- L'usage et l'exploitation des ressources naturelles ; et
- Les espèces exotiques envahissantes.

A ce jour, Ofi Invest Real Estate SGP n'est pas en mesure d'estimer sa contribution à la réduction des cinq pressions principales. La démarche de la société est basée sur des initiatives lancées localement sur divers actifs.

Par exemple, l'un des actifs gérés par Ofi invest Real Estate SAS a fait l'objet d'une expérimentation visant à mettre en place une micro-forêt pour favoriser la biodiversité locale. Parallèlement, une dizaine d'études d'écologie ont été commandées afin d'acquérir une meilleure connaissance de l'environnement local d'un certain nombre d'actifs. Ces études permettent notamment de réaliser un inventaire de la faune et de la flore et de vérifier, entre autres éléments, la présence ou l'absence d'espèces exotiques envahissantes. Enfin, les enjeux de biodiversité

<sup>23</sup> <https://www.cbd.int/doc/legal/cbd-fr.pdf>

<sup>24</sup> <https://www.ipbes.net/fr/node/16157>



sont intégrés sur une base *ad hoc* à la gestion de certains actifs titulaires de labels intégrant des exigences liées à la biodiversité (Breeam, HOE, etc.).

Ofi Invest Real Estate SGP a pour projet de développer et de mettre en œuvre une Charte de Biodiversité. Celle-ci permettra de capitaliser sur les actifs ayant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)<sup>25</sup> important.

La Charte de Biodiversité visera à remplir trois objectifs (pour lesquels certaines actions décrites ci-dessous ont déjà été entreprises) :

1. **Connaître** : Cet objectif sera rempli, dans un premier temps, par la mesure du CBS. Celui-ci n'est qu'un premier filtre permettant de sélectionner les actifs en portefeuille les plus pertinents pour la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité. Il ne permet qu'une première étude d'opportunité, chaque actif présentant des degrés variables de biodiversité ou d'aptitude à soutenir la biodiversité. En complément de cette métrique et des études d'écologues déjà mentionnées, un questionnaire à destination des *property managers* a été établi afin de réaliser un état des lieux des actifs.
2. **Définir les actions et investir** : Dans le respect de l'équilibre économique des fonds gérés, la société étudie la faisabilité de rechercher l'obtention d'une ou plusieurs certifications en biodiversité. Plus globalement, l'objectif recherché est de fixer les modes de définition des actions à mener et de chiffrer les investissements corrélatifs.
3. **Contrôler** : Il s'agit de définir le cadre et le mode de contrôle des actions qui seront mises en œuvre.

Sur un horizon de cinq ans, l'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP est d'avoir complété les objectifs 1 et 2 ci-dessus.

Des actions plus poussées sont également à l'étude, notamment en signant des « contrats écologiques » qui pourraient, par exemple, interdire aux prestataires d'Ofi Invest Real Estate SGP d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts des actifs. Ces actions étant en phase d'étude, la société communiquera à leur propos en temps opportun.

### **c. Mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un indicateur développé par la ville de Berlin permettant de décrire par une valeur numérique la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface dite "éco-aménageables") par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet ainsi d'évaluer le maintien de la biodiversité et de la nature à l'échelle d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un territoire plus vaste.

Le CBS se calcule comme suit :

**CBS** = surface éco-aménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient exprimant son potentiel de contribution à la qualité de l'environnement. Ainsi, un sol imperméabilisé en asphalte aura un coefficient égal à 0, reflétant son caractère non favorable à la biodiversité. Inversement, un sol en pleine terre est associé au coefficient maximum, celui-ci étant considéré comme pleinement favorable à la biodiversité. D'autres types de surfaces, telles que les murs et toitures végétalisées se verront

---

<sup>25</sup> Voir section (c) pour de plus amples détails sur cet indicateur.

affectés de coefficients intermédiaires.

Un CBS plus élevé traduit une parcelle plus favorable à la biodiversité.

Ofi Invest Real Estate SGP inclut le CBS dans les grilles de notation ESG de ses actifs en portefeuille. Les actifs ayant un CBS plus élevé sont ainsi identifiés pour des actions locales de préservation et s'en trouvent valorisés dans leur notation ESG par rapport à d'autres actifs au CBS plus faible.

A ce titre, l'usage du CBS est le principal outil permettant à Ofi Invest Real Estate SGP d'identifier et de valoriser les actifs qui contribuent à l'objectif international de conservation de la diversité biologique et qui réduisent la pression induite par le changement d'usage des terres.

## 8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

### a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG et manière dont les risques sont intégrés au cadre conventionnel de gestion des risques de l'entité

La gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG par Ofi Invest Real Estate SGP se fait en premier lieu à travers la mise en place d'un cadre conventionnel contraignant qui décrit la manière dont sont intégrés les risques en matière de durabilité dans les processus d'investissement d'Ofi Invest Real Estate SGP, tant sur ses aspects organisationnels, de gestion des risques, que de gouvernance.

#### i) Cadre conventionnel

*Cadre conventionnel – Corpus documentaire*

Ofi Invest Real Estate SGP s'est ainsi dotée, d'une part, d'un corpus documentaire contraignant qui formalise la prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités :

- Une **Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité**<sup>26</sup>, mise en place dans le cadre du règlement SFDR et explicitant les engagements de la société quant à la prise en compte des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement ;
- Une **Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité**<sup>27</sup>, mise en place dans le cadre du règlement SFDR et décrivant les aspects organisationnels de la prise en compte des facteurs de durabilité ;
- Une **Charte ISR** permettant d'intégrer les facteurs ESG au cœur de sa stratégie d'entreprise ;
- Une **Politique de rémunération** applicable à l'ensemble des collaborateurs, prenant en compte les risques de durabilité ;

<sup>26</sup> <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

<sup>27</sup> <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-integration-risques-en-matiere-de-durabilite.pdf>

- Une **Procédure d'investissement**, au niveau de l'entité, qui prévoit (tant pour les investissements directs qu'indirects) une notation ESG initiale des actifs immobiliers, éventuellement complétée par une *due diligence* environnementale pour une prise en compte complète des risques de durabilité ;
- Un cadre pour la prise en compte des risques de durabilité à travers les **Politiques d'investissement** propres aux fonds sous gestion ;
- Une **Politique de gestion des risques** prévoyant spécifiquement la gestion des risques ESG ;

Une **Politique d'exclusion**, au niveau entité, dont l'ambition est d'exclure les investissements dans des actifs dont une proportion importante des loyers provient d'activités qu'Ofi Invest Real Estate SGP considère comme étant à haut risque pour les facteurs ESG (cette politique d'exclusion est applicable aux poches immobilières des fonds sous gestion. Voir partie 4(e) pour plus de détails).

