

HINES SGP

Numéro d'agrément GP 18000024 | Rapport 29 LEC - 2024



SOMMAIRE

A. Groupe Hines	3-6
B. Démarche générale d'Hines en France	7-13
C. Critères ESG utilisés par Hines SGP dans sa politique et stratégie d'investissement	14
D. Liste des produits financiers article 8 et article 9 au sens de la Disclosure	15
E. Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entreprises de réassurance vie et les fonds de retraite	16
F. Adhésion d'Hines SGP ou de fonds à une charte, un code sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	17

A - GROUPE HINES

Une société familiale, Un acteur mondial

Fondée en 1957 par Gerald D. Hines,

Aujourd'hui dirigée par son fils Jeffrey C. Hines et sa petite-fille Laura Hines-Pierce.

68 ans d'expérience

Dans les domaines de l'investissement, l'acquisition, le développement, l'asset et le property management.

Création de valeur

Intervention sur toute la chaîne de valeur immobilière : opérateur totalement intégré.

Réseau mondial combiné à l'expertise d'équipes locales.

Stabilité de l'équipe de direction

Continuité de l'esprit entrepreneurial et d'une vision pionnière de l'immobilier.

Alignement d'intérêt avec les plus grands investisseurs mondiaux.

Vision long terme et privilégiée



UNLARGE SPECTRE D'EXPERIENCE



Investment Management

65 fonds et “separate accounts” actifs

83 Mds € de valeur d’actifs pour l’acquisition et le développement à l’échelle mondiale



Acquisitions

723 acquisitions depuis 1992

→ 26,9 millions m²



Developments

1 080 projets achevés

165 en cours de développement

→ 38,2 millions m²



Management Services*

850 actifs gérés par Hines

→ 27 millions m²

HINES FRANCE

Un positionnement unique



Xavier Musseau
Président Hines France
depuis juin 2019

1995

FONDEE EN

48

COLLABORATEURS

4.4 Mds €

D'ACTIFS SOUS GESTION

500k m²

SOUS GESTION



BUREAUX

1,3 Md € | 29%*

7 actifs

* % actifs sous gestion



COMMERCE

0,9 Md € | 22%

5 actifs



DATA CENTER

1,1 Md € | 25%

4 data center (Dev)



LOGISTIQUE

0,4 Md € | 9%

11 plateformes



RESIDENTIEL

0,7 Md € | 15%

346 appartements

3 129 lits étudiants (Dev)

Promoteur, Investisseur, Asset et Property Manager

Nouvellement exploitant de résidences étudiantes sous la marque **aparto**



HEKLA
Paris-La Défense | Bureaux



114 CHAMPS-ELYSEES
Paris | Commerce



LIBERTE
Charenton | Résidence étudiantes



STREAM BUILDING
Paris | Mixed-use



FRANCE METROPOLE
Paris & Régions | Résidentiel



117 CHARLES MICHEL
St Denis | Data Center & Résidentiel



OPTIMUS PORTFOLIO
Régions | Logistique

HINES SGP

Société de gestion du groupe Hines France

- Acquisition Manager en France
- Gestionnaire des OPPCIs du groupe Hines en France
- Conseil en investissements immobiliers auprès d'investisseurs professionnels

