

POLITIQUE RELATIVE A L'INTÉGRATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

OFI INVEST REAL ESTATE SGP

Date de publication : 1^{er} janvier 2023



SOCIETES CONCERNEES	Ofi Invest Real Estate SGP
REDACTEUR	Ofi Invest Real Estate SGP
DATE DE DERNIERE MISE A JOUR	02/01/2023
OBJET	Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité
CONTRIBUTEURS	Ofi Invest Real Estate SGP, RCCI/DCCI

PREAMBULE

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 environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

En tant qu'investisseur responsable, Ofi Invest Real Estate SGP intègre des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa gestion et dans la plupart de ses décisions d'investissement.

L'objectif de cette politique est de décrire l'intégration des risques en matière de durabilité dans les processus d'investissement d'Ofi Invest Real Estate SGP tant sur ses aspects organisationnels, de gestion des risques que de gouvernance.

Elle vise également à décrire les actions mises en place par Ofi Invest Real Estate SGP pour respecter ses engagements d'investisseur socialement responsable (ISR) et garantir à ses clients une prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités.

1. La mise en œuvre d'une philosophie d'investisseur responsable

Ofi Invest Real Estate 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.

Ofi Invest Real Estate 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. Nous défendons la mise en place d'une finance durable pour une création de valeur durable.

2. Une volonté d'orienter sa gamme vers des produits disposant d'un label ISR

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 Ofi Invest Real Estate 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 décidé de faire évoluer une partie de sa gamme vers des fonds disposant du label ISR immobilier.

Le label ISR est un label d'Etat créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances, avec pour objectif de permettre aux épargnants et aux investisseurs professionnels de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'ISR, aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Le label ISR a été élargi à l'immobilier depuis octobre 2020. Cette avancée majeure, gage d'une meilleure visibilité pour les épargnants, facilite l'identification des fonds vertueux pour un immobilier plus responsable.

Conformément au cahier des charges du label ISR, Ofi Invest Real Estate SGP a fixé des exigences strictes aux fonds qui se portent candidats.

Ces exigences répondent aux six grands piliers du référentiel du Label ISR public :

- Les objectifs recherchés par le fonds au travers de la prise en compte des critères ESG ;
- Méthodologie d'analyse et de notation des émetteurs mise en œuvre par la société de gestion ;
- La prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie du portefeuille ;
- La politique d'engagement ESG (dialogue et vote) avec les émetteurs ;
- Transparence renforcée ;
- Mise en évidence des impacts positifs sur le développement d'une économie durable.

3. La mise en place d'un corpus documentaire décrivant la démarche d'investisseur responsable d'Ofi Invest Real Estate SGP

Ofi Invest Real Estate SGP dispose d'un corpus documentaire afin de formaliser sa démarche d'investisseur responsable et la prise en compte des risques en matière de durabilité dans l'ensemble de ses activités. Ces politiques sont disponibles sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate SGP depuis le 1^{er} janvier 2023.

A. Une Charte ISR permettant d'intégrer les facteurs ESG au cœur de sa stratégie

La stratégie ESG d'OFI Invest Real Estate SGP s'articule autour de trois grands axes stratégiques :

- Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion ;
- Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs ;
- Intégrer les immeubles dans leur territoire.

B. Une politique de rémunération prenant en compte les risques de durabilité et qui s'applique à l'ensemble de ses collaborateurs

Le Comité Stratégique du Groupe Ofi Invest a revu la politique de rémunération d'Ofi Invest Real Estate SGP pour renforcer la promotion d'une gestion des risques saine et effective plus particulièrement autour de la prise en compte des risques en matière de durabilité. Par cette mise à jour, Ofi Invest a souhaité s'assurer que ses pratiques de rémunération n'encourageaient pas la prise de risques excessive et qu'elles étaient liées à la performance ajustée aux risques au sens dudit Règlement.

C. Des politiques d'investissement prenant en compte les risques de durabilité

Ofi Invest Real Estate SGP a mis en place des politiques d'investissement et de gestion qui prennent en compte des facteurs ESG. La Société de Gestion applique en effet des procédures contraignantes mises en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement immobilier au sein des fonds sous gestion.

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 d'actions à mettre en œuvre sur le bâtiment afin d'en améliorer le 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.

Ofi Invest Real Estate SGP 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.

D. Une politique de gestion des risques prenant en compte les risques de durabilité

Ofi Invest Real Estate SGP prend 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.

Des informations supplémentaires sur la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et sur la manière dont chaque fonds géré par Ofi Invest Real Estate SGP entend respecter ces caractéristiques peuvent être trouvées en annexes de la documentation juridique des fonds sous gestion. La politique ESG de la Société de Gestion, ainsi que les obligations d'information requises au titre du Règlement Disclosure, sera reprise dans les rapports annuels des fonds sous gestion conformément à la réglementation applicable.