#### *Cadre conventionnel – Comitologie*

D'autre part, Ofi Invest Real Estate SGP s'est dotée d'une comitologie dédiée pour assurer la prise en compte des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur, depuis la sélection des investissements à réaliser jusqu'à la phase d'exploitation des actifs, et ce tant pour les participations directes qu'indirectes.

S'agissant de la recherche d'investissement, le délégataire immobilier, Ofi Invest Real Estate SAS remplit une mission de conseil et d'assistance pour l'analyse des opportunités d'investissement. Dès lors qu'une telle opportunité est identifiée et affectée à un fonds ou un portefeuille géré par Ofi Invest Real Estate SGP, elle fait l'objet d'une étude préalable. A cette fin, un « **Comité d'investissement** »<sup>28</sup> a été constitué au sein d'Ofi Invest Real Estate SAS, délégataire de gestion immobilière. En tant que comité consultatif pour Ofi Invest Real Estate SGP, sa fonction est d'émettre des recommandations sur les opportunités d'investissement identifiées. Ces recommandations sont émises sur la base d'un Mémo d'investissement. Ledit Mémo doit contenir une présentation des éléments ESG de l'investissement considéré, ainsi qu'une évaluation ESG initiale établie à partir d'un faisceau d'indices (performance énergétique et environnementale, gestion de l'eau, etc.) et de sources (rapports, audits). Cette note découle de la grille de notation ESG<sup>29</sup> appliquée à tous les actifs immobiliers et permet d'établir une évaluation initiale par actif. Cette analyse permet également d'identifier les axes d'amélioration du bâtiment et l'intégration optimale de ces indicateurs ESG.

Au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP, un « **Comité Immobilier de Validation d'Opportunités Immobilières** » (dit « CIVO ») est chargé de la revue et de la validation des recommandations du Comité d'investissement. Il se prononce sur la base du Mémo d'investissement du Comité d'investissement et des avis émis par les membres de ce comité. En outre, il constitue un dossier d'investissement (dit « Dossier d'investissement CIVO »), lequel contient une analyse ESG. Pour confirmer et approfondir les éléments renseignés dans le Mémo d'investissement, le Dossier d'investissement CIVO est complété par un audit approfondi qui comprend notamment une *due diligence* environnementale. Cet audit complémentaire permet d'analyser les éléments ESG de l'actif et d'en faire une étude extra-financière sur les piliers Environnemental, Social et

<sup>28</sup> Ce comité réunit les collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate SAS, les gérants d'Ofi Invest Real Estate SGP concernés ainsi que les dirigeants responsables d'Ofi Invest Real Estate SGP. Le RCCI et le *Risk Manager* d'Ofi Invest Real Estate SGP peuvent également y assister.

<sup>29</sup> Voir section (b) ci-dessous pour plus de détails sur cette grille.

Gouvernance. L'avis du Responsable ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP est nécessaire pour que les décisions du CIVO puissent être considérées valides<sup>30</sup>.

Le « **Comité Immobilier de Validation des Acquisition** » (dit « CIVA ») a pour rôle de valider l'acquisition suite à la période d'audit et de *due diligence*. Sur la base des résultats de l'audit complémentaire et des recommandations émises par le CIVO, le CIVA met à jour le Dossier d'Investissement CIVO et constitue un Dossier d'Investissement CIVA qui comprend notamment les conclusions des *due diligences* technique et environnementale de l'investissement ainsi que la grille de notation des critères ESG de l'investissement retenus par la société. Si ces éléments sont jugés satisfaisants l'approbation de l'investissement devient définitive et le processus juridique d'acquisition de l'actif est engagé.

Le suivi des caractéristiques et performances ESG des actifs se poursuit pendant la phase de détention et d'exploitation des actifs.

A cette fin, un « **Comité de revue des fonds** » (dit « CRF ») réunit notamment les gérants de fonds, le Responsable ESG, la RCCI, le *Risk Manager* et le responsable produits de la société de gestion ainsi que des représentants d'Ofi Invest Real Estate SAS (direction générale, directions de l'investissement, de l'*asset management* et des finances). Le CRF procède à un contrôle de premier niveau des données ESG des fonds sous gestion. Ce contrôle comprend notamment une analyse des engagements ESG pris, actés ou repoussés et l'évolution de la note ESG des fonds. Ce CRF permet ainsi d'identifier quels actifs peuvent entrer dans la poche « *Best-in-Class* »<sup>31</sup> des fonds et quels moyens (plans d'actions, plans de travaux) doivent être déployés pour permettre aux actifs « *Best-in-progress* »<sup>32</sup> d'accéder à cette poche. Enfin, le CRF, par sa vocation informative et collégiale, est le lieu où la stratégie des fonds est revue et révisée, le cas échéant. La fréquence de ce comité est adaptée au portefeuille de chaque fonds, il se tient le plus souvent semestriellement et au minimum annuellement.

En sus du CRF, un « **Comité de gestion des risques** » se tient trimestriellement. Il est à la main du *Risk Manager* qui pilote le processus de préparation des documents qui seront étudiés en réunion. Le *Risk Manager* agit sous la supervision de la RCCI.

Sont présents dans ce comité :

- le *Risk Manager* qui oriente les débats et rend compte des analyses effectuées au niveau de l'entité (Ofi Invest Real Estate SGP) et des fonds afin de redescendre les points d'attention relevés notamment grâce à la cartographie des risques globale (applicable à l'entité) et aux cartographies des risques spécifiques à chaque fonds. Ces cartographies particulières ayant été mises en place pour prendre en compte les caractéristiques propres à certains fonds (labellisation ISR, classification art. 8 et 9 SFDR, etc.) ;
- la RCCI ;
- les deux dirigeants responsable de la SGP ;
- les gérants de chaque fonds ; et
- le Responsable ESG.

A l'appui de la présentation des éléments trimestriels d'analyses ESG, le *Risk Manager* utilise les conclusions du CRF ainsi que les différentes cartographies de risques établies pour alimenter un

---

<sup>30</sup> Les autres membres du CIVO sont les dirigeants Responsables d'Ofi Invest Real Estate SGP ; le(s) gérant(s) immobilier(s) du fonds concerné par l'investissement, le RCCI et le *Risk Manager*.

