



RAPPORT INVESTISSEUR RESPONSABLE

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



Ofi invest
Real Estate



Ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

A INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT

1. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHÉ GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ

- 1.1 Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG 5
- 1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients 8
- 1.3 Liste des produits financiers relevant de l'article 8 et de l'article 9 SFDR et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par l'entité 9
- 1.4 Nouveaux mandats de gestion 9
- 1.5 Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label 9

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ 10

- 2.1 Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG 10
- 2.2 Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité 12

3. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHÉ DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ 13

- 3.1 Supervision et contrôle 13
- 3.2 Inclusion des risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art. 5 SFDR) 15
- 3.3 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité 15

4. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS 16

- 4.1 Périmètre et présentation de la stratégie d'engagement 17
- 4.2 Présentation de la politique de vote 26
- 4.3 Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel 28

5. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES 29

- 5.1. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement Taxonomie, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement 29
- 5.2 Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du règlement Taxonomie 30



6. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT SUR L'ACCORD DE PARIS	31	B INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019	
6.1 Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone.....	31	1. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ	42
6.2 Objectifs quantitatifs.....	32	2. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ET COMPARAISON HISTORIQUE	42
7. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ	33	3. DESCRIPTION DES POLITIQUES VISANT À IDENTIFIER ET HIÉRARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ	44
7.1 Mesure du respect des objectifs figurant dans la convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992.....	33	4. POLITIQUE D'ENGAGEMENT	46
7.2 Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts.....	33	5. RÉFÉRENCES AUX NORMES INTERNATIONALES	48
7.3 Indicateur d'empreinte biodiversité.....	35	6. ANNEXES	49
8. INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	36	6.1 L'ambition d'OIRE SGP en matière d'ESG.....	49
8.1 Contexte et définition.....	36	6.2 Charte ESG.....	50
8.2 Quelques résultats de la prise en compte des critères ESG.....	36	6.3 Politiques d'exclusion.....	51
8.3 Identification des risques en matière de durabilité.....	38	6.4 R4RE.....	52
8.4 Réduction de l'exposition aux risques de durabilité.....	39	6.5 Cadre de gestion des risques.....	53
8.5 Plan d'actions visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte dans le cadre de la SFDR.....	40	6.6 Vie des actifs immobiliers.....	55
		7. GLOSSAIRE	56
		8. INFORMATIONS IMPORTANTES	57



INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT



1. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ

1.1 DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES ESG

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

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

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

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

Une démarche ESG globale cohérente

OIRE SGP applique une politique proactive en matière d'intégration des critères ESG au sein de toute sa chaîne de création de valeur.

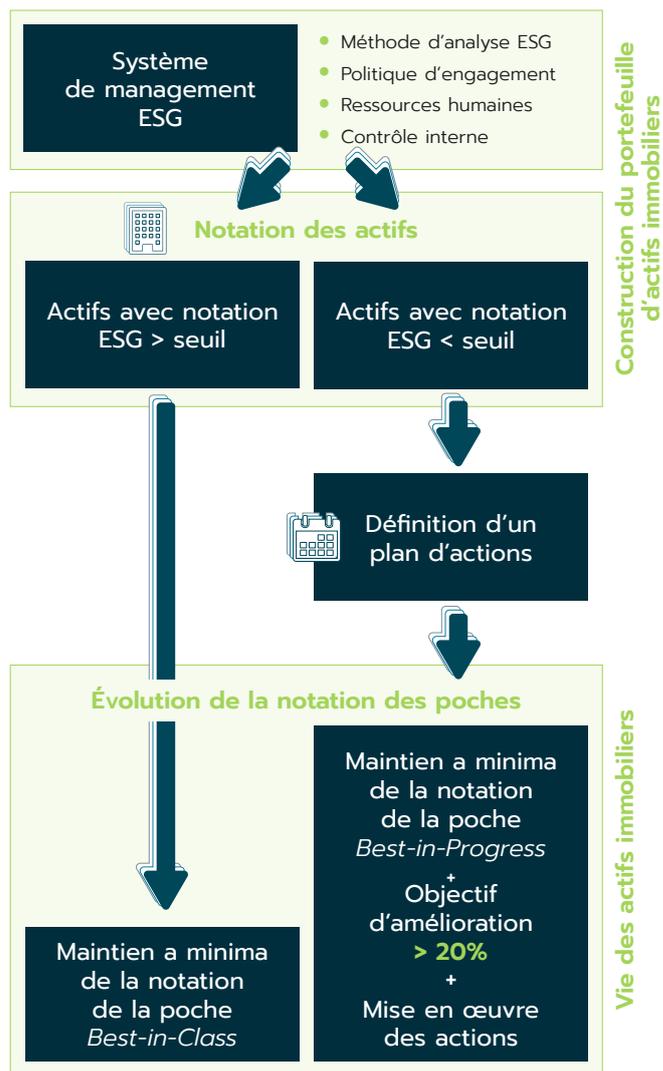
OIRE SGP a ainsi formalisé plusieurs engagements afin d'intégrer les facteurs ESG dans son approche d'investissement :

- Encourager les pratiques ESG et appliquer des standards élevés de gouvernance et d'éthique ;
- Promouvoir une gouvernance durable et fournir des solutions d'investissement adaptées aux préférences ESG des clients ;
- Intégrer les considérations ESG dans toutes les décisions d'investissement et influencer positivement les réformes du marché pour des résultats financiers et sociaux durables.

L'outil de notation ESG interne

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

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



Pour évaluer la performance ESG de chaque actif immobilier détenu par les fonds, la société de gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne. Aujourd'hui, cette analyse s'opère au travers de deux grilles de notation ESG pour des actifs immobiliers en **exploit**-**ation** ou en **construction** / **rénovation** :

Exploitation

Environnement
Performance énergétique
Intensité énergétique EP
Étiquette DPE / EPC
Trajectoire énergétique
Audit énergétique et <i>energy management</i>
Pilotage de la performance énergétique du bâtiment
Énergie verte (contrat ou réseau urbain)
Énergie renouvelable
Intensité carbone
Trajectoire carbone (CRREM et SBTi)
Fluide frigorigène
Certification environnementale
Consommation d'eau
Équipements hydro-économes
Déchets : tri sélectif
Déchets : gestion des déchets par un prestataire
Biodiversité : taux de végétalisation
Biodiversité : dispositifs écologiques installés
Biodiversité : gestion écologique des espaces verts
Biodiversité : audit écologique

Social
Accessibilité PMR¹
Mobilité : distance des transports
Mobilité douce : facilité d'accès aux cyclistes
Mobilité : bornes de recharges électriques
Mobilité et services rendus aux occupants
Services rendus aux occupants : espaces de détente
Sécurité des occupants
Santé et confort des occupants : confort thermique
Santé et confort des occupants : confort acoustique
Santé et confort des occupants : qualité de l'air intérieur

Gouvernance
Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Résilience au changement climatique
Relation parties prenantes : réunions locataires
Relation locataires : sensibilisation des occupants finaux
Relation locataires : satisfaction des locataires



¹ Personnes à Mobilité Réduite

Construction / rénovation

Environnement
Intensité énergétique EF
Intensité énergétique EP
Consommations d'énergie du chantier
Étiquette DPE / EPC
Performance thermique du bâtiment
Trajectoire énergétique
Pilotage de la performance énergétique du bâtiment
Approvisionnement en énergie du site
Énergie renouvelable
Intensité carbone
Trajectoire carbone (CRREM et SBTi)
Temps de Retour Carbone (TRC)
Fluide frigorigène
Certification environnementale
Consommations d'eau du chantier
Équipements hydro-économiques
Dispositifs de réduction des consommations d'eau
Déchets : local de stockage
Déchets : déchets de chantier
Matériaux de construction : ACV ¹
Matériaux de construction : recyclé, bio/géosourcé
Matériaux de construction : réemploi
Incidences sur l'environnement et pollution des sols
Biodiversité : taux de végétalisation
Biodiversité : dispositifs écologiques installés
Biodiversité : audit écologique

Social
Accessibilité PMR
Mobilité : distance des transports
Mobilité douce : facilité d'accès aux cyclistes
Mobilité : bornes de recharges électriques
Mobilité et services rendus aux occupants
Services rendus aux occupants : espaces de détente
Services rendus aux occupants : connectivité
Sécurité des occupants
Santé et confort des occupants : confort thermique
Santé et confort des occupants : confort acoustique
Santé et confort des occupants : qualité de l'air intérieur

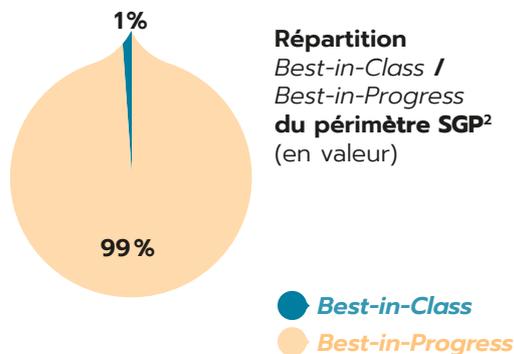
Gouvernance
Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Résilience au changement climatique
Ancrage local : clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux
Ancrage local : recours à des compétences locales
Relation parties prenantes : concertation avec les parties prenantes
Relations parties prenantes : sensibilisation des occupants finaux
Politique d'engagement ESG Ofi Invest RE : respect des enjeux ESG

Une **note ESG globale** de 0 à 100 est attribuée à chaque immeuble sur la base des critères ci-dessus.

Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. À noter, dans le cas spécifique des actifs immobiliers notés initialement en VEFA et / ou en rénovation, ces derniers seront notés sur une grille dite «d'exploitation», après leurs livraisons et un an d'exploitation (année glissante en année N). Ceci permettra d'obtenir l'ensemble des données énergétiques de l'actif immobilier. Après un an d'exploitation, les données énergétiques d'une année pleine ou année civile seront retenues dans la grille dite «exploitation».

Une **note ESG minimale** («seuil») est retenue par la société de gestion au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale supérieure ou égale au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée **Best-in-Class**. Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale inférieure au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée **Best-in-Progress**.



¹ Analyse du Cycle de Vie

² Les scores ici présentés sont les scores ESG du périmètre SGP des actifs scorés en exploitation sur la grille en vigueur à l'échelle de la SGP.

En se basant sur la note ESG globale obtenue lors de l'acquisition, un filtre ESG est appliqué de la manière suivante :

La société de gestion s'efforcera de maintenir a minima la note ESG globale moyenne de la poche *Best-in-Class*.

Pour les immeubles composant la poche *Best-in-Progress*, la société de gestion s'efforcera d'améliorer significativement (20 points minimum) ou d'atteindre la note ESG globale seuil. Dans cette optique:

- Un plan d'amélioration et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des immeubles de la poche *Best-in-Progress*;
- Un objectif d'amélioration significatif (20 points minimum) de la note ESG moyenne de la poche *Best-in-Progress* est fixé en cohérence avec les notes ESG cibles des immeubles qui la composent;
- Des plans d'amélioration sont formalisés et mis en œuvre au niveau des immeubles afin de permettre l'atteinte de l'objectif d'amélioration fixé;
- La société de gestion s'efforce de maintenir la note ESG de l'immeuble une fois la note ESG cible atteinte¹.

Préalablement à l'acquisition d'un immeuble, la société de gestion examine, par application des critères ci-dessus, si cet immeuble serait inclus dans la poche *Best-in-Class*, la poche *Best-in-Progress* ou aucune des deux. Lorsque la société de gestion ne peut, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un immeuble à aucune de ces deux poches, elle cesse le processus d'investissement relatif à cet immeuble.

Pour les poches financières et de liquidités des fonds, l'objectif est de capter les potentialités financières des marchés d'actions de la zone euro en investissant dans des titres attractifs, tout en appliquant un filtre d'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Pour intégrer des participations non contrôlées dans les poches immobilières ou de liquidités de ses fonds, OIRE SGP souhaite qu'elles soient classées selon les catégories du Règlement (UE) 2019/2088 ou labellisées ISR et contrôle les orientations de gestion de ces sous-jacents lors de comités.



1.2. CONTENU, FRÉQUENCE ET MOYENS UTILISÉS PAR L'ENTITÉ POUR INFORMER LES SOUSCRIPTEURS, AFFILIÉS, COTISANTS, ALLOCATAIRES OU CLIENTS

Une entreprise transparente envers ses parties prenantes

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

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, OIRE SGP établit un dialogue permanent avec l'ensemble de ses parties prenantes afin de les sensibiliser aux enjeux durables tels que la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et des émissions de gaz à effet de serre, la promotion de la santé et le bien-être des locataires et des occupants et, en dernier lieu, l'amélioration de la gestion responsable des immeubles. OIRE SGP a identifié sept catégories de parties prenantes avec lesquelles elle interagit en continu en vue d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour les fonds sous gestion. Il s'agit, outre de ses collaborateurs :

- Des investisseurs et des prêteurs;
- Des locataires et occupants;
- Des prestataires;
- Des sociétés intra-groupes;
- Des organismes de place;
- Des partenaires.

Notation ESG des actifs du périmètre SGP1



¹ Les scores ici présentés sont les scores ESG du périmètre SGP des actifs scorés en Exploitation sur la grille en vigueur à l'échelle de la SGP.

OIRE SGP a choisi de concentrer son activité sur la gestion des portefeuilles sous gestion et de déléguer ou d'externaliser à des prestataires spécialisés l'ensemble des fonctions connexes à cette gestion (recherche d'investissements immobiliers, asset et Property management, etc.), ainsi que les fonctions dont elle n'est pas spécialiste (gestion des poches financières et de liquidité des fonds). Dans ce contexte, la gestion des actifs immobiliers est déléguée à Ofi Invest Real Estate SAS (ci-après nommée OIRE SAS).

Par ailleurs, pour certains de ses fonds sous gestion, OIRE SGP applique un code de transparence notamment pour les fonds immobiliers ISR (Investissement Socialement Responsable) ouverts au public. Élaboré par l'[ASPIM](#), ce code vise à renforcer la crédibilité et la transparence des fonds ISR dans le domaine immobilier ainsi qu'à favoriser la cohérence et la

qualité des pratiques ISR. Le code requiert notamment que :

- La démarche d'investisseur responsable des sociétés de gestion concernées soit formalisée par une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés;
- Cette dernière soit accessible au public sur le site internet des sociétés de gestion;
- Que soient rendus publics des rapports présentant les résultats de la politique d'engagement.

Afin d'accompagner toutes les parties prenantes dans l'atteinte de ces objectifs, OIRE s'est dotée en 2023 d'une nouvelle politique d'engagement, disponible sur le site de la société de gestion : OIRE SGP - Home (ofi-invest-re.com)

1.3 LISTE DES PRODUITS FINANCIERS RELEVANT DE L'ARTICLE 8 ET DE L'ARTICLE 9 SFDR ET PART GLOBALE, EN POURCENTAGE, DES ENCOURS SOUS GESTION PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LE MONTANT TOTAL DES ENCOURS GÉRÉS PAR L'ENTITÉ

Ainsi, au global, 88 % des encours gérés par OIRE SGP relèvent de l'article 8 SFDR et 100 % des encours gérés en direct par OIRE SGP prennent en compte des critères ESG (sur le périmètre au 31/12/2024 et selon les scores ESG de l'année N-1).

Fonds Article 8	AUM ¹ au 31/12/2024	% de l'AUM ¹ de OIRE	Labellisé ISR
SCI AFER IMMO	1383,7 m€	33%	Non
SCI AFER IMMO 2	955,1 m€	23%	Non
SCI Ofi Invest Immo Selection	379,0 m€	9%	Non
SCI Ofi Invest Patrimoine Immobilier	472,8 m€	11%	Non
OPCI Ofi Invest ISR Experimmo	286,4 m€	7%	Oui
OPPCI Ofi Invest ESG Immobilier	182,1 m€	4%	Oui
OPPCI Ofi Invest ESG InnovaCare	38,4 m€	1%	Oui
SCI Ofi Invest ESG InnovaHome	38,5 m€	1%	Oui

1.4 NOUVEAUX MANDATS DE GESTION

La société de gestion OIRE SGP n'est pas concernée.

1.5 ADHÉSION DE L'ENTITÉ, OU DE CERTAINS PRODUITS FINANCIERS, À UNE CHARTE, UN CODE, UNE INITIATIVE OU OBTENTION D'UN LABEL

OIRE SGP est engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives nationales et internationales².

OIRE SGP est notamment :

- Membre et administrateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([OID](#));
- Membre de l'European Sustainable Real Estate Initiative ([ESREI](#));
- Membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière ([IEIF](#));
- Engagée auprès de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier ([ASPIM](#)).

¹ AUM : Assets Under Management – Actifs sous gestion.