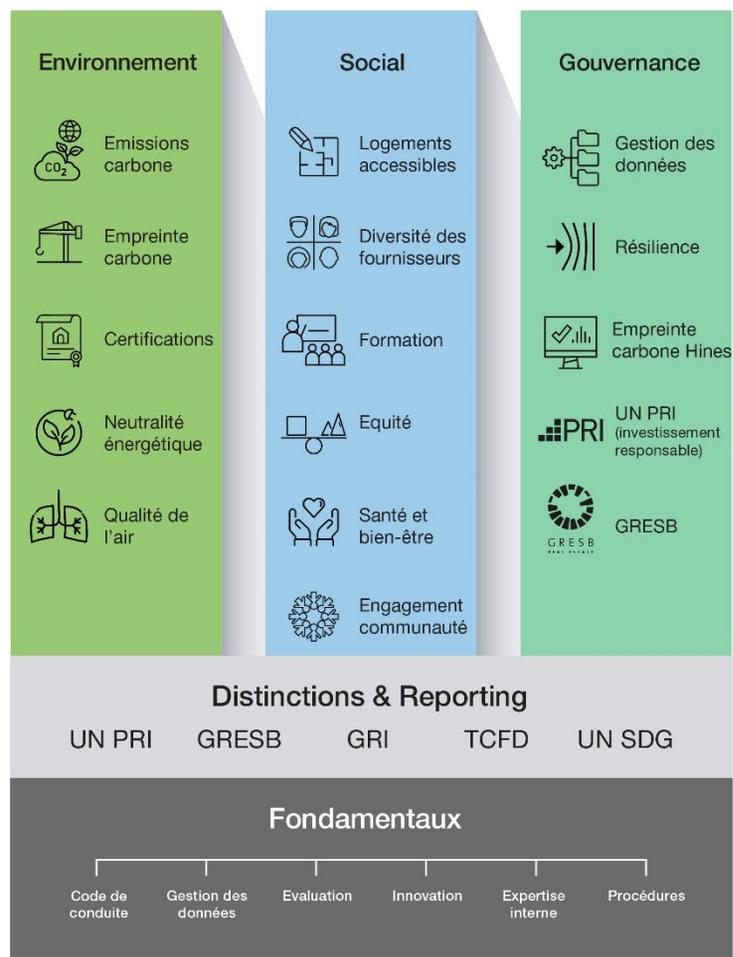


- Présidée par **Xavier Musseau** depuis décembre 2018
- Fondée en **2018**
- Numéro d'agrément **GP 18000024**
- Date d'agrément - **19/12/2018**
- Société détenue à 100% par la famille Hines
- Membre de l'ASPIM
- Collaborateurs **9**
- Encours sous gestion **200,3 M€**
- **FIA gérés** : 4- VREF La Défense Real Estate , Skywalk, HEREP III Charenton et HEPP ONYX- article 6 SFDR



B - DEMARCHE GENERALE DU GROUPE HINES

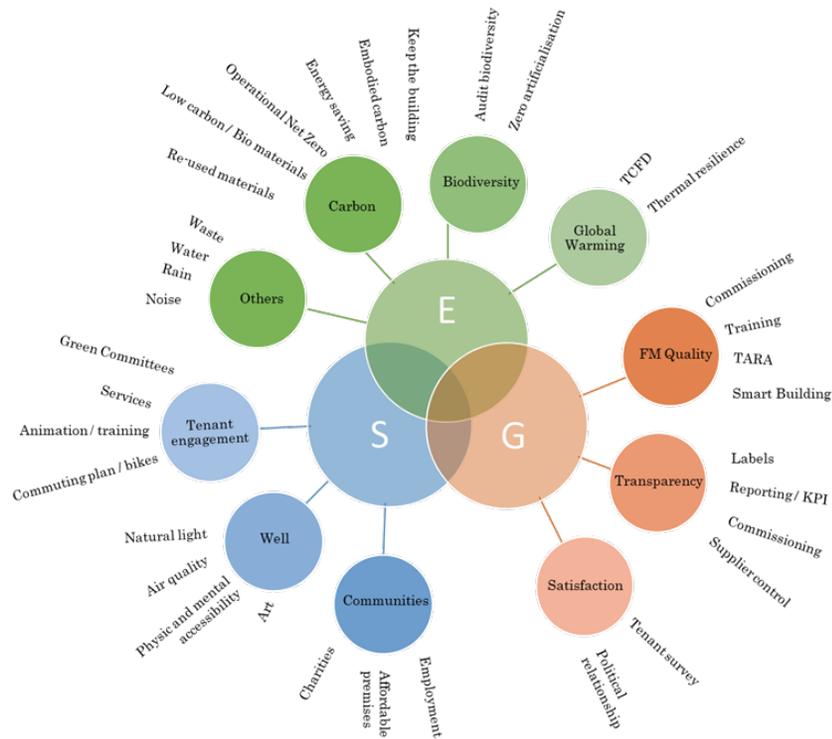
La RSE, un enjeu au cœur du groupe Hines



