



OSAE

RAPPORT LOI ENERGIE
CLIMAT 2026 pour l'exercice
2025



Conformément aux dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier, modifié par l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et du décret n° 2021-663, Osae Partners a établi le présent rapport portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2025.

A) Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et qualité de gouvernance

1. Résumé de la démarche

Osae Partners, qui gère 319 M€ d'actifs sous gestion au 31/12/2025, adopte une approche responsable de l'investissement et des affaires, tant dans ses relations avec les investisseurs qu'au sein de l'entreprise et, plus généralement, vis-à-vis de toutes les parties prenantes.

Intégration des critères ESG

Les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) sont au cœur de nos pratiques et intégrés à chaque étape de nos activités, qu'il s'agisse d'investissement ou de gestion d'actifs :

Environnement :

- Acquisition :
 - Réaliser des audits de due diligence approfondis pour analyser les risques ESG et leurs impacts potentiels
 - Effectuer des évaluations énergétiques, collecter des données de référence sur l'énergie et réaliser des déclarations sur Operat, conformément au Décret Tertiaire
 - Évaluer le profil environnemental de l'actif, son enveloppe, ses services, la sécurité incendie et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Rénovation et développements :
 - Intégrer des lignes directrices de rénovation, incluant des objectifs d'efficacité énergétique, de réduction du carbone incorporé et des risques climatiques pertinents
 - Viser les certifications pour chaque projet, telles que BREEAM, Haute Qualité Environnementale (HQE), Osmoz, E+C-, Ecolabel ou encore VALPAS (certification garantissant l'absence de punaise de lit)
 - Adopter les principes de l'économie circulaire, minimiser les déchets, maximiser l'efficacité des ressources et encourager la biodiversité
 - Utiliser des matériaux de construction écologiques
- Asset management :
 - S'engager de manière proactive avec les property managers à travers des réunions régulières pour suivre la conformité et le reporting ESG notamment concernant le suivi des consommations énergétiques des actifs
 - Identifier et prioriser les investissements, en alignement avec les objectifs de performance BREEAM et du Décret Tertiaire

Social :

- Promotion de l'art et de la culture : organisation d'installations artistiques temporaires dans des locaux vacants, comme l'organisation du défilé de la marque « Comme des Garçons » sur notre site Verona
- Prise en compte de l'impact de nos activités sur les communautés locales et amélioration de la qualité de vie des utilisateurs des bâtiments :
 - o Amélioration des conditions de vie des occupants de nos actifs : climatisation, peintures et sols de qualité, installations sanitaires performantes
 - o Réduction de notre empreinte écologique dans nos bureaux : optimisation énergétique, tri des déchets, et incitation à l'utilisation de transports durables grâce à l'emplacement central de nos locaux

Gouvernance :

- Engagement envers la transparence, l'équité et la responsabilité dans toutes nos activités :
 - o Comité de valorisation trimestriel, accompagné de l'envoi d'un reporting trimestriel aux investisseurs
 - o Communication annuelle d'un rapport ESG détaillant les performances et initiatives réalisées aux investisseurs
- Mobilisation d'une équipe dédiée, composée de cinq collaborateurs, pour piloter nos activités ESG et assurer leur mise en œuvre efficace
- Intégration des critères ESG dans les évaluations annuelles des performances individuelles de nos collaborateurs

Les critères ESG, considérés comme essentiels pour construire un présent et un avenir responsables, sont systématiquement intégrés dans nos analyses, en complément des critères financiers, avant toute décision d'investissement ou de gestion d'actifs.

Pour renforcer cet engagement, Osae Partners s'aligne sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par l'ONU. Parmi ces 17 objectifs globaux, 6 ont été identifiés comme prioritaires et guident nos choix stratégiques en matière d'investissement :





ODD n°3 : Bonne santé et bien-être, en proposant des services adaptés aux clients, aux occupants et aux salariés (par exemple des espaces mieux ventilés, des zones de relaxation ou des équipements de santé sur site).

ODD n°6 : Gestion de l'eau, en installant des solutions hydro-économiques et en assurant un usage durable de l'eau.

ODD n°11 : Villes et communautés durables, à travers la dynamisation des villes et de leurs périphéries et la lutte contre les bâtiments inefficaces ;

ODD n°13 : Lutte contre les changements climatiques, avec l'alignement d'une trajectoire carbone conforme aux Accords de Paris ;

ODD n°15 : Vie terrestre, en protégeant la biodiversité (faune et flore) avec la création des espaces végétalisés ;

ODD n°17 : Partenariats pour la réalisation des objectifs, par le suivi de l'engagement des parties prenantes et la promotion des labellisations environnementales (HQE, BREEAM, Ecolabel Osmoz, etc.).

