

TISHMAN SPEYER MANAGEMENT OPC I



TISHMAN SPEYER

**RAPPORT ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT (29 LEC)
Exercice 2023**



Sommaire

A. Démarche générale de Tishman Speyer Management OPC I sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	3
1. Catégorisation SFDR des fonds sous gestion	3
2. Intégration ESG dans la politique et la stratégie d'investissement	3
3. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs.....	5
4. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte de critères ESG	5
B. Moyens internes déployés par la SGP	9
1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG	9
2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité	10
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	12
1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	12
2. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération	12
3. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration	12
D. Stratégie d'engagement	13
1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	13
2. Présentation de la politique de vote et Bilan	13
3. Politique d'engagement des parties prenantes et bilan de la stratégie mise en œuvre	13
4. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement	14
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles	15
1. Part des encours sous gestion alignés avec la taxonomie	15
2. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles	15
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris	16
1. Objectif quantitatif à horizon 2030	16
2. Méthodologie utilisée.....	17
3. Indicateur, complémentarité entre la méthodologie d'évaluation retenue et les autres indicateurs sur les critères ESG utilisés plus largement dans la stratégie d'investissement et actions de suivi...17	
4. Quantification des résultats	18
5. Pour les gérants de fonds indiciels : information sur l'utilisation des indices de référence « transition climatique » et « Accords de Paris » définis par le règlement (UE) 2019/2089 du Parlement européen et du conseil du 27 septembre 2019	18
Non applicable. Tishman Speyer Management OPC I ne gère pas de fonds indiciels.....	18
6. Sortie progressive du charbon et des hydrocarbures non-conventionnels.....	18
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	19
1. Mesure d'alignement avec les objectifs biodiversité de la convention sur la diversité biologique ...19	
2. Contribution à la réduction des pressions et impacts bio-diversité.....	19
3. Indicateur d'empreinte bio-diversité.....	19
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	20
1. Cartographie des risques ESG	20
2. Dispositif de prise en compte des risques ESG	21
3. Plans d'actions pour mitiger les risques ESG	21
4. Fréquence de revue de la cartographie des risques ESG	21
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	22

Préambule :

Objet du rapport

Ce rapport présente les informations en matière d'intégration des critères extra financiers dans le processus d'investissement et de gestion de **Tishman Speyer Management OPC I** (également désignée ci-après la « SGP »). Il a été établi en référence à la réglementation définie par la Loi Energie Climat (LEC) adoptée le 8 novembre 2019, à laquelle la SGP est soumise.

Tishman Speyer Management OPC I est une société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF pour la gestion de FIA, gérant 386,23 millions d'euros d'encours net au 31/12/2023 via des fonds prenant la forme d'OPPCI et de SICAV-FPS à compartiments. La SGP gère exclusivement des fonds immobiliers qui investissent dans des actifs immobiliers ou des produits financiers, dont le sous-jacent est composé d'actifs immobiliers ou dans des actions d'entreprises à prépondérance immobilière.

Ce rapport a pour but de présenter de manière synthétique, l'approche retenue par Tishman Speyer Management OPC I en matière d'intégration et de prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses politiques d'investissement et de gestion.

Ce rapport, produit annuellement, doit également permettre de mesurer et de suivre l'évolution des mesures prises par la SGP.

Contexte de Tishman Speyer Management OPC I

Tishman Speyer Management OPC I est affiliée au **groupe Tishman Speyer**, l'un des principaux propriétaires, développeurs, opérateurs et gestionnaires de fonds immobiliers à travers le monde. Présent dans plus d'une quarantaine de villes sur quatre continents, le groupe gère des fonds d'investissement internationaux ayant des optiques variées : « Core », « Value-added », « Opportuniste ».

Le groupe Tishman Speyer met à la disposition des investisseurs de ses fonds une plateforme intégrée de services allant de *l'Investment Management* au niveau mondial jusqu'à la gestion opérationnelle et technique des actifs immobiliers au plan local. Chacun des départements clés du groupe - *Acquisitions & Development, Portfolio et Asset Management, Design & Construction, Property Management, Sustainability, Debt Capital Markets et Marketing* - est activement impliqué dans le cycle de vie de ses investissements.

Tishman Speyer Properties LP, société mère du groupe Tishman Speyer et actionnaire à 100% de Tishman Speyer Management OPC I SAS, est agréée par la Securities Exchange Commission aux Etats-Unis en tant que « Registered Investment Advisor ».

Tishman Speyer Management OPC I SAS offre ainsi aux investisseurs des fonds internationaux gérés par le groupe Tishman Speyer la possibilité d'investir sur le marché immobilier français au travers de véhicules réglementés de type FIA. Tishman Speyer Management OPC I SAS gère des FIA professionnels dont les investisseurs sont des sociétés affiliées aux différents fonds internationaux gérés par le groupe Tishman Speyer et aux investisseurs institutionnels partenaires de Tishman Speyer.

A. Démarche générale de Tishman Speyer Management OPC I sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

1. Catégorisation SFDR des fonds sous gestion

Le règlement *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR) a établi des règles générales pour le reporting extra-financier et impose de nouvelles obligations de transparence. Ainsi, il vise à améliorer la comparabilité des enjeux ESG entre les produits financiers. Plusieurs niveaux de transparence sont possibles pour les produits financiers :

- Article 6 : Produit qui ne promeut pas de caractéristiques ESG et n'a pas d'objectif d'investissement durable.
- Article 8 : Produit qui promeut des caractéristiques ESG. Les fonds labellisés ISR sont classés dans cette catégorie.
- Article 9 : Produit qui a un objectif d'investissement durable.

Au 31 décembre 2023, les portefeuilles gérés par Tishman Speyer Management OPC I se composent comme suit :

Fonds	Code ISIN	Encours sous gestion	Part en % des encours totaux	Classification SFDR
OPCI TISHMAN SPEYER FRENCH CORE	FR0010629873	22.551.455 €	5,84%	Article 6
OPCI TISHMAN SPEYER PB I	FR0012601268	226.339.467 €	58,60%	Article 6
OPCI TS FREV XII	FR001400FKO8	56.302.865 €	14,58%	Article 6
TS FRENCH REF XI-NOVA	FR0013532579	5.239.417 €	1,36%	Article 6
TS FRENCH REF XI-ODEON	FR0014000DG4	31.272.733 €	8,10%	Article 6
TS FRENCH REF XI-SEINE	FR0013532587	23.719.677 €	6,14%	Article 6
TS FRENCH REF XI-DIAMANT	FR0014000PJ3	20.807.619 €	5,39%	Article 6
TOTAL		386.233.234 €	100,00%	

Bien que l'ensemble des fonds gérés par la SGP soient classés « Article 6 » au 31/12/2023, Tishman Speyer Management OPC I s'attache néanmoins à mettre en œuvre une politique d'investissement durable **au niveau des actifs immobiliers détenus par ces fonds** et ce, afin de veiller aux intérêts à long terme des investisseurs de ces fonds.

2. Intégration ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

Tishman Speyer Management OPC I est affiliée au groupe Tishman Speyer, ayant son siège à New-York et dont la stratégie ESG est définie et révisée par sa direction générale, puis mise en œuvre par un département ESG central qui apporte son soutien aux équipes locales des pays dans lesquels le groupe est présent. En tant qu'investisseur et opérateur immobilier gérant un portefeuille de 6,4 millions de m² dans le monde entier valorisé à 65,4 milliards USD (données au 31/12/2021), le groupe Tishman Speyer reconnaît l'importance vitale d'une gouvernance sociale éclairée et d'une gestion environnementale responsable. En conséquence, Tishman Speyer s'engage à avoir un impact positif sur l'ensemble de son portefeuille ainsi qu'au sein de l'entreprise, et à construire des communautés inclusives et accueillantes sur tous ses marchés.

Tishman Speyer Management OPC I pilote la mise en œuvre et l'adaptation, en France, de la stratégie environnementale du groupe Tishman Speyer. La direction de la SGP définit, par rapport à la réglementation française et aussi aux attentes des acteurs de marché, les objectifs pertinents à viser en matière de performance environnementale et de réduction de l'empreinte carbone, en tenant compte des caractéristiques techniques et du contexte des immeubles en portefeuille.

Préalablement à toute acquisition, les équipes responsables des investissements procèdent à une

évaluation ESG préliminaire de l'actif cible lors de la phase de due diligence. Les équipes Acquisition sont tenues d'inclure dans leurs mémos à destination du Comité d'Investissement des analyses sur les caractéristiques ESG de l'actif cible et s'engager à mener à bien le business plan de l'investissement en conformité avec la politique ESG du groupe Tishman Speyer :

- i. Evaluations et engagements ESG à fournir par les équipes Acquisition dans le cas d'investissement dans des immeubles existants et en exploitation
 - Changement climatique : les adresses des projets de construction ou de rénovation doivent être vérifiées dans un outil d'évaluation des risques physiques liés au changement climatique (par exemple : *Futureproof*).
 - Certifications de qualité environnementale → Y-a-t-il des certifications ESG en place pour l'actif cible (HQE™, BREEAM™, WELL™...)? Dans la négative, préciser la stratégie envisagée pour obtenir des certifications et labels.
 - Autres caractéristiques ESG : efficacité énergétique, mesures de résilience, impacts sur la communauté (emplois, finances, programmes, financement/ investissement en capital, approvisionnement, etc.). → Exemples d'objectifs et d'indicateurs à mesurer :
 - Suivre, limiter et réduire les émissions de carbone,
 - Evaluer et améliorer l'impact du projet en matière de santé et bien-être pour les employés et les occupants,
 - Mesurer la satisfaction des locataires/résidents,
 - Contribuer à la communauté en créant des espaces mis à la disposition du public (par exemple des espaces verts),
 - Evaluer le nombre d'emplois, notamment locaux, créés directement ou indirectement par le projet,
 - Mettre en œuvre une politique d'achats plus inclusive et solidaire,
 - Impliquer les partenaires potentiels au sein de la communauté et les parties prenantes au niveau local,
 - Si applicable dans le cadre du projet : créer ou préserver des logements abordables et/ou des logements pour travailleurs,
 - S'assurer d'analyser le projet au travers de la checklist de due diligence en matière d'ESG.
 - S'assurer d'analyser le projet au travers de la checklist de due diligence en matière d'ESG. Exemple de points listés dans cette grille d'évaluation ESG :
 - Environnement : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre des actifs cibles, utilisation d'énergie renouvelable, certifications et/ou labels environnementaux, biodiversité, gestion de l'eau et des déchets.
 - Social : confort et sécurité des occupants, accessibilité du site, mobilité durable et la connectivités des actifs.
 - Gouvernance : prise en considération des enjeux environnement par les locataires et autres intervenants dans les immeubles cibles.
- ii. Exigences supplémentaires dans le cas d'investissement dans des projets d'immeubles neufs ou des projets de rénovation :
 - Confirmer que le projet fera l'objet d'une analyse de cycle de vie.
 - Confirmer que le projet visera les objectifs fixés par la politique d'achats responsable et inclusive du groupe Tishman Speyer (« *Diversity & Inclusion in Major Projects Policy* »).
 - Certifications de qualité environnementale → S'engager à faire en sorte que le projet atteigne les niveaux de performance minimale suivants :
 - LEED™ : minimum « Gold »

- HQE™ ou BREEAM™ Construction : minimum « Excellent »
- FITWELL™ : viser si possible une certification.