E. Une politique d'exclusion

1. Sur les poches immobilières des fonds sous gestion

Ofi Invest Real Estate SGP a pour ambition d'exclure les entreprises qui tirent leurs revenus de la fabrication d'armes controversées et d'armes à feu civiles.

Lors de l'examen d'une nouvelle proposition d'investissement ou de prise à bail sur un actif en portefeuille, la société de gestion vérifie si une proportion importante du loyer de l'actif immobilier provient de locataires exerçant les activités énumérées comme "activités à haut risque" :

- Produits chimiques dangereux : toute entreprise qui fabrique des produits chimiques dangereux tels que des produits chimiques appauvrissant la couche d'ozone et des pesticides sans avoir recours à des politiques, des processus et des pratiques rigoureuses pour atténuer l'impact potentiellement nocif de ses processus et produits ;
- Sylviculture et produits agricoles nuisibles : toute entreprise qui ne dispose pas de processus suffisants pour atténuer sa contribution potentielle à une déforestation importante ou non, à une perte importante de biodiversité, à des émissions nocives ou à la contamination de l'eau ;
- Extraction de charbon et production d'électricité thermique à partir de charbon : toute entreprise qui tire plus de 10 % de ses revenus de l'extraction de charbon ou de la production d'électricité thermique à partir de charbon, sans que des procédés suffisants soient mis en place (comme la technologie de capture du carbone) pour atténuer les émissions potentiellement nocives ;
- Cruauté dans l'élevage : toute entreprise exerçant des activités d'élevage intensif susceptibles d'entraîner des actes de cruauté envers les animaux ;

- Tabac : toute entreprise qui génère plus de 10 % des revenus de la production de tabac ;
- Pornographie : toute entreprise dans le domaine des services de divertissement pour adultes, y compris la production ou la publication de contenu pornographique ;
- Armes controversées : Il est interdit d'effectuer de nouveaux investissements immobiliers lorsque plus de 10 % du loyer contractuel provient de locataires qui fabriquent des armes controversées, ainsi que d'octroyer de nouveaux baux (y compris des prolongations et des renouvellements de baux) à ces locataires.

Lorsque de tels investissements ou prises à bail sont à l'étude, la proposition est transmise au Responsable ESG pour un contrôle préalable et conseil. En l'absence d'un solide plan d'atténuation des risques liés aux activités énumérées ci-dessus, il est peu probable que nous choissions de poursuivre la transaction ou la prise à bail.

2. Sur les poches liquides (monétaire et financière) des fonds sous gestion

Ofi Invest Real Estate délègue à Ofi Invest Asset Management la gestion monétaire et financière des actifs financiers 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 politique d'exclusion d'Ofi Invest Asset Management disponible sur le site Internet de la Société de Gestion: <https://www.ofi-invest-am.com/finance-durable>.

4. Le Comité ESG

Ofi Invest Real Estate SGP organise périodiquement un Comité ESG qui a pour objectif :

- d'encourager la prise en compte des considérations ESG dans la gestion immobilière ;
- d'assurer un suivi opérationnel de la poche immobilière des portefeuilles immobiliers labellisés ISR, ou classifiés Article 8 au sens de la réglementation SFDR

Le Comité ESG Immobilier définit et valide la stratégie d'intégration ESG dans la gestion immobilière. C'est aussi l'occasion d'informer les participants et membres des principaux développements et projets relatifs à l'ESG immobilier en cours au sein de la société de gestion. Le Comité ESG Immobilier a autorité pour solliciter des conseils et avis externes indépendants sur les sujets relatifs à l'Investissement Responsable et pourra inviter d'autres participants, internes ou externes.

5. La transparence envers les différentes parties-prenantes

Ofi Invest Real Estate SGP a identifié quatre parties prenantes clés avec lesquelles elle interagit en continu en vue d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour les fonds sous gestion. Il s'agit :

- Des collaborateurs
- Des investisseurs
- Des locataires
- Des délégataires et prestataires

Ofi Invest Real Estate SGP sensibilise 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.

La société de gestion communique de façon précise et claire sur la stratégie ESG adoptée 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. L'ensemble de la documentation afférente à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP et des fonds sont également disponibles depuis le site internet de la société de gestion ou des espaces dédiés aux investisseurs.

Les équipes d'Ofi Invest Real Estate SGP s'engagent également à communiquer des informations complètes et claires aux associés des fonds afin de leur fournir toutes les informations relatives à la contribution au respect de l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique. La société de gestion publiera chaque année à compter de juin 2023 le rapport article 29LEC (entité et produits) sur son site internet.

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, Ofi Invest Real Estate SGP établit un dialogue permanent avec l'ensemble des 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 enfin l'amélioration de la gestion responsable au niveau des immeubles.