2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

Osae s'engage à rendre la politique ESG disponible directement sur le site. Depuis sa rédaction en 2020, elle fait l'objet de mises à jour régulières pour s'aligner sur l'évolution des normes du secteur. Aussi, à partir de 2024, Osae publie son rapport 29 LEC portant sur l'exercice clos au 31 décembre 2023.

En complément de ces documents, Osae fournit également chaque année un reporting ESG à ses investisseurs sur son fonds OREP#1. Ce dernier détaille les actions ayant eu lieu pendant l'année et les objectifs atteints ou à atteindre dans le cadre du développement des différents projets.

Osae Partners a structuré son Rapport Climat ainsi que ses engagements autour des quatre piliers de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) : Gouvernance, Stratégie, Gestion des risques et Indicateurs de performance. En juin 2024, Osae Partners a communiqué son rapport TCFD.

Aussi, Osae Partners répond tout au long de l'année à des questionnaires ad hoc et organise des réunions ponctuelles avec ses différents investisseurs sur le sujet ESG. Ces échanges permettent à la société de gestion de mettre en place les *best practices* qui lui sont partagées par ses différents contributeurs.

A titre d'exemple, à la suite de la demande d'un investisseur, OSAE a lancé à la fin de l'année une refonte complète de son processus de collecte des consommations sur ses différents actifs. Avant cela, les données étaient certes collectées, mais ne donnaient pas forcément lieu à une analyse poussée. Ce nouvel outil nous a permis d'évaluer la consommation moyenne de notre portefeuille, l'émission de GES, les risques climatiques ainsi que l'alignement à la taxonomie ou encore l'émission totale de CO₂.

3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

1. Société de Gestion

Signatory of:



Les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, reconnus mondialement comme une référence en matière d'investissement responsable, procèdent à une évaluation annuelle pour analyser l'intégration des enjeux

ESG dans les processus d'investissement et de décision des signataires. En 2020, Osae est devenue signataire des PRI, marquant ainsi son engagement officiel envers leurs six principes fondamentaux. Notre premier rapport PRI a été soumis la même année et nous continuons à le mettre à jour annuellement, offrant ainsi une évaluation précise de notre démarche ESG. Ce rapport est également partagé avec nos investisseurs sur demande.

OSAE est également un donateur historique de la fondation Helen Keller Europe, qui lutte contre la cécité infantile liée à la malnutrition.

2. Etude de cas – Actif Pavée : la réhabilitation d'un patrimoine au service de la transition environnementale et de la mixité urbaine

Ancienne école située dans le 4^e arrondissement de Paris, l'immeuble Pavée a fait l'objet d'une restructuration complète de près de deux ans afin de lui offrir une nouvelle vocation tout en préservant son caractère patrimonial. Le projet illustre la stratégie d'Osae consistant à privilégier la réhabilitation du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction, afin de limiter l'empreinte carbone des opérations.

La première phase, livrée en juillet 2025, comprend environ 5 000 m² de bureaux et d'espaces mixtes (commerces, spa et espaces événementiels) occupés par Caudalie. Dès la conception du

projet, une attention particulière a été portée à la performance énergétique du bâtiment. Le recours à la géothermie comme source principale de chauffage permet de réduire significativement les consommations énergétiques. Les études réalisées démontrent que le bâtiment affiche une consommation d'énergie inférieure de 9 % aux objectifs réglementaires fixés pour 2030 par le Décret Tertiaire, anticipant ainsi les futures exigences environnementales.

La seconde phase, livrée en janvier 2026, complète cette transformation par la création de 38 logements sociaux. Dans un secteur où la tension sur le logement est particulièrement forte, cette composante résidentielle contribue à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier. Les logements, accessibles par une cour paysagée indépendante des bureaux, sont principalement destinés à de jeunes actifs débutant leur parcours professionnel.

Ce projet illustre ainsi une approche intégrée de la création de valeur, conciliant performance environnementale, préservation du patrimoine, qualité des usages et contribution aux enjeux sociaux du territoire.

B) Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

Part globale, en %, des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par l'entité

<i>Dénomination du fonds</i>	AuM au 31/12/2025	Pourcentage géré par OSAE	Catégorisation SFDR
Osae Real Estate Partners 1 (OREP 1)	188.7 M€	100 %	Article 8
Osae Real Estate Co-Invest (ORE Co)	10.4 M€	100 %	Article 8
Osae Real Estate Partners 2 (OREP 2)	97.7 M€	100 %	Article 8
Osae Real Estate Invest (ORE-Invest)	18.9 M€	100 %	Article 8
Osae Real Estate Favaco (ORE Favaco)	3.0 M€	100 %	Article 8

