

HARVESTATE ASSET MANAGEMENT

20 rue de Saint-Petersbourg 75008 PARIS

RCS PARIS 488 134 495

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 14000045

Rapport publié en application de l'Article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier

Exercice 2025

Le présent rapport concerne l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il est établi en application des dispositions :

- du décret n°2021-663 du 27 mai 2021, dit « Décret 29 LEC », pris en application de l'article L.533-22-1 du code monétaire et financier dans sa rédaction issue de l'article 29 de la Loi dite « Energie Climat » (n° 2019-1147) du 8 novembre 2019 (« LEC »),
- de l'article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier,
- de l'instruction DOC-2008-03 de l'Autorité des Marchés Financiers mise à jour en mai 2023,
- de l'article L. 533-22-4 du Code monétaire et financier, issu de l'article 17 de la Loi n° 2021-1774 du 24 décembre 2021 visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle (Loi dite « Rixain »).

Harvestate Asset Management (« Harvestate AM » ou « la Société de Gestion ») est une société de gestion de portefeuille dont les encours sous gestion sont inférieurs à 500 millions d'euros.

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

A.1. Résumé de la démarche

Harvestate AM est une société de gestion de portefeuille spécialisée en investissements immobiliers.

Démarche générale

De manière générale, consciente des enjeux fondamentaux que constituent la lutte contre le réchauffement climatique d'une part et la nécessité d'une action résolument inscrite dans une logique de durabilité tant environnementale que sociétale d'autre part, la Société de Gestion entend contribuer à ces objectifs, à sa mesure, dans le respect des principes de bonne gouvernance et d'une éthique rigoureuse des affaires, par le biais des nouveaux investissements qu'elle réalise dans le cadre de son activité réglementée de gestionnaire de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») portant directement ou indirectement sur des actifs immobiliers (ci-après les « Investissements »), dans la limite et le respect des stratégies et politiques d'investissement respectivement définies pour chacun des FIA qu'elle gère.

De manière générale, et sous réserve d'une évolution des modes d'intervention de la Société de Gestion, les Investissements réalisés par cette dernière s'inscrivent principalement dans une stratégie de transformation/redéveloppement de l'actif immobilier faisant suite à son acquisition, le cas échéant après une période de portage et/ou d'exploitation temporaire le temps notamment d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et/ou le niveau de vacance nécessaire à la mise en œuvre de ladite stratégie.

Cette stratégie peut notamment couvrir des opérations de restructuration ou de rénovation lourde de l'actif (nécessitant l'engagement de travaux significatifs et/ou l'obtention d'un permis de construire), avec ou sans changement d'usage, voire de redéveloppement d'un nouvel (de nouveaux) actif(s) après démolition partielle ou totale du ou des actif(s) bâti(s) sur le foncier d'emprise de l'actif immobilier initial (ci-après la stratégie générique de « Transformation »). Les opérations menées dans le cadre de cette stratégie de Transformation correspondent le plus souvent à des profils de risque de type « *value-add* » ou « *opportunistes* ».

Dans le respect des stratégies et politiques d'investissement propres à chaque FIA qu'elle gère et notamment dans le cas d'actifs immobiliers acquis dans le cadre d'une stratégie de Transformation, la Société de Gestion entend privilégier des Investissements permettant de développer, dans le cadre de l'opération de transformation prévue, des actifs immobiliers performants sur un plan environnemental (les actifs appelés à subir une telle transformation étant le plus souvent non performants dans l'état dans lesquels ils se trouvent au moment de leur acquisition).

Dans le cadre de ses stratégies de Transformation, la Société de Gestion entend par ailleurs privilégier des opérations de recyclage d'actifs urbains existants, pour lutter contre l'artificialisation des sols et s'inscrire dans une logique d'économie circulaire, en cherchant, dans toute la mesure du possible et dans le respect de la stratégie générale du FIA concerné et de la stratégie de valorisation propre à chaque actif, à minimiser les opérations de démolition/reconstruction neuve pour réduire l'empreinte carbone desdites opérations.

La Société de Gestion a lancé au cours de l'exercice 2025 le pré-marketing (selon version révisée au 2 août 2021 du DOC 2014-04 de l'AMF) d'un nouveau FIA dédié à la régénération urbaine (« Urban REgeneration 1 ») auprès d'investisseurs institutionnels. Ce nouveau fonds répondra aux critères de l'Article 9 du Règlement SFDR et poursuivra un objectif d'investissement durable reposant sur 3 piliers distincts en s'inscrivant par ailleurs dans une démarche de finance à impact. Avertissement : ce fonds n'est pas encore entré en phase de commercialisation et sera strictement réservé à des clients professionnels au sens des articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code Monétaire et Financier.

