

Rapport

**Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8
novembre 2019 relatif à l'énergie et au
climat**

Exercice 2025

**Union Investment Real Estate France SGP et
OPCI UIR 1230**

Le présent rapport vise à répondre aux obligations issues des dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier.

Ce rapport concerne les informations relatives à la société de gestion de portefeuille Union Investment Real Estate France. Certaines des parties concernent spécifiquement l'OPCI UIR 1230 géré par Union Investment Real Estate France, dans la mesure où ses encours étaient supérieurs à 500 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Table des matières

A. Démarche générale de URF sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	4
A.1 Présentation de la démarche générale de URF dans la prise en compte de critères ESG.....	4
A.2 Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par URF.....	6
A.3 Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, et la part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité	6
A.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances	7
A.5 Engagements de Place de URF et de ses FIA sous gestion.....	7
B. Moyens internes déployés par URF	7
B.1 Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein d'URF	7
B.2 Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de URF.....	9
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de URF	9
C.1 Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	9
C.2 Politique de rémunération	10
C.3 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité	10
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	10
D.1 Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	10
D.2 Politique de vote	10
D.3 Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre	11
D.4 Bilan de la politique de vote mise en œuvre	11
D.5 Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies	11
E. Taxonomie européenne et aux combustibles fossiles.....	11

E.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 (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement	11
E.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 de ce règlement.....	11
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.	12
F.1 Informations concernant URF	12
F.2 Informations concernant l'OPCI UIR 1230.....	13
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	13
G.1 Informations concernant URF.....	13
G.2 Informations concernant l'OPCI UIR 1230.....	13
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	14
H.1 Informations concernant URF.....	14
H.2 Informations concernant l'OPCI UIR 1230.....	15
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	15

A. Démarche générale de URF sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1 Présentation de la démarche générale de URF dans la prise en compte de critères ESG

Union Investment Real Estate France (« **URF** ») est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

Dans le cadre des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, URF tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

En pratique, les processus de prise de décision en matière d'investissement mis en œuvre par URF peuvent intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions de URF incluent l'analyse de critères extra-financiers pertinents afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), sans toutefois que ces critères soient alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental.

Cette analyse de critères ESG peut ainsi contribuer directement à la décision d'acquérir un nouvel actif immobilier ou d'octroi de financements complémentaires en vue d'améliorer les performances d'un actif immobilier déjà détenu en portefeuille. Les critères ESG peuvent, selon les cas, être utilisés par plusieurs équipes de la société : investment management, asset management et gestion de projets immobiliers.

En effet, URF est convaincue que la prise en compte de critères ESG peut avoir, dans certains cas et sur le long terme, un impact sensible sur le rendement des organismes de placement collectifs en immobilier (« **OPCI** ») qu'elle gère. Ainsi, un actif immobilier à la qualité extra-financière insuffisante au regard de critères ESG risque de rencontrer davantage de difficultés à générer une performance positive sur le long terme provenant de flux locatifs considérés comme pérennes ou d'un potentiel de revalorisation élevé.

Ainsi, lorsqu'ils sont pertinents, les critères ESG suivants peuvent, notamment, être pris en compte dans les stratégies d'investissement mises en œuvre par URF :

Environnement	Social	Gouvernance
- Utilisation de l'énergie - Empreinte carbone - Changement climatique - Gestion des déchets - Suivi de la pollution - Conservation des ressources naturelles - Terrain contaminé	- Bien-être des employés - Relations avec les vendeurs - Programmes locaux d'aide sociale - Initiatives en matière de soins de santé - Initiatives de bien-être - Egalité entre les sexes	- Méthodes comptables transparentes - Relations avec les investisseurs - Conflits d'intérêts - Ethique des affaires - Possibilité d'être entendu - Influence politique

- Déchets dangereux - Emissions toxiques - Conformité avec les réglementations environnementales	- Egalité raciale - Egalité des religions - Initiative en matière éducative - Initiative pour un environnement propre - Surveillance des droits de l'homme	- Pratiques juridiques - Politique d'alerte
--	--	--

À compter du 22 novembre 2023, URF a décidé de formaliser l'intégration - potentielle et lorsque pertinente - de critères ESG dans son processus d'analyse, de prise de décision d'investissement et de gestion, et ce, au sein de sa politique de risques de durabilité. Celle-ci vise à renforcer la transparence sur la manière dont URF intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, au sein de ses processus internes. La politique repose sur le principe dit de « double matérialité ». Concrètement, les critères ESG utilisés par URF couvrent deux aspects complémentaires : (i) les risques de durabilité et (ii) les incidences négatives en matière de durabilité.