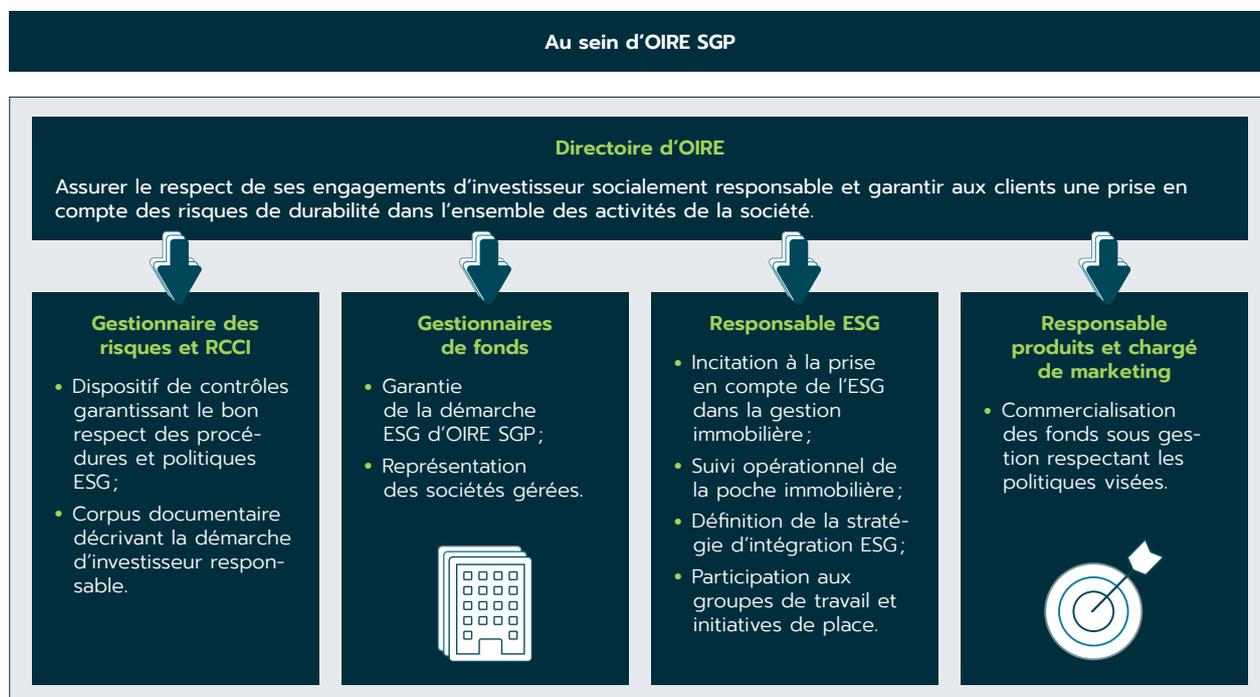
² [§ Glossaire](#)

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

2.1 DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES, HUMAINES ET TECHNIQUES DÉDIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

Ressources humaines - Interne

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion joue un rôle important quant à l'activité d'investissement responsable et à la mise en œuvre des procédures organisationnelles :



Au sein d'Ofi Invest Asset Management¹

- Fonctions support : direction juridique, direction de la finance responsable, Middle office, service informatique;
- Équipes de gestion (financière) : gestion OPC, recherche en finance responsable, stratégie et recherche macro, coordination des gestions;
- Fonctions de contrôle : Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI), audit interne;
- Équipes de promotion des gestions ISR : marketing, communication, commercial;
- Fonctions d'analyse financière et ESG : analyse financière et analyse ESG.

Au sein d'OIRE SAS

- Directeur ESG;
- Responsable ESG;
- Energy manager;
- Chef de projet ESG;
- Directrice de la recherche;
- Investment management;
- Asset management;
- Property management;
- Projets et développement;
- Fonctions support.

¹ Nommée ci-après [OIAM](#)

Plus globalement, OIRE SGP sensibilise l'ensemble de ses collaborateurs aux enjeux ESG. En effet, les équipes sont mobilisées au quotidien et portent les valeurs responsables véhiculées par ces thématiques qui sont, plus que jamais, d'actualité. OIRE investit en continu dans le renforcement des capacités de ses collaborateurs, notamment à travers des actions de sensibilisation et de formation sur toute thématique pertinente à la mise en œuvre de la stratégie ESG d'OIRE.

Ces formations peuvent avoir trait, par exemple :

- À la finance durable (certification AMF en finance durable, Formation First Finance «Finance verte et climatique : enjeux, stratégie d'investissement et outils», évolutions réglementaires);
- Aux questions climatiques, sociales, de biodiversité et de mesure d'impact (cycles de formation organisés par Novethic, Fresque Climat, etc.);
- À l'investissement immobilier durable (notamment au travers des «Minutes ESG» organisées par OIRE à destination de ses collaborateurs, podcast interne, réunions de sensibilisation).

Pour la dispense de ces formations, OIRE peut faire appel tant à de l'expertise externe qu'à des collaborations intra-groupes.

Enfin, les contributions des différentes entités sont calculées en équivalent temps plein (ETP) et peuvent être synthétisées ainsi :

- OIRE SGP (opérationnel) : 1 ETP;
- OIRE SAS (opérationnel) : 4 ETP.

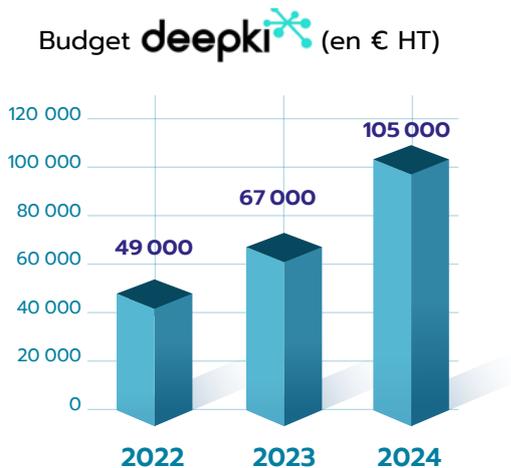
OIRE SGP a mis en place une politique de sélection et d'évaluation de ses prestataires et délégataires, incluant des critères ESG, avec un suivi trimestriel et une évaluation annuelle sur 7 critères.

Ressources humaines / prestataires

Prestataire	Mission	Budget HT 2024	Remarques
SINTEO et PAYET (interne)	Mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés	66500 €	Coût supporté par la OIRE SGP
SINTEO et PAYET (interne)	Accompagnement label ISR	24500 €	Concerne 4 fonds
<u>SELUO</u>	Pilotage de la mise en œuvre des travaux énergétiques sur les immeubles d'habitation	31660 €	Simulations d'amélioration des étiquettes DPE, supervision des travaux sur 14 actifs
<u>CBRE</u>	Rédaction de la nouvelle politique d'engagement et création du cadre ESG	27770 €	Coût supporté en totalité par OIRE SAS
<u>SEVAIA</u> (anciennement ADVENIO)	Création d'outils d'analyse pour les démarches d'investissement	21620 €	Coût supporté en totalité par OIRE SAS
<u>DENERGY</u>	Solution d'IA pour le pilotage CVC de 15 immeubles	5825 € (budget de mission totale 265682 €)	Energy management sur 15 actifs pilotes

Ressources techniques

- **Toolbox ESG** : ensemble d'outils standardisés (cahier des charges, fichier Excel de modélisation des scores ESG et des plans d'actions, support Powerpoint pour les comités d'investissement) visant à homogénéiser les *due diligences* ESG lors des acquisitions ou lors de tout projet de construction / rénovation dépassant les seuils de comités d'investissement;
- **Deepki** : plateforme permettant la collecte et l'analyse des données des parcs immobiliers afin d'optimiser la gestion énergétique et ainsi accompagner les entreprises dans leur transition environnementale (incluant l'outil **CREEM** permettant le calcul des trajectoires carbone);
- **OID** et **ESREI** : l'adhésion (de 9 450€ par an, stable depuis 2022) permet l'accès à des bases de données et benchmark;
- **Agences de notation ESG** (**MSCI ESG Research**, **Reprisk**, **Proxinvest**) : permettent l'analyse des résolutions soumises aux votes lors des assemblées générales des entreprises pour la poche financière des fonds;
- **Tableau de bord ESG d'OIAM** : permet l'intégration des critères ESG dans la gestion;
- Informations provenant de sources telles que les ONG et la société civile.



2.2 ACTIONS MENÉES EN VUE D'UN RENFORCEMENT DES CAPACITÉS INTERNES DE L'ENTITÉ

Ressources humaines

Comme mentionné précédemment, différentes initiatives à destination des collaborateurs du Groupe Ofi Invest sont en place pour renforcer les capacités des collaborateurs du groupe Ofi Invest sur les sujets de la finance durable ([§ 2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité](#)).

Ressources financières

Pour 2025, OIRE a prévu d'allouer les ressources financières suivantes :

- Développement de la stratégie biodiversité, accompagnement à l'analyse des risques climatiques (plans d'actions sur actifs) et accompagnement à la réalisation d'un rapport d'engagement à l'échelle d'OIRE : 50 000 €;
- Renforcement des capacités internes au niveau de la OIRE SGP : 15 000 €;
- Adhésion PRI et OFB : 12 000 € (répartis entre la OIRE SGP et la OIRE SAS);
- Ressources techniques.

Enfin, de nouveaux outils seront développés afin de renforcer le traitement des données en interne :

- Soneka : ajout de modules ESG complémentaires permettant une meilleure lisibilité et traçabilité des actions ESG à mener sur les actifs;
- Développement d'un outil d'automatisation du reporting.



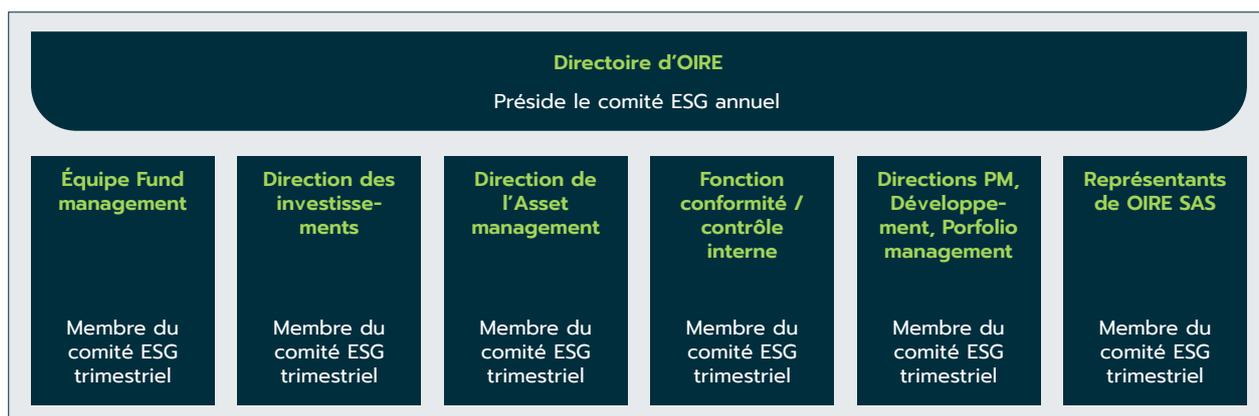
3. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ

3.1 SUPERVISION ET CONTRÔLE

OIRE SGP est attachée aux valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements. Filiale à 100% du groupe Ofi Invest, la démarche d'OIRE SGP s'inscrit dans la continuité de l'adhésion du groupe Ofi Invest aux *Principles for Responsible Investment* des Nations Unies (communément nommée «UN PRI»). Le premier principe des UN PRI prévoit un engagement à intégrer les enjeux ESG dans l'analyse des investissements et les processus de prise de décision. À ce titre, OIRE SGP, société anonyme à directoire et son conseil de surveillance, ont souhaité intégrer la considération des éléments de sa stratégie ESG à chaque niveau de gouvernance.

Comités ESG

Les comités ESG d'OIRE SGP, mis en place depuis janvier 2023, se réunissent trimestriellement pour communiquer les évolutions réglementaires, revoir les portefeuilles et les actifs et alimenter les réflexions sur la stratégie ESG/ISR. En complément, des comités de revue des fonds et des comités des risques, incluant le Responsable ESG et les équipes de gestion, produits et risques, suivent les performances ESG des actifs et planifient les actions d'amélioration. OIAM, délégataire de la gestion financière, organise également des comités ESG mensuels pour les actifs liquides et trimestriels pour les actifs illiquides, afin de suivre les notes ESG et les avancements en investissement responsable.



Conseil de surveillance



Président :
M. Sébastien Chemouny

Vice-président :
M. Jean-Pierre Grimaud



Mission : assurer le contrôle permanent de la gestion de la société

Fréquence des rencontres : trimestrielle

Nombre de collaborateurs au 31/12/2024 : 12

Encours sous gestion : 4,2 milliards d'euros

Total des actifs consolidés groupe :
202 milliards d'euros

Directoire



Présidente :
Mme Amélie Dauzet

Membre :
M. Romuald Mahut

Mission :

- Déterminer les orientations de l'activité de la société et veiller à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux ;
- Informer le Conseil de surveillance des décisions stratégiques et des ambitions ESG de la société ;
- Superviser et contrôler le déploiement de la stratégie ESG, via les comités d'investissement et de validation immobilière.

Fréquence des rencontres : 4 à 5 fois par an.

Communauté RSE

Le Groupe Ofi Invest ambitionne de développer une stratégie RSE (Responsabilité Sociale et Environnementale) globale, laquelle sera déclinée pour prendre en compte les spécificités du secteur immobilier. À cette fin, une communauté RSE dédiée a été constituée à l'échelle du groupe, présidée par Madame Frédérique Erdocio. Cette communauté est composée de 17 représentants du groupe ou de ses filiales qui se réunissent trimestriellement. Ses missions principales sont de :

- Soumettre les orientations sur les actions prioritaires, les plannings et les objectifs associés au Comité de Direction du groupe (CoDir) et aux Directions Générales (DG) des filiales ;
- Présenter au CoDir et aux DG des filiales un reporting trimestriel des travaux RSE ;
- Animer et suivre les chantiers découlant de la feuille de route RSE.

D'autres communautés Aéma Groupe sont également mises en place. Il s'agit, entre autres, d'une communauté Engagement, d'une communauté ESS (Économie Sociale et Solidaire) et d'une commission Engagement mutualiste et Performance extra-financière.





3.2 INCLUSION DES RISQUES DE DURABILITÉ DANS LES POLITIQUES DE RÉMUNÉRATION (ART. 5 SFDR)

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

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

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

Ainsi, aucun objectif encourageant une prise de risque incompatible avec les profils de risques des fonds ne peut être fixé et donc permettre une rémunération variable liée (ces profils de risques comprennent, notamment, les risques en matière de durabilité, les risques en matière de gouvernance tels que l'éthique des affaires, mais aussi les risques physiques et de transition liés au changement climatique, etc.).

3.3 INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LE RÈGLEMENT INTERNE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE DE L'ENTITÉ

OIRE SGP est une société de forme anonyme à Directoire et Conseil de surveillance qui est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et à venir et par ses statuts. Ces derniers indiquent que le Règlement intérieur de la société est établi par le Conseil de surveillance. Il prévoit, entre autres, les modalités de convocation, de votes et de décisions de ses membres. Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Il se réunit trimestriellement et autant que de besoin. Ainsi, chaque trimestre, le Directoire transmet un rapport d'activités aux membres du Conseil de surveillance. La stratégie ESG, les axes stratégiques et leurs déclinaisons sont évoqués lors de chaque Directoire et de chaque Conseil de surveillance. Les avancements sur les engagements ESG de la société de gestion et des fonds sont également revus systématiquement.

4. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS

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

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

Par conséquent, la notion d'émetteur est moins pertinente pour l'activité d'OIRE SGP. Cette notion concernera majoritairement des positions détenues dans la poche financière des fonds d'OIRE SGP, la gestion de ces poches financières étant déléguée

à OIAM. La notion d'émetteur ne pourra s'appliquer que minoritairement à OIRE SGP, dans le cas de participations «indirectes» dans des sociétés ou fonds détenant des actifs immobiliers, c'est-à-dire lorsque des parts d'actifs immobiliers sont détenues via l'acquisition de valeurs mobilières ou immobilières auprès de tiers externes. Il s'agit, entre autres, de participations dans des supports immobiliers (SCPI, OPCI, autres FIA...) gérés par des tiers.

S'agissant des participations détenues au sein des poches immobilières, la stratégie d'engagement d'OIRE SGP consiste en un dialogue avec les parties prenantes clés (*présentées ci-après*). Le dialogue avec ces parties prenantes tient une place prépondérante dans la construction de l'approche globale d'OIRE SGP.

Ainsi la société a souhaité les solliciter et instaurer des échanges permettant de les sensibiliser aux enjeux ESG et de les impliquer directement dans la démarche d'investisseur responsable d'OIRE SGP.

4.1 PÉRIMÈTRE ET PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

Poche immobilière des fonds - OIRE SGP

Périmètre

La politique d'engagement s'applique à Ofi Invest Real Estate. Elle est sans préjudice des obligations légales qui pourrait s'appliquer plus particulièrement à Ofi Invest Real Estate *SGP* ou à d'autres entités du groupe Ofi Invest au titre des articles L.533-22 et R.533-16 du Code monétaire et financier relatifs aux politiques d'engagement actionnariales des sociétés de gestion de portefeuille.