Moyens internes déployés par la Société de Gestion

Ainsi que rappelé plus bas, la Société de Gestion ne gèrait au 31 décembre 2025 encore aucun fonds (i) promouvant, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques (fonds dits « Article 8 » du Règlement SFDR) ni (ii) n'ayant pour objectif l'investissement durable (fonds dits « Article 9 » du Règlement SFDR).

La taille de la Société de Gestion ne lui permet pas de disposer d'un responsable ESG à temps plein. La Société de Gestion s'appuie en conséquence sur des prestataires extérieurs spécialisés (i) pour les opérations de formation de ses équipes, (ii) pour l'assister dans l'élaboration et la mise en œuvre de sa politique ESG et, le cas échéant, (iii) pour l'analyse et la mesure de tout ou partie des risques de durabilité et des incidences de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

En 2025, la Société de Gestion a ainsi eu recours à un prestataire extérieur pour l'accompagner dans la conception de son prochain fonds Article 9, Urban REgeneration 1.

Par ailleurs, dans le cadre de ses travaux de veille réglementaire et de recherche, la Société de Gestion participe à différents groupes de travail sur des thématiques ESG organisés par les organisations professionnelles dont elle est adhérente.

Définition d'une grille d'analyse ESG dans le cadre des travaux de due diligence préalables à l'acquisition d'un actif immobilier

La Société de Gestion a défini une nouvelle grille d'analyse ESG (« la Grille ESG ») appliquée à tout actif immobilier dont l'acquisition est envisagée et susceptible de constituer un Investissement.

Cette grille d'analyse ESG est finalisée au terme de la phase de due diligence préalable à la réalisation de tout nouvel Investissement par un FIA géré par la Société de Gestion. Elle fait partie intégrante du memorandum d'investissement soumis au Comité d'Investissement de la Société de Gestion, à la décision duquel la réalisation effective de l'Investissement envisagé est soumise.

Cette grille permet notamment de mettre en évidence, dans le cadre de la stratégie d'investissement envisagée pour l'actif immobilier considéré, les risques de durabilité auxquels peut être exposé l'Investissement envisagé.

A compter de 2026, la Grille ESG vise également à identifier les éventuelles incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'Investissement envisagé, ainsi que les éventuelles conséquences positives en matière de durabilité de l'Investissement envisagé.

Cette analyse est menée sur la base des informations et données connues et/ou raisonnablement disponibles, ou à défaut estimées, tant qualitatives que quantitatives, et sur les caractéristiques prévues, pour celles qui sont connues et/ou déterminées à la date de réunion du Comité d'Investissement, du (ou des) futur(s) actif(s) immobilier(s) cible(s) issu(s) le cas échéant de la stratégie de Transformation envisagée.

Dans le cas d'une stratégie générique de Transformation ou de restructuration/rénovation de l'actif immobilier considéré impliquant la réalisation de travaux significatifs, l'analyse est menée de manière dynamique en considérant non seulement les caractéristiques propres de l'actif immobilier à la date d'investissement projetée mais également les caractéristiques propres de l'actif immobilier au terme de la réalisation de l'opération de Transformation envisagée ou de l'opération de restructuration/rénovation.

Dans le cas où sont relevés des risques en matière de durabilité auxquels l'investissement concerné peut être exposé, la grille d'analyse mentionne le cas échéant les éventuelles mesures d'adaptation et/ou d'atténuation et/ou de remédiation envisagées.

Dans la mesure du possible, la grille d'analyse ESG précise, lorsque de tels risques sont applicables à l'investissement concerné, l'estimation quantitative ou qualitative (nulle/faible/moyenne/fort) de l'importance des risques et/ou des incidences négatives concernés, en considération de la probabilité estimée d'occurrence desdits risques et/ou desdites incidences négatives et des actions de remédiation envisagées.

Le futur fonds « Urban REgeneration 1 » disposera de sa propre grille d'analyse ESG multicritères visant vérifier la conformité des opportunités d'investissement avec l'objectif d'investissement durable du fonds.

Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la Gouvernance de la Société de Gestion

Le Comité d'Investissement de la Société de Gestion regroupe les membres du Comité de Direction de celle-ci ainsi que son Senior Advisor. A ce titre, l'ensemble des directeurs opérationnels et fonctionnels de la Société de Gestion est amené, dans le cadre de la procédure d'investissement, par le biais du mémorandum d'investissement présenté au Comité d'Investissement (qui comprend la synthèse de la Grille ESG), à prendre connaissance, à apprécier et à se prononcer sur les risques en matière de durabilité, et, le cas échéant sur les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Par ailleurs le Président de la Société de Gestion est directement et personnellement impliqué dans l'impulsion, la définition et la mise en œuvre et le suivi de la stratégie ESG de la Société de Gestion, en ses qualités de Dirigeant Responsable, de responsable de la gestion et de RCCI.