- L'ensemble des procédures groupe se déploie de manière identique sur l'ensemble des sociétés
- Dans la continuité d'un héritage groupe empreint d'**innovation**
- **Réduction de l'empreinte environnementale**, et notamment les émissions de carbone
- L'**humain** au cœur de la conception de nos espaces
- **Engagement** auprès des **communautés**
- **Objectifs 2040** : "Net-Zero operational carbon in 2040"

DEMARCHE GENERALE DU GROUPE HINES

Processus : Rendre l'ESG opérationnel et cohérent - PLAN ACTION



35 THEMES TRADUITS EN ACTIONS POUR CHAQUE UNITE OPERATIONNELLE

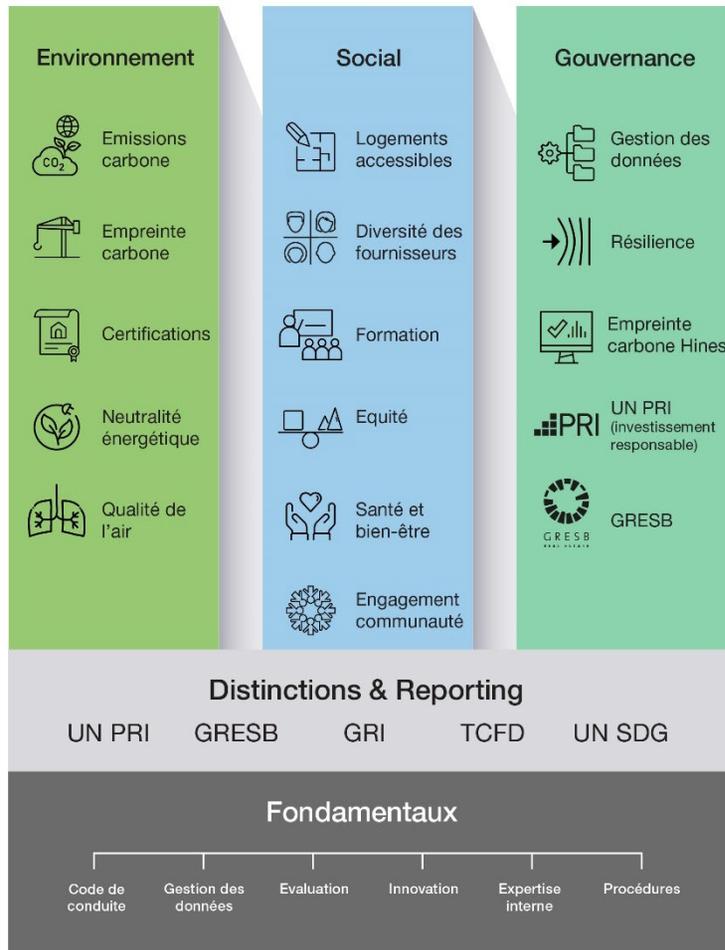
- POURQUOI ?**
- Des actions séparées à une politique globale
 - S'éloigner de l'écoblanchiment
 - Communiquer sur une feuille de route globale

- COMMENT ?**
- Basé sur le dossier de développement de Hines
 - Adapté à la réglementation et au marché français
 - Plan d'action divisé en actions pertinentes pour chaque unité commerciale