Les conclusions des évaluations ESG menées pendant la phase de due diligence d'acquisition sont ainsi exposées au sein du Comité d'Investissement et prises en considération lors des décisions d'investissement, notamment pour déterminer les enveloppes financières à prévoir dans les Business Plans en vue d'améliorer, ou a minima, maintenir la performance ESG de l'actif cible.

Par la suite, en phase d'exploitation des immeubles, cette évaluation initiale est complétée et mise à jour pour tenir compte d'une connaissance plus approfondie des immeubles après la reprise en main de leur gestion, ainsi que des actions d'amélioration ou travaux réalisés sous la supervision de la SGP pendant la détention desdits immeubles.

3. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

Tishman Speyer Management OPC I communique de façon transparente sur les stratégies ESG qu'elle adopte et favorise la bonne compréhension de l'information délivrée aux investisseurs et parties prenantes. Cette communication se matérialise par la publication du reporting annuel 29LEC et de notes d'informations ponctuelles.

Les principales caractéristiques de la démarche ESG des fonds sous gestion sont également présentées et définies dans les documents suivants :

- Les prospectus (ou documents précontractuels similaires) ;
- Les annexes précontractuelles établies au titre des articles 14 et suivants du Règlement délégué (UE) 2022/1288 ;
- Les rapports annuels de gestion ;
- Les reportings ESG ;
- Les annexes d'information périodiques établies au titre des articles 50 et suivants du Règlement délégué (UE) 2022/1288.

Tishman Speyer Management OPC I n'est actuellement pas assujettie aux obligations de reporting extra-financiers (CSRD, NFRD) en raison du fait qu'elle se situe en dessous de seuils d'application de nature réglementaire sur l'exercice 2023.

Enfin, Tishman Speyer Management OPC I, du fait de son rattachement au groupe Tishman Speyer, adhère à la politique ESG mise en œuvre à l'échelle du groupe Tishman Speyer, qui met les documents suivants à la disposition du public sur son site internet institutionnel :

- « *ESG Policy* » : politique environnementale, sociale et de gouvernance appliquée au sein du groupe Tishman Speyer ;
- « *Responsible Investment Policy* » : politique d'investissement socialement responsable appliquée au sein du groupe Tishman Speyer ;
- « *Global Diversity & Inclusion Policy* » : politique en matière de diversité et inclusion appliquée au sein du groupe Tishman Speyer ;
- « *Corporate Sustainability Report* » : rapports de développement durable publiés par le groupe Tishman Speyer et couvrant l'ensemble son portefeuille immobilier mondial ;
- « *Case Studies* » : études de cas publiées par Tishman Speyer sur des immeubles exemplaires en matière de performance environnementale au sein de son portefeuille immobilier mondial.

4. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte de critères ESG

Le groupe Tishman Speyer a formalisé son adhésion à plusieurs initiatives. Tishman Speyer Management OPC I, à son niveau, est bien sûr alignée sur les engagements ESG pris par le groupe Tishman Speyer.

3.1 Adhésion à la charte PRI de l'ONU

Le groupe Tishman Speyer est signataire de la charte *Principles for Responsible Investment* de l'ONU, au travers de laquelle les signataires affirment publiquement leur engagement en faveur de l'investissement responsable et la place au cœur d'une communauté mondiale qui cherche à mettre en place un système financier plus durable.

En tant que signataire des PRI, le groupe Tishman Speyer s'oblige à faire un reporting annuel via un outil en ligne, ainsi qu'à respecter certaines obligations, notamment la mise en place d'une politique d'investissement responsable sur au moins 50% de ses encours sous gestion (AUM) et sur les ressources humaines (une personne interne ou externe qui assure la mise en oeuvre de la politique et une personne qui assure le contrôle de la mise en oeuvre de cette politique).

Tishman Speyer Management OPC I est tenue par l'engagement de sa société mère et communique au département *Corporate Sustainability* central du groupe les données et informations dont celui-ci a besoin pour satisfaire à son obligation de reporting PRI.

3.2 Adhésion à l'initiative « Net Zéro »

Le groupe Tishman Speyer s'est engagé à atteindre l'objectif de zéro carbone opérationnel pour l'ensemble de son portefeuille immobilier mondial d'ici 2050 ou plus tôt. Tishman Speyer est déterminé à atteindre cet objectif de manière responsable et effective ; la trajectoire « Net zéro » du groupe pour les actifs immobiliers qu'il détient en portefeuille est guidée par une feuille de route, qui met l'accent sur les investissements dans l'efficacité énergétique et l'achat d'énergie renouvelables lorsque cela est possible. Par ailleurs, le groupe continuera à étudier les possibilités d'installer des énergies renouvelables.

Tishman Speyer Management OPC I est tenue par l'engagement du groupe Tishman Speyer et applique, au niveau des FIA dont elle assure la gestion, une stratégie d'investissement consistant à acquérir des immeubles éco-construits aux dernières normes énergétiques ou à améliorer par des plans de travaux les performances environnementales des immeubles en portefeuille.

3.3 Adhésion à une démarche de certification/labellisation environnementale

Le groupe Tishman Speyer est conscient que pour être un leader dans l'espace ESG, il doit mettre ses stratégies et ses performances à l'épreuve des certifications environnementales et des normes de durabilité reconnues par l'industrie. Le groupe vise ainsi à faire certifier la performance ESG des actifs qu'il détient à travers le monde, qu'il s'agisse d'immeubles existants et en exploitation ou d'immeubles en construction ou rénovation.

Tishman Speyer Management OPC I a fait le choix de ne pas poursuivre la labellisation ISR française pour les FIA dont elle assure la gestion, estimant que ce label dans son contenu actuel ne constitue pas un référentiel suffisamment opérationnel sur lequel les équipes pourraient s'appuyer pour l'amélioration de la performance ESG des actifs immobiliers détenus par les FIA sous gestion.

Tishman Speyer Management OPC I préfère, au stade actuel, engager directement les actifs immobiliers détenus par ses FIA dans une démarche de haute qualité environnementale et de validation des niveaux de performance environnementale par le biais de certifications et/ou de labels. La SGP s'est ainsi fixé pour objectif que tous les immeubles des FIA dont elle assure la gestion obtiennent une certification de haute qualité environnementale et/ou un label de performance énergétique, y compris les bâtiments plus anciens.

A ce titre, les certifications HQE™ (CERTIVEA) et BREEAM™ (BRE) sont actuellement les deux référentiels de performance environnementale les plus utilisés dans les fonds gérés par Tishman Speyer Management OPCI.

Certification HQE™

La démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est une traduction dans le secteur du bâtiment de la notion de « développement durable ».

Elle a été développée par l'Association HQE et CERTIVEA et a été validée par l'AFNOR fin janvier 2005. Initialement créée pour les bâtiments tertiaires en construction, la démarche HQE™ s'étend maintenant aux bâtiments en rénovation ainsi qu'aux bâtiments en exploitation, ainsi qu'à d'autres typologies de bâtiments (logement, hôtellerie, enseignement, logistique etc.). Plusieurs référentiels techniques de certification HQE™ ont ainsi été développés depuis 2005.

L'obtention de la certification et donc la reconnaissance des performances environnementale d'un site est validée par un auditeur indépendant missionné par CERTIVEA qui applique une grille de notation standardisée.

La démarche HQE™ se décline selon 14 indicateurs de performance (« cibles ») couvrant 4 grands thèmes environnementaux appliqués au bâtiment : Eco-construction, Eco-gestion, Confort, Santé.

 <p>Eco-construction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement immédiat • Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction • Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
 <p>Eco-gestion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cible 4 : Gestion de l'énergie • Cible 5 : Gestion de l'eau • Cible 6 : Gestion des déchets d'activité • Cible 7 : Maintenance – pérennité des performances environnementales
 <p>Confort</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cible 8 : Confort Hygrothermique • Cible 9 : Confort Acoustique • Cible 10 : Confort visuel • Cible 11 : Confort olfactif
 <p>Santé</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces • Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air • Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau

Trois niveaux de performance peuvent être atteints pour chacune de ces 14 cibles :

- PRE-REQUIS (noté PR) : ce niveau correspond au niveau réglementaire, s'il existe, ou à la pratique courante ; pour obtenir la certification HQE, il faut à minima respecter les exigences de niveau PRE-REQUIS sur chacune des cibles.
- Les niveaux à points, PERFORMANT (noté P) et TRÈS PERFORMANT (noté TP) correspondent à des performances allant au-delà de la pratique courante ; ces niveaux sont évalués en fonction du nombre de points obtenus sur la cible et du nombre de points applicables.

Le niveau de performance atteint sur les 4 grands thèmes est ensuite déterminé à partir du niveau atteint sur les cibles afférentes à chaque thème et est représenté par un nombre d'étoiles, variant entre 0 et 4.

Enfin, une notation synthétique globale est calculée pour chaque axe de certification visé par totalisation des étoiles obtenues sur chacun des 4 thèmes. Le profil final se décline ainsi : PASS (=certifié au niveau minimum), BON, TRES BON, EXCELLENT et EXCEPTIONNEL.

Certification BREEAM™

La certification BREEAM, originaire au Royaume-Uni, est délivrée par le BRE (Building Research Establishment) et consiste à évaluer la qualité environnementale d'un projet selon une grille de notation standardisée.