<sup>31</sup> Actifs ayant une note ESG globale supérieure ou égale à une note seuil définie. Voir sous-section (ii) ci-dessous

<sup>32</sup> Actifs ayant une note ESG globale inférieure à la note seuil à une note seuil définie. Voir sous-section (ii) ci-dessous.

rapport présenté en Comité de gestion des risques. Ainsi, les données contrôlées en premier niveau dans le cadre du CRF seront utilisées pour mettre en place l'analyse des risques en second niveau. C'est pour cette raison que le Comité de gestion des risques a lieu après le CRF : pour prendre en compte les données de risques ESG préalablement contrôlées. Cette méthode permet d'effectuer un suivi contrôlé et dans le temps des performances ESG des fonds.

A ces contrôles de premier et deuxième niveaux viendra prochainement s'ajouter un audit groupe (organisé par le Groupe Ofi Invest) qui constituera un contrôle de troisième niveau. Cet audit n'est pas encore intervenu, mais est en cours de mise en place. Il inclura notamment la gestion des risques et l'ESG.

#### *Comitologie adaptée à la poche non immobilière des fonds gérés*

Comme évoqué précédemment, la gestion des poches monétaires et financières des fonds d'Ofi Invest Real Estate SGP a été déléguée à Ofi Invest Asset Management. La convention de délégation correspondante est, à ce titre, en cours de modification pour inclure l'obligation d'un *reporting* ESG à transmettre trimestriellement aux gérants immobiliers d'Ofi Invest Real Estate SGP.

En effet, il convient de s'assurer que les poches financières répondent à des critères ESG concordants avec ceux des poches immobilières, notamment dans le cas des fonds labellisés ISR. Ceci implique, par exemple, de coordonner la mécanique de choix des controverses. La convention de délégation de gestion financière prévoit donc une collaboration entre le *risk management* et les gérants d'Ofi Invest Asset Management et d'Ofi Invest Real Estate SGP pour la gestion des poches monétaires et financières des fonds

A cette fin, des comités mensuels sont organisés entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Asset Management afin que cette dernière expose la stratégie financière et extra-financière qu'elle applique dans la gestion des poches financières des fonds. Les gérants financiers rendent compte à ce moment aux gérants immobiliers.

D'autres comités d'Ofi Invest Real Estate SGP peuvent également intervenir ponctuellement dans le suivi et l'analyse des risques ESG. Ainsi, la revue des allocations des poches monétaire et financière des fonds est faite notamment par les gérants dans le cadre du Comité d'allocation de la poche non immobilière des fonds.

Par ailleurs, d'un point de vue global, le Comité de valorisation est également l'occasion de consolider l'analyse des risques, notamment ESG. Dans le cadre de ce comité, la RCCI et le *Risk Manager* assurent plus particulièrement le contrôle et le suivi des risques. En effet, dès qu'une valeur liquidative est établie, il est procédé concomitamment à une analyse des risques (notamment ESG) pesant sur les fonds en raison de la nécessité de contrôler le respect des règles d'exposition des fonds.

Enfin, dans le cadre de la gestion financière, un Comité ESG mensuel est tenu au sein d'Ofi Invest Asset Management. C'est la pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche d'investisseur responsable de la société. (Voir Partie 2(a) ci-dessus pour plus de détails).

Sur le plan opérationnel, la gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG se décline en deux étapes. Dans un premier temps, en « amont » de l'investissement, la gestion de ces risques est intégrée dans les procédures de construction des portefeuilles, dès les prémices de la phase d'acquisition des actifs immobiliers. Dans un second temps, en « aval » de l'investissement, la gestion des risques ESG fait l'objet d'un suivi continu pendant la durée de vie ou de détention en portefeuille des actifs immobiliers.

## ii) Construction de portefeuille

La démarche d'Ofi Invest Real Estate SGP repose sur la conviction que les sociétés de gestion qui intègrent dans leur stratégie les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance offrent de meilleures perspectives à long terme à leurs investisseurs. A cette fin, la construction des portefeuilles des fonds sous gestion tient compte à la fois des performances ESG intrinsèques des actifs qui les constituent et des risques et opportunités liées aux changements climatiques.

Avant tout investissement, chaque actif immobilier fait l'objet d'une évaluation de sa performance ESG. A cette fin, Ofi Invest Real Estate SGP a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne<sup>33</sup>. Cet outil permet d'évaluer chaque actif dans ses dimensions environnementale, sociale et de gouvernance, sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs à partir desquels une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque actif.

Par ailleurs, un budget de *due diligence* pour la réalisation d'audits est validé par le CIVO. Ces audits comprennent, entre autres, une *due diligence* environnementale. Celle-ci est réalisée sous la responsabilité d'Ofi Invest Real Estate SGP, par les équipes d'Ofi Invest Real Estate SAS. Ces dernières sont accompagnées, à titre d'exemple, par un bureau d'études spécialisé, ou des auditeurs environnementaux externes chargés de réaliser l'état des lieux et le plan d'actions ESG à court et moyen terme<sup>34</sup> de chaque opportunité d'investissement.

Par la suite, et suivant la stratégie propre retenue pour chaque fonds sous gestion, Ofi Invest Real Estate SGP retient une note ESG minimale (dite « note seuil »), notamment au regard de la réglementation et des *benchmarks* sectoriels.

Préalablement à son acquisition, un actif peut ainsi se retrouver affecté d'une note ESG globale soit supérieure ou égale, soit inférieure à la note seuil définie pour le fonds considéré. Chaque fonds est par conséquent constitué d'une poche d'actifs dénommée « *Best-in-Class* » correspondant aux actifs ayant une note ESG globale supérieure ou égale à la note seuil, et d'une poche d'actifs dénommée « *Best-in-Progress* » correspondant aux actifs ayant une note ESG globale inférieure à la note seuil. Chacune de ces poches d'actifs traduisent des profils de risques ESG différent auxquels correspondront des approches ESG distinctes, à court et moyen terme.

Préalablement à l'acquisition d'un actif, Ofi Invest Real Estate SGP examine, par application des critères ci-dessus, si l'actif considéré serait inclus dans la poche « *Best-in-Class* », la poche « *Best-in-Progress* » ou aucune des deux. Lorsqu'Ofi Invest Real Estate SGP ne peut pas, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un actif à une de ces deux poches, elle cesse le processus d'investissement relatif à cet actif.

En dernier lieu, et pour une prise en compte la plus complète possible de l'ensemble des risques ESG, la notation de chaque actif est complétée par un diagnostic des risques climatiques pesant sur l'actif. Les risques et opportunités liés aux changements climatiques sont pris en compte via une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques. Cette analyse se fait au travers de l'outil Bat-ADAPT, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'outil permet de réaliser une initiation d'analyse de vulnérabilité climatique des immeubles, en fonction de l'emplacement et de leurs caractéristiques et d'orienter vers les actions d'adaptation au changement climatique<sup>35</sup>. (Pour plus de détails, voir Partie 8(b) ci-dessous).