A SPECIAL FORCUSON NET-ZERO CARBON ROADMAP

DEMARCHE GENERALE DU GROUPE HINES

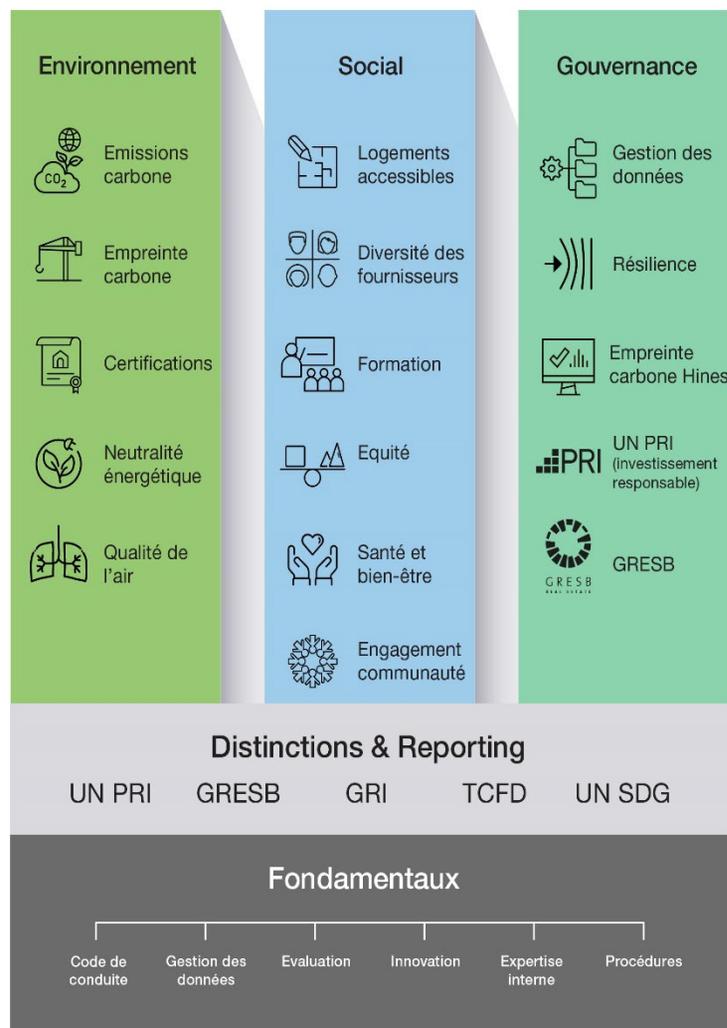
Les fondamentaux



- L'établissement et le respect d'un code de conduite, sur lequel les employés sont régulièrement formés et évalués : le Code mondial de conduite des affaires et d'éthique de Hines fournit un ensemble de principes fondamentaux et de directives visant à garantir que le comportement et les décisions commerciales des employés de la société sont appropriés, légaux et éthiques. Ce code mondial est complet et couvre de multiples facettes de la société, notamment la santé et la sécurité, les contributions politiques, la conformité et la lutte contre la corruption.
- La gestion des données en s'appuyant sur la force du groupe et dans le respect des réglementations locales et internationales.
- L'évaluation régulière des pratiques et des actifs.
- L'innovation et l'expertise : Nous pensons que donner la priorité aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) différencie notre entreprise, soutient l'innovation et, surtout, profite aux personnes et à la planète. Pour nous, cela signifie offrir des opportunités de carrière et de leadership significatives à nos employés, créer des espaces et des expériences exceptionnels pour les personnes qui vivent et travaillent dans nos bâtiments, rechercher des opportunités de développement et d'investissement durables, optimiser l'efficacité énergétique,

DEMARCHE GENERALE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE AU NIVEAU DE LA SGP

