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

OFI INVEST REAL ESTATE

Date de publication : 1er avril 2026

Ofi invest
Real Estate

SOCIETES CONCERNEES	Ofi Invest Real Estate
REDACTEUR	Ofi Invest Real Estate
DATE DE DERNIERE MISE A JOUR	01/04/2026
OBJET	Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité
CONTRIBUTEURS	OFI Invest Real Estate, 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 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 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 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 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 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, 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 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

Ofi Invest Real Estate 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 depuis le 1er janvier 2023.

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

La stratégie ESG d'OFI Invest Real Estate 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 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 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 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 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 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 a identifié des zones de risques pour ses investissements immobiliers, en lien avec certains secteurs d'activités et référentiels internationaux. La structure s'est donc dotée d'une politique d'exclusion afin de minimiser ces risques et de gérer son risque réputationnel.

En effet, en tant que gestionnaire responsable, Ofi Invest Real Estate s'assure que son activité et ses choix d'investissement ne causent pas des dommages jugés irréversibles ou des atteintes dis proportionnées au regard des enjeux de durabilité, que sont notamment l'environnement, le climat, ou encore les droits fondamentaux.

Ces exclusions ont été définies en lien avec le règlement Disclosure (SFDR) et notamment la prise en compte des principales incidences négatives (PAI), en particulier le PAI 1.17 « Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers », ainsi que selon le règlement de taxonomie européenne et notamment l'exigence DNSH1 de l'objectif d'adaptation au changement climatique, activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments », portant sur « les bâtiments destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles ». Cette logique d'exclusion, centrée sur la destination d'usage des actifs immobiliers par les locataires, a été étendue à tous les différents secteurs d'exclusions identifiés par Ofi Invest Real Estate et en lien avec les politiques d'exclusion du groupe, notamment Ofi Invest Asset management, Abeille Assurances et MACIF.

À noter : la méthodologie et critères d'exclusion qui pourraient être décrits dans les mandats de gestion immobilière passés auprès d'Ofi Invest Real Estate, prévalent sur la politique d'exclusion décrite ici.

Ainsi, Ofi Invest Real Estate applique dans son processus d'investissement à l'acquisition et dans sa gestion des immeubles en patrimoine, l'exclusion systématique des immeubles avec une destination d'usage sur les secteurs suivants :

Charbon : tout actif abritant une activité d'extraction, de stockage, de distribution, de transport, de fabrication de charbon, ou de production d'électricité thermique à partir de charbon ;

Pétrole, gaz et autres hydrocarbures : tout actif abritant une activité d'extraction, de stockage, de distribution, de transport, de fabrication de pétrole, gaz et autres hydrocarbures, ou de production d'électricité thermique à partir d'énergies fossiles, qu'elles soient conventionnelles ou non-conventionnelles ;

Tabac : tout actif abritant une activité de production, de fabrication de tabac. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport de tabac ;

Huile de palme : tout actif abritant une activité de production, de fabrication d'huile de palme. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport d'huile de palme ;

Biocides et produits chimiques dangereux : tout actif abritant une activité de production, de fabrication de biocides (défini selon le règlement UE 528/2012), de néonicotinoïdes et de produits chimiques dangereux (définis selon le règle ment UE REACH art. 57). Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport de biocides, de néonicotinoïdes et de produits chimiques dangereux ;

Armes controversées : tout actif abri tant une activité de production, de fabrication de stockage, de distribution, de transport d'armes controversés (causant des dommages excessivement nuisibles notamment pour l'environnement et les populations et jugées en ce sens inacceptables au sens du droit international), c'est-à-dire qu'elles soient « conventionnelles » (régies par les conventions régissant les guerres telles que les mines antipersonnelles ou bombes à sous-munitions), « non conventionnelles » (de destruction massive telles que les armes chimiques, les armes biologiques, les armes nucléaires) ou autres armes controversées définies par la convention sur les armes classiques du 10 octobre 1980 (telles que les armes à fragments non détectables, les armes à laser aveuglantes, le phosphore blanc, ou encore l'uranium appauvri) ;