Les parties prenantes clés identifiées



Les thèmes d'engagement principaux sont les suivants :

- **L'accord de Paris** : décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5°C du **CRREM** d'ici à 2030 ;
- **Les enjeux clés pour un immobilier durable** : gérer durablement des actifs immobiliers dans chacune de leurs dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) requiert la prise en compte d'un grand nombre d'enjeux. Pour identifier les enjeux, OIRE s'appuie sur les travaux de **l'Observatoire de l'Immobilier Durable**. Ils constituent un socle commun à toutes les actions d'OIRE et sont pris en compte dans la mise en œuvre de sa stratégie ESG et de sa stratégie d'engagement ;
- **La mise en œuvre de trois axes stratégiques** :
 - 1 Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion,
 - 2 Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs,
 - 3 Intégrer les immeubles dans leur territoire ;
- **Les Objectifs de Développement Durable** : les actions d'engagement d'OIRE s'inscrivent dans une démarche plus globale de contribution aux Objectifs de Développement Durable (**ODD**) de l'Organisation des Nations Unies (ONU).

OIRE a identifié les ODD les plus importants pour ses activités :



La méthode globale d'OIRE pour s'engager auprès de ses parties prenantes consiste à informer, inciter et collaborer. Le détail de chacun de ces thèmes se trouve dans la politique d'engagement ESG disponible sur le site internet de la société de gestion : <https://www.ofi-invest-re.com/SGP/>



Actions

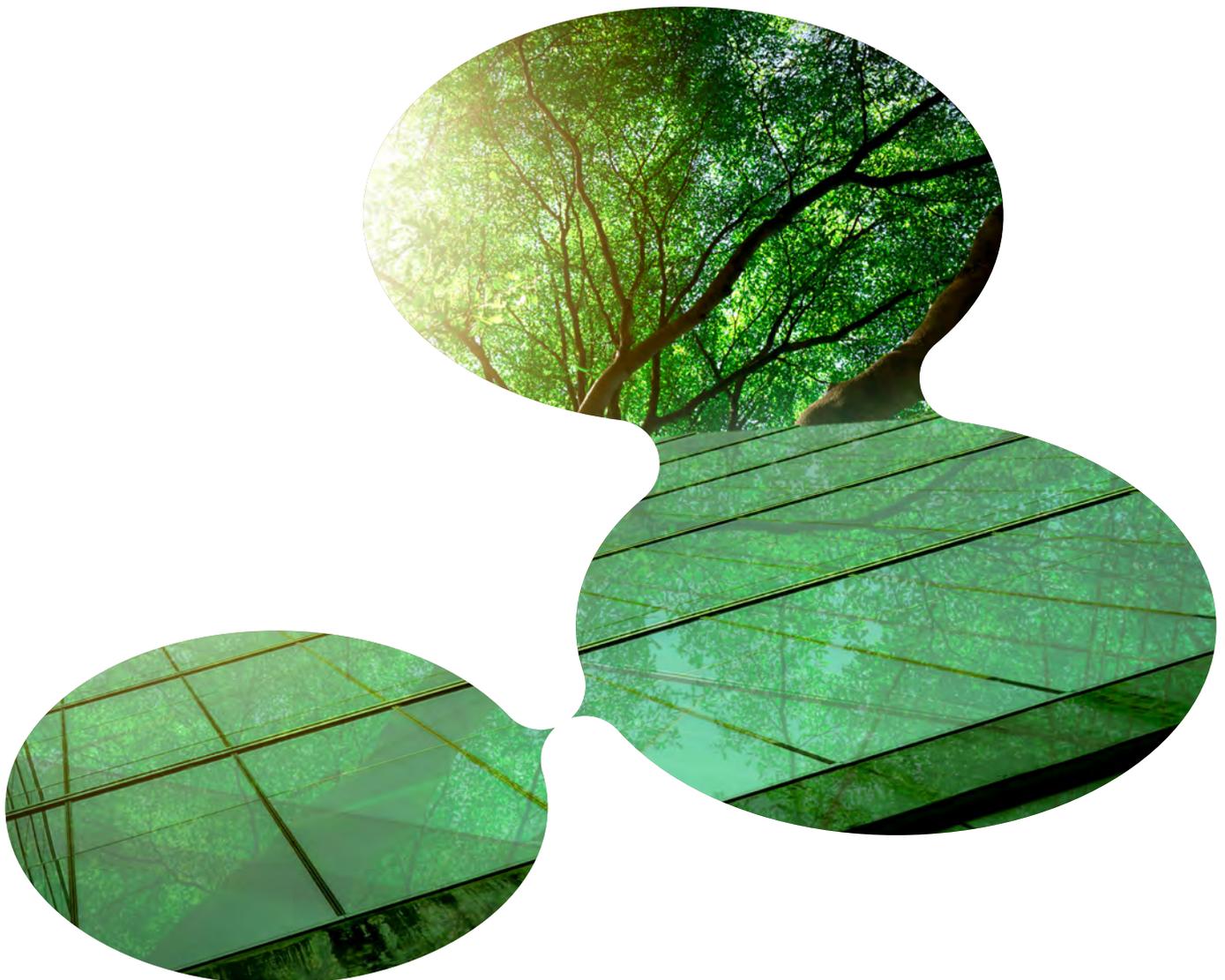
Certains fonds d'investissement gérés par OIRE SGP sont constitués de deux poches : une poche immobilière regroupant les actifs immobiliers et une poche financière composée d'instruments financiers pour assurer la liquidité des fonds. La gestion des poches financières est déléguée à OIAM via une convention précisant les tâches, responsabilités et attentes ESG.

OIAM a mis en place des politiques d'intégration des critères ESG et d'engagement actionnarial.

OIAM et OIRE SGP se réunissent mensuellement pour analyser les orientations de gestion et la vision ESG des actifs financiers.

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues
Collaborateurs et direction	Formation Interne sensibilisation ESG
	Certifications externes à la finance durable type certification AMF
	Sensibilisation externes aux questions climatiques type formation Novethic ou La Fresque du climat
	Mise à jour des procédures ESG
	Mise en œuvre des procédures ESG
	Réalisation des comités ESG
	Transparence de la politique d'engagement et publication des résultats
Collaboration intra-groupe	Respect des obligations contractuelles de prestataires entre OIRE SGP et OIRE SAS
	Respect des obligations contractuelles de prestataires entre OIRE SGP et OIAM
Prestataires	Identifier et proposer des des Plans Pluriannuels de Travaux (PPT) pour : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation d'énergie; • Décarboner les actifs; • Adopter des pratiques plus durables; • Augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable; • Prendre en compte le plan d'actions d'amélioration du score ESG conformément à la stratégie ESG.
	Rendre compte de la supervision des Property managers
	Faire rapport de la bonne exécution des PPT dans le respect de stratégie ESG
	Discussion sur l'évolution des scores ESG avec le responsable ESG ou tout intermédiaire qui aura été défini
	Relation avec les locataires en prenant en compte le confort, la santé, la sécurité et le bien-être et plus généralement tous les sujets ESG
	Collaboration avec les locataires pour la mise en place de systèmes de contrôle d'accès et de sécurité sur les immeubles
	Veiller à la mise en place et au bon fonctionnement des systèmes de contrôle des températures sur les immeubles
	Encourager la présence de végétalisation de la parcelle
	Promouvoir une gestion écologique des espaces verts pouvant être présents sur les immeubles
	Participer à l'état des lieux des coefficients de biotope des parcelles et à la faisabilité de mise en place des micro-forêts sur les parcelles
	Participer à l'analyse des opportunités et faisabilités de certifications et labels environnementaux, y compris sur la biodiversité
	Réaliser des comités d'allocation et d'investissement des actifs, immobilier et mobilier, y compris sous-jacents, en prenant en compte les enjeux ESG
	Faire signer la charte ESG aux prestataires intervenants sur les actifs et intégrer des clauses ESG à tout nouveau contrat de prestataire afin d'intégrer les critères ESG dans la gestion d'actif
	Choix des partenaires / Signature et respect de la charte des achats responsables / Respect de la réglementation / Code fournisseur / Charte chantier propre / Charte de l'environnement / Charte d'aménagement si existant
	Réaliser les études Analyse de Cycle de Vie (ACV) en cas de projets de rénovation globale ou construction / Bilan carbone
	Inciter à mettre en œuvre des certifications environnementales en cas de projets de rénovation globale ou construction
	Inciter à mettre en œuvre l'économie circulaire en cas de projets de rénovation globale ou construction

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues
Locataires et occupants	Mise en place d'outils de collecte des données de consommations d'énergie, transmission des données de consommations, signature de mandat d'autorisation de collecte
	Organisation et tenue de comités verts dans le cadre de baux ayant signé un bail vert, en signant les annexes environnementales, même quand elles ne sont pas réglementaires
	Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques / Écogestes / Sensibilisation aux occupants
	Réponse à des enquêtes de satisfaction des occupants
	Collecte et archivage d'informations sur le confort des occupants
Investisseurs	Publication du rapport annuel avec volet ESG, avec le taux de couverture ESG le plus élevé possible
	Publication sur le site internet des données ESG
	Publication du rapport LEC29
Organismes de place	Participation aux groupes de travail et réunions de l' <i>Observatoire de l'Immobilier Durable - OID</i>
	Participation aux groupes de travail et réunions de l' <i>ESREI - OID</i>
	Participation à la commission ISR de l' <i>ASPIM</i>
	Participations aux réunions <i>IEIE</i>
	Participation aux respects des engagements d'Aéma Groupe, PRI et <i>NZAOA Net Zéro Alliance</i>
	Participation aux respects des engagements d'Ofi Invest, dispositif Arrondi sur salaire, mécénat artistique
	Mécénat d'association, notamment <i>Rejoué</i>



Bilan

S'agissant de la première année d'application de la nouvelle stratégie d'engagement, OIRE n'est pas encore en mesure de publier un bilan consolidé au niveau de la OIRE SGP. Cependant, le fonds Ofi Invest ISR Experimmo, labellisé ISR et auquel cette nouvelle politique s'est appliquée en 2024, présente les résultats suivants :

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues	Indicateurs de suivi chiffrés sur l'année 2024
Collaborateurs et équipe de direction d'OIRE	Formation internes sensibilisation ESG	3 formations « Minutes ESG » ont été organisées sur l'année avec un taux de participation de 82% au sein d'OIRE SGP
	Certifications externes à la finance durable type <i>certification AMF</i>	75% des collaborateurs d'OIRE SGP ont déjà obtenu une certification relative à l'ESG. 100% des collaborateurs d'OIRE SGP non formés sont inscrits pour un prochain passage. 32% des collaborateurs d'OIRE SAS ont suivi au moins une formation externe en lien avec l'ESG sur l'année.
	Sensibilisation Externes aux questions climatiques type formation <i>Novethic</i> ou <i>La Fresque du climat</i>	2 participants d'OIRE SAS ont assisté à la Fresque du climat. 2 participants d'OIRE SGP ont assisté à la Fresque du climat. 92,5% de taux de participation chez OIRE SAS pour les sessions «Prévention des risques psychosociaux». 92,3% de taux de participation chez OIRE SGP pour les sessions «Prévention des risques psychosociaux».
	Mise à jour des procédures ESG	OIRE SAS : 12 processus sont en lien avec les enjeux ESG. 100% des 12 processus ont été mis à jour au cours de l'année. OIRE SGP : 18 procédures sont en lien avec les enjeux ESG. 100% des 18 procédures revues sur l'année.
	Mise en œuvre des procédures ESG	OIRE SAS : 100% du patrimoine (dont les consommations sont connues et hors actifs non concernés) a fait l'objet d'une analyse d'Energy management interne. Mission d'Energy management externe : Dnergy : 1 actif du fonds Ofi Invest ISR Experimmo est concerné par la mission. Square Sense : 1 actif du fonds Ofi Invest ISR Experimmo est concerné par la mission. OPERAT (Décret tertiaire applicable en France) : 100% des EFA ¹ ont été déclarées. comités vert (réunion annuelle bailleur/preneur liée à l'annexe environnementale au bail) : 33% des actifs (en nombre) ont fait l'objet d'un comité vert. DPE : 1 nouveau DPE immeuble a été réalisé sur l'année. OIRE SGP : 100% des Comités internes OIRE SGP/SAS ont été tenus en 2024. Contrôle de second niveau de la Compliance 100% validé.
	Réalisation des comités ESG	5 Comités ESG OIRE SAS et OIRE SGP réalisés.
	Transparence de la politique d'engagement et publication des résultats	Aucun rapport d'engagements d'OIRE n'a été diffusé cette année. 1 bilan de l'engagement du fonds Ofi Invest ISR Experimmo a été publié dans le rapport annuel du fonds (sur le premier cycle du label ISR).
Collaboration intra-groupe	Respect des obligations contractuelles de prestataires entre OIRE SGP et OIRE SAS	100% des Comités d'évaluation des prestataires et délégataires ont eu lieu. OIRE SGP envoie systématiquement la synthèse de sa revue à OIRE SAS.
	Respect des obligations contractuelles de prestataires entre OIRE SGP et OIAM	100% des Comités d'évaluation des prestataires et délégataires ont eu lieu. OIRE SGP envoie systématiquement la synthèse de sa revue à OIAM.

¹ EFA : Entité Fonctionnelle Assujettie, correspond à l'unité de base utilisée par le décret tertiaire pour déclarer et suivre les surfaces, les activités et les consommations

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues	Indicateurs de suivi chiffrés sur l'année 2024	
Prestataires	Identifier et proposer des PPT pour : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation d'énergie; • Décarboner les actifs; • Adopter des pratiques plus durables; • Augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable; • Prendre en compte le plan d'actions; • Améliorer le score ESG conformément à la stratégie ESG. 	Le taux de couverture ESG sur la poche immobilière est de 100%. 100% des plans d'actions ESG ont été mis à jour suite à la mise à jour du dernier score ESG. 100% des plans d'actions ESG avec CapEx ¹ ont été intégrés aux PPT.	
	Rendre compte de la supervision des PM	Un actif à fait l'objet de points réguliers AM/PMD et équipe ESG Ofi Invest Real Estate SAS (en lien avec l'ESG).	
	Faire rapport de la bonne exécution des PPT dans le respect de stratégie ESG (quelques exemples sur actifs en gestion)	<u>ATRIUM</u>	Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu : <ul style="list-style-type: none"> • En 2023 : 5 • En 2024 : 8 Prévues au budget : <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'année 2024 : 0 • Sur l'année 2025 : 5
		<u>CARPE DIEM</u>	Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu <ul style="list-style-type: none"> • En 2023 : 7 • En 2024 : 3 Prévues au budget <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'année 2024 : 7 • Sur l'année 2025 : 3
		<u>POLYMER</u>	Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu <ul style="list-style-type: none"> • En 2023 : 0 • En 2024 : 19 Prévues au budget <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'année 2024 : 0 • Sur l'année 2025 : 16
		<u>SKELMOSEVEJ</u>	Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu <ul style="list-style-type: none"> • En 2023 : 0 • En 2024 : 16 Prévues au budget <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'année 2024 : 0 • Sur l'année 2025 : 16
		<u>WAALWIJK</u>	Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu <ul style="list-style-type: none"> • En 2023 : 1 • En 2024 : 19 Prévues au budget <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'année 2024 : 1 • Sur l'année 2025 : 13
		<u>WADDINXVEEN</u>	Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu <ul style="list-style-type: none"> • En 2023 : 7 • En 2024 : 19 Prévues au budget <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'année 2024 : 7 • Sur l'année 2025 : 16

¹ les Capital Expenditures (CapEx) désignent les investissements à long terme dans les biens immobiliers. Cela inclut l'acquisition de propriétés, la rénovation majeure, la construction de nouvelles structures, et les améliorations significatives visant à augmenter la valeur des actifs.

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues	Indicateurs de suivi chiffrés sur l'année 2024
Prestataires	Discussion sur l'évolution des scores ESG avec le responsable ESG ou tout intermédiaire qui aura été défini	6 réunions propres à l'évolution des scores ESG et suivi des plans d'actions ont été réalisés.
	Relation avec les locataires en prenant en compte le confort, la santé, la sécurité et le bien-être et plus généralement tous les sujets ESG	33% des actifs ont fait l'objet d'un comité vert. 7 locataires ont été conviés aux comités verts.
	Collaboration avec les locataires pour la mise en place de système de contrôle d'accès et sécurité sur les immeubles	Un locataire a fait une demande cette année sur les sujets de sécurité. 100% des actifs sont équipés d'un système de sécurité.
	Veiller à la mise en place et au bon fonctionnement des systèmes de contrôle des températures sur les immeubles	83% des actifs ont un système de contrôle de température.
	Encourager la présence de végétalisation de la parcelle	4 audits écologiques sont en cours.
	Promouvoir une gestion écologique des espaces verts pouvant être présents sur les immeubles	Un contrat d'entretien écologique des espaces verts est en place. 4 audits écologiques sont en cours.
	Participer à l'état des lieux des coefficients de biotope des parcelles et à la faisabilité de mise en place des micro-forêts sur les parcelles	Aucun projet de micro-forêt sur le scope Ofi Invest ISR Experimmo. 4 audits écologiques sont en cours.
	Participer à l'analyse des opportunités et faisabilité de certification et labels environnementaux, y compris sur la biodiversité	50% des actifs sont certifiés.
	Réaliser des comités d'allocation et d'investissement des actifs, immobilier et mobilier, y compris sous-jacents, en prenant en compte les enjeux ESG	Aucun comité d'allocation et d'investissement ne s'est tenu cette année pour acquérir un nouvel actif. Un comité d'investissement s'est tenu cette année pour un projet de développement.
	Faire signer la charte ESG aux prestataires intervenants sur les actifs et intégrer des clauses ESG à tout nouveau contrat de prestataire, afin d'intégrer les critères ESG dans la gestion d'actifs	100% des Property et Building managers externes ont signé la charte ESG OIRE.
	Choix des partenaires / Signature et respect de la charte des achats responsables / Respect de la réglementation / Code fournisseur / Charte chantier propre / Charte de l'environnement / Charte d'aménagement si existant	Un actif est en rénovation dans le but d'améliorer les services sur l'immeuble. Aucun actif n'est concerné par un projet d'ACV.
	Réaliser les études Analyse de cycle de vie (ACV) en cas de projets de rénovation globale ou construction / Bilan carbone	Un actif est en rénovation dans le but d'améliorer les services sur l'immeuble. Aucun actif n'est concerné par un projet de nouvelle labellisation / certification.
	Inciter à mettre en œuvre des certifications environnementales en cas de projets de rénovation globale ou construction	Un projet de rénovation a fait l'objet d'un partenariat en lien avec l'économie circulaire.
	Inciter à mettre en œuvre l'économie circulaire en cas de projets de rénovation globale ou construction	Un projet de rénovation a fait l'objet d'un partenariat en lien avec l'économie circulaire.