Nos engagements en faveur de l'environnement

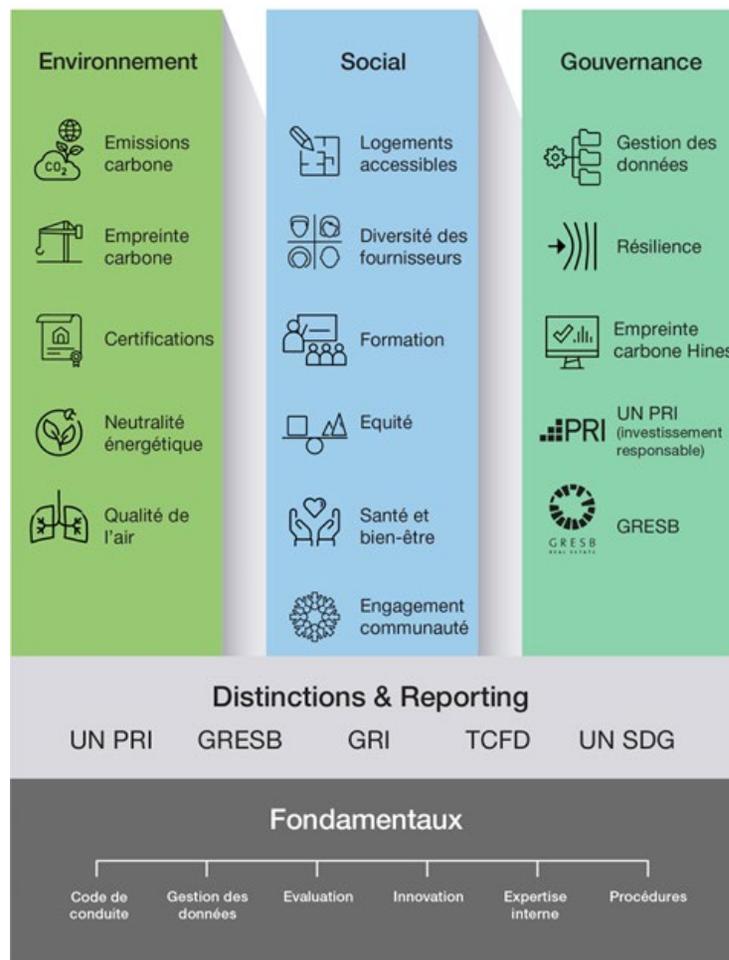


Hines se concentre sur l'amélioration de notre politique de développement durable en hiérarchisant et en exécutant nos engagements en fonction de l'impact et de l'urgence.

1. Réduire le carbone opérationnel, lié aux consommations énergétiques, grâce à l'innovation au service de chaque phase de la conception. Cette démarche s'appuie sur la mise en place de comptages détaillés (déploiement du service DEEPI) permettant un suivi, un pilotage intelligent et un plan d'action en faveur des économies d'énergie pour chaque actif (ENEOR = energy manager), ainsi que sur le déploiement de solutions de productions d'énergie sur les actifs.
2. Réduire le poids carbone des constructions grâce à notre processus de conception et de construction, ayant recours à des solutions bio-climatiques, des matériaux bas-carbone et de réemploi. Hines France est membre du Booster du Réemploi et applique la méthode sur ses actifs.
3. Tirez parti des certifications environnementales et bien être, de sorte qu'elles soutiennent les actions et apportent un cadre de reporting, transparence et comparaison.
4. Définir Net Zero pour Hines et fixer des repères de progrès : la stratégie Net-Zero operational carbone 2040 est en cours de déploiement au niveau de chaque actif, ainsi qu'une trajectoire intermédiaire en 2030. A titre d'exemple, CBX a participé au concours Cube atteignant une réduction drastique des consommations d'énergie.
5. Mener des actions sur d'autres piliers en faveur de l'environnement : recherches sur la qualité de l'air intérieur (QAI) qui favorisent notre innovation et améliorent nos bâtiments, gestion des eaux de pluie et de la ressource en eau, actions en faveur de la biodiversité, attention à l'accès à la lumière naturelle.

DEMARCHE GENERALE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE AU NIVEAU DE LA SGP