Par ailleurs, URF a fait le choix de se soumettre elle-même, sur base volontaire, à plusieurs obligations en matière ESG. Celles-ci ont, soit été définies par la société, soit été définies au niveau de son groupe d'appartenance. Ainsi, à titre d'exemples, URF a notamment pris les mesures suivantes :

- **Éthique** : les pratiques de travail des collaborateurs de URF sont encadrées par plusieurs documents définissant leurs droits et leurs obligations (Code de Déontologie, procédures internes en lien avec l'éthique personnelle, etc.). Plusieurs collaborateurs de la société sont également certifiés Royal Institution of Chartered Surveyors (« **RICS** »). Cette certification vise, en particulier, à maintenir au niveau mondial certains standards d'excellence professionnelle, d'intégrité et de déontologie applicable aux professionnels de l'immobilier et de la construction. Par ailleurs, en septembre 2025, les collaborateurs de URF ont participé à une initiative collective du groupe pour réduire l'empreinte carbone numérique. L'objectif était de nettoyer les boîtes mail, de se désabonner des newsletters inutiles, de faire le tri dans les dossiers numériques en supprimant les fichiers, e-mails et images superflus. Le résultat est une réduction significative des besoins en stockage de données : au total, l'équipe a réussi à supprimer 138 Go de données inutiles, ce qui représente 17,4 kg d'émissions de CO₂ grâce à la réduction du stockage.
- **Environnement de travail** : les locaux de URF sont situés dans un centre d'affaires caractérisé par des espaces de travail et des parties communes répondant à certains standards de qualité. L'ensemble du mobilier de bureau des collaborateurs de la société a été changé en 2019 pour répondre à de nouvelles attentes en termes d'ergonomie et de nouvelle organisation du travail. Une évaluation des risques liés aux postes de travail chez URF a été conduite en 2020 avec l'aide d'un cabinet spécialisé en la matière. Un règlement relatif au télétravail a été édicté et des aides financières sont désormais proposées pour l'équipement à domicile des collaborateurs de la société. En 2023, des travaux de confort lumineux et acoustique ont été réalisés au sein des locaux de URF au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de la société. Par ailleurs, URF travaille sur le confort des locataires de l'immeuble au sein duquel sont logés ses locaux, en ayant contracté avec un prestataire ayant développé une application spécifique permettant aux entreprises locataires de souscrire à des prestations de bien-être pour leurs collaborateurs. Enfin, URF a conclu en 2025, un partenariat avec Bene Bono, prestataire engagé dans la lutte contre le gaspillage alimentaire. Dans ce cadre, des livraisons hebdomadaires de fruits en direct producteur refusés par les

circuits classiques de distribution car ils ne correspondaient pas à leurs standards sont organisées au bénéfice des collaborateurs de URF ;

- **Formation continue** : les collaborateurs de URF se sont vu proposer, tout au long de l'année, des formations diverses afin de renforcer leurs compétences et connaissances : cours de langue, formations collectives sur certaines thématiques spécifiques (actualités juridiques, actualité de la réglementation environnementale, etc.). URF peut être amenée à financer, au cas par cas, certains cycles d'étude supérieures à ses collaborateurs.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », URF s'est fixée en matière de représentation équilibrée femme/homme des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

A fin décembre 2025 et sur un effectif total de 14 collaborateurs, 12 collaborateurs de URF étaient des femmes. Il convient de noter que les femmes sont également particulièrement bien représentées au sein des instances dirigeantes et des postes clés de la société (exemples : président, secrétaire générale, responsable commercialisation, responsable du département comptabilité). 11 collaborateurs possédaient également une nationalité étrangère.

Plus largement, en décembre 2025, au sein du groupe Union Investment, 48% des collaborateurs du groupe sont des femmes, dont 25% dans des positions dirigeantes

A.2 Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par URF

Tout au long de l'exercice 2025, URF a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de sa clientèle (i.e. clientèle exclusivement intragroupe). Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les clients de son groupe d'appartenance.