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues	Indicateurs de suivi chiffrés sur l'année 2024
Locataires et occupants	Mise en place d'outils de collecte des données de consommations d'énergie, transmission des données de consommations, signature de mandat d'autorisation de collecte	OIRE collecte 66% de taux de données réelles sur Deepki (scope Ofi Invest ISR Experimmo).
	Organisation et tenue de comités verts dans le cadre de baux ayant signé un bail vert, en signant les annexes environnementales même quand elles ne sont pas réglementaires	33% des actifs on fait l'objet d'un comité vert. 7 locataires ont été conviés aux comités verts.
	Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques / Écogestes / Sensibilisation aux occupants	100 % des actifs ont reçu un guide générique des écogestes.
	Réponse à des enquêtes de satisfaction des occupants	100 % des locataires ont reçu une enquête de satisfaction des occupants. 50 % des actifs ont obtenu au moins un retour locataire au questionnaire de satisfaction sur le périmètre Ofi Invest ISR Experimmo.
	Collecte et archivage d'informations sur le confort des occupants	100% des locataires ont reçu une enquête de satisfaction des occupants. 33% des actifs on fait l'objet d'un comité vert. 7 locataires ont été conviés aux comités verts.
Investisseurs	Publication du rapport annuel avec volet ESG, avec le taux de couverture ESG le plus élevé possible	Un rapport annuel a été publié par OIRE SGP.
	Publication sur le site internet des données ESG	Un rapport annuel a été publié par OIRE SGP.
	Publication du rapport LEC29	Un rapport annuel a été publié par OIRE SGP.
Organismes de place	Participation aux groupes de travail et réunions de l'Observatoire de l'Immobilier Durable - <i>OID</i>	OIRE a participé à 2 groupes de travail de l'OID.
	Participation aux groupes de travail et réunions de l' <i>ESREI</i> - OID	OIRE a participé à 13 groupes de travail ESREI.
	Participation à la commission ISR de l' <i>ASPIM</i>	OIRE a participé à 5 commissions ISR de l'ASPIM. OIRE a participé à 8 groupes de travail Réglementation de la finance durable de l'ASPIM.
	Participation aux réunions <i>IEIF</i>	OIRE a participé à 8 réunions IEIF relatives à la thématique ESG.
	Participation au respect des engagements d'Aéma Groupe, PRI et <i>NZAOA Net Zéro Alliance</i>	Un rapport CSRD ¹ a été publié par le groupe. Un reporting NZAOA a été réalisé par OIRE. OIRE a participé à 4 réunions de coordination avec OIAM
	Participation au respect des engagements d'Ofi Invest, dispositif Arrondi sur salaire, mécénat artistique	81 kg de matériel récolté lors de la collecte des équipements numériques en lien avec la journée mondiale du nettoyage numérique, le <i>Digital Cleanup Day</i> . OIRE a signé 1 charte d'engagement de l' <i>Observatoire de la charte pour la parité dans l'immobilier</i> . 160 trousseaux d'écoliers ont été offertes au lycée Louise Michel à Bobigny (93) suite au recyclage d'une bâche apposée, le temps d'un projet, sur l'un de nos actifs. 11 collaborateurs d'OIRE SAS ont participé au challenge <i>Ma Petite Planète</i> lors de la semaine européenne du développement durable. Un collaborateur d'OIRE SGP participe au dispositif Arrondi sur salaire. 32000 € de don ont été versés par Ofi Invest à deux fondations. OIRE a participé à une course à pieds.
	Mécénat d'association, notamment <i>Rejoué</i>	OIRE s'est engagé auprès de deux associations sur l'année. 60 kg de chaussettes orphelines récoltées au profit de <i>Chaussettes solidaires</i> et La Ressourcerie.

¹ La Directive CSRD relative à la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises, ou directive 2022/2464 CSRD, est une directive de l'Union européenne qui établit un nouveau cadre de reporting des entreprises cotées ou non, ETI, PME ou grandes entreprises.

Poche financière des fonds – OIAM

Périmètre

OIAM, délégataire de gestion financière, a pour ambition de faire progresser sa démarche d'investisseur responsable et de définir des politiques actives. Elle a établi une politique de vote engageante que son prestataire en matière de vote est contraint de respecter, encourageant les entreprises dans lesquelles elle est investie à adopter des pratiques respectueuses des trois piliers E, S et G.

La politique de vote d'OIAM s'applique à tous les portefeuilles actions et convertibles dont la gestion financière est assurée par OIAM, à l'exception de certains fonds dédiés pour lesquels une politique spécifique a été définie et mise en place à la demande du client.

OIAM détermine annuellement son périmètre de vote et s'engage notamment à voter 100% (*best effort* en fonction des mouvements de portefeuilles) des titres détenus dans ses fonds labellisés et ses fonds articles 8 et 9 du règlement SFDR. De plus, OIAM exerce systématiquement ses droits de vote dès lors qu'il détient plus de 0,05% du capital d'une société et dans la mesure où le vote ne bloque pas la décision d'investissement.

Actions

OIAM s'est dotée d'une stratégie d'engagement des émetteurs, laquelle est formalisée dans la politique d'engagement actionnarial et de vote disponible sur le site web de la société¹.

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

La démarche d'engagement d'OIAM repose donc sur deux moyens principaux :

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

Ces actions d'engagement peuvent être menées soit sur une base individuelle, à travers un échange direct d'OIAM avec l'entreprise concernée, soit collectivement avec d'autres investisseurs et/ou instances de place partageant les objectifs et les ambitions d'OIAM. Ce dernier format d'engagement est particulièrement utilisé par OIAM lorsque l'action d'engagement vise une transformation importante de l'entreprise.

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

Les actions d'engagement d'OIAM s'attachent également aux dimensions suivantes de sa démarche d'investisseur responsable :

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

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

En dernier lieu, lorsqu'une entreprise ne respecte pas ses engagements, OIAM a prévu un processus d'escalade qui peut conduire aux actions suivantes :

- Communication publique sur les objectifs attendus de l'entreprise et les résultats obtenus ;
- Vente ou gel des positions ;
- Pénalité sur la note ESG de l'entreprise ;
- Dépôt de résolution en assemblée générale ;
- Participation à des actions collectives ESG en partenariat avec des cabinets d'avocats.

¹ https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement_actionnarial-et-de-vote.pdf

Bilan

En 2024, OIAM a réalisé 236 actions d'engagement. Celles-ci proviennent d'initiatives individuelles ou collectives. OIAM a plus spécifiquement engagé avec 185 sociétés. Ce nombre d'engagement est en nette augmentation par rapport à l'année 2023 (141 actions d'engagement avec 113 sociétés). Cette augmentation est notamment liée aux campagnes d'engagement sur l'impact et l'emploi des jeunes, qui représentent 93 actions d'engagement sur l'année 2024, soit 40% des actions menées.

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

En 2024, les sociétés engagées étaient essentiellement européennes avec une forte proportion de sociétés françaises.

4.2 PRÉSENTATION DE LA POLITIQUE DE VOTE

OIRE

Pour rappel, OIRE SGP ne dispose pas, à ce jour, d'une politique de vote propre. La société prévoit néanmoins à terme de se doter d'une telle politique, qui sera basée sur celle d'OIAM (décrite ci-dessous) et adaptée aux particularités de l'activité immobilière d'OIRE SGP, notamment en ce qui concerne les prises de participation indirectes dans des actifs immobiliers. À date, les participations indirectes ne représentent que 0.1% (421,5 millions d'euros sur 4,2 milliards d'euros au 31/12/24) des encours sous gestion d'OIRE SGP.

OIAM

Concernant OIAM, l'exercice des droits de vote respecte le Règlement général de l'autorité des marchés financiers, le Code des assurances, le Code monétaire et financier ainsi que la position-recommandation AMF n° 2005-19 relative à « l'exercice des droits de vote par les sociétés de gestion de portefeuille ». L'exercice des droits de vote étant réalisé afin d'agir au mieux des intérêts des investisseurs, OIAM exercera les droits de vote attachés aux actions détenues dans tous les portefeuilles gérés par la société. OIAM a donc une approche de *best effort* pour l'exercice du vote, sous réserve des exigences réglementaires et des contraintes techniques imposées par les marchés et les dépositaires.

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

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

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

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

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

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

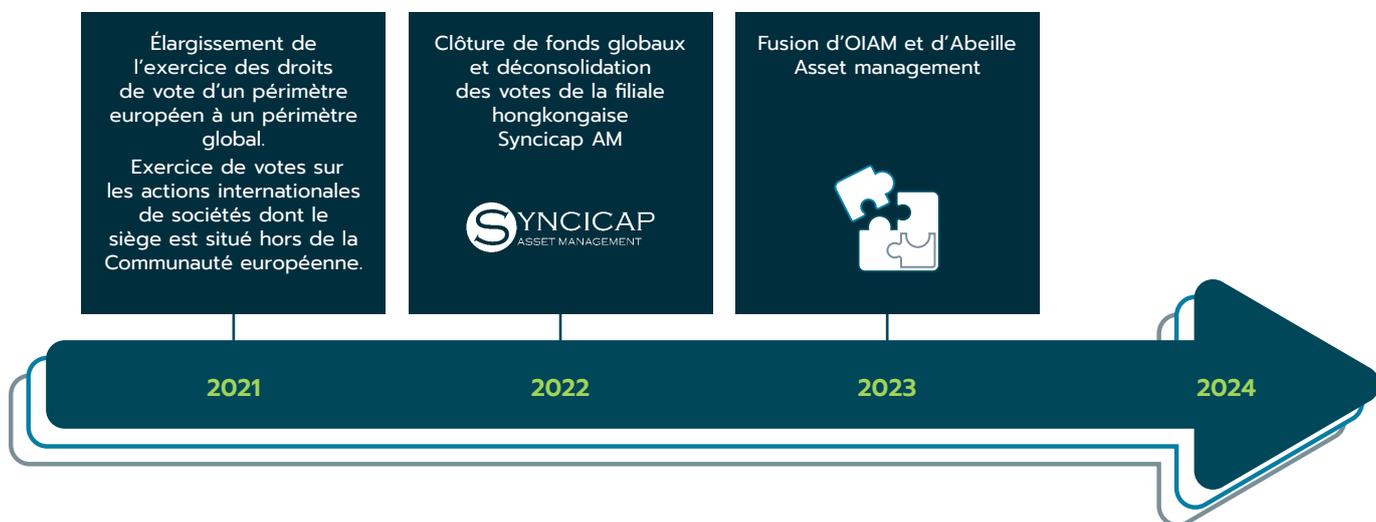
OIAM peut s'opposer à une résolution si la société de gestion estime que la réduction des émissions d'un émetteur au cours des dernières années est insuffisante et ne permet pas de remplir les objectifs fixés et/ou que l'entreprise ne lui permet pas de voter sur le *Say on Climate* à minima tous les trois ans. La société de gestion peut notamment venir s'opposer au renouvellement du ou de la présidente du conseil d'administration ou de surveillance. Dans le cas d'un vote « contre » sur la politique climatique d'une entreprise, l'équipe ESG de la société de gestion doit s'assurer que la notation sur le pilier environnemental reflète bien ces insuffisances et peut ajouter un malus sur la note ESG de la société si nécessaire.

Bilan : OIAM établit un compte-rendu annuel sur l'exercice des droits de vote validé par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne. Dans un rapport établi dans les quatre mois de la clôture de son exercice, la société de gestion rend compte des conditions dans lesquelles elle a exercé les droits de vote. Ces informations peuvent être consultées sur le site internet de la société¹.

Les assemblées d'émetteurs dont le siège social est localisé en France **représentent près de 76,4%** des assemblées générales auxquelles OIAM a participé en 2024. Le pourcentage de votes exprimés dans le cadre d'assemblées générales d'émetteurs hors de France est plus faible en raison d'un nombre de résolutions moins important qu'en France.

Ceci s'explique par un plus grand nombre de résolutions présentées en moyenne en France comparativement à l'étranger. Ainsi, les sociétés de gestion votent en moyenne **21** résolutions par assemblée générale en France, contre **15** en Europe (hors France), **12** en Amérique du Nord et **10** dans le reste du monde (source : AFG).

OIAM rend compte annuellement des conditions dans lesquelles la société de gestion a exercé ses droits de vote. Ces informations peuvent être consultées sur le site internet².



	2021	2022	2023	2024
Nombre d'assemblées générales	601	539	925	976
Taux de participation	NC	NC	NC	81,6 %
Taux d'approbation	70,6 %	68,4 %	70,4 %	73 %

¹ Pour l'exercice 2024 : https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/rapport-de-votes_ofi-invest-AM.pdf

² https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/rapport-de-votes_ofi-invest-AM.pdf

4.3 DÉCISIONS PRISES EN MATIÈRE DE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT, NOTAMMENT EN MATIÈRE DE DÉSENGAGEMENT SECTORIEL

Poche immobilière (OIRE SGP)

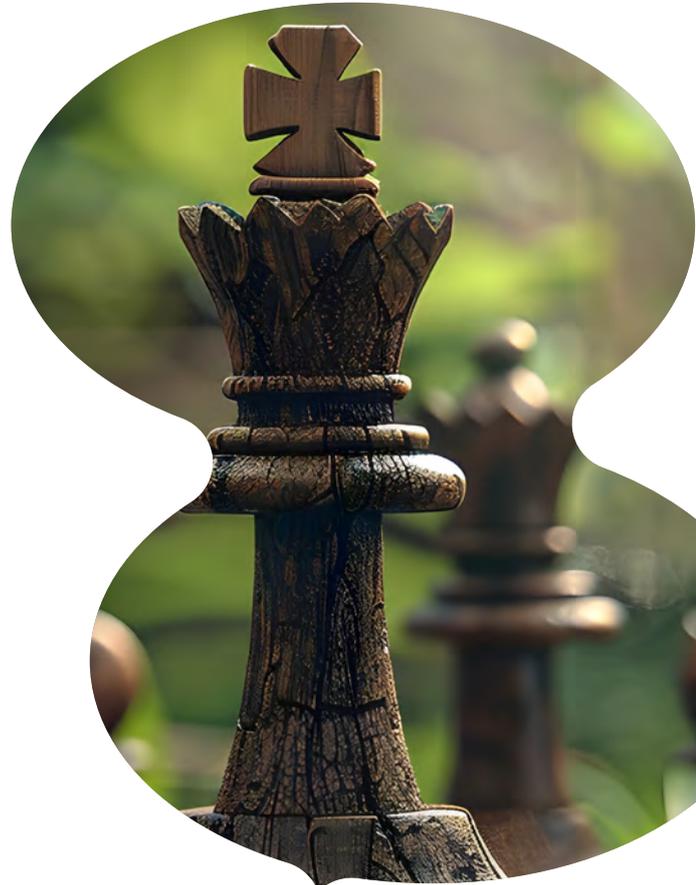
OIRE SGP s'est dotée, pour les poches immobilières des fonds sous gestion, d'une politique d'exclusion qui est intégrée à sa politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité¹.

Depuis 2023, OIRE SGP a déployé une nouvelle politique de gestion des risques, une nouvelle procédure de gestion et de suivi des risques et de nouvelles cartographies globales des risques relatives à ses actifs en portefeuille. L'ESG y tient aujourd'hui une place à part entière. Cette documentation est revue annuellement.

Enfin, au sein d'OIRE SGP, les décisions prises en matière d'investissement sont systématiquement effectuées via une comitologie dédiée². Ces décisions sont formalisées, signées dans des supports et prennent en compte l'analyse ESG. Néanmoins, le contenu des comités n'est aujourd'hui pas consolidé dans un tableau de synthèse permettant de faire le bilan annuel de ces décisions.

Poche financière (OIAM)

Afin de surveiller et gérer son risque réputationnel, OIAM a identifié certains secteurs, activités et référentiels internationaux qui lui permettent de déterminer des zones de risques pour ses investissements. Le rôle d'OIAM est de s'assurer que les émetteurs n'opèrent pas dans des domaines identifiés comme portant des atteintes irréversibles à l'environnement, au climat ou aux droits humains. De plus, conformément au règlement *Disclosure* (SFDR), l'intégration systématique de politiques d'exclusions permet à OIAM de mieux gérer les incidences négatives liées à sa stratégie d'investissement. Ainsi, OIAM applique des exclusions normatives et réglementaires et sectorielles³.