Démarche ESG et politique de rémunération

De façon générale, la politique de rémunération des preneurs de risques de la Société de Gestion n'intègre pas, à la date des présentes, d'intéressement direct à la performance financière des fonds gérés par celle-ci, afin de ne pas favoriser des prises de risque excessives. Pour cette raison, la politique de rémunération n'est donc pas susceptible d'encourager, directement ou indirectement, à la prise de risques de durabilité significatifs.

A la date de la présente politique, la rémunération du personnel de la société de gestion ne comprend pas encore de critères spécifiques formalisés relatifs à la prise en compte des risques de durabilité. Harvestate AM prévoit néanmoins, au terme du processus de formation engagé et dans le cadre du lancement de nouveaux fonds faisant la promotion de critères ESG, d'intégrer progressivement de tels critères à la détermination de la rémunération des membres concernés de la Population Identifiée (telle que ce terme est défini dans la Politique de Rémunération de la Société de Gestion).

Exclusion des Investissements exposés durablement aux énergies fossiles

La Société de Gestion s'engage à ne pas procéder à des Investissements correspondant à des actifs immobiliers exposés aux énergies fossiles (c'est-à-dire lié à l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication d'énergies fossiles), sauf à ce que la stratégie de valorisation de l'Investissement concerné, dans le cadre d'une stratégie relevant d'une stratégie générique de Transformation, suppose l'arrêt définitif de l'activité, la dépollution du site et de l'actif et le développement d'un autre usage (e.g. recyclage du terrain d'une station-service dont l'exploitation serait arrêtée pour développer une opération de logements neufs).

Politiques relatives aux risques en matière de durabilité

Sur la base de son expérience passée, d'une veille sectorielle et réglementaire, et en considération de la nature des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre ou qu'elle projette de mettre en œuvre à court terme, la Société de Gestion a défini et hiérarchisé les principaux risques en matière de durabilité en fonction de (i) leur probabilité d'occurrence, (ii) la magnitude potentielle de leur impact en termes de valeur de l'Investissement, de satisfaction des occupants et de réputation et (iii) de la capacité, de manière générique, à pouvoir y remédier efficacement.

Pour autant, une telle hiérarchisation des risques ne constitue pour la Société de Gestion qu'un guide général. Cette hiérarchisation doit en pratique être en permanence confrontée aux caractéristiques spécifiques de chaque Investissement, qui peuvent conduire à une hiérarchisation différente en fonction de la nature des risques spécifiques auxquels l'actif est exposé et de la pertinence du risque et/ou de la capacité effective à mettre en œuvre des mesures correctrices

ou d'atténuation en considération de la stratégie d'investissement du FIA pour le compte duquel l'Investissement est envisagé.

Le tableau ci-dessous donne la hiérarchisation des principaux risques en matière de durabilité auxquels les Investissements de la Société de Gestion sont exposés ainsi que leur catégorie selon le *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

	Principaux risques en matière de durabilité	Catégorie TCFD du risque
1.	Exposition aux risques liés au changement climatique (inondations, retrait-gonflement des argiles, vagues de chaleur...)	Risque physique
2.	Exposition aux autres risques physiques & géotechniques	Risque physique
3.	Exposition à la pollution (sols et construction)	Risque physique et risque de transition (risque réputationnel et risque de marché)
4.	Mobilité (proximité des transports en commun, parcs vélo et prises de recharges électriques véhicules)	risque de transition (risque réputationnel et risque de marché)
5.	Accessibilité PMR	risque de transition (risque réputationnel et risque de marché)
6.	Qualité des contreparties – éthique et transparence	risque de transition (risque réputationnel et risque de marché)
7.	Evolution de la réglementation en matière d'obligations environnementales	Risque de transition (risque juridique et politique)

Prise en considération systématique des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

A compter de l'exercice 2026, et dans le cadre du lancement d'un nouveau FIA répondant aux critères de l'Article 9 du Règlement SFDR, la Société de Gestion s'attache à identifier les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité des nouveaux investissements qu'elle réalise selon plusieurs thématiques, ainsi que, dans le cadre d'une stratégie d'investissement relevant d'une stratégie générique de Transformation, les éventuelles incidences positives desdits investissements sur les facteurs de durabilité induits par la réalisation de l'opération de transformation.