<sup>33</sup> Il s'agit de la grille d'évaluation ESG dont de plus amples détails sont fournis dans la section (b) ci-dessous.

<sup>34</sup> Horizon à trois ou cinq ans

<sup>35</sup> L'analyse des risques climatiques peut également être faite avec d'autres outils proposés par les auditeurs externes dans le cadre des *due diligences*, notamment dans le cas d'actifs étrangers pour lesquels l'usage d'outils différents peut être nécessaire.

### iii) Vie des actifs immobiliers

La mission gestion des actifs immobiliers consiste à proposer puis à mettre en œuvre une stratégie permettant d'optimiser la valorisation des actifs, dans le respect des business plan définis par Ofi Invest Real Estate SGP, lesquels intègrent des objectifs d'amélioration ou de maintien des caractéristiques ESG des actifs immobiliers.

Sur un plan opérationnel, cette mission est assurée par trois parties :

- 1) Ofi Invest Real Estate SGP, dans le cadre de ses responsabilités propres qui incluent la surveillance, le suivi, le contrôle et la prise de décision en matière d'investissement et de réalisation de travaux en vue de l'amélioration ou du maintien des performances ESG des actifs en portefeuille, dans le respect de la documentation précontractuelle des fonds et des exigences réglementaires ;
- 2) Ofi Invest Real Estate SAS, délégataire de la gestion immobilière, est force de proposition sur les stratégies à retenir en la matière, son rôle étant essentiel pour la mise en œuvre de la stratégie, des travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que la relation avec les locataires ; et
- 3) Les prestataires externes qui assurent un rôle technique qui comprend notamment la mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés, les simulations de DPE, la réalisation d'audits et de synthèses énergétiques.

#### *Cartographie des risques*

Pour piloter les actions de l'ensemble des parties, Ofi Invest Real Estate SGP est en cours de déploiement de nouvelles cartographies des risques. Ces cartographies sont de deux ordres : une cartographie des risques globale applicable à la société de gestion et des cartographies des risques spécifiques à chaque fonds. Ces cartographies particulières ont été mises en place pour prendre en compte les caractéristiques propres à certains fonds (labellisation ISR, classification art. 8 et 9 SFDR, etc.).

Ces cartographies ont pour fonction (i) d'identifier, (ii) d'évaluer et (iii) de gérer les risques ESG pesant sur les actifs en portefeuille. A ce titre, elles permettent le pilotage des risques et constituent un des piliers de la stratégie de gestion des risques. Ces cartographies sont renseignées au fil de l'eau, tant au niveau de la société de gestion qu'au niveau des fonds, dans le cadre de la comitologie dédiée décrite ci-dessus.

**(i)** S'agissant de l'identification des risques, chacune de ces cartographies comprend une section spécifique aux risques ESG (dont les risques de durabilité). Ces risques sont ceux liés à l'évolution de la trajectoire de la qualité ESG des fonds sous gestion, par exemple les risques climatiques et les trajectoires d'émissions de GES. Chaque catégorie de risques comprend plusieurs sous-indicateurs ESG permettant d'observer l'exposition aux principaux risques ESG pris en compte.

**(ii)** Pour ce qui est de l'évaluation des risques, les cartographies prévoient trois niveaux de risques (Risque 1, Risque 2 et Risque 3) correspondant respectivement à des niveaux de risque faible, modéré ou élevé, ce qui permet leur hiérarchisation.

**(iii)** Enfin, s'agissant de la gestion des risques, ces nouvelles cartographies permettront, en sus du suivi et de la mesure de critères quantitatifs, une prise en compte des risques ESG dans l'analyse de l'ensemble des actifs et portefeuilles. Aussi, la mise en place de cette nouvelle méthodologie pourrait avoir pour conséquence la modification des plans de travaux, des décisions de restructuration ou rénovation des actifs gérés, voir donner lieu à de l'arbitrage d'actif.

Ces cartographies sont un complément à l'outil propriétaire de notation interne<sup>36</sup> lequel permet une évaluation plus granulaire et individualisée des actifs en portefeuille.

#### *Dispositif de maîtrise des risques*

Le suivi des risques ESG des investissements immobiliers physiques est également assuré par la Direction des Risques d'Ofi Invest Real Estate SGP. Celle-ci a mis en place un dispositif de maîtrise des risques élaboré à partir des règles de calcul de la notation ESG de ces actifs. Le suivi assuré porte sur :

- Les actifs de la poche « *Best-in-Progress* » dont la note ESG serait inférieure à la note seuil ;
- L'évolution des notes ESG et du risque de déviation par rapport à la trajectoire définie dans le plan d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers ;
- Les actifs immobiliers dont la notation ESG baisse ou stagne (controverses, poche « *Best-in-Class* » et « *Best-in-Progress* ») ;
- La projection de la trajectoire des notes ESG par actif et au niveau du fonds (prenant en compte les notes cibles établies à horizon trois ans et cinq ans) ;
- Le risque climatique pesant sur les actifs immobiliers et les alertes suivant le niveau de criticité (probabilité et gravité) ;
- La trajectoire des émissions de GES ; et
- L'intégration de la notation ESG dans le suivi du risque de liquidité des actifs immobiliers.

#### *Contrôle interne*

Aux contrôles de premier niveau, pris en charge par les personnes assumant des fonctions opérationnelles, s'ajoutent un second niveau de contrôle permettant à Ofi Invest Real Estate SGP de s'assurer de la bonne exécution de l'ensemble des règles et procédures organisationnelles, notamment celles relatives à la prise en compte des risques ESG. Ces contrôles de second niveau sont assurés par l'équipe dédiée à la Conformité et au Contrôle interne.

Ils sont en outre formalisés dans un Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI). Ce PCCI permet, entre autres éléments, de vérifier :

- Qu'un corpus documentaire, décrivant comment les critères ESG sont pris en compte au niveau des investissements et de la gestion des actifs, est régulièrement établi, maintenu, mis en œuvre et révisé, conformément à la réglementation applicable ;
- Que les divers fichiers de suivi sont correctement renseignés et revus ;
- Que les Comités ESG se tiennent à la fréquence prévue, sur la base de documents d'une qualité suffisante ;
- Que les contraintes applicables à certains fonds (par exemple, le label ISR) sont respectées via la mise en place de systèmes d'alertes adéquats dans les outils internes.

A ce titre, le PCCI permet de relever les éventuels manquements et de fournir des préconisations d'actions correctives assorties d'une date cible de mise en œuvre.