¹ <https://www.ofi-invest-re.com/SGP/pdf/politique-integration-risques-en-matiere-de-durabilite.pdf>

² <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-integration-risques-en-matiere-de-durabilite.pdf>

³ Une description plus détaillée de la [politique d'exclusion](#) est disponible en annexe de ce rapport.

5. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

5.1. PART DES ENCOURS CONCERNANT LES ACTIVITÉS EN CONFORMITÉ AVEC LES CRITÈRES D'EXAMEN TECHNIQUE DÉFINIS AU SEIN DES ACTES DÉLÉGUÉS RELATIFS AUX ARTICLES 10 À 15 DU RÈGLEMENT TAXONOMIE, CONFORMÉMENT À L'ACTE DÉLÉGUÉ ADOPTÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 8 DE CE RÈGLEMENT

Poches immobilières des fonds

Depuis début 2024, OIRE SGP publie la part des encours investis dans des activités conformes aux critères d'examen technique définis dans le règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 dit « Acte délégué sur le climat ». 100 % des encours immobiliers sont éligibles et les résultats des calculs relatifs à l'alignement des activités sont présents dans le tableau de synthèse ci-dessous.

Portefeuille actif total immobilier direct

Taxonomie	Portefeuille
Encours éligibles	100%
Alignés market value	3,42%
Alignés CA	4,71%
CAPEX	0,93%
OPEX	1,47%

Source : OIRE SGP au 31/12/2024

À noter, les calculs sont réalisés uniquement sur la part d'immobilier détenu en direct dans les fonds ou à travers une société propriétaire elle-même détenue en direct par les fonds.

Dans un premier temps, OIRE SGP a appréhendé le sujet en réalisant le calcul du taux d'alignement sur l'objectif « Adaptation au changement climatique ». À cet égard, OIRE SGP a déjà réalisé une partie des analyses de vulnérabilité et poursuivra ce travail en 2025. Des plans d'adaptation des immeubles seront ensuite chiffrés et intégrés au business plans des actifs.

Dans un second temps, le même travail sera réalisé pour l'objectif « Atténuation au changement climatique », ce travail devant être complété à horizon 2026.

Le respect des garanties minimales sociales est analysé au travers de plusieurs critères présents au sein des grilles de notation ESG d'OIRE SGP. En effet, les sujets concernant le respect des droits humains, la

justice sociale, le travail décent, le niveau de vie et le bien-être des travailleurs ou le caractère inclusif et durable des sociétés et collectivités peuvent se retrouver dans l'analyse qu'OIRE SGP réalise dans le cadre de l'évaluation des actifs en cours d'acquisition ou pendant la phase d'exploitation des actifs en portefeuille.

Poches financières des fonds

Les poches non-immobilières des fonds d'OIRE SGP sont investies dans des fonds eux-mêmes gérées par OIAM.

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

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

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

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

Portefeuille actif total financier

Taxonomie privés	Portefeuille	Indice
Encours éligibles	38,41%	40,59%
Taux de couverture	51,18%	49,50%
Encours alignés	11,52%	12,35%
Taux de couverture (actifs éligibles)	46,58%	45,03%

Source : OIAM au 31/12/2024

5.2 PART DES ENCOURS DANS DES ENTREPRISES ACTIVES DANS LE SECTEUR DES COMBUSTIBLES FOSSILES, AU SENS DE L'ACTE DÉLÉGUÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT TAXONOMIE

Poches immobilières des fonds

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

Poches financières des fonds

OIAM analyse son exposition aux énergies fossiles telles que définies par ses politiques d'exclusion sur le charbon et sur le pétrole non-conventionnel. La société répertorie ainsi son exposition aux activités

liées au charbon thermique ou «part brune». Ces activités concernent les émetteurs privés exploitant du charbon thermique, ou produisant de l'énergie à base de charbon thermique. La «part brune» est segmentée en différents niveaux d'intensité correspondant à la proportion du chiffre d'affaires de l'émetteur lié à ses activités relatives au charbon thermique. S'agissant du gaz et du pétrole, la société calcule par ailleurs un indicateur lié aux énergies fossiles à partir de la liste *Global Oil & Gas Exit List* (GOGEL) fournie par Urgewald.

Cette méthodologie est plus amplement détaillée dans le rapport d'OIAM publié au titre de l'article 29 de la loi Énergie climat.

Exposition au gaz et au pétrole

Portefeuille actif total financier

Énergie fossile	Exposition portefeuille		Exposition indice
	Liste	Montant (en €)	% poche émetteurs privés
Exploitation du charbon thermique	67 904 351 €	0,1%	1,4%
Oil & Gas non conventionnel MSCI	0 €	0,0%	0,0%
Oil & Gas non conventionnel MSCI	237 509 876 €	0,31%	1,3%

Source : OIAM au 31/12/2024

6. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT SUR L'ACCORD DE PARIS



En France, le secteur du bâtiment est responsable d'environ 23% des émissions de gaz à effet de serre (GES) nationales annuelles¹.

Aéma Groupe (auquel appartient OIRE) est membre du [Net-Zero Asset Owner](#) Alliance. À ce titre, Aéma Groupe s'engage dans la transition de ses portefeuilles d'investissement vers des émissions nettes de GES nulles d'ici à 2050, en vue de limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels. Pour ce faire, Aéma Groupe tient compte des meilleures connaissances scientifiques disponibles, y compris les conclusions du [GIEC](#). L'engagement d'Aéma Groupe comprend également celui de rendre compte régulièrement des progrès accomplis, y compris en fixant des objectifs intermédiaires tous les cinq ans, conformément à l'article 4.9 de l'accord de Paris. Pour ses activités immobilières, Aéma Groupe s'est fixé l'objectif intermédiaire de décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5°C du CRREM d'ici à 2030, ou a minima de contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels comme prévu par l'[accord de Paris](#).

6.1. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DE L'IMPACT CARBONE

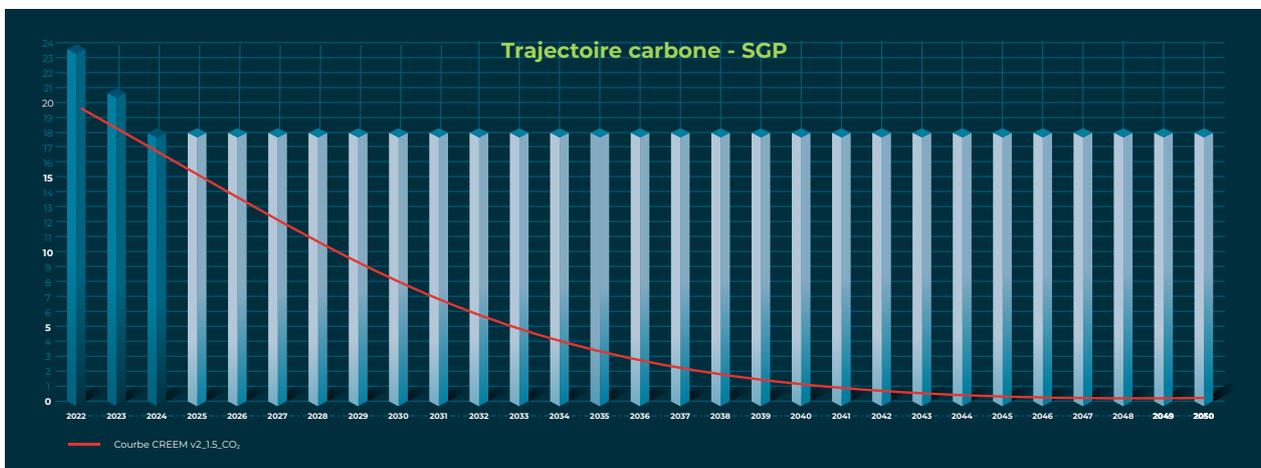
La stratégie développée par OIRE SGP repose sur l'outil européen développé spécifiquement pour le secteur de l'immobilier : *Carbon Risk Real Estate*

Monitor, plus couramment appelé CRREM². Cet outil est la référence en matière de modélisation des trajectoires envisagées d'émissions de GES (scope 1 partiel³ et 2) pour les bâtiments, en lien avec les ambitions de l'accord de Paris.

Le CRREM permet d'identifier les trajectoires de décarbonation à suivre pour les actifs et les portefeuilles immobiliers pour que ceux-ci soient alignés avec l'accord de Paris, c'est-à-dire contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et en poursuivant l'action menée pour limiter l'élévation de la température à 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels. L'outil réalise l'analyse des actifs à partir de leurs consommations énergétiques et permet d'identifier le point de bascule à partir duquel la trajectoire d'émission d'un actif ne sera plus alignée avec celle recommandée par l'accord de Paris.

Les courbes CRREM sont déployées sur tous les fonds et tous les mandats du délégataire de gestion immobilière. À ce jour, l'ensemble des actifs pertinents (sous-entendu hors actifs de type parkings ou forêts, ou qui ne seraient pas sous gestion OIRE SAS) détenus par OIRE SGP ont fait l'objet d'une modélisation de leurs trajectoires par portefeuille grâce à l'outil CRREM. Les trajectoires sont mises à jour de manière annuelle dans le cadre du reporting ESG.

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



¹ MTECT et Ministère de la transition énergétique, 2022.

² <https://www.crrem.eu/>.

³ N'inclut pas les émissions de GES liées aux fuites de réfrigérants.

Tout actif en phase d'acquisition fait également l'objet d'une analyse CRREM dont les résultats sont communiqués aux comités d'investissement. La connaissance des trajectoires CRREM permet à OIRE SGP d'adapter la gestion de son portefeuille et notamment les travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone des actifs. Cependant, il est important de noter que l'outil CRREM ne réalise que la projection des trajectoires estimées et que cet outil repose en partie sur des hypothèses¹ (notamment les trajectoires de décarbonation des mix énergétiques nationaux).

À noter, depuis début 2024, la plateforme [Deepki](#) utilisée par OIRE a été dotée d'un module permettant l'intégration des courbes CRREM directement dans l'outil et en lien avec les données de consommations directement remontées ou estimées par Deepki.

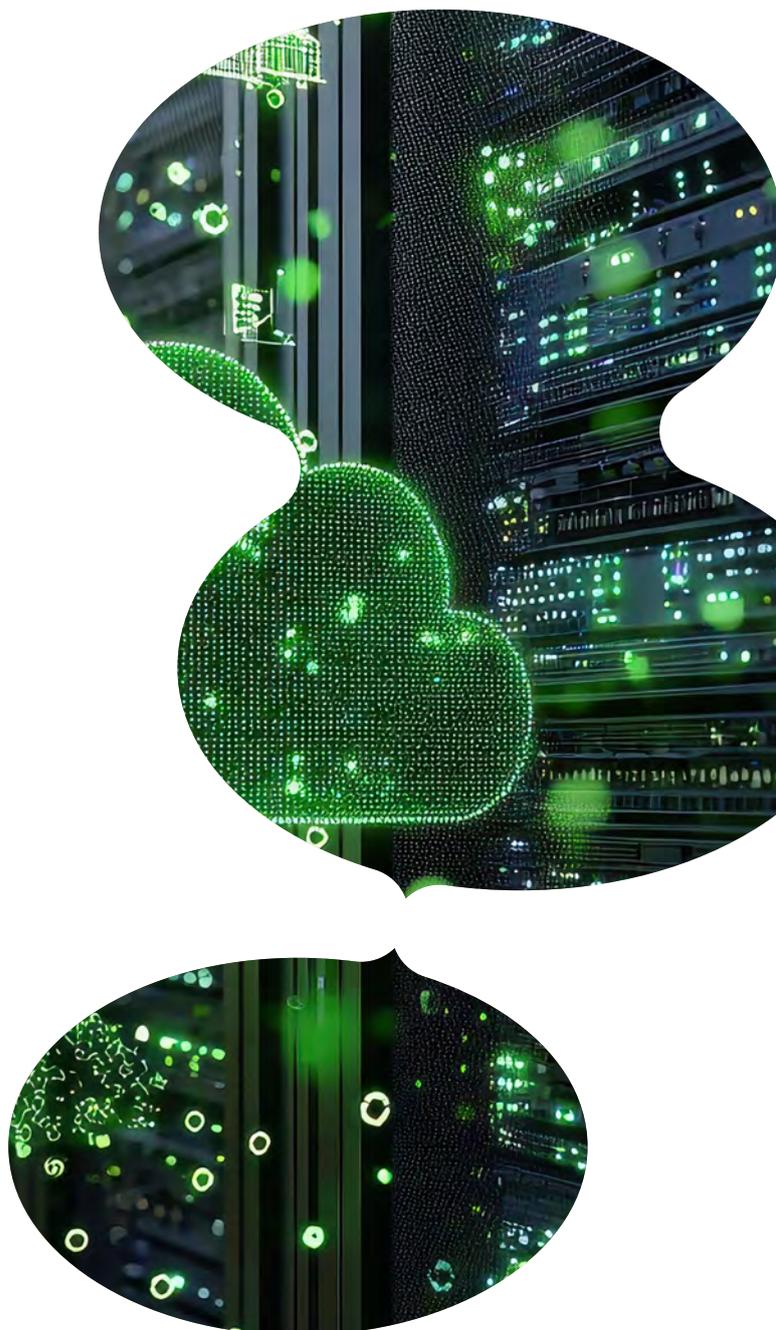
Le module sous Deepki permet également d'y intégrer le plan d'actions de décarbonation en lien avec les CapEx prévus aux budgets des immeubles et permet ainsi de projeter les intensités carbonées futures du patrimoine, de les analyser en lien avec les objectifs CRREM et de piloter les trajectoires carbone des actifs.

À ce stade, courant 2024, le travail d'intégration des plans d'actions de décarbonation est encore en cours. Les résultats ne sont donc pas encore connus mais seront communiqués dans le futur.

6.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS

Au travers de sa nouvelle politique ESG établie en 2024, OIRE SGP définit ses objectifs quantitatifs à horizon 2030. Comme évoqué plus haut, la société de gestion travaille sur le sujet et souhaite être alignée sur l'objectif de décarbonation des biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5°C du CRREM d'ici à 2030. Le principal indicateur quantitatif utilisé par OIRE SGP est l'intensité carbone des actifs en portefeuille, lequel est comparé à la valeur benchmark CRREM. L'objectif de la société est que l'intensité carbone de chaque fonds soit en dessous de la courbe projetée, en visant un respect de la valeur benchmark CRREM sur chaque actif pour toutes les typologies d'actifs et zones géographiques.

En plus de la modélisation des trajectoires d'émission de GES des actifs via l'outil CRREM, OIRE SGP réalise pour tous ses fonds sous gestion une analyse des risques climatiques projetés grâce à l'outil R4RE en France et aux outils domestiques à l'échelle internationale.



¹ Document méthodologique [CRREM](#).

7. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

7.1 MESURE DU RESPECT DES OBJECTIFS FIGURANT DANS LA CONVENTION SUR LA DIVERSITÉ BIOLOGIQUE ADOPTÉE LE 5 JUIN 1992

La convention sur la diversité biologique¹ est un traité international juridiquement contraignant, ouvert à la signature le 5 juin 1992 lors de la conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, communément appelée le « Sommet de la Terre » de Rio. Elle a été ratifiée par la France le 1^{er} juillet 1994.

À ce jour, OIRE SGP n'est pas en capacité de mesurer le respect de l'ensemble des objectifs de la convention. Elle utilise cependant un indicateur pour mesurer partiellement le respect de l'objectif de conservation de la diversité biologique ([S Indicateur d'empreinte biodiversité](#)).

Par ailleurs, OIRE a rédigé une politique ESG exposant sa feuille de route 2030 et où la biodiversité y est intégrée à part entière.



7.2 ANALYSE DE LA CONTRIBUTION À LA RÉDUCTION DES PRINCIPALES PRESSIONS ET IMPACTS

À ce jour, OIRE SGP n'est pas en mesure d'estimer sa contribution à la réduction des cinq pressions² principales que sont le changement d'usage des terres, le changement climatique, la pollution, l'usage et l'exploitation des ressources naturelles et les espèces exotiques envahissantes. La démarche de la société est basée sur des initiatives lancées localement sur divers actifs.

Par exemple, l'un des actifs gérés par OIRE SAS a fait l'objet d'une expérimentation visant à mettre en place une micro-forêt pour favoriser la biodiversité locale. Parallèlement, toujours sur le périmètre d'actifs gérés par OIRE SAS, plusieurs études d'écologues ont été réalisées en 2024 afin d'acquérir une meilleure connaissance de l'environnement local d'un certain nombre d'actifs.