A ce titre, URF a publié sur son site internet l'ensemble des publications réglementaires auxquelles elle est assujettie au titre de ses obligations en lien avec la thématique de la finance durable et conformément à la catégorisation des OPCI qu'elle gère à la lumière de la réglementation européenne. URF n'est toutefois pas assujettie à certaines obligations de reporting extra-financiers en raison du fait qu'elle se situe en dessous de seuils d'application de nature réglementaire. Le lien du site internet est le suivant : [Règlement "SFDR", "Taxonomie" et "Article 29" relatif à l'énergie et au climat | Union Investment Real Estate \(union-investment.fr\)](#). Les sous thématiques sont les suivantes : (i) Prise en compte des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement ; (ii) Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité ; (iii) Prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération (iv) Rapport Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat.

A.3 Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, et la part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité

La gamme des fonds actuellement gérés par URF comprend 3 organismes professionnels de placement collectifs en immobilier au 31/12/2025. Aucun de ces véhicules n'a été catégorisé articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« **SFDR** »).

A.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances

Cette section n'est pas applicable à URF compte tenu de son statut réglementaire.

A.5 Engagements de Place de URF et de ses FIA sous gestion

L'ensemble des actifs immobiliers détenus en portefeuille par les OPCI gérés par URF peuvent être impactés par des critères ESG dans le cadre de leur gestion et/ou de leur exploitation, lorsque pertinent.

En fonction de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents et de l'OPCI sous gestion considérés, deux certifications sont généralement et prioritairement utilisées :

- La certification Haute Qualité Environnementale (« **HQE** ») (bâtiment et/ou gestion durable),
- La certification *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« **BREEAM** ») (exploitation).

Ces deux certifications visent à attester la performance environnementale, sociale et en matière de qualité de gouvernance des actifs immobiliers.

URF a également mis à jour l'intégralité des annexes environnementales annexées aux baux locatifs de ses immeubles afin de répondre aux exigences du décret tertiaire.

B. Moyens internes déployés par URF

B.1 Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein d'URF

L'équipe de gestion de URF est constituée de 2 gérants financiers.

L'équipe de gestion de URF prend ses décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers et extra-financiers, lorsque ces derniers sont pertinents. URF ne dispose pas d'une équipe dédiée à la prise en compte des critères ESG dans ses stratégies d'investissement mises en œuvre pour le compte de ses OPCI sous gestion.

Toutefois, en fonction des besoins qu'elle a préalablement identifiés et au cas par cas, URF peut être amenée à sélectionner puis à faire appel à des conseils externes spécialisés dans les aspects ESG pour appuyer dans la réalisation de certaines tâches spécifiques, telles que les suivantes :

- Accompagnement pour déterminer une stratégie - actif par actif - de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers en vue de se conformer

aux dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (« **Décret tertiaire** ») et à la trajectoire de décarbonisation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l'application des Accords de Paris;

- Accompagnement visant à améliorer, de façon continue, les performances environnementales, sociales et en matière de qualité de gouvernance des actifs immobiliers détenus par les OPCI gérés, dans le contexte des certifications HQE et/ou BREEAM obtenues ;
- Accompagnement dans la mise en place de métrologies (i.e. principes et méthodes permettant de mesurer la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les OPCI gérés) et dans la détermination de pistes d'amélioration en vue de diminuer ces consommations.

Le nombre et le profil des intervenants externes sollicités ainsi que l'étendue des périmètres d'intervention et des budgets dédiés à ces missions ponctuelles peut être amené à varier sensiblement d'une mission à l'autre. Chaque mission décidée par URF fait l'objet d'un cahier des charges précisément défini et les conditions d'intervention de chaque prestataire externe sont strictement encadrées. Les budgets globaux de ces missions ponctuelles peuvent être amenés à fortement varier d'un exercice à l'autre.

A titre d'exemple, le budget engagé pour le suivi des obligations liées au Décret Tertiaire (DEET) était d'environ 54.740 euros en 2025.

En outre et dans le cadre des activités qu'elles mènent, les équipes de URF ont accès à la plateforme Immosustain conçue par la maison-mère de URF : Union Investment Real Estate GmbH. Cette plateforme de reporting en ligne permet de compiler l'ensemble des données relatives aux performances énergétiques des immeubles constituant le patrimoine géré par les différentes entités du groupe d'appartenance de URF.