Les projets sont évalués selon un système de crédits correspondant à des critères regroupés en 9 thèmes environnementaux :



Pour chacun de ces thèmes un nombre de points variable peut être attribué permettant d'obtenir une note globale. Cette note globale détermine le niveau de certification : PASS, GOOD, VERY GOOD, EXCELLENT ou OUTSTANDING.

Certifications ESG des actifs immobiliers des FIA au 31/12/2023

Fonds	Certification ou label de qualité environnementale	Type de certification	Date d'obtention	Notation globale
OPCI TISHMAN SPEYER FRENCH CORE	Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires	Construction	04/11/2016	Exceptionnel
	Label Haute Performance Energétique Effinergie Rénovation™	Construction	04/11/2016	N.A.
	BioDiversity™ Construction	Construction	18/07/2017	N.A.
OPCI TISHMAN SPEYER PB I	Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires	Immeuble en exploitation	04/11/2016	Excellent
TS FRENCH REF XI-NOVA	Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires	Construction d'un immeuble neuf	27/01/2023	Exceptionnel
	BREEAM International New Construction™ v2016	Construction d'un immeubles neuf	20/02/2023	Excellent
TS FRENCH REF XI-ODEON	Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en rénovation v2015	Rénovation d'un bâtiment existant	30/06/2023 ^[1]	Excellent ^[1]
	BREEAM International Refurbishment & Fit-out™ v2015	Rénovation d'un bâtiment existant	En cours ^[2]	
OPCI TS FREV XII et TS FRENCH REF XI-SEINE ^[3]	Certification NF HQE™ Bâtiment Durable v3	Rénovation d'un bâtiment existant	24/06/2022 ^[1]	Excellent ^[1]
	BREEAM International Refurbishment & Fit-out™ v2015	Rénovation d'un bâtiment existant	En cours ^[2]	
TS FRENCH REF XI-DIAMANT	Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en rénovation v2015	Rénovation d'un bâtiment existant	En cours ^[4]	
	BREEAM International Refurbishment & Fit-out™ v2015	Rénovation d'un bâtiment existant	En cours ^[4]	

^[1] Certification en phase Conception déjà obtenue pour l'actif immobilier détenu par le FIA à la date du présent rapport ; certificat en phase Réalisation à obtenir en 2024 après achèvement des travaux.

^[2] L'immeuble détenu par le FIA est engagé dans un processus de certification BREEAM™ avec pour objectif d'obtenir une notation globale « Very Good » au minimum ; la performance sera évaluée et certifiée en 2024 après achèvement des travaux.

^[3] Les deux fonds OPCI TS FREV XII et TS FRENCH REF XI-SEINE sont liés capitalistiquement, TS FRENCH REF XI-SEINE ayant pour seul actif immobilier une participation 50% de l'OPCI TS FREV XII.

^[4] Processus de certification HQE™ et BREEAM™ engagé pour l'immeuble sous-jacent à la date du présent rapport ; certificats en phase Réalisation à obtenir en 2025 après achèvement des travaux.

B. Moyens internes déployés par la SGP

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

1.1 Ressources financières

Au 31 décembre 2023, les ressources financières allouées à l'intégration des critères ESG se répartissent comme suit entre les FIA gérés par Tishman Speyer Management OPC I :

Fonds	Code ISIN	Dépenses ESG
OPCI TISHMAN SPEYER FRENCH CORE	FR0010629873	22 000 €
OPCI TISHMAN SPEYER PB I	FR0012601268	68 000 €
OPCI TS FREV XII ^[1]	FR001400FKO8	10 000 €
TS FRENCH REF XI-NOVA	FR0013532579	0 €
TS FRENCH REF XI-ODEON	FR0014000DG4	12 500 €
TS FRENCH REF XI-SEINE ^[2]	FR0013532587	N.A.
TS FRENCH REF XI-DIAMANT	FR0014000PJ3	75 000 €
TOTAL		187 500 €

^[1] Aucune dépense reflétée pour TS FRENCH REF XI-SEINE dans le tableau ci-dessus afin d'éviter un double comptage avec les dépenses déclarées pour le fonds OPC I TS FREV XII, lequel est détenu à 50% par TS FRENCH REF-XI SEINE.

NB : Figurent dans le tableau ci-dessus les honoraires de conseils et bureaux d'études associés à des démarches ESG, en proportion du % de détention des actifs immobiliers sous-jacents détenus directement ou indirectement par chaque fonds. Le tableau n'inclut aucune dépense de travaux.

3.1 Ressources financières

Tishman Speyer Management OPC I est une société de gestion à taille humaine, dont les effectifs représentaient environ 4 ETP au cours de l'année 2023. La SGP bénéficie en permanence de ressources humaines supplémentaires (Asset Managers immobiliers, Portfolio Managers, analystes, Property Managers, experts techniques, conseils juridiques etc.) fournies de manière flexible par son actionnaire unique Tishman Speyer Properties France par le biais de conventions de prestations de services intragroupe. Ces ressources intragroupe représentent 5 à 10 ETP supplémentaires en fonction du niveau d'activité.

Tishman Speyer Management OPC I ne dispose pas (à la date du présent rapport) d'équipe spécifique dédiée aux questions liées à la finance durable. Toutefois, ses dirigeants et gérants disposent d'une expertise technique en matière d'ESG et d'une expérience dans la mise en œuvre de programmes d'amélioration des performances ESG d'actifs immobiliers (voir également § C.1. plus bas).

Tous les collaborateurs de la SGP, dans leurs fonctions, consacrent une partie de leur temps de travail à la mise en œuvre de la démarche ESG de la société. En particulier, les gérants des fonds (3 ETP) consacrent en moyenne 15% de leur temps à l'ESG ce qui représente environ 0,46 ETP au 31/12/2023.

Cette valeur ne prend pas en compte les ressources additionnelles apportées, en fonction des besoins :

- par les équipes *Property Management*, *Asset Management Immobilier* et *Design & Construction* de Tishman Speyer Properties France (actionnaire unique de la SGP) ;
- ainsi que par l'équipe *Corporate Sustainability* groupe Tishman Speyer, basée au siège du groupe Tishman Speyer (Etats-Unis).

Enfin, Tishman Speyer Management OPC I s'appuie aussi sur des ressources externes au groupe

Tishman Speyer pour définir et mettre en œuvre sa stratégie ESG dans les immeubles détenus par les fonds dont elle assure la gestion : architectes, bureaux d'études, diagnostiqueurs, bureaux de contrôle technique, énergéticiens, bureaux d'AMO, certificateurs, prestataires en big data etc.

Le travail de ces différentes équipes s'articule de la manière suivante :

- Le Président et le Directeur Général définissent la stratégie ESG au sein de la SGP ainsi que pour le compte des fonds gérés par cette dernière, en collaboration avec les départements centraux concernés au sein du groupe Tishman Speyer (*Corporate Sustainability* et *Portfolio Management* et notamment) ; ils sont également responsables du déploiement et du suivi des enjeux et des engagements ESG ;
- Les gérants et Asset Managers immobiliers sont responsables de l'élaboration des plans d'actions pour les immeubles concernés en ligne avec la stratégie définie par la direction et s'assurent d'intégrer ces plans d'actions dans les modèles financiers et budgets ;
- Les équipes de la SGP s'appuient sur les équipes support de Tishman Speyer Properties France en charge des travaux (Design & Construction) et de l'exploitation des immeubles (Property Management) pour la mise en œuvre opérationnelle de ces plans d'action ; c'est en général à ce stade que les équipes de la SGP et de Tishman Speyer Properties France font appel à des ressources extérieures au groupe afin de bénéficier d'experts spécialisés et expérimentés dans les différentes thématiques ESG ;
- Les gérants de la SGP assurent, en collaboration avec les équipes Portfolio Management et Marketing du groupe, la communication et la transparence auprès des investisseurs ;
- Les équipes conformité et contrôle interne de la SGP sont responsables du contrôle de la conformité des publications et du reporting de la SGP avec les attentes du régulateur et des organismes de certification ou labellisation pour les FIA concernés.

1.3 Outils techniques et informatiques

Tishman Speyer Management OPC I bénéficie de la mise à disposition par le groupe Tishman Speyer d'une plateforme dénommée SIERA. SIERA est une plateforme collaborative accessible à l'ensemble des équipes Tishman Speyer permettant de collecter, fiabiliser et analyser les données afin d'obtenir des indicateurs et des scores ESG. Cet outil est particulièrement mis à profit pour évaluer la performance énergétique des actifs.

2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité

Tishman Speyer Management OPC I fait de la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance une affaire de tous ses collaborateurs. Dans le souci de renforcer ses capacités internes, la SGP prévoit d'organiser des sensibilisations et formations plusieurs fois par an pour tous ses collaborateurs.

Au cours de l'année 2023, les équipes de Tishman Speyer Management OPC I ont ainsi pu bénéficier de formations sur les thématiques suivantes :

- ESG : formation interne Tishman Speyer (juillet)
- Pratiques ESG des fonds immobiliers (octobre)
- Immobilier serviciel (octobre)
- Reporting extra-financier (octobre)

En outre, les collaborateurs de Tishman Speyer Management OPC I assistent régulièrement et tout au long de l'année à des conférences et événements externes en lien avec ces thématiques. Les collaborateurs de la SGP assistent également aux mises à jour de certaines des formations suivies

ainsi qu'à des points réguliers organisés avec des conseils externes.

Ce dispositif sera maintenu en 2024, l'ensemble du personnel de la SGP continuera à bénéficier de plusieurs types de formations, certaines à caractère généraliste et d'autres plus pointues pour des publics plus restreints.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Les dirigeants et gérants de la SGP disposent chacun d'une expérience dans le domaine de l'ESG :

- Le Président, par ailleurs gérant financier, a une expérience de 13 ans dans la mise en œuvre de démarches ESG engageantes (notamment certifications HQE™, BREEAM™, LEED™, WELL™) ainsi que de plans d'actions d'amélioration énergétique dans des immeubles tertiaires ;
- Le Directeur Général, également gérant, dispose d'une expérience de 11 ans dans la mise en œuvre de stratégies d'investissement immobilier intégrant une amélioration de performance environnementale des actifs cibles ;
- Le troisième gérant a, pour sa part, une expérience de 9 ans dans la mise en œuvre de stratégies d'investissement immobilier intégrant une amélioration de performance environnementale des actifs cibles.