Nos engagements en faveur de l'impact social



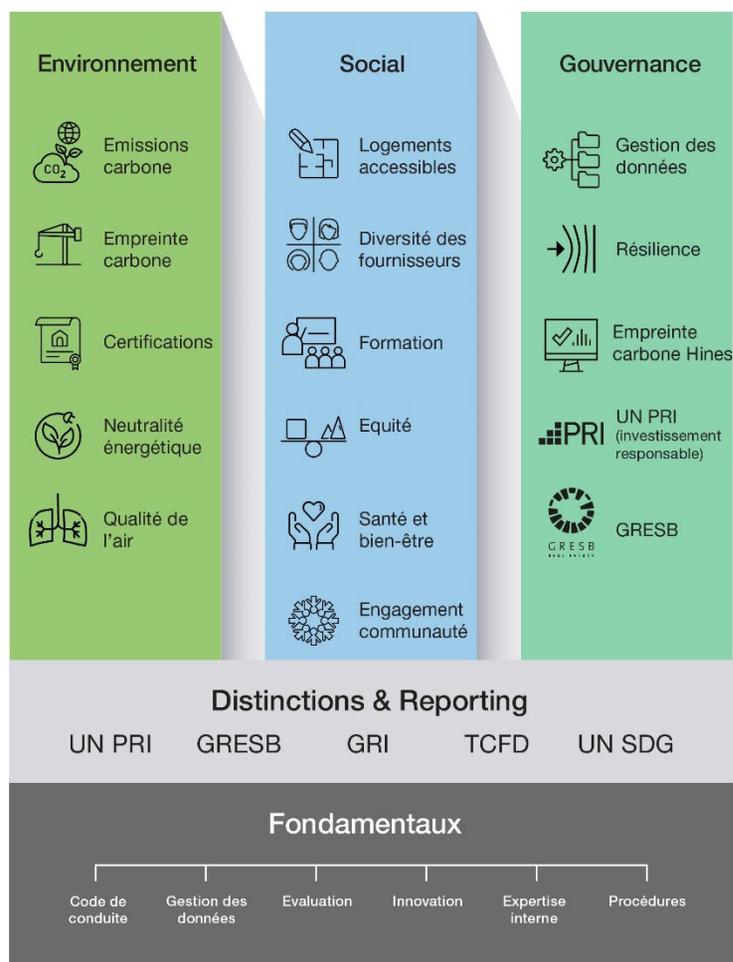
Notre concentration sur les personnes - et sur l'amélioration de leurs expériences au sein de notre main-d'œuvre, de notre industrie et de nos communautés - aide Hines à rester une entreprise durable et résiliente, et nous poursuivons cet important travail à travers le prisme de l'ESG.

Hines continuera à développer son héritage de soutien à nos employés et à nos communautés en se concentrant sur les engagements suivants :

1. Logement abordable : Soutenir les équipes de projet en enregistrant nos performances, en suivant les futurs projets de logements réalisables et en identifiant les meilleures pratiques et les réussites.
2. Suivre et développer la diversité des fournisseurs, en recherchant en priorité des fournisseurs dont les valeurs sociales et environnementales sont fortes.
3. Sensibiliser et accéder aux métiers de l'immobilier par l'éducation, et former les équipes aux enjeux de l'ESG.
4. Améliorer nos pratiques en matière de ressources humaines en adoptant des politiques sur le lieu de travail qui permettent d'atteindre une plus grande égalité, rétention et représentation : Hines a adopté une philosophie de diversité et d'inclusion pour compléter la politique de durabilité concernant les initiatives sociales visant à attirer et à retenir une main-d'œuvre diversifiée et inclusive. Hines France a signé la charte de parité homme/femme du Cercle des Femmes de l'immobilier.
5. Améliorer les programmes de santé et de bien-être des employés, et former les équipes sur les enjeux de sécurité sur les chantiers.
6. Développer et améliorer les activités philanthropiques et de bénévolat, ainsi que des actions auprès des associations locales sur nos projets. Mise en place de community manager pour l'organisation d'évènements caritatifs (partenariat avec le secours populaire, collecte de dons pour l'Ukraine).

DEMARCHE GENERALE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE AU NIVEAU DE LA SGP

Nos engagements en matière de gouvernance



Nous opérons avec le plus haut niveau de normes éthiques, avec une gouvernance en place pour garantir que ces normes sont respectées :

1. Développer et améliorer la gestion des données ESG.
2. Suivre et exploiter les études sur la résilience climatique pour éclairer les décisions d'investissement et améliorer les projets.
3. Évaluer les émissions de carbone de Hines et créer un plan de gestion et d'atténuation.
4. Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies : Hines est un signataire des PRI depuis 2021.
5. Augmenter la participation de nouveaux fonds au GRESB et viser cinq étoiles.