Ces études permettent notamment de réaliser un inventaire de la faune et de la flore et de vérifier, entre autres éléments, la présence ou l'absence d'espèces exotiques envahissantes. Enfin, les enjeux de biodiversité sont intégrés sur une base ad hoc à la gestion de certains actifs titulaires de labels intégrant des exigences liées à la biodiversité (Breeam, HQE, etc.). Sur le périmètre OIRE SGP, aucune étude d'écologues n'a pour le moment été réalisée, ni sur 2023, ni précédemment. **Plusieurs études sont prévues à compter de 2025 sur des projets de restructuration immobiliers ambitieux.**

¹ Aux termes de son article premier, les « objectifs de la [...] Convention, dont la réalisation sera conforme à ses dispositions pertinentes, sont la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de ses éléments et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques, notamment grâce à un accès satisfaisant aux ressources génétiques et à un transfert approprié des techniques pertinentes, compte tenu de tous les droits sur ces ressources et aux techniques et grâce à un financement adéquat. » <https://www.cbd.int/doc/legal/cbd-fr.pdf>

² Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

Zoom micro-forêts

Dans sa feuille de route 2030, Ofi Invest RE s'est engagée à planter 20 000 arbres d'ici cette échéance.

Une micro-forêt conçue suivant la **méthode Miyawaki** permet de reconstituer des écosystèmes forestiers adaptés à des espaces de taille réduite entre 100 et 5 000 m² avec une grande diversité d'arbres natifs. La composition végétale est authentique et locale. Nécessitant peu d'entretien, elle devient autonome en 3 ou 4 ans, grâce à un travail préparatoire conséquent du sol avant plantation et la sélection d'espèces parfaitement adaptées.



Résultat : une petite forêt dense, avec une maturité dix fois plus rapide permettant une croissance d'environ un mètre par an et accueillant en moyenne vingt fois plus de biodiversité que celle des bois environnants.

À ce jour, trois micro-forêts ont été plantées. Avec une densité de trois arbres par mètre carré, cela représente environ 11 300 arbres plantés.

- **Campus Niortais :** env. 3 000 m² (SIEM - Macif)
- **Nantes La Chantrerie :** env. 350 m² (SCS M2 - Macif)
- **Picto :** env. 420 m² (SCS M2 - Macif)

À suivre en 2025 : Campus de Mutavie à Bessines et Campus Macif Europe à Illzach (Macif)

OIRE SGP a pour projet en 2025 de développer et de mettre en œuvre une charte de la biodiversité. Celle-ci permettra de capitaliser sur les actifs ayant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)¹ important.

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

1 Connaître : cet objectif sera rempli, dans un premier temps, par la mesure du CBS. Celui-ci n'est qu'un premier filtre permettant de sélectionner les actifs en portefeuille les plus pertinents pour la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité. Il ne permet qu'une première étude d'opportunité, chaque actif présentant des degrés variables de biodiversité ou d'aptitude à soutenir la biodiversité. En complément de cette métrique et des études d'écologues déjà mentionnées, un questionnaire à destination des Property managers a été établi afin de réaliser un état des lieux des actifs

2 Définir les actions et investir : dans le respect de l'équilibre économique des fonds gérés, la société étudie la faisabilité de rechercher l'obtention d'une ou plusieurs certifications en biodiversité.

Plus globalement, l'objectif recherché est de fixer les modes de définition des actions à mener et de chiffrer les investissements corrélatifs ;

3 Contrôler : il s'agit de définir le cadre et le mode de contrôle des actions qui seront mises en œuvre.

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

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

Zoom ruches

Installation de ruches sur un actif à Düsseldorf en Allemagne, suivie d'une distribution de pots du miel issus de ces ruches en 2024.



Pour plus d'informations :
<https://bienenleasing.de/>

¹ *Indicateur d'empreinte biodiversité* pour de plus amples détails.

7.3 INDICATEUR D'EMPREINTE BIODIVERSITÉ

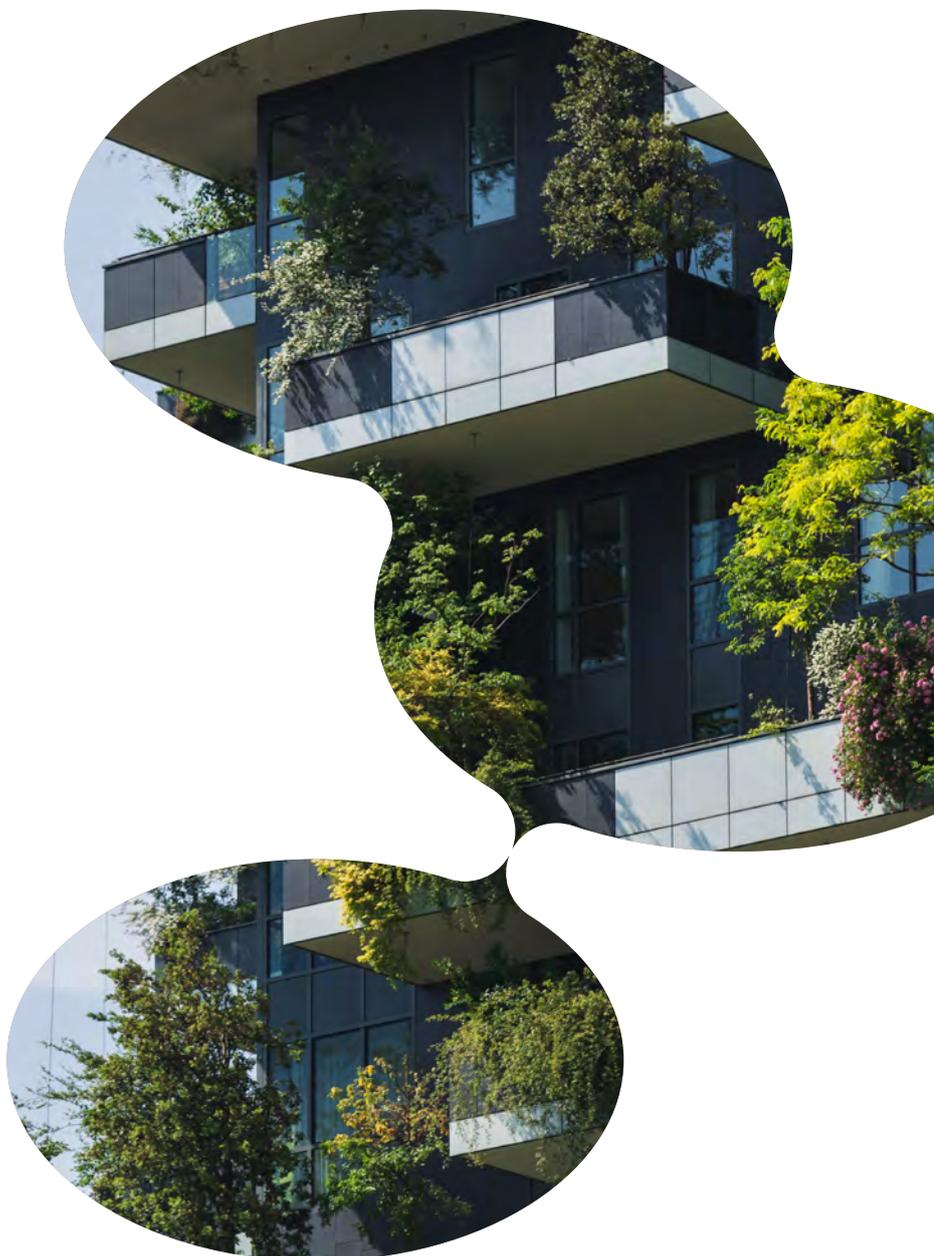
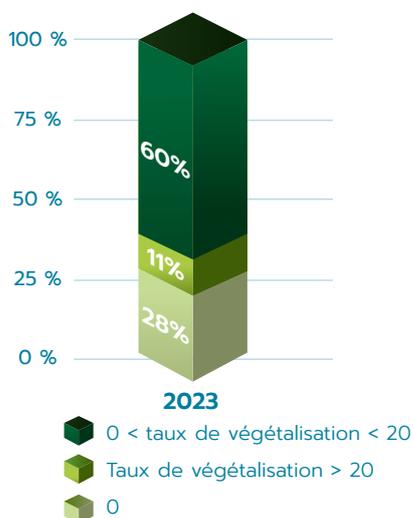
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un indicateur développé par la ville de Berlin permettant de décrire par une valeur numérique la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface dite «éco-aménageable») par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet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

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de la parcelle}}$$

À date, OIRE est uniquement en mesure de communiquer sur le taux de végétalisation :



Biodiversité - Taux de végétalisation



8. INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

8.1 CONTEXTE ET DÉFINITION

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

OIRE SGP a ensuite répertorié les risques pertinents et les a cartographiés afin d'intégrer au mieux leur prise en compte dans les différentes décisions.

Sont pris en compte :

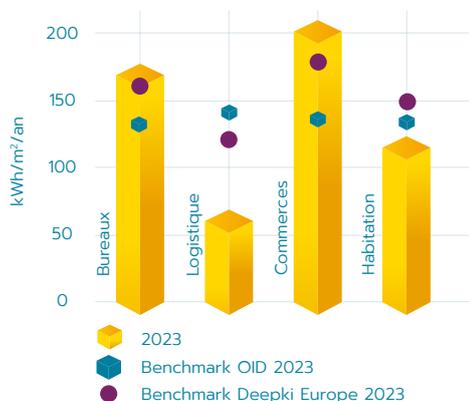
- Les risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité ;
- Les risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux ;
- Les risques réputationnels liés aux facteurs environnementaux.

Un cadre conventionnel complet permet par ailleurs la prise en compte des différents risques ESG :

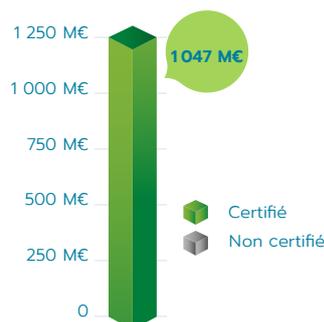
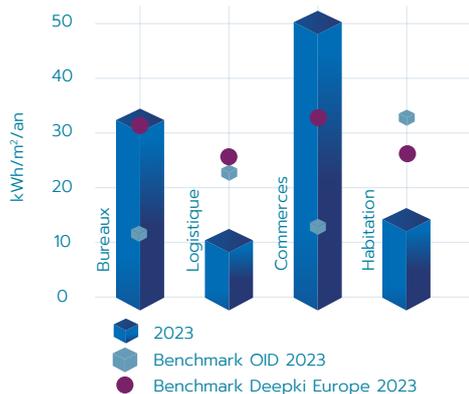
- **Cadre conventionnel** : corpus documentaire et comitologie ([§ annexe : Cadre de gestion des risques](#));
- **Construction de portefeuille** : évaluation de la performance ESG, *due diligence*, analyse de risques climatiques ;
- **Vie des actifs immobiliers** : mise en place de stratégies d'optimisation de la valorisation des actifs via des critères ESG.

8.2 QUELQUES RÉSULTATS DE LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

Performance énergétique



Performance environnementale



Points Forts

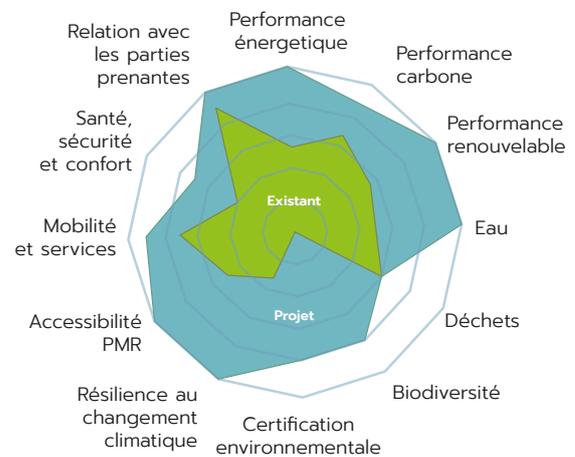
- Végétalisation du rooftop, terrasse R+6 et R+1, patio, avec agrandissement du patio (voire pleine terre optionnelle);
- Mise à jour complète des équipements techniques et enveloppe :
 - Modernisation système CVC, avec mise en place réseau chaud et froid CPCU et fraîcheur de Paris alors que l'actif était tout électrique sur existant, CTA double flux,
 - Isolation façade (ITI sur façade rue et ITE arrière), remplacement menuiseries;
- Mise en place d'une GBT performante Classe B et qui sera *ready to digital*, des organes de régulation sur les terminaux et d'un relamping LED et prévoyant une régulation « plan de sobriété » permettant :
 - D'être conforme au décret BACS¹, dont alerte compteur/détection fuite,
 - D'améliorer la performance énergétique et carbone pour le respect de l'objectif 2030 du décret tertiaire, réduire l'étiquette DPE et de baisser l'intensité carbone pour le CRREM;
- Amélioration de l'accessibilité aux normes PMR 100 % et aménagement local vélos, vestiaire/ douches et sanitaires des étages;
- Réaménagement intérieurs communs dont business center et local vélos; vestiaires, douches et sanitaires des étages;
- Révision de tous les contrôles d'accès pour la sûreté prévoyant télésurveillance;
- Certification à définir a minima niveau Très bon ;
- Audits prévus : écologique, acoustique, QAI² et résilience.

Points Faibles

- Le projet ne dispose pas encore du rendu de certaines études :
 - Calcul du temps de Retour sur Investissement (TRI) carbone,
 - Audit écologique, acoustique,
 - QAI²,
 - Résilience.
 Il reste donc une incertitude sur ces points;
- Pas d'espace de restauration avec préparation de repas type RIE³ prévu pour aller plus loin.

Analyse ESG d'un actif immobilier

Cartographie ESG Lisbonne 32 Scénario restructuration



Notation ESG Scénario restructuration



¹ Décret BACS.

² QAI : Qualité de l'Air Intérieur

³ RIE : Restauration Inter Entreprise

8.3 IDENTIFICATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Pour piloter les actions de l'ensemble des parties et comme évoqué plus haut, OIRE SGP a déployé une cartographie des risques qui a pour fonction de :

- 1 Identifier ;
- 2 Évaluer ;
- 3 Gérer les risques ESG pesant sur les actifs en portefeuille.

À ce titre, elle permet le pilotage des risques et constitue un des piliers de la stratégie de gestion des risques.

Cette cartographie est renseignée au fil de l'eau, tant au niveau de la société de gestion qu'au niveau des fonds, dans le cadre de la comitologie dédiée décrite en annexe de ce rapport.

Elle se présente comme suit :

Typologie du risque	Sources des risques	Indicateurs	Seuils	Fréquence de la mesure
Risque ESG (dont durabilité)	Risque de déviation par rapport à la trajectoire de la qualité ESG (poche <i>Best-in-Progress</i>)	Actifs immobiliers physiques	Si l'actif est dans la poche <i>Best-in-Progress</i> et retard sur l'objectif de la trajectoire du score ESG. Si cet écart est supérieur à 5 -> Risque 1, 10, 15 -> Risque 3	Trimestrielle
	Risques de dégradation de la qualité ESG (poche <i>Best-in-Class</i>)		Si l'actif est dans la poche <i>Best-in-Class</i> et baisse du Score ESG. Si la baisse est supérieure 3 -> Risque 1, 6 -> Risque 2, passe sous le score seuil et l'actif passe dans la poche <i>Best-in-Progress</i> -> Risque 3	
	Risque de liquidité et impact de la qualité ESG des actifs		Si l'actif est dans la poche <i>Best-in-Progress</i> , son horizon de liquidité est dégradé en fonction de l'écart entre sa note ESG et la note seuil (5, 10 et 20), si ça se dégrade de 1mois -> Risque 1, 2 mois -> Risque 2, 3 mois -> Risque 3)	
	Risque climatique et impact sur le rendement attendu des actifs et du fonds		Si l'exposition au risque climatique est inférieur à 3 -> Risque 1, 25% -> Risque 2, 10% -> Risque 3 engagement à 0%	
	Alignement d'un fonds à la taxonomie		Si le fonds est aligné à la taxonomie, si engagement est inférieur à 50% -> Risque 1, 25% -> Risque 2, 10% -> Risque 3 engagement à 0%	
	Retard des performances énergétiques vs Benchmarks de l'OID		Si l'actif est en retard par rapport aux benchmarks d'intensité énergétique (kWh/m ² /an) envoyés par l'OID selon sa catégorie. Si l'écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3 ou si cet écart est classé en «surperformant» -> en conformité, si c'est en «non performant» -> Risque 3	
	Retard des performances environnementales vs Benchmarks de l'OID		Si l'actif est en retard par rapport aux benchmarks d'intensité environnementale (kgCO ₂ eq/m ² /an) envoyés par l'OID selon sa catégorie. Si l'écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3 ou si cet écart est classé en «surperformant» -> en conformité, si c'est en «non performant» -> Risque 3	
	Taux de couverture		Si le taux de couverture ESG est inférieur à 95% -> Risque 1, 85% -> Risque 2, 75% -> Risque 3	
	Risque de déviation par rapport à la trajectoire des émissions des GES		Si l'actif est en retard sur l'objectif des projections de ses émissions pour respecter l'accord de Paris (1,5°C). Si cet écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3, horizon 2030 Si l'actif est en retard sur ses émissions pour respecter les accords de Paris (1,5°C). Si cet écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3, horizon 2050	
	Risque de durabilité		Politique d'exclusion : suivi par actif si exposition différente de zéro sur les secteurs d'exclusions sectoriels de la politique ESG (tabac, armes, charbon, etc.) -> Risque 3	
	Risque de dégradation de la qualité ESG (poche <i>Best-in-Class</i>)	Actifs financiers	Si l'actif est dans la poche <i>Best-in-Class</i> et baisse du Score ESG. Si la baisse est supérieure 3 -> Risque 1, 6 -> Risque 2, passe sous le score seuil et l'actif passe dans la poche <i>Best-in-Progress</i> -> Risque 3 Les actifs en OPCVM (internes et externes) sont labellisés ISR article 8	Trimestrielle

8.4 RÉDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITÉ

Dispositif de maîtrise des risques

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

Lors de chaque comité des risques trimestriels sera ainsi exposé un suivi assuré sur :

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

Une partie est maintenant consacrée à la conformité d'application à la stratégie ESG pour chaque fonds (SFDR, Label ISR, taux de couverture, etc.) et au contrôle des risques liés au respect du référentiel ISR pour les fonds labellisés.