Les dirigeants et gérants de la SGP apportent leur expérience, leur expertise et leurs connaissances spécifiques pour garantir la pertinence et l'efficacité de la démarche ESG mise en place par la SGP tant à l'acquisition des actifs immobiliers que pendant leur exploitation. En particulier, les dirigeants et gérants de la SGP suivent l'avancement des plans d'amélioration de performance ESG des actifs sous gestion dans le cadre de comités de pilotage (« Asset Review ») se tenant une fois par trimestre et réunissant les différentes équipes intervenant sur les actifs immobiliers (Asset Management, Design & Construction, Property Management, Sustainability, Finance etc.).

2. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération

La politique de rémunération a été revue en 2021 à l'échelle du groupe Tishman Speyer, et par conséquent aussi au niveau de Tishman Speyer Management OPCI, afin d'intégrer les critères de durabilité dans la rémunération variable de tous les collaborateurs. La politique de rémunération prévoit ainsi que l'évaluation de la performance individuelle du personnel identifié prenne en compte à la fois des critères financiers et non financiers. En particulier, à partir de 2021, la part variable de la rémunération repose en partie sur l'intégration de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et/ou la mise en place des moyens qualitatifs pour atténuer les risques en matière de durabilité.

Cette politique de rémunération a été réexaminée en 2023 et aucune modification n'a été apportée.

3. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration

Non applicable. Tishman Speyer Management OPCI est constituée sous forme de société par actions simplifiée dirigée par un Président et à ce titre ne dispose pas de conseil d'administration ni de conseil de surveillance.

D. Stratégie d'engagement

1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

La politique d'engagement s'applique, par principe, à tous les actifs immobiliers détenus par les FIA gérés par Tishman Speyer Management OPC I.

Une stratégie d'engagement des parties prenantes a été mise en place par Tishman Speyer Management OPC I avec les locataires des actifs immobiliers en portefeuille, les principaux prestataires de services, les collaborateurs de la SGP et les investisseurs.

2. Présentation de la politique de vote et Bilan

Au 31/12/2023, les FIA gérés par Tishman Speyer Management OPC I investissent dans des actifs immobiliers non cotés exclusivement ; les obligations réglementaires liées à la mise en place d'une politique de vote et des diligences associées sont non applicables.

3. Politique d'engagement des parties prenantes et bilan de la stratégie mise en œuvre

Tishman Speyer Management OPC I s'appuie sur la Politique ESG du groupe Tishman Speyer pour encadrer et aligner les interventions de chaque partie prenante selon les critères ESG identifiés, de manière à protéger et à valoriser au mieux les actifs gérés avec une vision sur le long terme.

Pour les fonds sous gestion, la stratégie d'engagement se décline comme suit :

3.1 Vis-à-vis des locataires

Tishman Speyer Management OPC I reconnaît l'importance de l'implication des locataires pour contribuer à la transition de son parc immobilier. Ainsi, lors de la conclusion de nouveaux baux ou du renouvellement de baux existants, la SGP s'assure d'y inclure des dispositions sur la performance environnementale et/ou une Annexe environnementale, afin de formaliser l'engagement des locataires envers les questions de durabilité, les incitant ainsi à agir, promouvoir et améliorer la durabilité des actifs immobiliers qu'ils occupent en collaboration avec le bailleur. Fin 2023, les baux incluant des dispositions d'engagement environnemental représentaient 99% des surfaces louées des actifs immobiliers des fonds sous gestion.

En outre, la SGP met en place un livret de prescriptions environnementales destiné aux locataires des immeubles de son portefeuille, comprenant notamment des exemples de gestes écologiques visant à promouvoir une utilisation raisonnée des ressources et de l'énergie. Au 31/12/2023, les locataires auxquels un guide environnemental a été envoyé représentaient environ 49% des surfaces louées des actifs immobiliers des fonds sous gestion.

3.2 Vis-à-vis des prestataires d'exploitation

Tishman Speyer Management OPC I s'engage à encourager ses prestataires de services à intégrer des critères ESG dans l'accomplissement de leurs missions, ainsi que dans ceux de leurs sous-traitants, en adoptant une vision à long terme.

Tishman Speyer Management OPC I inclut ainsi des clauses ESG dans les contrats de gestion conclus avec les prestataires intervenant dans l'exploitation des actifs immobiliers de son portefeuille sous gestion (prestataires de maintenance multitechnique, de nettoyage, de gestion des déchets, d'entretien des espaces verts etc.), dans le but d'instaurer une approche durable dans la gestion des actifs.

Fonds sous gestion détenant des immeubles en exploitation	Contrats d'exploitation incluant des clauses ESG			
	Maintenance technique	Mise en propreté et nettoyage	Gestion des déchets (si contrat distinct du nettoyage)	Entretien des espaces verts
OPCI TISHMAN SPEYER FRENCH CORE	N.A. ^[1]	N.A. ^[1]	N.A. ^[1]	N.A. ^[1]
OPCI TISHMAN SPEYER PB I	Oui	Oui	Oui	Oui
TS FRENCH REF XI-NOVA	Oui	Oui	Non ^[2]	Non ^[2]
TS FRENCH REF XI-ODEON	Non ^[2]	Non ^[2]	Non ^[2]	Non ^[2]

^[1] Immeuble 100% exploité par ses occupants.

^[2] Contrats en appel d'offres en 2024, avec inclusion prévue de clauses ESG.

3.3 Vis-à-vis des collaborateurs de la SGP

Tishman Speyer Management OPC I met à profit le dialogue et la coopération au sein de ses équipes pour construire une démarche ESG solide et durable. Ainsi, la SGP engage ses collaborateurs par le biais de sessions de sensibilisation générales ou ciblées, ainsi que par la mise à disposition d'études et d'outils de suivi ESG du portefeuille immobilier.

En 2023, 100% des collaborateurs de la SGP ont bénéficié de formations aux thématiques ESG.

3.4 Vis-à-vis des investisseurs

Tishman Speyer Management OPC I s'engage à assurer la transparence envers ses investisseurs concernant l'évolution de la performance ESG de ses fonds, à travers le document d'information périodique trimestriel dédié à chaque fonds. Depuis l'exercice 2023, une information sur la performance ESG des actifs immobiliers détenus par les FIA sous gestion est incluse dans le document d'information périodique, y compris pour les fonds catégorisés « Article 6 » au sens du Règlement SFDR.

4. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement

Tishman Speyer Management OPC I n'a pas, à ce jour, adopté de politique d'exclusion pour ses investissements sur des critères relevant de l'ESG. La SGP ne s'est pas fixée d'objectifs en matière de désengagement sectoriel, considérant que de tels objectifs ne sont pas pertinents au regard de son activité actuelle – la gestion de FIA investissant dans des actifs physiques immobiliers à usage tertiaire.

La SGP applique une approche d'investissement consistant à investir dans des immeubles neufs, conformes aux dernières exigences énergétiques et environnementales, ainsi que dans des actifs existants ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle ne s'interdit pas d'acquérir des immeubles en voie d'obsolescence ou non performants, car elle dispose du savoir-faire et des équipes pour les convertir en bâtiments de haute qualité environnementale par des plans de travaux adaptés.

Dès la phase d'acquisition, le profil ESG existant et le potentiel d'amélioration ESG de l'actif sont pris en compte, et des actions visant à améliorer la performance ESG de l'actif sont identifiées et intégrées aux plans d'investissement en capital (CAPEX) ainsi qu'aux budgets annuels pour les actions et travaux à réaliser dans le cadre de l'exploitation des immeubles concernés.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Le règlement européen 2020/852 sur la taxonomie européenne établit un processus en trois étapes afin de qualifier les activités de « durables » :

- 1) Déterminer l'éligibilité, c'est-à-dire évaluer le caractère durable de l'activité et son appartenance à l'une des 70 activités économiques couvertes.
- 2) Evaluer l'alignement, c'est-à-dire vérifier la contribution substantielle à au moins un des six objectifs environnementaux, ne pas nuire à un autre objectif environnemental (*DNSH : Do not Significantly Harm*) et respecter des garanties minimums.
- 3) Calculer et publier les indicateurs de performance extra-financière.

1. Part des encours sous gestion alignés avec la taxonomie

Tishman Speyer Management OPC I est, de par son activité, 100% éligible à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.

Cependant, dû au manque d'exhaustivité des données collectées, la SGP n'est pas en mesure, à la date du présent rapport, de calculer la part des encours alignés avec la taxonomie européenne. En conséquence, au titre de l'année 2023, la 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 (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement est de 0% pour un montant total de 0 €.

Tishman Speyer Management OPC I prévoit, au cours de l'année 2024, de s'adjoindre des ressources externes (bureaux d'études) afin d'améliorer ses capacités de collecte, de consolidation et de calcul de l'alignement taxonomie.

2. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles

Les fonds gérés par Tishman Speyer Management OPC I ne possèdent aucun encours dans le secteur des combustibles fossiles au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris

Au 31/12/2023, la stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris est en cours de construction/formulation pour chacun des FIA gérés par Tishman Speyer Management OPCl.

Les développements ci-après tiennent compte du travail de réflexion déjà accompli au 31/12/2023 par la SGP sur les objectifs en matière d'alignement et les indicateurs de suivi à mettre en œuvre, travail qui sera poursuivi en 2024-2025.

1. Objectif quantitatif à horizon 2030

Tishman Speyer Management OPCl entend mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les actifs immobiliers détenus par les FIA qu'elle gère, lesquels sont tous situés sur le territoire français.