---

<sup>36</sup> Voir section (b) ci-dessous



## b. Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés

Les risques pris en compte par Ofi Invest Real Estate SGP découlent de deux outils : d'une part, un outil propriétaire de notation ESG des actifs et, d'autre part, une analyse de risques climatiques réalisée via BAT-ADAPT<sup>37</sup>.

L'outil propriétaire d'Ofi Invest Real Estate SGP est une grille de notation ESG permettant d'évaluer chaque actif détenu dans ses dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Chacune de ces dimensions est assortie de critères qualitatifs et quantitatifs qui se répartissent en une vingtaine de thématiques, dont le nombre peut varier suivant le fonds considéré.

Les critères environnementaux prennent notamment en compte la performance énergétique, l'impact des actifs sur l'atmosphère, la biodiversité et les ressources en eau. Les critères sociaux s'attachent au bien-être des occupants et à leur sécurité. Quant aux critères de gouvernance, ils concernent les relations avec les parties prenantes, la transparence ESG, la résilience au changement climatique et l'obtention de labels ou de certifications.

Ainsi, les risques pris en compte à travers cette grille d'analyse ESG sont à la fois actuels et émergents. En effet, la prise en compte des critères extra-financiers par Ofi Invest Real Estate SGP est de nature à protéger la valeur actuelle et future des actifs en portefeuille. A court terme, la prise en compte de ces critères participe non seulement à la valorisation du patrimoine des fonds sous gestion, mais également à répondre aux enjeux auxquels fait face le secteur immobilier : lutte contre l'obsolescence technique ; amélioration de la performance environnementale des actifs, conformément à la réglementation applicable ; contribution au bien-être, à la santé et au confort des locataires et utilisateurs ; intégration pertinente des actifs dans leur territoire. A long terme, la prise en compte de ces critères offre de meilleures perspectives aux investisseurs : bâtiments résilients face au dérèglement climatique, adaptés aux nouvelles attentes des locataires et utilisateurs ainsi qu'aux nouveaux usages.

Les risques pris en compte via l'outil propriétaire de notation sont à la fois exogènes et endogènes aux fonds gérés par Ofi Invest Real Estate SGP. Les risques exogènes sont : les risques relatifs au changement des conditions climatiques et à leurs impacts sur les actifs en portefeuille ; les évolutions du cadre réglementaire lesquelles peuvent, par exemple, modifier les exigences minimales de performance ESG des actifs.

La prise en compte de ces risques s'applique à tous les secteurs économiques dans lesquels Ofi Invest Real Estate SGP investit (logistique, commerces, habitation, résidentiel, résidentiel géré, bureaux). Elle s'applique, en outre, à toutes les zones géographiques d'implantation des actifs en portefeuille (France et UE).

Enfin, la démarche d'investisseur responsable adoptée par Ofi Invest Real Estate SGP consiste à suivre l'ensemble de ces risques en continu, en mobilisant les outils et moyens décrits plus en détails dans la section (a) ci-dessus. Et ce, sans horizon de temps fixe mais pendant toute la durée de vie ou de détention des actifs sous gestion.

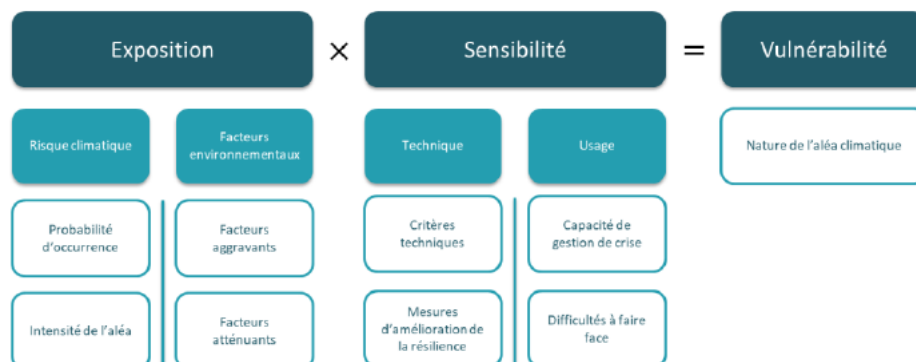
Quant à lui, l'outil BAT-ADAP permet à Ofi Invest Real Estate SGP de réaliser des diagnostics de vulnérabilité climatique de ses actifs en fonction de leur localisation. (Voir section ci-dessous pour plus de détails)

---

<sup>37</sup> Les risques liés à la biodiversité font l'objet d'une analyse distincte disponible en partie 7 ci-dessus.

### 1) Risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité

Ofi Invest Real Estate SGP teste la vulnérabilité climatique de ses actifs via l'outil BAT-ADAPT. La vulnérabilité climatique s'entend de l'exposition et de la sensibilité d'un actif donné à un aléa climatique. A cet égard, la méthodologie de l'outil peut être résumée schématiquement comme suit :



Source : *Référentiel BAT-ADAPT*

L'outil BAT-ADAPT permet de tester l'exposition et la sensibilité des actifs relativement à cinq catégories de risques physiques :

- Les vagues de chaleurs : elles correspondent à des périodes où la température maximale est supérieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs ;
- Les sécheresses : il s'agit d'événements climatiques ayant pour conséquence le dessèchement des sols, lié à des précipitations déficitaires ou à une évaporation importante. Les sécheresses, en zones argileuses, augmentent le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, elles exposent les bâtiments à des risques d'incendies ;
- Les Retraits et Gonflements des argiles (RGA) : Il s'agit des mouvements des sols argileux associés aux périodes de sécheresses. Ceux-ci dégradent les structures des constructions à fondations superficielles (fissures, joints disloqués) ou réseaux enterrés (électrique, eau, gaz, etc.) ;
- Les inondations : elles peuvent être de différents types (débordements des cours d'eau, remontées des nappes phréatiques, ruissellement) et peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs, l'endommagement des réseaux en sous-sol ou causer des dégâts variés sur les équipements ;
- Les submersions marines et l'érosion côtière : ce sont des phénomènes qui s'accroissent et qui sont dus à la montée des eaux, elle-même liée au réchauffement climatique. Les submersions marines sont souvent accompagnées de tempêtes, ce qui amplifie les dégâts sur les bâtiments.

L'outil BAT-ADAPT se base sur le scénario RCP 8.5 du GIEC pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (*Representative Concentration Pathway*) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014. La cartographie est basée sur les

projections du scénario dit « pessimiste » ou « *Business as usual* » : le RCP 8.5 (ou, lorsqu'il n'est pas disponible, le scénario le plus proche parmi ceux définis dans les modélisations précédentes : le scénario A2). La hausse de température à 2100 correspondant à ce scénario est d'environ +3,5 à 5°C.