Depuis 2022, URF s'est également dotée d'un nouvel outil de suivi technique pour le suivi et l'édition des audits annuels, PlanRadar, qui permet notamment :

- De localiser sur plan des diverses remarques/défauts constatés ;
- D'ajouter des photographies illustrant lesdites remarques ;
- D'ajouter des commentaires expliquant et détaillant les divers sujets rencontrés lors de l'audit et ajouter les éventuelles améliorations/préconisations ;
- D'ajouter des divers rapports réglementaires et d'activité du site concerné, y compris les sujets environnementaux (tels que, notamment, la vérification des rapports mensuels d'activité dans lesquels figurent les données de consommation énergétique et la gestion des déchets ; le suivi de la conformité réglementaire de stockage des produits dangereux pour l'environnement) ;
- Aux *asset* et *property managers* de consulter l'ensemble des éléments relevés afin d'effectuer un suivi au quotidien de la levée des irrégularités constatées ; et
- Une grande accessibilité et une réalisation d'audits directement avec un smartphone/tablette avec peu de « post-production ».

L'ensemble des fonctionnalités de l'outil PlanRadar mentionnées ci-dessus visent, notamment, à permettre une amélioration de la gestion des bâtiments acquis pour le compte des OPCI gérés par URF.

B.2 Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de URF

URF mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir, ses capacités internes en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes techniques et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable.

Durant l'exercice 2025, les équipes de URF (Direction, Asset Manager, Direction Technique, Commercialisation, Comptabilité) ont participé à une formation de deux demi-journées, le 10 avril et le 5 juin, au sujet du Décret Eco Energie Tertiaire (DEET), au Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) et à la Taxonomie Européenne, dispensé par le prestataire WILD TREES. Par ailleurs, au cours de ces quatre dernières années, l'ensemble des collaborateurs a suivi un cursus de formation sur les obligations réglementaires européennes et françaises applicables à URF en matière de finance durable (SFDR, Taxonomie, Transition énergétique pour la croissance verte et Loi relative à l'énergie et au climat). Enfin, les collaborateurs de URF assistent régulièrement et tout au long de l'année à des conférences et événements externes en lien avec des thématiques ESG. Les collaborateurs de URF assistent également aux mises à jour de certaines des formations suivies ainsi qu'à des points réguliers organisés avec des conseils externes. Le 22 Septembre 2025, URF a organisé une conférence sur le thème « Entre ambition climatique et contrainte d'exploitation : Comment bâtir ensemble un immobilier plus durable ? ». URF y a confié une sélection de ses partenaires d'affaires.

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

C.1 Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

URF est représentée, administrée et dirigée par sa Présidente, Mme Tania Bontemps. Mme Maxie Laube occupe des fonctions de Secrétaire Générale. Mme Bontemps et Mme Laube sont les deux dirigeants responsables de la société de gestion.

Mme Tania Bontemps a plus de 20 années d'expérience professionnelle acquise au sein de directions générales, de l'investissement et de la gestion d'actifs. Elle a, notamment, eu l'occasion d'exercer ses fonctions au sein de plusieurs juridictions. Mme Tania Bontemps a rejoint le secteur de l'immobilier en 2003 en tant que Directrice Générale de la filiale française de Renta Corporacion à Paris (elle fut également responsable des acquisitions et de la gestion d'actifs pour les marchés français, anglais et allemand). Depuis 2015, Mme Tania Bontemps est la Présidente de URF. Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (« RICS »), elle est diplômée de l'Executive Programme de Management Opérationnel à l'ESSEC et d'un diplôme en Economie et Gestion d'Entreprises à l'Université de Giessen (Allemagne).

Mme Maxie Laube a intégré URF en 2005 en tant que Chargée de Mission puis de Responsable des Opérations en 2014. Elle a été nommée Secrétaire Générale de URF en 2020. Mme Maxie Laube est diplômée de l'Université Paris Dauphine-PSL d'un Executive Master en Conformité, Montpellier Business School et de la University of Applied Sciences de Stralsund (Allemagne) d'un diplôme de Business Administration.

Durant l'exercice 2024, les dirigeants de URF ont également participé à un atelier dédié à la « Fresque de l'Immobilier Durable ». En outre, au cours de ces quatre dernières années, les dirigeants de URF ont suivi un cursus de formation sur les obligations réglementaires européennes et françaises applicables à URF en matière de finance durable (SFDR, Taxonomie, Transition énergétique pour la croissance verte et Loi relative à l'énergie et au climat).