A ce titre, Tishman Speyer Management OPCl réalise notamment les actions suivantes pour son portefeuille immobilier sous gestion :

- La SGP supervise la collecte et l'analyse des consommations énergétiques annuelles des immeubles en portefeuille, en s'appuyant sur les équipes de Property Management et de maintenance opérant ces actifs. Afin de renforcer le suivi des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des mesures de réduction, la SGP prévoit de recourir à des outils automatisés de collecte et d'analyse des consommations énergétiques.
- Reporting annuel sur la plateforme de l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (« OPERAT ») gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (« ADEME ») : la SGP fait procéder, pour chaque immeuble, aux déclarations de consommations du ressort du propriétaire/bailleur et fait communiquer aux locataires leur quote-part des « Consommations des Espaces Communs » et des « Consommations Réparties » (telles que ces notions sont définies dans OPERAT) afin que ces derniers procèdent aux déclarations qui leur incombent.
- la SGP s'assure d'informer les locataires des immeubles de manière périodique, au moins une fois par an, sur la performance énergétique des immeubles concernés et d'entretenir un échange avec ces derniers sur les actions à mener de part et d'autre en vue d'une amélioration continue des performances.
- En parallèle, la SGP fait évaluer ses immeubles en portefeuille par rapport aux trajectoires de décarbonisation à horizon 2050 prévues dans le cadre des Accords de Paris par le biais de l'outil *Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)* (cf. §2. ci-après); la SGP prévoit de mettre les évaluations CRREM tous les ans, voire plus souvent, en fonction du contexte spécifique de chaque concerné.

Au 31/12/2023, la SGP n'a pas encore achevé son travail de fixation des objectifs quantitatifs à horizon 2030, en raison notamment :

- de problèmes de collecte des données de consommations nécessaires aux calculs (difficultés à obtenir les données de consommations des locataires dans certains immeubles) ;
- d'un travail de fiabilisation à achever sur les données historiques collectées (par exemple : incohérences entre les données de consommations fournies par les locataires pour leurs points de livraison d'électricité et celles fournies par ENEDIS pour les mêmes PDL) ;
- de difficultés rencontrées dans la modélisation des performances énergétiques attendues pour certains actifs immobiliers en travaux, du fait de modifications et adaptations requises dans les programmes de travaux pendant le cours de leur rénovation.

Tishman Speyer Management OPCl a pris des dispositions pour améliorer ses capacités de collecte,

fiabilisation et analyse des données ; la SGP prévoit d'être en mesure en 2025 de fixer des objectifs quantitatifs spécifiques par FIA à horizon 2030. La SGP entend s'appuyer sur le travail, décrit ci-avant, d'analyse et d'échange avec les locataires et exploitants des actifs immobiliers sous gestion, pour définir pour chaque immeuble une stratégie spécifique d'alignement sur les objectifs des Accords de Paris.

Au regard du dispositif éco-énergie tertiaire, la SGP mettra en œuvre une stratégie de mise en conformité des immeubles en portefeuille en retenant, selon les cas, l'approche dite « absolue » (avec des objectifs de consommations maximales fixé par décrets en valeur absolue) ou l'approche dite « relative » (objectif de réduction des consommations de -40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050 par rapport à une consommation historique de référence).

Enfin, Tishman Speyer Management OPCl a entamé au cours de l'année 2024 la réalisation d'un bilan carbone pour l'ensemble des immeubles détenus par les FIA qu'elle gère, ce travail devant être achevé au 1^{er} semestre 2025.

2. Méthodologie utilisée

Afin d'aligner ses émissions de CO₂ avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris, Tishman Speyer Management OPCl s'appuiera sur l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), lequel indique les seuils annuels d'émission de CO₂ en kgCO₂/m².an, de consommation énergétique en kWh/m².an, et d'émission de GES en kgCO_{2e}/m².an à ne pas dépasser pour conserver une trajectoire de décarbonation 1,5°C.

L'outil CRREM permet ainsi d'identifier le point de bascule pour chaque actif : l'année où il n'est plus aligné avec les objectifs des accords de Paris. On parle alors de « *stranded asset* » (ou « actif échoué ») selon la terminologie du CRREM.

Les plafonds sont déterminés par pays et par typologie de bâtiment. L'approche utilisée par l'outil est celle du bâtiment dans son ensemble. Les Scopes 1 et 2 sont pris en compte par l'outil, le Scope 3 n'est pris en compte qu'en ce qui concerne l'utilisation de l'énergie par les locataires ainsi que le carbone incorporé en ce qui concerne les rénovations.

3. Indicateur, complémentarité entre la méthodologie d'évaluation retenue et les autres indicateurs sur les critères ESG utilisés plus largement dans la stratégie d'investissement et actions de suivi

3.1 Indicateurs

Tishman Speyer Management OPCl prévoit de mettre en place, de façon progressive sur 2024-2025, les indicateurs suivants dans le cadre de déploiement opérationnel de la stratégie :

- Poursuite pour l'actif immobilier concerné d'une certification environnementale incluant une exigence de performance énergétique (ex : HQETM, Bâtiment Basse Consommation, BREEAMTM)
- Consommations d'énergie finale (kWh EF/m²)
- Consommations d'énergie primaire (kWh EP/m²)
- Intensité carbone (kg eqCO₂/m².an)
- Emissions carbone du Scope 1 et 2 (teqCO₂)
- Trajectoire 1,5°C selon outil CREEM

3.2 Actions de suivi

Tishman Speyer Management OPC I mettra en place les actions nécessaires pour atteindre et conserver un niveau d'émissions de GES inférieurs aux seuils annuels fixés par l'outil CRREM.

Afin d'accentuer la décarbonation son portefeuille, la SGP s'assure que les business plans des immeubles incluent des enveloppes financières pour mener à bien des plans d'actions pertinents au regard de leur contexte :

- Actifs immobiliers loués et en exploitation :
 - Audit énergétique ;
 - Engagement d'une démarche de certification environnementale en exploitation ;
 - Contractualisation d'objectifs environnementaux partagés avec les exploitants ainsi que les locataires ;
 - Actions de management : optimisation des plages horaires de fonctionnement des installations techniques et des consignes de température, programmation d'alertes de surconsommations sur la GTB, mise en place d'un *Energy Manager* etc. ;
 - Travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti réalisables en milieu occupé : renforcement de la régulation, mise en place de détection et/ou d'horloges, migration vers de l'éclairage LED, remplacement ciblé d'équipements de production et/ou de distribution etc.
- Actifs en fort risque d'obsolescence : rénovation ou restructuration aux derniers standards techniques, environnementaux et serviciels.

4. Quantification des résultats

Tishman Speyer Management OPC I rend compte des résultats de sa stratégie d'alignement avec les objectifs des Accords de Paris au travers d'une synthèse annuelle pour chaque FIA sous gestion.

Les fiches de synthèse par FIA relatives à l'année 2023 sont jointes en Annexe 1 du présent rapport. La trame desdites fiches est susceptible d'évoluer à mesure que la SGP affinera sa méthodologie.

Par ailleurs, à compter de l'exercice 2025, la SGP mettra au point une présentation des résultats à l'échelle de son portefeuille d'actifs immobiliers sous gestion.

A la date du présent rapport, la stratégie d'alignement avec les objectifs des Accords de Paris est en cours de construction pour les FIA sous gestion. Lorsque la SGP aura pu finaliser sa stratégie et stabiliser sa méthodologie d'évaluation de l'alignement, elle sera en mesure de communiquer, chaque année en juin N+1 sur l'exercice N, (i) sur son retour d'expérience quant à la cohérence entre sa méthodologie et ses indicateurs ainsi que sur (ii) les facteurs d'évolution pertinents.

5. Pour les gérants de fonds indiciels : information sur l'utilisation des indices de référence « transition climatique » et « Accords de Paris » définis par le règlement (UE) 2019/2089 du Parlement européen et du conseil du 27 septembre 2019

Non applicable. Tishman Speyer Management OPC I ne gère pas de fonds indiciels.

6. Sortie progressive du charbon et des hydrocarbures non-conventionnels

Tishman Speyer Management OPC I ne détient ni ne gère d'encours dans le secteur du charbon et des hydro-carbures non-conventionnels.

G.Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

1. Mesure d'alignement avec les objectifs biodiversité de la convention sur la diversité biologique

Au 31/12/2023, Tishman Speyer Management OPCI n'a pas encore développé de stratégie d'alignement avec des objectifs de long terme liés à la biodiversité, même si elle a mené des actions en vue de préserver ou améliorer cette dernière dans les actifs immobiliers détenus en portefeuille, tant dans les immeubles en exploitation que dans les immeubles en travaux.

La SGP a prévu, au plus tard en 2025, de renforcer ses capacités de collecte, de consolidation et d'analyse des données relatives à la faune et la flore, ainsi que les éco-systèmes dans lesquels elles vivent, pour l'ensemble des actifs immobiliers de son portefeuille sous gestion, afin d'être en mesure de formaliser, à terme, une Politique Biodiversité dans le cadre de sa Politique ESG.

La SGP prévoit ainsi de formaliser l'intégration des critères liés à la biodiversité dans l'évaluation et la gestion des actifs immobiliers détenus par les FIA dont elle assure la gestion, tels que :

- Présence d'espaces verts intérieurs ou extérieurs ;
- Maintenance responsable des espaces verts, en particulier l'absence de produits phytosanitaires ;
- Mesures de préservation de la biodiversité, tels que l'installation d'hôtels à insectes sur les espaces verts des actifs immobiliers détenus par les fonds sous gestion.

2. Contribution à la réduction des pressions et impacts bio-diversité

A date du présent rapport, Tishman Speyer Management OPCI n'est encore pas en mesure de quantifier sa contribution à la réduction des pressions et impacts en matière de biodiversité.

3. Indicateur d'empreinte bio-diversité

A date du présent rapport, Tishman Speyer Management OPCI n'est pas encore en mesure de choisir la méthode ou l'indicateur pour mesurer l'empreinte biodiversité des portefeuilles sous gestion.

Tishman Speyer Management OPCI prévoit, au plus tard en 2025, de s'adjoindre des ressources externes (bureaux d'études spécialisés en biodiversité) afin d'avancer dans la construction de sa stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. La SGP souhaite être en mesure, à partir de 2026, de quantifier sa contribution à la réduction des pressions et impacts en matière de biodiversité et d'avoir des indicateurs permettant de suivre son empreinte bio-diversité.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

Le risque de durabilité est défini dans le règlement européen (UE) 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure (SFDR)* sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers comme "un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement". Les risques de durabilité peuvent soit représenter un risque en soi, soit avoir un impact sur d'autres risques et peuvent contribuer de manière significative à d'autres risques, tels que les risques opérationnels ou les risques de liquidité.

1. Cartographie des risques ESG

Au 31/12/2023, l'ensemble des fonds gérés par Tishman Speyer Management OPC I était catégorisé « article 6 » au sens du règlement SFDR, ne prenait pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité et ne poursuivait aucun objectif d'investissement durable.