Pour son parc immobilier européen, Ofi Invest Real Estate SGP a recours à l'outil R4RE également développé pour l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'outil R4RE est une extension à l'échelle européenne des analyses de risques climatiques effectuées par BAT-ADAPT. R4RE comprend en sus un volet d'analyse des risques biodiversité BIODI-Bat. Lorsque R4RE sera entièrement développé, Ofi Invest Real Estate SGP entend faire converger l'analyse de l'ensemble de son patrimoine vers cet outil.

Ofi Invest Real Estate SGP communique de façon précise et claire sur la stratégie ESG adoptée et s'assure de la bonne compréhension de l'information délivrée aux différents investisseurs. Cette communication se fait notamment par la publication d'un reporting ESG au minimum une fois par an et de notes d'informations ponctuelles.

L'ensemble de la documentation afférente à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP et des fonds sous gestion est également disponible depuis le site internet de la société ou des espaces dédiés aux investisseurs.

Les équipes d'Ofi Invest Real Estate SGP s'engagent également à communiquer des informations complètes et claires aux associés des fonds afin de leur fournir toutes les informations relatives à la contribution au respect des objectifs de l'Accord de Paris et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique.

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, Ofi Invest Real Estate SGP établit, en outre, un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes afin de les sensibiliser aux enjeux durables tels que la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et des émissions de gaz à effet de serre, la promotion de la santé et le bien-être des locataires et des occupants et enfin l'amélioration de la gestion responsable au niveau des immeubles. (Voir partie 4 ci-dessus).

## **2) Risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis à l'article 9 du règlement mentionné ci-dessus**

Les risques de transition s'entendent des risques de marché, des risques liés à l'évolution des réglementations et des risques de réputation. Comme tous les acteurs du secteur de l'investissement immobilier, Ofi Invest Real Estate SGP est exposée à ces risques qui peuvent notamment comprendre un renforcement de la réglementation ESG applicable aux produits et services financiers, le coût de la transition vers des technologies sobres en énergie et bas-carbone ou encore des attentes rehaussées des parties prenantes en matière de performance environnementale des bâtiments.

Le Comité ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP est un lieu privilégié de suivi et de maîtrise de ces risques. En effet, il assure le suivi de l'actualité financière et réglementaire ESG. Ces éléments sont pris en compte lorsque le Comité ESG définit et valide la stratégie d'intégration ESG dans la gestion immobilière.

### 3. Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

S'agissant des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs ESG, l'approche d'Ofi Invest Real Estate SGP se concentre sur leur identification et leur encadrement :

Une *due diligence* est menée sur les actifs en phase d'acquisition (voir Partie 8(a)(ii) ci-dessus). En phase d'exploitation, le suivi du score ESG des actifs gérés est fait annuellement par Ofi Invest Real Estate SGP et ses prestataires. Lorsque des risques sont relevés à ces étapes, ils font l'objet d'un processus d'escalade qui mène notamment à la définition de plans d'actions pour intervention sur les risques identifiés.

Il n'y a pas, à ce stade, de considération spécifique des aspects liés à la responsabilité.

#### c. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

La revue du cadre de gestion des risques se fait selon deux approches, l'une opérationnelle et l'autre prospective.

Sur le plan opérationnel, il s'agit d'une revue trimestrielle effectuée dans le cadre des attributions du Comité de Revue des fonds (CRF), du Comité de gestion des risques et du Comité ESG (Voir Partie 2(a) et 8(a)(i)).

S'agissant de l'approche prospective, le Directoire ainsi que le conseil de surveillance d'Ofi Invest Real Estate SGP se réunissent au moins 4 fois par an pour traiter le sujet de la stratégie ESG (avec notamment des contributions du Coordinateur ESG du délégataire de gestion immobilière et du Responsable ESG de la société).

#### d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte

Dans le cadre de la mise en place du règlement SFDR, Ofi Invest Real Estate a rendu publique une *Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité*<sup>38</sup>. Celle-ci explicite les engagements de la société de gestion quant à la prise en compte dans ses décisions d'investissement des PAI.

Ainsi, au niveau de l'entité, Ofi Invest Real Estate SGP suit les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : faisant référence à l'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers. Cette exposition est déterminée en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- Efficacité énergétique : faisant référence à l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Cette exposition est déterminée en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Consommation d'énergie : faisant référence à l'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique. Cette consommation d'énergie des actifs immobiliers

<sup>38</sup> <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

détenus est exprimée en giga watt heure par mètre carré.

Le choix de ces trois PAI est justifié par le respect des critères suivants :

- Le cadre réglementaire sur le sujet du développement durable (la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) ;
- L'alignement de ces PAI avec les stratégies actuelles des portefeuilles ;
- Pour les portefeuilles concernés par le label ISR, l'alignement avec le pilier 6 dudit label ;
- La qualité et la disponibilité des données.

Le choix de l'indicateur concernant l'intensité de consommation d'énergie a, quant à lui, été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires à ceux d'Ofi Invest Real Estate SGP, permettant ainsi une meilleure comparaison de ses produits financiers. L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs sur les objectifs de l'Accord de Paris.

Ces ambitions, définies au niveau de la société de gestion, sont mises en œuvre via un cadre conventionnel et une comitologie contraignante (voir partie 8(a) ci-dessus) auxquels sont affectés des ressources financières, humaines et techniques dédiées (voir partie 2(a) ci-dessus). En outre, chaque actif en portefeuille fait l'objet d'un plan d'action ESG individualisé sur un horizon de trois ou cinq ans permettant ainsi un déploiement granulaire de la stratégie ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP<sup>39</sup>.

## **e. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés**

L'impact financier résultant d'un risque ESG qualifié d'élevé n'est aujourd'hui ni identifié ni quantifié. Cela aurait notamment pour conséquence la modification des plans pluriannuels de travaux, la restructuration ou rénovation d'actif, voire l'arbitrage d'actif.

Ofi Invest Real Estate SGP n'est donc pas, à ce jour, en mesure d'indiquer l'impact financier d'un risque ESG qualifié d'élevé sur la valorisation des actifs sous-jacents ou du portefeuille. La société constate que les experts immobiliers débutent la prise en compte des facteurs ESG dans leurs analyses financières. Toute avancée d'Ofi Invest Real Estate SGP sur la modélisation des impacts financiers des risques ESG sera donc tributaire de l'aboutissement des travaux de place en lien avec cette thématique.