Les 4 FIA gérés par Hines SGP ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental issues du règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (« Règlement Taxonomie »).

Les 4 FIA gérés par Hines SGP sont article 6 au sens du SFDR.

DEMARCHE GENERALE DE L'ESG CHEZ HINES EN FRANCE

La RSE, une priorité pour le groupe

Une équipe 100 % dédiée au niveau global, régional et des relais en pays

- Au niveau européen, il existe une équipe ESG dédiée à travers l'Europe qui est composée d'une équipe de 5 personnes - l'équipe est dirigée par Daniel Chang qui travaille chez Hines depuis 1999. Chez Hines en France, il y a un représentant ESG désigné qui partage les initiatives de meilleures pratiques ESG à travers Hines et qui est également coordonné avec l'équipe ESG européenne.
- Au sein d'Hines en France, cette personne est Léa RENAUD et contribue à sensibiliser l'équipe de gestion sur les enjeux ESG et les procédures du Groupe en la matière. Elle s'appuie également sur un relai représentant chaque métier de Hines, afin d'assurer la pertinence des démarches et actions mises en place vis-à-vis des pratiques et enjeux spécifiques à chaque métier.
- Au sein de HINES SGP nous avons un objectif de représentation équilibrée femmes / hommes parmi les équipes, organes et responsable chargés de prendre des décisions d'investissement.
- Au 30 juin 2025, le Conseil de Surveillance des Fonds de la SGP constituée au 2/3 d'hommes.

Hines en France

Acquisition	Development	Conception/Const	CoordinatorESG	Asset Mgt		Property Mgt	MarCom
							
Agnès Isbérie	Jean-Philippe Berti	Juliette Thémiot	Léa Renaud	Alexandra Nikitine	Sébastien Aupetit	Hicham Farhat	Julie Foubert

C - CRITERES ESG PAR HINES SGP DANS SA POLITIQUE ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La RSE, une priorité pour le groupe

- Les quatre fonds gérés par Hines SGP sont article 6 au sens du SFDR.
- Pas de communication spécifique ESG au niveau du fonds article 6 bien que des critères ESG sont intégrés dans la stratégie du fonds (charte des achats responsables, bâtiments avec certificats environnementaux, programme de santé et bien-être des employés).

D- LISTE DES PRODUITS ARTICLE 8 ET ARTICLE 9 AU SENS DE LA DISLOSURE

La RSE, une priorité pour le groupe

- Hines SGP ne gère aucun fonds article 8 et 9 au sens du SFDR.

**E - PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LE PROCESSUS DE PRISE DE DECISION
POUR L'ATTRIBUTION DE NOUVEAUX MANDATS DE GESTION PAR LES ENTREPRISES DE
REASSURANCE VIE ET LES FONDS DE RETRAITE**

La RSE, une priorité pour le groupe

- Hines SGP ne rentre pas dans le champ d'activité listé ci-dessus - N/A.

F - ADHESION D'HINES SGP OU DE FONDS A UNE CHARTE, UN CODE SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE

La RSE, une priorité pour le groupe

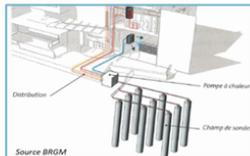
- ASPIM (Hines SGP).
- UN PRI / GRESB / GRI (niveau groupe Hines).

Hines est en faveur de la transparence, elle se distingue par la mise en place et le respect de principes de reporting RSE, TCFD.

ASSET MANAGEMENT TOP-3 ESG INITIATIVE OF THE YEAR

ECOLOGICAL DESIGN

- **Wood** filling of **low carbon concrete** pre-cast slab
- Ground source **geothermal** energy : needs covered at 75% on-site renewable



MÖKKI

- On CBX and Worstation
- 3200 items saved from wasting
- **9900 kg CO2 avoided**
- 62 working days for **integration staff**



CUBE ENERGY CONTEST

- Energy efficiency with - **20%**
- **Off-peak** consumption periods
- **Third place** on the podium with a prize awarded by the Minister