En tant que société de gestion de portefeuille, Tishman Speyer Management OPC I reconnaît néanmoins l'importance de s'assurer que les risques liés au développement durable soient identifiés, évalués et, si possible, gérés et atténués dans le cadre du processus de prise de décision en matière d'investissement.

Tishman Speyer Management OPC I s'efforce ainsi d'intégrer le bon équilibre des contrôles de durabilité à chaque étape de son cycle de propriété immobilière afin d'identifier et, le cas échéant, de gérer et d'atténuer les risques de durabilité. En tant que propriétaire et exploitant responsable d'actifs immobiliers, Tishman Speyer Management OPC I gèrera, dans la mesure du possible, les risques à court, moyen et long terme liés à l'évolution des exigences réglementaires, législatives et des parties prenantes, ainsi que les risques liés à la résilience au changement climatique, y compris les risques physiques, sociaux et de transition.

A date de rédaction du présent rapport, les risques identifiés par Tishman Speyer Management OPC I comme étant les plus significatifs (c'est-à-dire ceux qui pourraient, s'ils surviennent, avoir une incidence importante sur la valeur des investissements) au regard des stratégies d'investissement déployées pour les FIA sous gestion et compte tenu de la typologie d'actifs visés sont présentés ci-après :

- Risques physiques liés au changement climatique : il s'agit des risques qui résultent directement de l'exposition des actifs immobiliers des FIA gérés aux aléas climatiques, en particulier les vagues de chaleur, la sécheresse, les inondations et submersions marines. Ces risques se manifestent d'ores et déjà (risques « actuels ») et devraient s'intensifier à l'avenir (risques « émergents »). L'évaluation de ces risques est propre à chaque actif, selon ses caractéristiques. Ces risques sont de nature récurrente au regard de la typologie d'actifs gérés. Ils sont exogènes.

Les principaux risques physiques identifiés pour les actifs immobiliers détenus par les FIA sous gestion au 31/12/2023 sont les suivants :

- Le risque de la dégradation voire la destruction de l'actif immobilier, dû à des phénomènes météorologiques tels que les tempêtes extratropicales, la grêle, les secousses et les tornades ;
 - L'augmentation de la pollution (air, eau...) et des incidents de pollution ;
 - La perte ou la dégradation de la biodiversité ;
 - La toxicité de certains produits ou substances (par exemple : amiante, plomb) incorporés dans les éléments de structure ou de second œuvre des immeubles.
- Risques liés aux évolutions induites par la transition écologique : il s'agit des risques de

transition, qui correspondent à l'exposition des FIA gérés aux conséquences économiques de la transition écologique. Ces risques sont notamment liés à une évolution des systèmes de taxation défavorable aux activités polluantes et à des normes environnementales plus contraignantes concernant les actifs immobiliers (augmentation des coûts ESG liés à la gestion et à l'entretien des bâtiments). Les FIA gérés sont également exposés au risque de perte liée aux conditions de financement et de refinancement de la transition énergétique. Ces risques font l'objet d'un suivi par la SGP, notamment par le biais d'une veille juridique /réglementaire visant à assurer le respect de ses engagements en matière d'investissement responsable. Ces risques ont un caractère ponctuel et sont exogènes.

- Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux : il s'agit des risques liés aux conséquences pécuniaires d'une sanction ou d'une condamnation pour des manquements à la réglementation environnementale ou des dommages liés à des considérations environnementales. Ces risques concernent également les parties prenantes clés, et plus particulièrement les prestataires intervenant dans le processus de gestion du portefeuille d'actifs immobiliers. La survenance de ces risques peut aussi entraîner des conséquences réputationnelles pour Tishman Speyer Management OPC I. La SGP s'efforce de minimiser ces risques tout au long du processus de sélection et de gestion des actifs, notamment par le biais de règles de gouvernance, de standards d'exploitation et de sélection et évaluation de ses partenaires. Ces risques sont de nature ponctuelle et sont endogène puisqu'ils dépendent de la robustesse du dispositif mis en place par la SGP.

2. Dispositif de prise en compte des risques ESG

Dans le cadre du processus d'investissement de la SGP, les opportunités d'acquisition immobilières et les projets de construction, rénovation ou réaménagement sont évalués au stade de la *due diligence* en fonction des risques identifiés en matière de durabilité, des autres risques ESG ainsi que des mesures d'atténuation potentielles identifiées. Le résultat de cette évaluation est ensuite pris en compte dans le cadre du processus de décision d'investissement relatif à l'acquisition ou au projet en question. Une fois qu'une acquisition a été faite et/ou qu'un projet a été lancé, les risques de durabilité et autres risques ESG identifiés au cours de la phase de due diligence sont réexaminés périodiquement. Le risque en matière d'atténuation aux changements climatiques est appréhendé notamment via le suivi des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone associée sur la durée du business plan de l'actif immobilier concerné.

3. Plans d'actions pour mitiger les risques ESG

Tishman Speyer Management OPC I élabore pour les actifs de son portefeuille des plans d'action individuels (la situation chaque immeuble étant spécifique au regard des risques ESG), comprenant des budgets chiffrés et une hiérarchisation des mesures d'amélioration. Ces plans garantissent une compréhension claire des risques identifiés et déterminent les meilleures actions à entreprendre afin de réduire l'impact environnemental du portefeuille. Les budgets alloués à ces mesures sont répartis sur plusieurs années, en cohérence avec les priorités déterminées.

4. Fréquence de revue de la cartographie des risques ESG

La cartographie des risques est revue annuellement par le RCCI de Tishman Speyer Management OPC I. La SGP continuera à mettre à jour périodiquement sa politique de gestion des risques pour affiner la définition des risques ESG, améliorer l'évaluation (notamment quantitative) de ces risques et identifier les mesures de mitigation de ceux-ci.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Au 31/12/2023, l'ensemble des fonds gérés par Tishman Speyer Management OPCl était catégorisé « article 6 » au sens du règlement Disclosure.



OPCI TISHMAN SPEYER PB I (ISIN : FR0012601268)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR LE VEHICULE

Nbre d'immeubles détenus	1
--------------------------	---

L'OPCI TISHMAN SPEYER PB I détient, au travers de sa participation de 100% dans sa filiale TS PARIS BOURSE SCI, un ensemble immobilier d'une surface totale d'environ 34.000 m² dénommé « PARIS BOURSE », situé au 111-119 rue Réaumur à Paris (2ème) et comprenant 7 étages de bureaux en superstructure, des commerces en rez-de-chaussée, un restaurant d'entreprise, ainsi que 390 emplacements de stationnement et des archives en sous-sol.

CERTIFICATIONS ET LABELS ESG

L'ensemble immobilier PARIS BOURSE, livré en 1998 à une époque où il n'existait pas de certification environnementale, a depuis fait l'objet de travaux de rénovation et de nombreuses actions amélioration qui ont permis de l'inscrire dans une démarche de certification HQE™ depuis 2017 :

Certification	Organisme certificateur	Axes d'évaluation	Date certificat initial	Renouvellement de certificat	
				Date	Notation globale
Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en exploitation	CERTIVEA	Bâtiment Durable	24/11/2017	24/11/2017	Excellent
Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en exploitation	CERTIVEA	Gestion Durable	24/11/2017	24/11/2017	Excellent

CONSOMMATIONS D'EAU

Immeuble	2023
Consommations d'Eau de Ville	19 478 m ³

Pour référence

2022	2021	2020
20 063 m ³	11 431 m ³	18 230 m ³

CONSOMMATIONS D'ENERGIE FINALE

Immeuble	2023
Consommations Electricité	4 111 530 kWh
Consommations Réseau urbain de froid	1 122 000 kWh
Consommations totales Immeuble	5 233 530 kWh

Pour référence

2022	2021	2020
3 933 519 kWh	3 385 451 kWh	3 028 052 kWh
1 097 000 kWh	833 000 kWh	925 000 kWh
5 030 519 kWh	4 218 451 kWh	3 953 052 kWh

Parties Communes (périmètre sous gestion du propriétaire)

Année	Electricité	Réseau urbain de froid	Total Parties Communes	Variation vs année 2010
2010	4 624 503 kWh	2 026 000 kWh	6 650 503 kWh	0,0%
2011	4 307 066 kWh	1 637 000 kWh	5 944 066 kWh	-10,6%
2012	4 147 124 kWh	2 128 000 kWh	6 275 124 kWh	-5,6%
2013	3 082 934 kWh	1 132 000 kWh	4 214 934 kWh	-36,6%
2014	2 156 724 kWh	946 000 kWh	3 102 724 kWh	-53,3%
2015	2 711 751 kWh	1 403 000 kWh	4 114 751 kWh	-38,1%
2016	2 580 591 kWh	1 361 000 kWh	3 941 591 kWh	-40,7%
2017	2 287 151 kWh	1 402 000 kWh	3 689 151 kWh	-44,5%
2018	1 982 789 kWh	1 469 000 kWh	3 451 789 kWh	-48,1%
2019	1 411 443 kWh	1 082 000 kWh	2 493 443 kWh	-62,5%
2020	1 193 358 kWh	718 000 kWh	1 911 358 kWh	-71,3%
2021	1 581 907 kWh	647 000 kWh	2 228 907 kWh	-66,5%
2022	1 404 336 kWh	875 000 kWh	2 279 336 kWh	-65,7%
2023	1 330 980 kWh	751 000 kWh	2 081 980 kWh	-68,7%

OPCI TISHMAN SPEYER PB I (ISIN : FR0012601268)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT 2023

Indicateurs suivis	Ratios /m2.an	Etiquette
Consommations totales immeuble /m2 Energie finale	138 kWh EF/m2	
Consommations totales immeuble /m2 Energie primaire	280 kWh EP/m2	D
Emissions de gaz à effet de serre /m2	8,6 keqCO2/m2.an	B

OPCI TISHMAN SPEYER FRENCH CORE (ISIN : FR0010629873)
Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR LE VEHICULE

Nbre d'immeubles détenus	1
--------------------------	---

L'OPCI TISHMAN SPEYER FRENCH CORE détient, au travers de sa participation de 100% dans sa filiale TS PANTIN SCI, un ensemble immobilier à usage de bureaux et de commerces d'une surface utile totale de 18.242 m² dénommé « MAGASINS GENERAUX », situé 1-13 rue de l'Ancien Canal, à Pantin (93500).