Moyens

Les risques pris en compte par OIRE SGP découlent de deux outils : d'une part, un outil propriétaire de notation ESG des actifs et, d'autre part, une analyse de risques climatiques réalisée via [R4RE](#).

Contrôle interne

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

Ils sont en outre formalisés dans un Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) réalisé annuellement par le RCCI de la société de gestion.

Ce contrôle permanent vérifie :

- La bonne réalisation du dispositif de contrôle et d'encadrement : comitologie, reporting et la prise en compte de l'ESG dans le cadre de l'investissement et dans la phase exploitation;
- Qu'un corpus documentaire, décrivant comment les critères ESG sont pris en compte au niveau des investissements et de la gestion des actifs, est régulièrement établi, maintenu, mis en œuvre et révisé, conformément à la réglementation applicable;
- Que les divers fichiers de suivi sont correctement renseignés et revus;
- Que les comités ESG se tiennent à la fréquence prévue, sur la base de documents d'une qualité suffisante;
- Du respect des engagements de la société de gestion et de la réglementation (SFDR et 2020-03);
- Du respect du référentiel ISR pour les fonds labellisés;
- Du respect de la réglementation Taxonomie.

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

Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés

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

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

8.5 PLAN D' ACTIONS VISANT À RÉDUIRE L' EXPOSITION DE L' ENTITÉ AUX PRINCIPAUX RISQUES ESG PRIS EN COMPTE DANS LE CADRE DE LA SFDR

Définition

Dans le cadre de la mise en place du règlement SFDR, OIRE a rendu publique une déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité¹. Celle-ci explicite les engagements de la société de gestion quant à la prise en compte dans ses décisions d'investissement des PAI.

Ainsi, au niveau de l'entité, OIRE SGP suit les indicateurs suivants :

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

Méthodologie

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

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

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

Ces ambitions, définies au niveau de la société de gestion, sont mises en œuvre via un cadre conventionnel et une comitologie contraignante ([§ 8.1 Contexte et définition](#) ci-dessus) auxquels sont affectées des ressources financières, humaines et techniques dédiées ([§ 2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité](#) ci-dessus). En outre, chaque actif en portefeuille fait l'objet d'un plan d'action ESG individualisé sur un horizon de trois ou cinq ans permettant ainsi un déploiement granulaire de la stratégie ESG d'OIRE SGP².

Les résultats sont présentés en section B ([§ Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité](#) ci-après).

Plans d'actions visant à réduire l'exposition aux PAI

Pour réduire son exposition à ces incidences négatives, OIRE SGP identifie des actions d'amélioration à mettre en œuvre au niveau de chaque actif détenu en direct (actions de restructuration ou de rénovation d'actif). À titre d'exemple, dans le cadre de la politique d'engagement d'OIRE SGP, OIRE SGP et OIRE SAS identifient conjointement et OIRE SAS propose des plans pluriannuels de travaux pour réduire la consommation d'énergie des actifs. L'ensemble des améliorations identifiées pour réduire l'exposition d'OIRE SGP aux incidences négatives identifiées sont consolidées dans des plans d'actions pluriannuels et intégrées aux business plans de chaque actif, lesquels seront exécutés sous la responsabilité des équipes de gestion.



¹ <https://www.ofi-invest-re.com/SGP/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

² [§ Dispositif de maîtrise des risques](#), infra.

B

**INFORMATIONS ISSUES
DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4
DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088
DU PARLEMENT EUROPÉEN
ET DU CONSEIL
DU 27 NOVEMBRE 2019**



1. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

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

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

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

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

OIRE SGP s'est engagée dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement à partir du 1^{er} janvier 2023. Ces éléments sont maintenus à jour et disponibles sur le site internet de la société de gestion : OIRE SGP - Home (ofi-invest-re.com)

2. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ET COMPARAISON HISTORIQUE

Afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou PAI pour *Principal*

adverse impact) en matière de durabilité, OIRE SGP suit 3 indicateurs :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en GWh par mètre carré

Informations communiquées au titre des années 2023 et 2024 pour OIRE SGP

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Commentaires	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Aucun actif immobilier n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	Aucun actif immobilier utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ne pourra être intégré au portefeuille.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	77,77%	81%	Les actifs inefficaces sur le plan énergétique correspondent aux actifs avec un EPC (DPE en France) inférieur ou égal à C. La part des actifs inefficaces est pondérée selon les valeurs des actifs à la date de la fin d'année civile considérée. Pour qu'un EPC d'un actif soit pris en compte dans le calcul, celui-ci doit être valide à la date de publication du PAI, réalisé à l'échelle de l'immeuble et non pas d'un lot et non vierge, disposant ainsi d'une étiquette avec une lettre affichée.	La campagne de mise à jour des DPE vierges et non valides continue sur 2024 afin d'augmenter le taux de connaissance des étiquettes EPC pour la prochaine publication des PAI. De plus, les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont suivis et mis en œuvre au fil du temps selon les budgets.
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000165	0,000157	L'intensité énergétique en GWh/m ² est calculée en prenant en compte la totalité des consommations et surfaces des immeubles sous le périmètre, dès lors que l'actif est détenu <i>a minima</i> sur une partie de ce périmètre. Il est important de noter qu'une partie des consommations peut-être estimée en l'absence d'autorisation de collecte de données de consommations par certains preneurs, ou en cas de difficultés techniques de remontées des consommations. De plus, certains actifs ont parfois un taux d'occupation physique faible. Les actifs en construction ou en travaux de rénovation et livrés depuis moins d'un an sont exclus. Part de données réelles : 60% Taux d'occupation moyen : 94%	Le premier objectif est une amélioration et faire perdurer le taux de données réelles de collecte de consommations. La campagne de collecte des mandats de collecte auprès des preneurs n'ayant pas encore donné mandat continue en 2024. De plus, les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont suivis et mis en œuvre au fil du temps selon les budgets.

3. DESCRIPTION DES POLITIQUES VISANT À IDENTIFIER ET HIÉRARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

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

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

- Les prospectus ou documents précontractuels similaires ;
- Les rapports annuels des fonds sous gestion (avec une annexe relative au reporting ESG)¹.

Le Directoire de la société de gestion OIRE SGP a approuvé l'ensemble de ces politiques et documentations pour sa mise en place effective au 2 janvier 2023. Cette documentation est mise à jour a minima annuellement.

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion joue un rôle important quant à la mise en œuvre de ces politiques dans le cadre des stratégies et procédures organisationnelles :

- Le responsable ESG encourage la prise en compte des considérations ESG dans la gestion immobilière. Il s'assure du suivi opérationnel de la poche immobilière des portefeuilles immobiliers et contribue à la définition de la stratégie d'intégration ESG. Il participe également aux groupes de travail et initiatives de place, lui permettant ainsi d'informer l'équipe de gestion des principaux développements et projets relatifs à l'ESG immobilier en cours ;
- Le Directoire de la société de gestion agit en toute circonstance au nom de la société, respecte ses engagements d'investisseur socialement responsable (ISR) et garantit à ses clients une prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités.

- L'équipe de Fund manager agit pour le compte de ses clients au travers de ses décisions d'investissement et la gestion opérationnelle des fonds sous gestion. Ils sont garants et représentent les sociétés qu'ils gèrent ;
- Le Risk manager et le RCCI contrôlent la mise en œuvre des politiques et procédures ESG au travers [...] des risques et de gouvernance ;
- Le Directeur Produit et l'Investment Specialist sont garants de ces aspects ESG, notamment au travers de la commercialisation des fonds sous gestion ;
- Le délégué de la gestion immobilière OIRE SAS, assure également un rôle essentiel au travers de la mise en œuvre de la stratégie travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que dans la relation avec les locataires.

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

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

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

¹ Ces documents sont disponibles sur le site internet d'OIRE SGP – [Notre démarche ESG](#).

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

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

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

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

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

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

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



4. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

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

OIRE SGP a ainsi formalisé plusieurs engagements afin d'intégrer les facteurs ESG dans son approche d'investissement :

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

Comme évoqué plus haut, la philosophie d'investissement d'OIRE SGP se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable. Toutes les parties prenantes du pôle immobilier OIRE ont leur part de responsabilité dans le suivi et l'atteinte des objectifs de durabilité rattachés à ces valeurs. En effet, chacune est en capacité de participer à la gestion et à la prise en compte des risques et des opportunités liés à l'ESG et aux changements climatiques et donc en position de contribuer positivement à la durabilité des investissements.

Afin d'accompagner toutes les parties prenantes dans l'atteinte de ces objectifs, OIRE s'est dotée en 2023 d'une nouvelle politique d'engagement. Dans ce cadre, « l'engagement » fait référence à des interactions ciblées entre OIRE et des parties prenantes présentes ou futures. L'engagement peut porter sur des questions telles que la stratégie, la performance financière et non financière, le risque, l'impact social

et environnemental, ainsi que la gouvernance d'entreprise, y compris la divulgation d'informations. Le but de toute activité d'engagement est d'influencer positivement les parties prenantes sur ces questions ou de les y sensibiliser afin qu'elles puissent contribuer à la démarche de développement durable et d'investissement socialement responsable d'OIRE.

L'engagement peut être volontaire, c'est-à-dire initié discrétionnairement par OIRE, ou obligatoire, c'est-à-dire imposé par la réglementation. La présente politique d'engagement est le document officiel qui définit les raisons et les modalités de ces activités d'engagement.

À ce titre, notre nouvelle politique d'engagement est articulée autour de deux principes : la **résilience** et la **transparence**

La résilience

OIRE est convaincue que la résilience de ses actifs en portefeuille se construit en continu et avec la participation de chaque partie prenante. À ce titre, l'observation, l'évaluation et l'enregistrement des performances et des risques ESG et climatiques doivent avoir lieu régulièrement selon un calendrier convenu à l'avance avec les parties prenantes, notamment les gestionnaires d'actifs, les occupants, les investisseurs et les prestataires désignés. Ces activités de suivi des facteurs ESG et climatiques donnent également lieu à l'établissement de rapports périodiques (tant internes qu'externes) permettant d'en conserver une traçabilité et d'assurer la résilience à long terme des actifs sous gestion.

En particulier, OIRE a développé des grilles de notation ESG permettant d'évaluer chaque actif en portefeuille dans ses dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Ces trois dimensions sont réparties en plusieurs thématiques, chacune assortie de critères qualitatifs et / ou quantitatifs. Chaque critère est associé à un certain nombre de points, le cumul de ces points permettant d'établir une note traduisant la performance ESG globale de chaque actif. OIRE s'engage à dialoguer avec ses parties prenantes sur la grille de notation ESG et les notes ESG des actifs en portefeuille ([§ Notre démarche OIRE ESG](#)).

Ainsi, les parties prenantes sont amenées à fournir des informations permettant d'établir la note ESG des actifs et/ou à mener des actions permettant de maintenir, voire d'améliorer cette note.

La transparence

OIRE produit régulièrement des rapports sur sa gestion des risques ESG et climatiques. Tant à des fins internes pour assurer la traçabilité du suivi de ces

risques, qu'à des fins externes pour respecter ses obligations réglementaires et communiquer avec les parties prenantes. Cette communication externe vise à rendre compte de la performance ESG du portefeuille immobilier au cours des derniers mois, des dernières années. Il peut par exemple s'agir des rapports ESG annuels des fonds labellisés ISR.

Cette communication se fait donc sur une base comparable, normalisée en fonction des thématiques ESG pris en compte, conformément à la politique ESG d'OIRE. Ainsi, les parties prenantes sont mises en possession des informations leur permettant de contribuer à l'amélioration dans le temps de la performance ESG et à la réduction des facteurs de risque ESG et climatiques. Le suivi de ces rapports peut donc donner lieu à des échanges ciblés avec certaines parties prenantes en fonction de leur rôle dans l'atteinte des objectifs ESG d'OIRE. De tels échanges ciblés peuvent notamment intervenir dans le cadre du suivi de la mise en œuvre de la charte ESG signée par certains prestataires d'OIRE.

L'ensemble de ces documents ESG se trouve sur le site de la société de gestion : OIRE SGP - Home (ofiinvest-re.com)

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

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

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



5. RÉFÉRENCES AUX NORMES INTERNATIONALES

Le Groupe Ofi Invest souhaite développer une large gamme de fonds labellisés ISR permettant de couvrir l'ensemble des classes d'actifs et devenir ainsi un leader en termes d'encours sous gestion labellisés. Ainsi, dans le cadre de la stratégie de développement conçue et mise en œuvre par OIRE SGP, société de gestion immobilière du Groupe Ofi Invest et en lien avec la volonté d'étendre la prise en compte de critères ESG au sein de ses stratégies d'investissement, la société de gestion a pour ambition d'obtenir un maximum de labels ISR immobilier pour tous les nouveaux fonds structurés.

Par ailleurs, OIRE SGP a pour ambition de vérifier le degré d'alignement des fonds sous gestion sur les objectifs de l'accord de Paris au moyen de projection de l'outil CRREM ou équivalent. Il s'agit d'un outil utile qui peut aider les entreprises à évaluer la réduction requise des émissions de carbone au niveau des actifs.



En effet, le changement climatique pourrait mettre en péril la rentabilité des sociétés immobilières si aucune mesure de transformation du parc immobilier sous gestion n'est prise. Par conséquent, il est essentiel de mettre davantage l'accent sur la gestion des risques liés au changement climatique. La stratégie d'entreprise d'OIRE SGP et la gestion des risques devront garantir que les efforts individuels pour atténuer les émissions de CO₂ au sein des portefeuilles sous gestion doivent être suffisants pour atteindre les objectifs de l'UE.

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

OIRE SGP est notamment :

- Membre et administrateur de l'[Observatoire de l'Immobilier Durable](#) (OID);
- Membre de l'[European Sustainable Real Estate Initiative](#) (ESREI);
- Membre de l'[Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière](#) (IEIF);
- Engagée auprès de l'[Association Française des Sociétés de Placement immobilier](#) (ASPIM).



6. ANNEXES

6.1 L'AMBITION D'OIRE SGP EN MATIÈRE D'ESG

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

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

En 2023, le pôle immobilier OIRE a engagé une réflexion qui l'a mené à se doter d'un cadre ESG global. Cela a consisté en la rédaction d'une politique ESG qui est la pierre angulaire des ambitions d'OIRE pour intégrer la durabilité dans l'ensemble de ses activités. Son objectif est d'établir et de communiquer l'approche d'OIRE en matière d'investissement responsable. Cette politique décrit le cadre de mise en œuvre de l'investissement responsable par OIRE. Elle encadre l'ensemble des documents spécifiques d'implémentation déjà existant, parmi lesquels :

- Une politique d'engagement des parties prenantes;
- Une charte ESG et ses annexes techniques;
- Une méthodologie propriétaire de suivi des prestataires;
- Une charte de l'environnement : il s'agit d'une annexe jointe aux contrats portant sur les opérations de maintenance préventive et curative. La charte fournit des conseils sur les pratiques environnementales durables dans divers domaines tels que : le transport, les produits / matériaux, les fournisseurs / commandes, le traitement et le recyclage des déchets, les règles d'intervention et la communication/sensibilisation du personnel;
- Un code fournisseur : ce document énonce les règles et les normes auxquelles les fournisseurs doivent adhérer lorsqu'ils font affaire avec OIRE. Il vise à garantir des pratiques commerciales responsables et éthiques tout au long de la chaîne d'approvisionnement;
- Une charte chantier propre (ce document, annexé aux contrats de travaux, établit les règles et les engagements à respecter sur un chantier de construction ou de rénovation. Il vise à assurer un environnement de travail sûr, propre et respectueux de l'environnement. La charte encourage notamment une meilleure gestion des déchets, de

l'eau et de l'énergie, la réduction des nuisances sonores);

- Une charte d'aménagement preneur-bailleur en cas d'actif immobilier certifié (elle peut être mise en place, par exemple dans le cadre d'une certification environnementale. Il s'agit d'un document qui établit les règles et les engagements entre le locataire-preneur et le propriétaire-bailleur d'un espace ou d'un bien immobilier. Cette charte détaille les responsabilités de chaque partie en ce qui concerne les travaux d'aménagement ou de rénovation, ou encore l'utilisation de l'espace loué. Elle peut inclure des directives sur les normes de sécurité et de bien-être des occupants ou des engagements en matière de pratiques durables).

Ou par d'autres documents d'implémentation spécifiques à OIRE SGP, du fait que cette dernière est une entité régulée soumise à une réglementation spécifique (SFDR,...) tels que :

- Une politique de rémunération;
- Une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité;
- Une déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité;
- Une politique d'engagement actionnarial et de vote sur les actifs non immobiliers.