C.2 Politique de rémunération

URF a pleinement conscience que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité d'un gestionnaire d'actifs immobiliers pour qui il est nécessaire de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention des actifs immobiliers dans le portefeuille des OPCI qu'elle gère.

Dans ce contexte, la politique de rémunération d'URF promeut une gestion saine et effective des risques, cohérente avec la prise en compte des risques en matière de durabilité. Elle n'encourage pas ainsi une prise de risque par ses collaborateurs qui serait incompatible avec les profils de risque et les documents constitutifs des OPCI qu'elle gère.

Depuis 2024, URF a inscrit des critères de performance, à la fois qualitatifs et quantitatifs, relatifs aux enjeux de durabilité, dans les objectifs de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs. Cette démarche vise à renforcer l'alignement des pratiques de rémunération des membres du personnel de URF avec les objectifs d'identification, de gestion et d'atténuation des risques en matière de durabilité.

C.3 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité

Compte tenu de la forme sociale et de l'organisation de la gouvernance interne actuelle de URF, cette rubrique n'est pas pertinente pour la société.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

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

URF mène des actions d'engagement avec les entreprises partenaires avec lesquelles elle a noué une relation contractuelle et qui se traduisent, notamment, par une volonté d'insertion ou selon le cas l'insertion d'obligations contractuelles au sein des contrats (obligation de se conformer à la démarche de URF dans la prise en compte des critères ESG). Les prestataires concernés sont les entreprises générales de travaux et promoteurs avec lesquels URF travaille sur les projets.

Par ailleurs, URF vise à obtenir, sur tous les projets, des certifications dont la certification HQE Bâtiment Durable qui impose un certain nombre d'heure d'insertion.

URF souhaite, à horizon 2030, étendre ces actions d'engagement à d'autres entreprises partenaires avec lesquelles elle aura noué une relation contractuelle.

D.2 Politique de vote

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents (biens immobiliers) des FIA sous gestion, l'établissement et l'application d'une politique d'engagement actionnarial n'est pas pertinente à URF à date.

D.3 Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

Compte tenu de la récente mise en œuvre de sa stratégie d'engagement, URF ne dispose pas de données statistiques sur le sujet, à ce stade. Toutefois, URF estime qu'elle sera en mesure de fournir un bilan de sa stratégie d'engagement au sein du rapport portant au plus tard sur l'exercice 2030.

D.4 Bilan de la politique de vote mise en œuvre

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents (biens immobiliers) des FIA sous gestion, l'établissement et l'application d'une politique d'engagement actionnarial n'est pas pertinente pour URF à date. Ce volet est donc considéré comme non applicable à ce stade.

D.5 Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement

Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des OPCI qu'elle gère, URF n'applique pas de politique d'exclusion sectorielle. En d'autres termes, les investissements menés par la société de gestion pour le compte des fonds d'investissement gérés ne sont pas encadrés par des contraintes sectorielles. Toutefois, en pratique, il peut être tenu compte dans le cadre de son processus d'investissement et sans que cela ne soit systématique de l'exposition des fonds qu'elle gère à certains secteurs dits sensibles (énergies fossiles, armement, etc.).

E. Taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

E.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 (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement

Durant l'exercice 2025, URF n'a pas investi d'encours dans des investissements alignés sur la Taxonomie européenne. Toutefois, deux immeubles en chantier de réhabilitation à Paris et à Lyon, un livré début 2024 et l'autre livré en juin 2025, respectent les critères de la Taxonomie Européenne. Il convient de préciser qu'il s'agit d'actifs hors OPPCI sous gestion.

La part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement est de 0% à fin 2024.

E.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 de ce règlement

Durant l'exercice 2025, URF n'a pas investi d'encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, tel que défini par la Taxonomie européenne.

La part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de ce règlement est de 0% à fin 2025.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

F.1 Informations concernant URF

À la suite des Accords de Paris, URF a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les OPCIs qu'elle gère dont les actifs sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français.

A ce titre, URF applique, notamment, les mesures suivantes aux actifs immobiliers détenus par les OPCIs qu'elle gère :

- elle procède au calcul des consommations énergétiques annuelles des actifs ;
- elle réalise un reporting sur la plateforme de l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (plateforme « **OPERAT** ») gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (« **ADEME** ») ;
- elle communique des informations aux locataires des actifs pour les informer de leurs obligations respectives (par le biais de courriers d'information) ;
- elle remet en conformité des actifs immobiliers et sa stratégie d'investissement pour s'aligner sur les objectifs des Accords de Paris.