CERTIFICATIONS ET LABELS ESG

L'immeuble MAGASINS GENERAUX, issu de la transformation d'anciens entrepôts en ensemble immobilier tertiaire, a été livré au 4ème trimestre 2016. Ce projet de rénovation a fait l'objet de plusieurs certifications et labels attestant de la performance énergétique et environnementale de l'immeuble en phases Conception ainsi que Réalisation :

Certification	Organisme certificateur	Opération certifiée	Certificat	
			Date	Notation globale
Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires	CERTIVEA	Restructuration lourde d'un immeuble existant, équivalente à une opération de construction neuve	04/11/2016	Exceptionnel
Label Haute Performance Energétique Effinergie Rénovation™	CERTIVEA		04/11/2016	N.A.
BioDiversity™ Construction	CIBI		24/11/2017	N.A.

CONSOMMATIONS D'EAU

Immeuble	2023
Consommations d'Eau de Ville	8 336 m3

Pour référence

2022	2021	2020
8 531 m3	5 682 m3	5 915 m3

CONSOMMATIONS D'ENERGIE FINALE

Immeuble	2023
Consommations Parties Communes	Néant [1]
Consommations Parties Privatives	3 063 609 kWh
Consommations totales Immeuble	3 063 609 kWh

Pour référence

2022	2021	2020
Néant [1]	Néant [1]	Néant [1]
3 509 114 kWh	3 662 384 kWh	1 470 009 kWh
3 509 114 kWh	3 662 384 kWh	1 470 009 kWh

[1] Pas de parties communes gérées par le propriétaire, l'immeuble est exploité par ses occupants.

ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT 2023

Indicateurs suivis	Ratios /m2.an	Etiquette
Consommations totales immeuble /m2 Energie finale	154 kWh EF/m2	E
Consommations totales immeuble /m2 Energie primaire	355 kWh EP/m2	E
Emissions de gaz à effet de serre /m2	12.2 keqCO2/m2.an	B

TS FRENCH REF XI-NOVA (ISIN : FR0013532579)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR LE VEHICULE

Nbre d'immeubles détenus	1
--------------------------	---

TS FRENCH REF XI-NOVA détient, au travers de sa participation de 100% dans sa filiale TS NOVA SCI, un ensemble immobilier à usage de bureaux dénommé « HOME » situé 145-153 Boulevard Maxime Gorki à Villejuif (94800), que la SCI avait acquis en VEFA le 6 mars 2020. L'immeuble HOME, livré le 27 juillet 2022, développe environ 28,000 m² de surface utile à usage de bureaux dont environ 900 m² d'archives répartis sur deux bâtiments en R+7 utilisables de manière connectée ou indépendante, surplombant un socle de services en double hauteur de près de 2.500 m², ainsi qu'un parking souterrain de 375 emplacements de stationnement. L'immeuble comprend un restaurant inter-entreprises, une cafétéria, une salle de fitness, un service de conciergerie, des espaces de réunion mutualisés ainsi que d'autres services.

CERTIFICATIONS ET LABELS ESG

L'immeuble HOME est une construction nouvelle, livrée le juillet 2022. Ce projet de construction a obtenu deux certifications attestant de la performance énergétique et environnementale de l'immeuble en phases Conception ainsi que Réalisation :

Certification	Organisme certificateur	Opération certifiée	Certificat	
			Date	Notation globale
Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires	CERTIVEA	Opération de construction neuve	27/01/2023	Exceptionnel
BREEAM International New Construction™ v2016	BRE		20/02/2023	Excellent

CONSOUMMATIONS D'EAU

Immeuble	2023
Consommations d'Eau de Ville	1 042 m3

[1]

Pour référence

2022	2021	2020
695 m3	Non disponible	Non disponible

[1]

CONSOUMMATIONS D'ENERGIE FINALE

Immeuble	2023
Consommations Parties Communes	660 000 kWh
Consommations Parties Privatives	0 kWh
Consommations totales Immeuble	660 000 kWh

[1]

Pour référence

2022	2021	2020
267 000 kWh		
0 kWh		
267 000 kWh	Non disponible	Non disponible

[1]

[1] Au 31/12/2023, le FIA ne dispose pas encore de données de consommations exploitables pour calculer l'alignement sur les objectifs des Accords de Paris. L'immeuble HOME était en construction pendant les 7 premiers mois de l'année 2022 et a été livré le 27 juillet. Les consommations d'eau et d'énergie 2023 sont non significatives car non représentatives d'une année d'exploitation normale, l'immeuble étant vacant jusqu'en fin d'année 2023 après sa livraison.

ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT

2023

Indicateurs suivis	Ratios /m2.an	Etiquette
Consommations totales immeuble /m2 Energie finale [2] [3]	771 688 kWh EF/m2	
Consommations totales immeuble /m2 Energie primaire [2] [3]	69 kWh EP/m2	B
Emissions de gaz à effet de serre /m2 [2] [3]	2,0 keqCO2/m2.an	A

[2] Données historiques de consommations 2023 non exploitables pour le calcul d'étiquettes énergie et climat, car non représentatives d'une année d'exploitation normale. Les premières données de consommations réelles susceptibles d'être pertinentes pour le calcul des étiquettes Energie et Climat devraient être celles de l'exercice 2025 (dans l'hypothèse où 2025 serait de la première année d'occupation pleine après achèvement de la commercialisation locative).

[3] Données issues de simulations énergétiques réalisées avec la méthode Th-BCE 2012 par le bureau SOCOTEC pour le projet de construction, les données historiques 2023 étant non exploitables car représentatives d'une année d'exploitation normale.

TS FRENCH REF XI-ODEON (ISIN : FR0014000DG4)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR LE VEHICULE

Nbre d'immeubles détenus	1
--------------------------	---

TS FRENCH REF XI-ODEON détient, au travers de sa participation de 100% dans sa filiale TS SEINE SNC, un immeuble à usage de bureaux et commerces dénommé « ODEON » (anciennement « CARRE SAINT-GERMAIN ») et situé 77-81 Boulevard Saint-Germain / 24 boulevard Saint-Michel / 28-8 rue Pierre Sarrazin à Paris (75006). ODEON est un ensemble immobilier en R+6 et 5 niveaux de sous-sols construit en 2000, faisant l'objet de travaux de réhabilitation sur la période 2022-2024 ; il développera, à la livraison, une surface utile totale d'environ 13.450 m², dont 8.370 m² de bureaux incluant 650 m² d'espaces de services aux utilisateurs et de détente, 4.120 m² de commerces et 960 m² de réserves, auxquels s'ajouteront 43 emplacements de stationnement automobile et 360 m² de stationnement pour vélos.

CERTIFICATIONS ET LABELS ESG

Les travaux de réhabilitation mentionnés ci-dessus permettront le repositionnement d'ODEON comme un bâtiment rénové aux derniers standards techniques, performant et vertueux sur le plan environnemental, en phase avec les attentes directes des utilisateurs de plus en plus concernés par les enjeux du changement climatique et de la transition vers le bas carbone.

Le projet de réhabilitation d'ODEON vise ainsi, a minima, deux certifications attestant de la performance environnementale de l'immeuble rénové en phases Conception ainsi que Réalisation :

Certification	Organisme certificateur	Opération certifiée	Certificat	
			Date	Notation globale
Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires Tertiaires en rénovation v2015	CERTIVEA	Réhabilitation d'un immeuble existant, équivalente à une opération de construction neuve	30/06/2023 [1]	Excellent [1]
BREEAM International Refurbishment & Fit-out™ v2015	BRE		En cours [2]	Excellent

[1] Certification en phase Conception déjà obtenue à la date du présent rapport ; certificat en phase Réalisation à obtenir en 2024 après achèvement des travaux.

[2] L'immeuble ODEON est engagé dans un processus de certification BREEAM avec pour objectif d'obtenir une notation globale « Very Good » ; la performance sera évaluée et certifiée en 2024 après achèvement des travaux.

CONSOUMMATIONS D'EAU

Immeuble	2023
Consommations d'Eau de Ville	N.S. [1]

Pour référence

2022	2021	2020
N.S. [1]		

CONSOUMMATIONS D'ENERGIE FINALE

Année	Services Généraux Immeuble	Bureaux	Commerces	Quote-Part électricité AFUL CSG	Quote-part CPCU AFUL CSG	Energie finale Total Immeuble
2017	93 227 kWh	60 733 kWh	2 055 137 kWh	638 530 kWh	1 212 850 kWh	4 060 477 kWh [1]
2018	106 260 kWh	49 615 kWh	1 962 178 kWh	453 670 kWh	1 268 240 kWh	3 839 963 kWh [1]
2019	105 508 kWh	56 713 kWh	1 794 282 kWh	579 380 kWh	1 303 060 kWh	3 838 943 kWh [1]
2020	84 154 kWh	68 087 kWh	1 386 908 kWh	509 390 kWh	1 392 560 kWh	3 441 099 kWh [1] [2]
2021	56 076 kWh	48 963 kWh	1 302 397 kWh	452 760 kWh	1 340 050 kWh	3 200 246 kWh [1] [2]
2022	32 319 kWh	12 654 kWh	1 282 191 kWh	374 010 kWh	835 540 kWh	2 536 714 kWh [1] [2]
2023	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.

[1] Les données historiques de consommations des commerces STARBUCKS et INTUISKIN n'ont pu être collectées à ce jour.

[2] A partir de l'exercice 2020, les données de consommations ci-avant ne sont plus représentatives d'une occupation normale de l'immeuble, en raison de départs des locataires COUR DE CASSATION (bureaux) et H&M (commerce), représentant à eux deux environ 2/3 des surfaces locatives totales. A la date du présent document d'information périodique, le taux de vacance de l'immeuble est d'environ 73,5%.

[3] Le FIA n'est pas en mesure, au titre de l'année 2023, de calculer l'alignement sur les objectifs des Accords de Paris en raison de l'absence de données de consommations exploitables. L'immeuble ODEON était en effet essentiellement vacant au cours de l'année 2023 (taux de vacance moyen d'environ 70%), en raison de la stratégie du propriétaire de ne pas relouer immédiatement les surfaces vacantes afin de les rénover. Par conséquent, les données de consommations d'eau et d'énergie 2023 ne sont pas pertinentes pour un calcul d'alignement car non représentatives d'une année d'exploitation normale.

