

SCI AFER IMMO

RAPPORT
INVESTISSEUR
RESPONSABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI
RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT DU
8 NOVEMBRE 2019

1. Stratégie d'alignement sur l'accord de Paris	3
a. Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone	3
b. Objectif quantitatifs	4
c. Quantification des résultats	4
d. Rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement	5
e. Changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement	5
f. Actions de suivi des résultats	6
g. Fréquence de l'évaluation, dates prévisionnelles de mise à jour et facteurs d'évolution pertinents retenus	6
2. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	8
a. Mesure du respect des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992	8
b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques	8
c. Mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.	9
3. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	10
a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG et manière dont les risques sont intégrés au cadre conventionnel de gestion des risques de l'entité	10
b. Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés	17
c. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques	21
d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte	22
e. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés	22
f. Indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.	23

1. Stratégie d'alignement sur l'accord de Paris

En France, le secteur du bâtiment est responsable d'environ 23% des émissions de gaz à effet de serre (GES) nationales par année¹.

Le secteur du bâtiment est l'un des principaux contributeurs aux émissions directes et indirectes (dites « scopes » 1 et 2) de GES en France, avec 100 MtCO_{2e} émises en 2021, dont 75 MtCO_{2e} d'émissions directes (scope 1) et 20 MtCO_{2e} d'émissions indirectes (scope 2). À ces émissions directes et indirectes s'ajoutent 20 MtCO_{2e} liées à l'activité et aux produits de construction et équipements, et 8 MtCO_{2e} liées à l'artificialisation des sols.

La décarbonation est ainsi un levier clé dans la lutte contre le réchauffement climatique car elle implique de réduire les émissions de dioxyde de carbone, principal gaz responsable de l'effet de serre planétaire. En décarbonant notre économie, nous pouvons réduire considérablement la quantité de dioxyde de carbone rejetée dans l'atmosphère. Cette décarbonation requiert, entre autres, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et d'opérer la transition vers des sources d'énergie plus propres telles que les énergies renouvelables. Cela peut contribuer à atténuer les impacts du réchauffement climatique, tels que la hausse des températures, l'élévation du niveau de la mer et les événements météorologiques extrêmes. La décarbonation présente également des opportunités d'innovation, de création d'emplois et de croissance économique durable. Cette dimension est cruciale dans les efforts d'Ofi Invest Real Estate visant à constituer un parc immobilier plus durable et plus résilient à l'égard changement climatique.

Aéma Groupe (auquel appartient Ofi Invest Real Estate) est membre du Net-Zero Asset Owner Alliance. A ce titre, Aéma Groupe s'engage dans la transition de ses portefeuilles d'investissement vers des émissions nettes de GES nulles d'ici à 2050, en vue de limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale à 1,5 °C au-dessus des niveaux préindustriels. Pour ce faire, Aéma Groupe tient compte des meilleures connaissances scientifiques disponibles, y compris les conclusions du GIEC. L'engagement d'Aéma Groupe comprend également celui de rendre compte régulièrement des progrès accomplis, y compris en fixant des objectifs intermédiaires tous les cinq ans, conformément à l'article 4.9 de l'Accord de Paris. Pour ses activités immobilières, Aéma Groupe s'est fixé l'objectif intermédiaire de Décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5 °C du CRREM d'ici à 2030.

Depuis sa création, Ofi Invest Real Estate SGP s'inscrit dans une démarche de développement durable et place les dimensions Environnementales, Sociales et de Gouvernance au cœur de sa stratégie. Ofi Invest Real Estate SGP est consciente de l'impact de ses activités sur l'environnement. La société de gestion a donc mis en œuvre une stratégie d'évaluation de l'impact de ses activités et travaille à la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation de son patrimoine.

a. Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone

La stratégie développée par Ofi Invest Real Estate SGP repose sur l'outil européen développé spécifiquement pour le secteur de l'immobilier : *Carbon Risk Real Estate Monitor*, plus couramment appelé CRREM². Cet outil est la référence en matière de modélisation des trajectoires envisagées d'émissions de GES (scope 1 partiel³ et 2) pour les bâtiments, en lien avec les ambitions de l'Accord de Paris.

Le CRREM permet d'identifier les trajectoires de décarbonation à suivre pour les actifs et les portefeuilles immobiliers pour que ceux-ci soient alignés avec l'Accord de Paris, c'est-à-dire la limitation de l'augmentation moyenne des températures en dessous de 2° C et de 1.5°C au-dessus des niveaux préindustriels.