A.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

La Société de Gestion gèrera au 31 décembre 2025 deux FIA :

- (i) le fonds « Harvestate Office Conversion Fund I », dédié à la transformation d'actifs tertiaires en logements, et
- (ii) le fonds « Terrae Optima 1 », dédié à l'acquisition et à la valorisation de fonciers à potentiel de valorisation rapide dans l'objectif de développer des opérations de promotion neuve à dominante résidentielle.

Les souscriptions de ces deux fonds fermés étaient définitivement closes avant la publication du Règlement (UE) 2019/2088 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 (« le Règlement SFDR »). Aucun de ces deux fonds (i) ne promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques (fonds dits « Article 8 » du Règlement SFDR) ni (ii) n'a pour objectif l'investissement durable (fonds dits « Article 9 » du Règlement SFDR). Lesdits fonds relèvent donc de la réglementation prévue à l'Article 6 du Règlement SFDR.

Ces fonds sont par ailleurs des fonds fermés (sans sortie ni nouvelle souscription avant leur liquidation) dont les souscriptions étaient définitivement closes avant le 10 mars 2021.

A ce titre, et conformément aux précisions apportées par le Q&A de la Commission (en réponse aux questions des ESAs) de mai 2022, ces deux FIA sont exemptés de mise à jour relative au Règlement SFDR de leur documentation précontractuelle.

Par ailleurs, dans la mesure où ces deux fonds relèvent de l'Article 6 du Règlement SFDR, ils ne donnent lieu à aucune communication spécifique aux associés desdits fonds sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement, en l'absence de tels objectifs pris en compte dans les politique et stratégie d'investissement respectives desdits fonds.

Une information générale sur le classement du FIA au regard du Règlement SFDR est néanmoins faite dans le rapport annuel prévu à l'article 22 de la Directive 2011/61/UE remis aux associés dudit FIA. Ledit rapport annuel comprend également (i) une déclaration sur la prise en compte des risques de durabilité pour les investissements réalisés sur l'exercice à compter de l'exercice 2024 ainsi (ii) qu'une déclaration sur l'absence de prise en compte en 2024 des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le nouveau FIA que la Société de Gestion entend prochainement lancer et qui doit relever de l'Article 9 du Règlement SFDR (« Urban REgeneration 1 ») n'était pas encore entré en phase de commercialisation au 31 décembre 2025.

A.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

La Société de Gestion est membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), association indépendante constituée de professionnels de l'immobilier tertiaire privés et publics et dont l'objectif est de faire progresser le développement durable dans le secteur de l'immobilier. En sa qualité de membre, la Société de Gestion participe à différentes réunions organisées sur des thématiques ESG par l'OID.

La Société de Gestion suit par ailleurs les travaux de la Commission ISR de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), association professionnelle des gérants de fonds immobiliers non cotés, et participe à ce titre à différents groupes de travail organisés dans ce cadre.

La Société de Gestion partage les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies pour 2030 et envisage de devenir prochainement signataire des Principes des Nations Unies pour l'Investissement Responsable (*Principles for Responsible Investment* ou UN PRI)

A.4. Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance 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

Non applicable à la Société de Gestion.

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 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)

Comme évoqué au point A.2 ci-dessus, la Société de Gestion gère au 31 décembre 2025 deux FIA qui relèvent de la réglementation prévue à l'Article 6 du Règlement SFDR.

Liste des produits financiers gérés par la Société de Gestion au 31 décembre 2025

Part globale en % des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés

FIA gérés par Harvestate AM au 31 décembre 2025	Article 6	Article 8	Article 9
Fonds Harvestate Office Conversion Fund I	48%	–	–
Fonds Terrae Optimae 1	52%	–	–
Total (en % des encours sous gestion au 31 décembre 2025)	100%	0%	0%

C. Loi dite « Rixain » (Loi n° 2021-1774 du 24 décembre 2021)

La Société de Gestion poursuit un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes dans la composition (i) de façon générale de ses équipes, (ii) de son Comité de Direction et (iii) de son Comité d'Investissement. Le même objectif est poursuivi dans son principe pour l'équipe de gestion chargée de prendre des décisions d'investissement, mais l'atteinte de cet objectif peut, le cas échéant, être rendu plus délicat en raison du nombre réduit de personnes composant cette équipe (deux gérants et un responsable de la gestion).

Au 31 décembre 2025 :

- le personnel de la Société de Gestion (en tenant compte du Senior Advisor) était composé de trois femmes (33%) et de six hommes (66%).
- La composition du Comité de Direction et du Comité d'Investissement de la Société de Gestion (en tenant compte du Senior Advisor) se répartissait entre deux femmes (33%) et quatre hommes (66%).
- L'équipe de gestion (deux gérants et un responsable de la gestion) était composée de trois hommes.

**

*