Sylviculture et produits agricoles nuisibles : tout actif abritant une activité d'exploitation de forêts non gérées durablement, ou de production, de fabrication de matières premières issues de forêts non gérées durablement, ne disposant pas de labels FSC, PEFC ou label équivalent, permettant d'atténuer sa contribution à une déforestation importante, à une perte importante de biodiversité, à des émissions nocives ou à la contamination de l'eau, ou de terrains agricoles exploitant des Organismes Génétiquement Modifiés (OGM) ;

Cruauté et bien-être animal : tout actif abritant une activité d'élevage intensif (défini en France selon la réglementation ICPE rubrique no 3660), de transport, d'abattage, ou de tests sur les animaux vivants, susceptibles d'entraîner des actes de cruauté. Est également exclu tout actif abritant une activité de vente d'animaux domestiques en dehors d'une activité de refuge des animaux abandonnés ;

Pornographie : tout actif abritant une activité de production, de fabrication de produits ou services en lien avec le domaine du divertissement pour adultes ayant pour objectif la publication de contenu pornographique. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage ou de vente de ce type de contenu du moment que les conditions de vente légales aux personnes majeures sont respectées ;

Alcool et drogue : tout actif abritant une activité de production, de fabrication de produits alcoolisés. Sont également exclus quel que soit le pays où se trouve l'actif, tout actif abritant une activité de production, de fabrication, de stockage, de distribution, de vente, de transport de drogues illicites dites stupéfiants selon le droit français et l'arrêté du 22 février 1990. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport de produits alcoolisés du moment que les conditions de vente légales aux personnes majeures soient respectées ;

Jeux d'argent : tout actif abritant une activité de casino sur site.

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 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 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 est soumis à des obligations spécifiques en matière de transparence ESG. Ces obligations résultent de la réglementation française et européenne ainsi que de stratégies d'investisse ment propres à certains fonds (par exemple, dans le cadre de la labellisation ISR). Ces obligations de transparence entraînent la diffusion par Ofi Invest Real Estate d'informations détaillées sur les performances ESG de ses investissements.

Parmi les parties prenantes d'Ofi Invest Real Estate, deux sont particulièrement concernées par les efforts de transparence ESG :

- Les locataires et occupants des actifs immobiliers (via les comités verts organisés périodiquement) ;
- Les investisseurs (via le rapport annuel et extra-financier et les reportings ESG annuel).

Ofi Invest Real Estate dialogue en continu avec ces deux parties prenantes en vue d'atteindre les objectifs ESG généraux et spécifiques fixés pour les fonds sous gestion. Un dialogue est également maintenu avec les autres parties prenantes. Les engagements de transparence et de reporting à l'égard de chacune d'entre elles sont précisées dans la politique d'engagement.

S'agissant des locataires et occupants, la transparence passe notamment par une concertation renforcée en matière d'environnement entre bailleurs (propriétaires) et locataires des actifs immobiliers. À ce titre, des comités verts sont organisés annuellement.

Cette concertation est formalisée par l'intégration systématique de clauses relatives aux sujets environnementaux dans le bail type signé avec chaque nouveau locataire/occupant ou à l'occasion des renouvellements de baux. Ces clauses prévoient explicitement l'organisation de réunions régulières entre les locataires/occupants et un représentant d'Ofi Invest Real Estate. Il s'agit des réunions dites « comités verts ». À ce jour, ces comités sont organisés pour les actifs hors résidentiel et concernent en priorité les actifs de plus de 2 000 m². Les comités verts s'articulent autour de 3 axes : étudier et évaluer la performance environnementale de l'actif, adapter et élaborer les objectifs environnementaux, suivre et rapporter l'évolution des objectifs environnementaux.

S'agissant des investisseurs, la transparence se traduit par la publication d'un reporting ESG (au minimum une fois par an) et de notes d'informations ponctuelles. Depuis 2021, une communication particulière sur la politique ISR et ESG des fonds labellisés est publiée et mise à disposition des investisseurs, ainsi qu'un reporting annuel des différents actifs et leur évolution.

L'ensemble de la documentation afférente à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate et des fonds est également disponible depuis le site internet de la société.