Une entreprise transparente envers ses parties prenantes

Les documents d'information sont accessibles via le site internet d'[OIAM19](#) :

- Les fiches produit : présentation synthétique des fonds;
- Les prospectus et DICI;
- Les reportings mensuels ou trimestriels;
- Les évaluations ISR annuelles;
- Les rapports d'activité annuels;
- Le code de transparence [FIR](#) / [Eurosif](#) / [AFG](#) auxquels ces OPC adhèrent.

6.2 CHARTE ESG

Une charte ESG est un document d'engagement annexé aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de promotion immobilière, les mandats de gestion immobilière, etc.) destiné à exprimer les attentes ESG d'OIRE à l'égard de ses prestataires de services et de leurs sous-traitants éventuels. Elle vise au premier chef (mais pas exclusivement) les parties prenantes clés mentionnées dans la présente politique d'engagement. La charte ESG d'OIRE a pour objet de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans le cadre de leur prestation de service. La résultante est la mise en place d'une démarche ESG par les entreprises intervenant dans le développement et la gestion des actifs immobiliers et l'établissement de relations de partenariat avec ces entreprises.

La charte ESG d'OIRE formalise l'engagement d'une entreprise à intégrer des critères ESG dans ses prestations de services. Cette charte ESG permet donc d'atteindre les trois objectifs suivants :

1 L'intégration des critères ESG dans les contrats :

la charte ESG permet d'intégrer les objectifs de la stratégie ESG d'OIRE dans les contrats de prestations de services, sans préjudice des clauses ESG spécifiques qui pourraient s'appliquer dans des cas particuliers. Cela permet de rendre contraignants les engagements ESG pris par les prestataires ;

2 La promotion de la durabilité : la charte ESG encourage les prestataires et, le cas échéant, leurs sous-traitants à adopter d'eux-mêmes des pratiques durables. Cela contribue à la sensibilisation du secteur immobilier aux enjeux ESG ainsi qu'au renforcement de ses capacités et de son expertise en la matière ;

3 Le suivi et le reporting : la charte ESG exige des prestataires qu'ils rendent compte régulièrement de leurs actions ESG. Cela peut inclure des rapports sur leurs performances environnementales, leurs initiatives sociales et leur gouvernance. En intégrant ces informations dans son reporting, OIRE rend compte de manière plus complète de l'impact ESG de l'ensemble de ses activités.

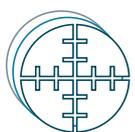
Objectifs promus dans le cadre de la charte ESG :

- Accroître l'efficacité énergétique des actifs sous gestion, notamment par la mise en place d'outils et méthodes permettant la réduction de leur intensité énergétique ;
- Accroître la part des énergies renouvelables et décarbonées dans l'approvisionnement énergétique des actifs sous gestion ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs sous gestion, notamment par le pilotage de leur trajectoire carbone et la gestion des fluides frigorigènes ;
- Contribuer à l'obtention et/ou au maintien de certifications environnementales pour les actifs sous gestion, ou a minima en réalisant une réflexion sur l'opportunité de certification ;
- Utiliser rationnellement les ressources en eau, pour garantir la viabilité des retraits et de l'approvisionnement en eau douce, tout en tenant compte des éventuelles pénuries locales d'eau, notamment en renforçant la participation des occupants et locataires à l'amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement ;
- Protéger et restaurer les écosystèmes liés à l'eau, qu'ils soient sur – ou lorsque cela est possible – à proximité des parcelles sur lesquelles sont bâtis les actifs immobiliers sous gestion, notamment les montagnes, les forêts, les zones humides, les rivières, les aquifères et les lacs ;
- Réduire la production de déchets par la prévention, la réduction, le tri, le recyclage et la réutilisation, notamment en sensibilisant les occupants et locataires ;
- Gérer d'une manière écologiquement rationnelle les produits chimiques et tous les déchets tout au long de leur cycle de vie et réduire au maximum leur déversement dans l'air, l'eau et le sol, afin de minimiser leurs effets négatifs sur la santé et l'environnement ;
- Préserver la biodiversité et les écosystèmes et les exploiter durablement.



6.3 POLITIQUES D'EXCLUSION

OIAM exclut de ses investissements, les émetteurs impliqués dans des controverses graves et caractérisées constituant un abus systématique ou flagrant à ncipes du pacte mondial ([§ renseignements sur le site d'OIAM, rubrique Finance responsable](#)).



Au-delà de ses obligations légales, depuis janvier 2022, OIAM exclut de ses investissements les entreprises tirant des revenus liés à des activités de fabrication, prestation de services ou de support technique relatives à des armes visées par les conventions internationales.



En 2021, OIAM a adopté une politique sur l'exclusion totale du charbon thermique avant 2030 qui repose notamment sur l'exclusion des entreprises qui ne respectent pas les seuils 2020 de la *Global Coal Exit List* (GCEL) établie par l'ONG Urgewald.



OIAM souhaite également mettre en adéquation ses lignes directrices d'investissement dans les secteurs pétro-gaziers avec les trajectoires de neutralité carbone préconisées par la communauté scientifique.



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



OIAM a adopté en décembre 2022 pour application à compter du 1^{er} janvier 2023, une politique sur le secteur de l'huile de palme qui applique des filtres d'exclusion.



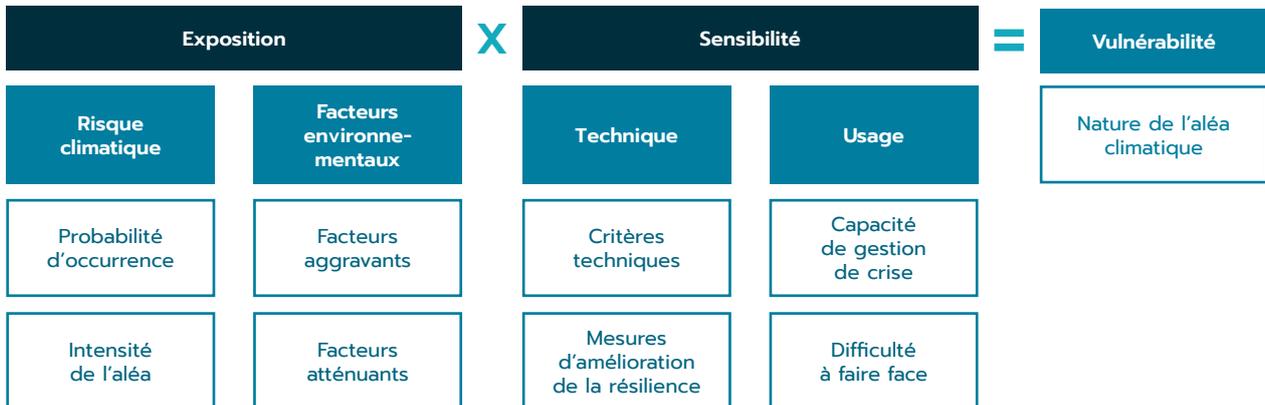
En octobre 2023, OIAM a complété ses politiques sectorielles d'exclusion sur la thématique des biocides et des produits chimiques dangereux.



6.4 R4RE

OIRE SGP analyse l'exposition aux risques climatiques de ses actifs via l'outil **R4RE**. L'outil permet également une analyse de la vulnérabilité climatique des actifs. La vulnérabilité climatique s'entend de l'exposition et de la sensibilité d'un actif donné à un aléa climatique.

À cet égard, la méthodologie de l'outil peut être résumée schématiquement comme suit :



Source : référentiel R4RE

L'outil R4RE permet de tester l'exposition et la sensibilité des actifs relativement à cinq catégories de risques physiques :

1 Les vagues de chaleurs : elles correspondent à des périodes où la température maximale est supérieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs;

2 Les vagues de froid : elles correspondent à des périodes où la température minimum est inférieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs;

3 Les sécheresses et Retraits et Gonflements des Argiles (RGA) :

Les sécheresses : il s'agit d'événements climatiques ayant pour conséquence le dessèchement des sols, lié à des précipitations déficitaires ou à une évaporation importante. Les sécheresses, en zones argileuses, augmentent le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, elles exposent les bâtiments à des risques d'incendies.

Les Retraits et Gonflements des Argiles (RGA) : il s'agit des mouvements des sols argileux associés aux périodes de sécheresses. Ceux-ci dégradent les structures des constructions à fondations superficielles (fissures, joints disloqués) ou réseaux enterrés (électricité, eau, gaz, etc.);

4 Les précipitations et inondations : elles peuvent être de différents types (débordements des cours d'eau, remontées des nappes phréatiques, ruissellement) et peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs, l'endommagement des réseaux en sous-sol ou causer des dégâts variés sur les équipements;

5 Les feux de forêts (depuis début 2024) : l'aléa feux forêt n'est pas un phénomène purement climatique. Cependant, l'augmentation des températures et des périodes de sécheresse constituent un facteur d'aggravation du phénomène. Le traditionnel triangle du feu permet de comprendre la part climatique et la part anthropique du phénomène qui explique que le déclenchement de l'aléa a 9 fois sur 10 une cause humaine.

L'outil R4RE se base sur le scénario RCP 8.5 du GIEC pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (*Representative Concentration Pathway*) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014. La cartographie est basée sur les projections du scénario dit « pessimiste » ou *Business as usual* : le RCP 8.5 (ou, lorsqu'il n'est pas disponible, le scénario le plus proche parmi ceux définis dans les modélisations précédentes : le scénario A2). La hausse de températures à 2100 correspondant à ce scénario est d'environ +3,5 à 5°C.

6.5 CADRE DE GESTION DES RISQUES

Cadre conventionnel – Corpus documentaire

OIRE SGP s'est ainsi dotée, d'une part, d'un corpus documentaire¹ contraignant qui formalise la prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités :

- Une déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ;
- Une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité² ;
- Une politique ESG ;
- Une politique d'engagement ESG ;
- Une charte ESG ;
- Une politique de rémunération ;
- Une procédure d'investissement ;
- Les politiques d'investissement propres aux fonds sous gestion ;
- Une politique et une procédure de gestion et de suivi des risques ;
- Une procédure de contrôle et de suivi des démarches ESG ;
- Une politique d'exclusion.

Cadre conventionnel – Comitologie

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

Comité d'investissement

- Analyser les opportunités d'investissement ;
- Émettre des recommandations basées sur un Mémo d'investissement ;
- Identifier les axes d'amélioration des bâtiments et intégrer les indicateurs ESG ;
- Collaborer avec le CIVO et CIVA pour valider les décisions d'investissement ;
- Assurer la prise en compte des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur.

Comité Immobilier de Validation d'Opportunités immobilières (CIVO)

- Valider les recommandations du comité d'investissement ;
- Constituer un dossier d'investissement CIVO ;
- Obtenir l'avis du responsable ESG pour valider les décisions ;
- Collaborer avec le comité d'investissement pour confirmer les éléments du mémoire création de valeur.

Comité Immobilier de Validation des Acquisitions (CIVA)

- Valider l'acquisition après audit et *due diligence* ;
- Mettre à jour le dossier d'investissement CIVO et constituer le dossier d'investissement CIVA ;
- Inclure les conclusions des *due diligences* techniques et environnementales et la grille de notation ESG ;
- Engager le processus juridique d'acquisition si les éléments.

Comité de revue des fonds (CRF)

- Suivre les performances ESG des actifs pendant leur détention ;
- Réunir les gérants de fonds et autres responsables pour un contrôle ESG ;
- Analyser les engagements ESG et l'évolution des notes ESG ;
- Identifier les actifs pour les poches *Best-in-Class* et *Best-in-Progress* ;
- Revoir et réviser la stratégie des fonds, souvent semestriellement.

Comité de gestion des risques

- Tenir des réunions trimestrielles sous la direction du Risk manager ;
- Superviser le processus de préparation des documents par le Risk manager, sous la supervision du RCCI ;
- Analyser les risques ESG en utilisant les conclusions du CRF et les cartographies des risques ;
- Assurer un suivi contrôlé des performances ESG des fonds, après les réunions du CRF.

¹ § Annexe pour plus de détail

² [Notre démarche ESG](#)

À ces contrôles de premiers et deuxièmes niveaux s'ajoute un contrôle de troisième niveau réalisé par l'audit du Groupe Ofi Invest. Ces audits sont définis par thématique par fréquence triennale. À ce jour, il n'est pas encore intervenu à date, mais devra mis en place au plus tard avant le 31 décembre 2026. Il inclura notamment la gestion des risques et l'ESG. En 2023 / 2024, cinq audits de 3^e niveau ont été réalisés par le groupe Ofi Invest sur la société de gestion OIRE SGP.

Comitologie adaptée à la poche non immobilière des fonds gérés

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

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

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

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

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

Enfin, dans le cadre de la gestion financière, un comité ESG mensuel est tenu au sein d'OIAM. C'est la pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche d'investisseur responsable de la société ([§ Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité](#) ci-dessus pour plus de détails).

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

Construction de portefeuille

La démarche d'OIRE SGP repose sur la conviction que les sociétés de gestion qui intègrent dans leur stratégie les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance offrent de meilleures perspectives à long terme à leurs investisseurs. À cette fin, la construction des portefeuilles des fonds sous gestion tient compte à la fois des performances ESG intrinsèques des actifs qui les constituent et des risques et opportunités liés au changement climatique.

Avant tout investissement, chaque actif immobilier fait l'objet d'une évaluation de sa performance ESG. À cette fin, OIRE SGP a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne¹.

Par ailleurs, un budget de *due diligence* pour la réalisation d'audits est validé par le CIVO. Ces audits comprennent, entre autres, une *due diligence* environnementale. Celle-ci est réalisée sous la responsabilité d'OIRE SGP, par les équipes d'OIRE SAS. Ces dernières sont accompagnées, à titre d'exemple, par un bureau d'études spécialisé, ou des auditeurs environnementaux externes chargés de réaliser l'état des lieux et le plan d'actions ESG à court et moyen terme² de chaque opportunité d'investissement.

Par la suite, conformément à la politique ESG et à la politique d'engagement ESG et suivant la stratégie parfois thématique propre retenue pour chaque fonds sous gestion, OIRE SGP retient une note ESG minimale (dite «note seuil»), notamment au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

En dernier lieu et pour une prise en compte la plus complète possible de l'ensemble des risques ESG, la notation de chaque actif est complétée par un diagnostic des risques climatiques pesant sur l'actif. Les risques et opportunités liés aux changements climatiques sont pris en compte via une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques. Cette analyse se fait au travers de l'outil *R4RE*, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'outil permet de réaliser une initiation d'analyse de vulnérabilité climatique des immeubles, en fonction de l'emplacement et de leurs caractéristiques et d'orienter vers les actions d'adaptation au changement climatique³.

¹ Il s'agit de la grille d'évaluation ESG dont de plus amples détails sont fournis dans la section Les objectifs de la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ci-avant.

² Horizon à trois ou cinq ans.

³ L'analyse des risques climatiques peut également être faite avec d'autres outils proposés par les auditeurs externes dans le cadre des *due diligences*, notamment dans le cas d'actifs étrangers pour lesquels l'usage d'outils différents peut être nécessaire.

6.6 VIE DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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



7. GLOSSAIRE

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

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

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

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

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



8 INFORMATIONS IMPORTANTES

OIRE SGP est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 17-000003, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 11 252 122 euros, dont le siège social est situé au 127-129, quai du Président Roosevelt, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407.

Ce document et son contenu ne doivent pas être copiés et/ou circularisés sans l'accord préalable écrit d'OIRE SGP.

En raison de sa simplification, ce document est partiel et peut donc être subjectif. Les informations présentées ici ne prétendent pas être complètes et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Ce document ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement et/ou un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre et il ne doit pas servir de base à une décision d'investissement. OFI Invest Real SGP décline toute responsabilité liée à une décision prise sur la base de ce document. Avant tout investissement, il est fortement conseillé à tout investisseur, de procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations fournies dans ce document, à l'analyse de sa situation personnelle ainsi qu'à l'analyse des avantages et des risques du projet.

Les analyses et les conclusions expriment le point de vue d'OIRE SGP et reposent sur des hypothèses

et des anticipations d'OIRE SGP, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité du projet et sont susceptibles d'être modifiées.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'OIRE SGP considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les informations relatives à la formation et à l'expérience des personnes citées sont fournies à titre informatif uniquement. Ces personnes ne contiendront pas nécessairement à être employées par OIRE. Les références à des tableaux de classement et à des prix ne sont pas un indicateur des places futures dans les tableaux de classement ou les prix. Les données, y compris, mais sans s'y limiter, les scénarios et les lignes directrices en matière d'investissement présentés dans ce document, ne le sont qu'à titre d'illustration. Les images, plans, dessins, diagrammes ou schémas sont fournis à titre d'information uniquement.

Lorsque des informations sur les performances passées, l'expérience passée et les antécédents sont fournies, elles ne sont pas nécessairement représentatives des résultats futurs : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut aussi bien baisser qu'augmenter. Les investissements immobiliers peuvent par ailleurs être illiquides.



Ofi invest

Real Estate

France

127-129, quai du Président Roosevelt,
92130 Issy-les-Moulineaux

+33 (0) 1 40 68 18 00

contact-re-sgp@ofi-invest.com

www.ofi-invest-re.com