Ainsi, URF a développé une stratégie d'alignement sur les objectifs des Accords de Paris dans le but de réduire les consommations énergétiques des actifs immobiliers détenus par ses OPCIs sous gestion (-40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050). URF s'appuie, en particulier, sur les dispositifs de métrologie afin de mesurer les consommations énergétiques de chaque actif immobilier. La démarche a été initiée en 2020 avec le choix des prestataires (Wild Trees, Accenta) pour l'accompagnement et la réalisation des audits sur tout le portefeuille pour le Décret Tertiaire. Les travaux qui ont été recommandés suite à ces audits ont été intégrés au plan pluriannuel des immeubles du portefeuille. A ce jour, il est difficile d'évaluer l'état d'avancement précis des travaux, néanmoins, la plupart sont programmés pour les 5 années à venir.

Parallèlement, URF a procédé à une analyse de certains de ses actifs immobiliers sous gestion grâce à l'outil CRREM afin d'évaluer ceux-ci par rapport aux trajectoires de décarbonisation à horizon 2050 toujours prévues dans le cadre des Accords de Paris. URF s'engage à poursuivre ses analyses et ses audits par le biais de l'outil CRREM afin d'être alignée sur les Accords de Paris et d'atteindre la neutralité carbone à horizon 2050.

En complément, tous les nouveaux investissements des fonds gérés par URF sont réalisés avec une étude préalable des impacts environnementaux (à savoir, CRREM, DEET, Taxonomie européenne). Ces impacts environnementaux sont présentés en comité d'investissement et constituent de réels pivots de la prise de décision d'investissement.

F.2 Informations concernant l'OPCI UIR 1230

URF, en tant que société de gestion de portefeuille de l'OPCI UIR 1230, applique la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévue par l'Accord de Paris et la stratégie nationale bas-carbone décrites au §F.1 ci-dessus.

Depuis 2019, URF a réalisé 25,55 % d'économie d'énergie et 28,13% d'économie de consommation d'eau sur l'actif immobilier de l'OPCI UIR 1230.

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

G.1 Informations concernant URF

URF est pleinement consciente que la lutte pour la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur pour les gestionnaires d'actifs, notamment immobiliers, au même titre que le climat.

A ce titre, la gestion des immeubles détenus par les OPCIs sous gestion ainsi que leur rénovation favorisent le développement d'espaces verts plus généreux, plus diversifiés et favorisant les essences locales.

Toutefois, URF estime qu'il n'existe pas, à ce jour, de consensus suffisamment concret sur les indicateurs à utiliser en vue de mesurer les impacts sur la biodiversité de ses activités. Néanmoins, URF a, pour le moment, mis en place une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en appliquant le référentiel HQE Bâtiment Durable afin de mener des analyses de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité induits par la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement. La diversité des thématiques traitées par le référentiel HQE permet de répondre également aux enjeux de biodiversité. La société mène également une réflexion pour intégrer, à l'avenir, le traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement à compter de l'année d'application du plan local d'urbanisme bioclimatique de la ville de Paris (projet arrêté par délibération 2023 DU 33 des 5-9 juin 2023). Cette réflexion est également mise en perspective avec le plan local d'urbanisme bioclimatique sur chaque projet et qui vise une amélioration de la protection de la biodiversité sur les sites concernés.

Tous les projets parisiens des fonds gérés par URF sont étudiés à la lumière du nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique de la ville de Paris (projet arrêté par délibération 2023 DU 33 des 5-9 juin 2023) et, avant celui-ci, en prenant en compte les 10 points du pacte parisien sur la biodiversité.

G.2 Informations concernant l'OPCI UIR 1230

Pour les raisons identiques à celles mentionnées au §G.1, URF, en tant que société de gestion de portefeuille de l'OPCI UIR 1230, applique la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité décrite au §G.1 ci-dessus.