## **f. Indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.**

L'évolution des choix méthodologiques relatifs à la démarche de prise en compte des risques ESG se traduit par une nouvelle cartographie des risques (voir partie 8(a)(ii) ci-dessus), de nouvelles méthodologies de calculs, l'intégration des risques de durabilité au sein des documentations et politiques de la société de gestion ou encore par la mise en place des procédures et dispositifs requis par le règlement SFDR. En outre, Ofi Invest Real Estate SGP est en phase de développement d'un outil d'analyse du risque de liquidité interne à la société, lequel prendra en compte les risques ESG.

---

<sup>39</sup> Voir partie 8(a)(iii) « Dispositif de maîtrise des risques », *infra*.

## B. Informations issues des dispositions de l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019

### 1. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Les PAI sont un ensemble de mesures dont les acteurs des marchés financiers sont tenus de rendre compte au niveau de l'entité de gestion pour l'ensemble de ses investissements, ainsi qu'au niveau des fonds lorsqu'ils sont soumis aux PAI.

Il y a 16 indicateurs obligatoires au total : 14 sont applicables aux entreprises, et 2 derniers sont spécifiques aux actifs immobiliers. En plus de ces indicateurs obligatoires, les acteurs de marché doivent opter pour un indicateur facultatif supplémentaire.

Afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou « PAI » pour « *Principal adverse impact* ») en matière de durabilité, Ofi Invest Real Estate SGP suit les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation d'énergie : Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique

Ofi Invest Real Estate SGP s'engage dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### 2. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou PAI pour Principal adverse impact) en matière de durabilité, OFI Invest Real Estate SGP suit 3 indicateurs.

A compter du 30 juin 2023, les informations suivantes seront communiquées sur le site internet de la société de gestion :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles			
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique			
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré			

### 3. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'identification et la hiérarchisation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ont été définies au sein de la politique dédiée d'OFI Invest Real Estate SGP. Il s'agit de la politique intitulée « Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ».

Les principales incidences négatives en matière de durabilité et les indicateurs y afférents sont également définis au sein des documents suivants :

- Les prospectus ou documents précontractuels similaires ;
- Les rapports annuels des fonds sous gestion ;
- Les *reporting* ESG des fonds sous gestion.

Ces documents sont disponibles sur le site internet d'OFI Invest Real Estate SGP.

Le Directoire de la société de gestion OFI Invest Real Estate SGP a approuvé l'ensemble de ces politiques et documentations pour sa mise en place effective au 2 janvier 2023. L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion joue un rôle important quant à la mise en œuvre de ces politiques dans le cadre des stratégies et procédures organisationnelles :

- Le Responsable ESG encourage la prise en compte des considérations ESG dans la gestion immobilière. Il s'assure du suivi opérationnel de la poche immobilière des portefeuilles immobiliers et contribue à la définition de la stratégie d'intégration ESG. Il participe également aux groupes de travail et initiatives de place, lui permettant ainsi d'informer l'équipe de gestion des principaux développements et projets relatifs à l'ESG immobilier en cours.
- Le Directoire de la Société de Gestion pour agir en toute circonstance au nom de la Société et pour respecter ses engagements d'investisseur socialement responsable (ISR) et garantir à ses clients une prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités.
- L'équipe de *Fund Manager* au travers de la prise en compte de ces politiques dans les décisions d'investissement et la gestion opérationnelle des fonds sous gestion. Ils sont garants et représentent les sociétés qu'ils gèrent.
- Le *Risk Manager* et le RCCI au travers de leurs contrôles permanents et périodiques afin de vérifier le bon respect des procédures et politiques et de la mise en place d'un corpus documentaire décrivant la démarche d'investisseur responsable tant sur ses aspects organisationnels, de gestion des risques et de gouvernance.
- Le Responsable Produit au travers la commercialisation des fonds sous gestion respectant les politiques visées.

Le délégué de la gestion immobilière OFI Invest Real Estate SAS, assure également un rôle essentiel au travers de la mise en œuvre de la stratégie travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que dans la relation avec les locataires.

OFI Invest Real Estate SGP prend également en compte certaines principales incidences négatives en matière de durabilité notamment grâce aux politiques d'exclusion qu'elle met en œuvre tant dans la gestion des actifs immobiliers, que dans la gestion monétaire et financières au titre de la délégation existante avec OFI Invest Asset Management.

Celles-ci définissent la façon dont sont appliquées les exclusions fondées sur des critères ESG dans le cadre de ses décisions d'investissement.

La société de gestion applique des procédures contraignantes mise en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement et en phase de gestion. Ces procédures prévoient notamment l'analyse avant investissement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et l'évaluation de l'actif et ses locataires conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable. Ce processus permet ainsi d'identifier les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Avant l'acquisition d'un actif, les procédures prévoient l'analyse des critères ESG et l'évaluation de l'actif conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable. Un audit ESG est systématiquement réalisé. Il préconise des plans d'actions à mettre en œuvre sur le bâtiment afin d'en améliorer les caractéristiques ESG. Les améliorations identifiées sont consolidées dans le plan d'actions pluriannuel et intégrées au business plan de l'acquisition qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion.

La stratégie d'investissement des fonds intègre également des critères extra-financiers visant à exclure les opportunités d'investissements qui auraient une notation jugée trop faible, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité pour le fonds.

Une grille ESG est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions. Elle permet de déterminer une note initiale (première note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Cette grille permet de déterminer une note initiale (première note donnée à l'actif sous gestion déjà en portefeuille ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif. La notation des actifs du fonds est établie à partir d'un faisceau d'indices (performance énergétique, gestion de l'eau, gestion des ressources et déchets, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation avec les parties prenantes...) et de sources (audit technique, informations récoltées auprès des locataires...).

Cette grille servira également au pilotage d'une démarche d'amélioration continue des actifs et à la prise en compte durables des critères ESG. La notation s'accompagne d'un plan d'amélioration au regard, notamment, de la note ESG seuil définie dans la documentation du fonds. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine seront suivis au travers de *reportings* dédiés. Ces méthodes tiennent compte de la probabilité d'occurrence et de la gravité de ces principales incidences négatives, y compris leur caractère potentiellement irrémédiable.

Cependant, des marges d'erreur peuvent encore exister dans la mesure des différents indicateurs :



Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Marge d'erreur
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	Concernant cet indicateur, nous n'identifions pas de marge d'erreur. En effet un actif est ou n'est pas utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. En tant que société de gestion nous restons maître de nos décisions d'investissement et pouvons donc mesurer cet indicateur précisément.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Concernant la mesure de cet indicateur, la société de gestion se base sur des données provenant de tiers comme les locataires. Ainsi la marge d'erreur pourrait provenir de données erronées fournies par ces tiers, ou bien de l'absence de données. Dans un tel cas, la mesure est réalisée sur la base d'une estimation et peut donc ne pas être le reflet de la réalité.
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	De même que pour l'indicateur précédent, la société de gestion se base sur des données fournies par des tiers au travers notamment les compteurs permettant de relever les consommations. Ainsi la marge d'erreur proviendrait du taux de fiabilité de la donnée provenant des compteurs. Il est également possible que la donnée d'un compteur ne puisse être obtenue, dans un tel cas, la société de gestion se base alors sur des estimations qui peuvent ne pas être le reflet de la réalité.

