

DECLARATION SUR LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DE NOS DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

OFI INVEST REAL ESTATE SGP

Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

SOCIETES CONCERNEES	Ofi Invest Real Estate SGP
REDACTEUR	Ofi Invest Real Estate SGP
DATE DE DERNIERE MISE A JOUR	02/12/2022
OBJET	Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité
CONTRIBUTEURS	Ofi Invest Real Estate SGP, RCCI/DCCI

PREAMBULE

Les Principales Incidences Négatives (PAI) ont été définies par l'UE comme "des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique". Les PAI sont donc les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'Environnement, le Social ou la Gouvernance (ESG).

Les PAI constituent une déclinaison pratique du principe "Do No Significant Harm" (DNSH). Ils visent à éviter les effets négatifs significatifs sur les objectifs environnementaux de la Taxonomie, comme ceux des investissements durables de la réglementation SFDR. Ces facteurs de durabilité sont principalement, à ce stade, axés sur le climat et plus largement sur les questions environnementales mais sans omettre pour autant la dimension sociale : droits des salariés et de l'homme ou lutte contre la corruption.

Pour rappel, les risques en matière de durabilité sont définis par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») comme « un événement ou une situation dans le domaine ESG qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

Cette déclaration est applicable pour l'entité Ofi Invest Real Estate SGP, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP-17 00003.

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'information en matière de durabilité dans le secteur des services financiers prévoit une meilleure transparence sur les incidences négatives pour les acteurs des marchés financiers comme Ofi Invest Real Estate SGP. La prise en compte de ces incidences négatives demeure optionnelle pour les entités dont le nombre moyen de salariés est inférieur à cinq cents, toutefois Ofi Invest Real Estate SGP a fait le choix de s'y conformer.

Nous publions à cet effet la présente déclaration visant à décrire nos politiques de diligence raisonnable en ce qui concerne ces incidences, compte tenu de notre taille, de la nature et de l'étendue de nos activités ainsi que des types de produits financiers que nous mettons à disposition.

Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

1. Description des principales incidences négatives en matière 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 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, Ofi Invest Real Estate SGP suit les indicateurs suivants :

- **COMBUSTIBLES FOSSILES** : Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- **EFFICACITE ENERGETIQUE** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- **CONSOMMATION D'ENERGIE** : Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique

Ofi Invest Real Estate SGP s'engage dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement à partir du 01/01/2023.

A. Approche quantitative

Ofi Invest Real Estate SGP, est en phase avec le calendrier réglementaire et développe progressivement l'identification et la hiérarchisation des principales incidences négatives en matière de développement durable et des indicateurs associés. La présente déclaration sur les PAI sera complétée, pour chaque fonds sous gestion qui prendrait en compte les PAI, par un rapport annuel sur les indicateurs des principales incidences négatives. Il est important de noter que bien qu'Ofi Invest Real Estate SGP entend prendre en compte les PAI, cette prise en compte ne saurait s'appliquer à tous les fonds gérés.

Les deux indicateurs obligatoires, pour les investissements en actifs immobiliers, seront suivis plus spécifiquement :

- Combustibles fossiles au travers de l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :
-> 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 au travers de l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :
-> en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Un indicateur de Consommation d'Énergie est également suivi en sus :

- Consommation d'énergie au travers de l'intensité de consommation d'énergie :

Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

-> Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

B. Motivation quant aux choix de ces indicateurs

Le choix de ces trois PAI dits prioritaires est justifié par le respect de tous les critères suivants :

- Le cadre réglementaire des autres textes de lois sur le sujet lié au développement durable et notamment la Loi Energie Climat (LEC 29) pour le Climat et la biodiversité ;
- L'alignement avec les stratégies actuelles de nos portefeuilles ;
- Pour nos 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 « supplémentaire » concernant l'intensité de consommation d'énergie a été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires, permettant ainsi une meilleure comparaison du produit financier. L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs aux objectifs des accords de Paris.

C. Reporting et transparence

Ofi Invest Real Estate SGP publiera chaque année un rapport concernant l'impact de ses investissements sur ces critères et leur évolution. Le premier rapport exhaustif, en lien avec l'obligation réglementaire SFDR, incluant tous les PAI obligatoires et indépendamment de leur hiérarchisation interne, sera disponible au plus tard le 30 juin 2023 sur le site internet de la société de gestion.

2. Information sur les politiques relatives au recensement et à la hiérarchisation des PAI en matière de durabilité et les indicateurs y afférents

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

- Les prospectus ou documents précontractuels similaires ;
- Les rapports annuels des fonds sous gestion à compter des rapports concernant les exercices clos en 2022 ;
- Les reporting ESG des fonds sous gestion.

Ces documents sont disponibles sur le site internet d'OFI Invest Real Estate SGP.

Ofi Invest Real Estate SGP prend également en compte certaines principales incidences négatives en matière de durabilité notamment grâce aux politiques d'exclusion qu'elle met en œuvre dans le cadre de deux conventions de délégation :

- Avec Ofi Invest Real Estate SAS au titre des relations bailleurs/locataires et de la délégation de gestion immobilière
- Avec Ofi Invest Asset Management, au titre de la délégation de la gestion monétaire et financière des actifs non immobiliers des fonds sous gestion.

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

3. Description des moyens mis en œuvre

Pour calculer les indicateurs quantitatifs, Ofi Invest Real Estate SGP s'appuie sur les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers et financiers formant l'univers d'investissement des fonds sous gestion.

A. Des moyens humains au service d'une comitologie contraignante

Les équipes d'OFI Invest Real Estate SGP disposent d'un Responsable ESG. Ce dernier peut être accompagné par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable sur certains aspects spécifiques comme :

- S'assurer de la prise en compte de facteurs ESG et des PAI dans la politique d'investissement et de gestion de la société de gestion et ses fonds sous gestion ;
- L'élaboration de l'évaluation ESG des fonds sous gestion et le déploiement de grilles de notation à tous les actifs ;
- L'analyse des données quantitatives collectées sur les actifs immobiliers ;
- L'élaboration de plans d'amélioration.

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 ESG et l'évaluation des actifs déjà en portefeuille conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable.

B. Des moyens techniques

Des grilles ESG regroupant les indicateurs ESG suivis sont applicables aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions. Elles permettent 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 et les indicateurs qui y sont définis, serviront au pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG. Ces notations s'accompagnent d'un plan d'amélioration en fonction de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de chaque fonds. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine seront suivis au travers de reportings dédiés.

C. La délégation de la gestion financière et monétaire des fonds sous gestion

Ofi Invest Real Estate SGP délègue à Ofi Invest Asset Management la gestion monétaire et financière des actifs non immobiliers des fonds sous gestion. A ce titre, Ofi Invest Real Estate SGP va suivre les décisions d'investissements du délégataire sur la base d'orientations de gestion définies entre les parties.

Pour plus d'information, veuillez-vous référer à la « Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » disponible sur le site Internet de la Société de Gestion : <https://www.ofi-invest-am.com/finance-durable>