Notamment, il a été procédé au sein de l'immeuble détenu par l'OPCI UIR 1230 à :

- l'analyse des champs électromagnétiques « Hautes fréquences » des ondes générées par la proximité d'antennes relais par la société MANTENNA (campagne de mesures qui seront comparées aux valeurs limites d'exposition électromagnétiques fixant les risques sanitaires dans les domaines des travailleurs et celui du public, définition des solutions techniques pour limiter les effets des ondes, en cohérence avec le donneur d'ordres, évaluation de l'impact d'un projet d'antennes 5G),

- la mise en place d'un comité vert est organisé depuis 2023 pour les locataires dont la surface d'habitation est supérieure à 2000m² et un comité pour l'ensemble des autres locataires,
- la mise en place d'une charte travaux annexée à tous les appels d'offres de l'OPCI UIR 1230 en la matière, donnant des prescriptions notamment sur la gestion du bruit, des matériaux, des déchets (une charte travaux « allégée » sera ensuite mise en place pour tous les travaux ne nécessitant pas d'appel d'offre),
- la mise en place d'une réunion locataire avec un prestataire qui accompagne URF dans les déclarations des consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT, et
- l'envoi d'un courrier à l'ensemble de nos locataires pour les sensibiliser aux bonnes pratiques afin de réduire leurs consommations d'énergie.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

H.1 Informations concernant URF

Pour rappel, dans le cadre des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, URF tient compte, à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques. La revue du cadre de gestion des risques est effectuée par URF au cas par cas.

Les risques extra-financiers, lorsqu'ils sont pertinents, sont identifiés, évalués et priorisés par la fonction en charge de la gestion des risques de URF.

Les facteurs de durabilité peuvent être analysés, selon les cas, au sein de URF par les équipes d'investment management, de l'asset management et technique, et par un service groupe dédié. Dans le cadre de leurs analyses, ces experts peuvent tenir compte, notamment, des typologies d'actifs immobiliers et des spécificités géographiques des actifs immobiliers ainsi que des événements conjoncturels et des tendances structurelles en matière de durabilité. L'analyse menée par ces équipes peut ainsi enrichir l'analyse financière traditionnelle et aboutir à des recommandations ou à des avertissements à destination des gérants, émis en amont de toute prise de décision d'investissement. Les résultats des analyses des risques en général et des risques en matière de durabilité en particulier sont dûment documentés.

Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants de URF échangent, à fréquence régulière, avec les asset et property managers avec pour objectifs, dans certains cas, d'optimiser la performance financière et en matière de durabilité des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds d'investissement gérés. Le but poursuivi par URF est ainsi de valoriser ses portefeuilles de manière active pour saisir les opportunités pertinentes vis-à-vis des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, tout en tenant compte des facteurs de durabilité sous-réserve que ceux-ci soient pertinents.

Des audits d'adaptation ont été réalisés sur certains projets des fonds gérés par URF afin d'être en mesure de décrire les principaux risques ESG et de présenter un plan d'action visant à réduire son exposition à ces risques. En 2023, une étude d'alignement sur la taxonomie a été menée sur un projet (hors OPPCI), concluant que les éléments techniques initialement prévus au projet étaient alignés avec les critères d'adaptation aux changements climatiques (critère issue de la taxonomie).

URF a pour but de développer ces études sur l'ensemble du portefeuille des fonds qu'elle gère avec un horizon à 2030.

URF ne dispose pas, à ce stade, d'estimations quantitatives de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés, ni de la proportion précise des actifs exposés à ces risques. Dans ce cadre, URF a missionné un partenaire, ARUP, afin de réaliser une évaluation de l'ensemble des coûts liés à ces risques. Le rendu a été remis à URF fin 2024. Il en ressort une estimation globale des investissements à engager à hauteur de 17 millions d'euros sur les dix prochaines années.

Enfin, s'agissant des choix méthodologiques de URF, la prise en compte de la donnée « carbone » est de plus en plus importante dans les réflexions d'investissement. Auparavant, seules les parties « énergétiques » étaient étudiées (audit « carbone » diligenté par l'Allemagne).

H.2 Informations concernant l'OPCI UIR 1230

URF, en tant que société de gestion de portefeuille de l'OPCI UIR 1230, applique la démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques décrite au §H.1 ci-dessus.

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

La gamme des fonds actuellement gérés par URF comprend 3 organismes professionnels de placement collectifs en immobilier au 31/12/2025. Aucun de ces véhicules ne répond aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« **SFDR** »).

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas systématiquement pris en compte par URF dans le cadre de sa politique et des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre, URF n'est actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par la société.