## 4. Politique d'engagement

Ofi Invest Real Estate SGP considère qu'il est de son devoir d'agir en tant que gestionnaire responsable de long terme pour les actifs de ses clients, et est convaincue que les facteurs ESG peuvent avoir un impact important sur le rendement des investissements et sur les résultats fournis à ses clients.

Ofi Invest Real Estate SGP a ainsi formalisé plusieurs engagements afin d'intégrer les facteurs ESG dans son approche d'investissement :

- Être un gestionnaire responsable et encourager les émetteurs et les contreparties à adopter progressivement des pratiques ESG ;
- Appliquer dans ses activités les mêmes standards de gouvernance et d'éthique que ceux attendus des contreparties ;
- Promouvoir une bonne gouvernance et une pratique commerciale durable pour des investissements de qualité ;
- Identifier les préférences ESG des clients et chercher à leur fournir des solutions d'investissement appropriées pour répondre à leurs besoins en matière d'éthique et de durabilité ;
- Intégrer des considérations ESG dans toutes les décisions d'investissements pour une meilleure prise en compte du risque ;
- Influencer positivement les réformes du marché afin de contribuer à la mise en place de marchés immobiliers plus durables qui peuvent offrir de meilleurs résultats financiers et sociaux à long terme aux clients ;
- Participer aux initiatives de place et soutenir les mesures de politiques publiques. La société de gestion défend la mise en place d'une finance durable pour une création de valeur durable.

Ofi Invest Real Estate SGP prend en compte tout risque de durabilité pertinent pour ses fonds sous gestion. Les risques en matière de durabilité identifiés par la société de gestion dans le cadre de son activité, ainsi que les modalités détaillées de prise en compte de ces risques, sont précisés dans la politique de gestion des risques, disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les indicateurs concernant les incidences négatives sont également pris en considération dans la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité. Cette dernière prend notamment en considération une politique d'exclusion sur les poches immobilières et sur la poche liquide (monétaire et financière) des fonds sous gestion qui rejette les actifs avec une proportion importante des loyers issue de produits chimiques dangereux, de la sylviculture et produits agricoles nuisibles, de l'extraction de charbon et production d'électricité thermique à partir de charbon, de la cruauté dans l'élevage, du tabac ou encore de la pornographie ou encore d'armes controversées.

La politique d'exclusion pourra être revue en cas de PAI qui ne seraient pas réduit sur le long terme.

## 5. Références aux normes internationales

Le Groupe Ofi Invest souhaite développer une large gamme de fonds labellisés ISR permettant de couvrir l'ensemble des classes d'actifs et devenir ainsi un leader en termes d'encours sous gestion labellisés. Ainsi, dans le cadre de la stratégie de développement conçue et mise en œuvre par Ofi Invest Real Estate SGP, société de gestion immobilière du Groupe OFI Invest, et en lien avec la volonté d'étendre la prise en compte de critères ESG au sein de ses stratégies d'investissement, la société de gestion a décidé de faire évoluer une partie de sa gamme vers des fonds disposant du label ISR immobilier.

Par ailleurs, Ofi Invest Real Estate SGP a pour ambition de vérifier le degré d'alignement des fonds sous gestion sur les objectifs de l'accord de Paris au moyen de projection de l'outil CRREM ou équivalent. Il s'agit d'un outil utile qui peut aider les entreprises à évaluer la réduction requise des émissions de carbone au niveau des actifs. En effet, le changement climatique pourrait mettre en péril la rentabilité des sociétés immobilières si aucune mesure de transformation du parc immobilier sous gestion n'est prise. Par conséquent, il est essentiel de mettre davantage l'accent sur la gestion des risques liés au changement climatique. La stratégie d'entreprise d'Ofi Invest Real Estate SGP et la gestion des risques devront garantir que les efforts individuels pour atténuer les émissions de CO2 au sein des portefeuilles sous gestion doivent être suffisants pour atteindre les objectifs de l'UE.

Enfin, la philosophie d'investissement d'Ofi Invest Real Estate SGP se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'Investissement Socialement Responsable pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements. La société de gestion est ainsi engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives internationales. OFI Invest Real Estate SGP est notamment :

- membre et administrateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable
- membre de l'*European Sustainable Real Estate Initiative* (ESREI)
- membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)
- engagée auprès de l'Association Française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM)

## Vos contacts

### France

14 rue Roquépine

75008 Paris

+33 (0) 1 40 68 18 00

[contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com)



### Information importante

Cette communication publicitaire est destinée à des investisseurs professionnels et contreparties éligibles au sens de la Directive « MIF 2 » n°2014/65/UE et 2016/1034 relative aux marchés d'instruments financiers.

Son contenu n'est pas destiné à une clientèle de particuliers et il ne doit pas être utilisé comme support de présentation à leur destination.

Cette communication publicitaire est établie par Abeille Asset Management, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, dont le siège social est situé au 14 rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229. Le 22 novembre 2021, Aviva Investors France change de nom et devient Abeille Asset Management. Ce changement de dénomination sociale s'inscrit dans le cadre de l'intégration des entités du groupe Aviva à Aéma Groupe à la suite de la cession des activités françaises du groupe Aviva Plc à Aéma Groupe en date du 30 septembre 2021. Abeille Asset Management n'appartenant plus au groupe Aviva plc, elle ne saurait être tenue responsable des publications effectuées par Aviva Plc et ses filiales sur le territoire français.

Les fonds présentés dans cette communication publicitaire peuvent ne pas être enregistrés dans toutes les juridictions. Les fonds peuvent faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays.

Cette communication publicitaire ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Abeille Asset Management décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant.

Cette communication publicitaire contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Abeille Asset Management considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Abeille Asset Management, faites au moment de la rédaction de la communication qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

La valeur d'un investissement sur les marchés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et peut varier en raison des variations des taux de change. En fonction de la situation économique et des risques de marché, aucune garantie n'est donnée sur le fait que les produits ou services présentés puissent atteindre leurs objectifs d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) et le prospectus sont proposés aux souscripteurs préalablement à la souscription et remis à la souscription ; ces éléments, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Abeille Asset Management.