

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

OFI INVEST REAL ESTATE

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
REDACTEUR	Ofi Invest Real Estate
DATE DE DERNIERE MISE A JOUR	01/04/2026
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, 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, 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. Si la prise en compte de ces incidences négatives demeure optionnelle pour les entités dont le nombre moyen de salariés est inférieur à cinq cents, Ofi Invest Real Estate 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.

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, dont 2 spécifiques aux actifs souverains et supranationaux et 2 derniers sont spécifiques aux actifs immobiliers. En plus de ces indicateurs obligatoires, les acteurs du 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 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 s'est engagé dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement depuis le 01/01/2023.

A. Approche quantitative

Ofi Invest Real Estate, en tant que filiale du Groupe Ofi Invest, est en phase avec le calendrier réglementaire et a développé 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 est complétée, pour chaque fonds sous gestion, par un rapport annuel sur les indicateurs des principales incidences négatives.

Les deux indicateurs obligatoires, pour les investissements en actifs immobiliers, sont :

- 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 :
 - > 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 :

- L'ambition sociale d'AEMA Groupe auquel Ofi Invest Real Estate appartient ;
- 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 publie chaque année un rapport sur l'impact de ses investissements sur ces critères et leur évolution. Le reporting annuel exhaustif en lien avec l'obligation réglementaire SFDR, incluant tous les PAI obligatoires et indépendamment de leur hiérarchisation interne, est disponible le 30 juin de chaque année 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 :

- Politique ESG de la société de gestion ;
- Politique d'engagement de la société de gestion ;
- Charte ESG de la société de gestion ;
- Politique de rémunération de la société de gestion ;
- Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité ;
- Le rapport Loi Energie Climat Article 29 (anciennement Rapport LTEE sur l'Article 173) ;
- Les codes de transparence pour les fonds labélisés ISR ;
- Les documents précontractuels des fonds et les annexes SFDR associées ;
- Les rapports annuels des fonds et les annexes SFDR associées ;
- Les reportings ESG des fonds.

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

Ofi Invest Real Estate prend également en compte certaines principales incidences négatives en matière de durabilité notamment grâce à la politique d'exclusion systématiques au titre des relations bailleurs/locataires d'Ofi Invest Real Estate ou aux politiques d'exclusion d'Ofi Invest

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

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 principales incidences négative en matière de durabilité et des mesures prises ou prévues à cet égard

Pour calculer les indicateurs quantitatifs, Ofi Invest Real Estate 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 disposent d'un Responsable ESG et sont parfois accompagnées sur certains aspects spécifiques par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable. Ils ont notamment pour mission de :

- 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 mise en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement en en phase de gestion.

Dès lors qu'un bien est affecté à un fonds suite à un comité d'allocation, un memo d'investissement est réalisé par la Direction des investissements, présenté en comité d'investissement et d'arbitrage (CIA). En cas de poursuite du dossier, le budget pour la réalisation d'audits complémentaires est validé pour une phase de Due Diligence. A l'issue de cette phase, une synthèse dans un second CIA est émise par la Direction des investissements pour validation définitive de l'acquisition par les gérants des fonds.

Les procédures prévoient l'analyse des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et l'évaluation de l'actif et ses locataires conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable, de la phase de CIA initial jusqu'au CIA final.

Avant l'acquisition d'un actif existant situé en France ou à l'étranger, un audit énergétique/ESG est systématiquement réalisé. Il préconise des scénarii d'amélioration ESG et la mise en place d'actions ou travaux à mettre en œuvre sur le bâtiment, immédiatement ou dans le futur. Les améliorations identifiées sont consolidées dans le plan d'actions pluriannuel de travaux de l'actif et intégrés au business plan de l'acquisition ou du projet qui sera exécuté sous la responsabilité

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

des équipes de gestion. Pour les projets et les développements, il est étudié et visé l'obtention des meilleurs certifications et labels.

La stratégie d'investissement des fonds intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

B. Des moyens techniques

Des grilles ESG sont applicables aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions. Elles permettent de déterminer une note initiale (1ère 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 différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'amélioration ou d'axe 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 reporting dédiés.

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

Ofi Invest Real Estate 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 va suivre les décisions d'investissements du délégataire sur la base d'orientations de gestion définies entre les parties.

Ofi Invest Asset Management prend en compte certaines principales incidences négatives en matière de durabilité notamment grâce à ses politiques d'exclusion systématiques. Celles-ci définissent la façon dont sont appliquées les exclusions fondées sur des critères ESG dans le cadre de ses décisions d'investissement.

Afin obtenir plus d'information sur la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité, se référer à la « Déclaration relative aux principales incidences négatives des politiques d'investissement sur les facteurs de durabilité » disponible sur le site internet d'Ofi Invest Asset Management

<https://www.ofi-invest-am.com/fr/finance-responsable>