TS FRENCH REF XI-ODEON (ISIN : FR0014000DG4)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT 2023

Indicateurs suivis	Ratios /m2.an	Etiquette
Consommations totales immeuble /m2 Energie finale	N.S. [1]	
Consommations totales immeuble /m2 Energie primaire	N.S. [1]	N.S. [1]
Emissions de gaz à effet de serre /m2	N.S. [1]	N.S. [1]

[1] Données historiques de consommations 2023 non exploitables pour le calcul d'étiquettes énergie et climat, car non représentatives d'une année d'exploitation normale. L'immeuble rénové étant prévu pour être livré au cours du 2ème semestre 2024, les premières données de consommations réelles susceptibles d'être pertinentes pour le calcul des étiquettes Energie et Climat devraient être celles de l'exercice 2025 (première année d'occupation pleine après achèvement de la commercialisation locative).

OPCI TS FREV XII (ISIN : FR001400FK08)

TS FRENCH REF XI-SEINE (ISIN : FR0013532587)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR LE VEHICULE

Nbre d'immeubles détenus	1
--------------------------	---

Les deux fonds OPCI TS FREV XII et TS FRENCH REF XI-SEINE sont liés capitalistiquement, TS FRENCH REF XI-SEINE détenant 50% de l'OPCI TS FREV XII.

OPCI TS FREV XII détient, au travers de sa filiale à 100% Espace Lumière SCI, un ensemble immobilier dénommé « CAMPUS » (anciennement « ESPACE LUMIERE ») situé 44/51 quai du Point du Jour et 5/13 Boulevard de la République à Boulogne (92100). L'ensemble immobilier CAMPUS se compose de 6 bâtiments reliés entre eux pour partie, érigés en partie sur pilotis et édifiés sur 3 niveaux de sous-sol en infrastructure et en superstructure pour une superficie totale de bureaux d'environ 28.900 m². Construit en 2000, il fait l'objet de travaux de réhabilitation sur la période 2022-2024, prévoyant notamment de nombreux espaces de services aux utilisateurs et de détente (RIE, cafétéria, food court, espace de co-working, salles de réunion mutualisées, espace fitness, terrain de sport, espaces de convivialité, terrasses...).

CERTIFICATIONS ET LABELS ESG

Les travaux de réhabilitation mentionnés ci-avant permettront le repositionnement de CAMPUS comme un ensemble immobilier rénové aux derniers standards techniques, performant et vertueux sur le plan environnemental, en phase avec les attentes directes des utilisateurs de plus en plus concernés par les enjeux du changement climatique et de la transition vers le bas carbone.

Le projet de réhabilitation de CAMPUS vise au minimum deux certifications attestant de la performance environnementale de l'immeuble rénové en phases Conception ainsi que Réalisation :

Certification	Organisme certificateur	Opération certifiée	Certificat	
			Date	Notation globale
Certification NF HQE™ Bâtiment Durable v3	CERTIVEA	Réhabilitation d'un immeuble existant	24/06/2022 [1]	Excellent [1]
BREEAM International Refurbishment & Fit-out™ v2015	BRE		En cours [2]	

[1] Certification HQE™ en phase Conception déjà obtenue à la date du présent rapport ; certificat en phase Réalisation à obtenir en 2024 après achèvement des travaux.

[2] L'immeuble CAMPUS est engagé dans un processus de certification BREEAM avec pour objectif d'obtenir une notation globale « Very Good » ; la performance sera évaluée et certifiée en 2024 après achèvement des travaux.

CONSOUMMATIONS D'EAU

Immeuble	2022
Consommations d'Eau de Ville	N.S. [1]

Pour référence

2021	2020	2019
Non disponible [1]		

CONSOUMMATIONS D'ENERGIE FINALE

Immeuble	2022
Consommations Parties Communes	
Consommations Parties Privatives	
Consommations totales Immeuble	N.S. [1]

Pour référence

2021	2020	2019
Non disponible [1]		

[1] Le FIA n'est pas en mesure, au titre de l'année 2023, de calculer l'alignement sur les objectifs des Accords de Paris en raison de l'absence de données de consommations exploitables. L'immeuble CAMPUS était en effet entièrement vacant au cours de l'année 2023, en raison de la stratégie du propriétaire de vider l'immeuble de toute occupation afin d'y mener des travaux de réhabilitation. Par conséquent, les données de consommations d'eau et d'énergie 2023 ne sont pas pertinentes pour un calcul d'alignement car non représentatives d'une année d'exploitation normale.

OPCI TS FREV XII (ISIN : FR001400FK08)

TS FRENCH REF XI-SEINE (ISIN : FR0013532587)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT 2023

Indicateurs suivis	Ratios /m2.an	Etiquette
Consommations totales immeuble /m2 Energie finale	Non disponible [1]	Non disponible [1]
Consommations totales immeuble /m2 Energie primaire	Non disponible [1]	Non disponible [1]
Emissions de gaz à effet de serre /m2	Non disponible [1]	Non disponible [1]

[1] Données historiques de consommations 2023 non exploitables pour le calcul d'étiquettes énergie et climat, car non représentatives d'une année d'exploitation normale.

TS FRENCH REF XI-DIAMANT (ISIN : FR0014000PJ3)
Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR LE VEHICULE

Nbre d'immeubles détenus	1
--------------------------	---

TS FRENCH REF XI-DIAMANT détient, au travers de sa participation de 60% dans la société TS DIAMOND SCI, un immeuble à usage de bureaux dénommé « CIRCLE » (anciennement « CRISTAL ») et situé 11 quai André Citroën à Paris (75015). CIRCLE est un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) d'environ 26.200 m² de surface utile, s'élevant sur 2 niveaux de sous-sols et 29 étages en superstructure. Construit en 1990, il fait l'objet de travaux de réhabilitation sur la période 2022-2026, qui porteront sa surface utile à 27.000 m² dont 2.000 m² d'espaces de services aux utilisateurs et de détente (RIE, cafétéria, espace de co-working, salles de réunion mutualisées, espace fitness, espaces de convivialité, rooftop...).

CERTIFICATIONS ET LABELS ESG

Les travaux de réhabilitation mentionnés ci-avant permettront le repositionnement de CIRCLE comme un bâtiment rénové aux derniers standards techniques, performant et vertueux sur le plan environnemental, en phase avec les attentes directes des utilisateurs de plus en plus concernés par les enjeux du changement climatique et de la transition vers le bas carbone.

Le projet de réhabilitation de l'immeuble CIRCLE vise, a minima, deux certifications attestant de la performance environnementale de l'immeuble rénové en phases Conception ainsi que Réalisation :

Certification	Organisme certificateur	Opération certifiée	Certificat	
			Date	Notation globale
Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires Tertiaires en rénovation v2015	CERTIVEA	Réhabilitation d'un immeuble existant, équivalente à une opération de construction neuve	En cours [1]	
BREEAM International Refurbishment & Fit-out™ v2015	BRE		En cours [2]	

[1] L'immeuble CIRCLE est engagé dans un processus de certification HQE avec pour objectif d'obtenir une notation globale « Exceptionnel » ; la performance sera évaluée et certifiée en 2026 après achèvement des travaux.

[2] L'immeuble CIRCLE est engagé dans un processus de certification BREEAM avec pour objectif d'obtenir une notation globale « Excellent » ; la performance sera évaluée et certifiée en 2026 après achèvement des travaux.

CONSOMMATIONS D'EAU

Immeuble	2023
Consommations d'Eau de Ville	408 m3

[2]

Pour référence

	2022	2021	2020
	1 210 m3	1 683 m3	2 934 m3

[1] [1] [1]

CONSOMMATIONS D'ENERGIE FINALE

Année	Electricité	Réseau urbain de chaleur	Energie finale Total Immeuble
2013	4 851 929 kWh	116 616 kWh	4 968 545 kWh
2014	4 913 315 kWh	17 384 kWh	4 930 699 kWh
2015	5 081 993 kWh	5 000 kWh	5 086 993 kWh
2016	4 443 954 kWh	9 000 kWh	4 452 954 kWh
2017	4 371 486 kWh	37 000 kWh	4 408 486 kWh [1]
2018	4 177 124 kWh	10 000 kWh	4 187 124 kWh [1]
2019	3 391 038 kWh	0 kWh	3 391 038 kWh [1]
2020	2 430 740 kWh	28 000 kWh	2 458 740 kWh [1]
2021	2 168 019 kWh	179 000 kWh	2 347 019 kWh [1]
2022	1 757 327 kWh	2 000 kWh	1 759 327 kWh [1]
2023	513 000 kWh	0 kWh	513 000 kWh [2]

[1] A partir de l'exercice 2017, les données de consommations ci-avant ne sont plus représentatives d'une occupation normale de l'immeuble, en raison de départs progressifs (entre 2017 et 2020) des locataires MEDIAPOST et ALTEDIA, représentant à eux deux environ 70% des surfaces locatives. Le propriétaire, afin de mettre en oeuvre son projet de restructuration lourde de l'immeuble, a négocié le départ anticipé des 5 locataires restants au cours des années 2021-2023. L'immeuble, qui était déjà vacant à hauteur de 92% au 31/12/2022, est totalement inoccupé depuis le 31 mars 2023.

[2] Données de consommations 2023 disponibles jusqu'en avril, l'immeuble étant fermé pour travaux et non exploité à partir du 2ème trimestre 2023. Le FIA n'est pas en mesure, au titre de l'année 2023, de calculer l'alignement sur les objectifs des Accords de Paris en raison de l'absence de données de consommations exploitables.

TS FRENCH REF XI-DIAMANT (ISIN : FR0014000PJ3)

Reporting 29LEC 2023 - Suivi de l'alignement du FIA avec les objectifs des Accords de Paris

ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT 2023

Indicateurs suivis	Ratios /m2.an	
Consommations totales immeuble /m2 Energie finale	Non disponible [1]	Etiquette
Consommations totales immeuble /m2 Energie primaire	Non disponible [1]	Non disponible [1]
Emissions de gaz à effet de serre /m2	Non disponible [1]	Non disponible [1]

[1] Données historiques de consommations 2023 non exploitables pour le calcul d'étiquettes énergie et climat, car non représentatives d'une année d'exploitation normale. L'immeuble restructuré étant prévu pour être livré début 2026, les premières données de consommations réelles susceptibles d'être pertinentes pour le calcul des étiquettes Energie et Climat devraient être celles de l'exercice 2027.