L'outil réalise l'analyse des actifs à partir de leurs consommations énergétiques, et permet d'identifier le

¹ MTECT et Ministère de la Transition énergétique, 2022

² <https://www.crrem.eu/>

³ N'inclut pas les émissions de GES liées aux fuites de réfrigérants

point de bascule à partir duquel la trajectoire d'émission d'un actif ne sera plus alignée avec celle recommandée par l'Accord de Paris.

Les courbes CRREM sont déployées sur tous les fonds, et tous les mandats du délégataire de gestion immobilière. A ce jour, les actifs pertinents (sous-entendu hors actifs de type parkings ou forêts, ou qui ne seraient pas sous gestion OFI Invest Real Estate SAS) détenus par Ofi Invest Real Estate SGP ont fait l'objet d'une modélisation de leurs trajectoires par portefeuille grâce à l'outil CRREM. Les trajectoires sont mises à jour de manière annuelle dans le cadre du reporting ESG.

Les facteurs d'évolution pertinents sont la constatation de travaux effectifs, les changements d'usage, la vente d'actifs, l'acquisition de nouveaux actifs, la relocation et la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG.

Tout actif en phase d'acquisition fait également l'objet d'une analyse CRREM dont les résultats sont communiqués aux comités d'investissement.

La connaissance des trajectoires CRREM permet à Ofi Invest Real Estate SGP d'adapter la gestion de son portefeuille, et notamment les travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone des actifs. Cependant, il est important de noter que l'outil CRREM ne réalise que la projection des trajectoires estimées, et que cet outil repose sur de nombreuses hypothèses.

A noter, depuis début 2024, la plateforme Deepki a été dotée d'un module permettant l'intégration des courbes CRREM directement dans l'outil, et en lien avec les données de consommations directement remontées ou estimées par Deepki.

Le module sous Deepki permet également d'y intégrer le plan d'actions de décarbonation en lien avec les CAPEX prévus aux budgets des immeubles, et permet ainsi de projeter les intensités carbonées futures du patrimoine, et de les analyser en lien avec les objectifs CRREM. A ce stade, courant 2024, le travail d'intégration des plans d'actions de décarbonation est encore en cours. Les résultats ne sont donc pas encore connus mais seront communiqués dans le futur.

b. Objectif quantitatifs

Au travers de sa nouvelle Politique ESG établie en 2024, Ofi Invest Real Estate SGP définit ses objectifs quantitatifs à horizon 2030. Comme évoqué plus haut, la société de gestion travaille sur le sujet et souhaite être alignée sur les objectifs suivants : Décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5 °C du CRREM d'ici à 2030 est au cœur de la démarche d'investisseur responsable d'Ofi Invest Real Estate.

Cet objectif s'intègre pleinement dans les actions d'Ofi Invest Real Estate en matière de durabilité, y compris celles prévues par sa Politique d'engagement. La décarbonation fait partie des thématiques prises en compte par la grille d'évaluation ESG (voir plus haut) d'Ofi Invest Real Estate. La décarbonation est donc une dimension à part entière du pilotage ESG global du parc immobilier et Ofi Invest Real Estate met à contribution l'ensemble de ses parties prenantes pour y parvenir.

c. Quantification des résultats

Le principal indicateur quantitatif utilisé par Ofi Invest Real Estate SGP est l'intensité carbone des actifs en portefeuille, lequel est comparé à la valeur *benchmark* CRREM. L'objectif de la société est que l'intensité carbone de chaque fonds soit en dessous de la courbe projetée, en visant un respect de la valeur *benchmark* CRREM sur chaque actif pour toutes les typologies d'actifs et zones géographiques.

d. Rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement

En plus de la modélisation des trajectoires d'émission de GES des actifs via l'outil CRREM, Ofi Invest Real Estate SGP réalise pour tous ses fonds sous gestion une analyse des risques climatiques projetés grâce à l'outil R4RE.

L'outil R4RE est une cartographie de la France et de l'Europe permettant de réaliser un diagnostic de l'exposition climatique d'un bâtiment en fonction de sa localisation. Cette cartographie est réalisée sur la base du scénario RCP 8.5 du GIEC pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (*Representative Concentration Pathway*) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014. La cartographie est basée sur les projections du scénario dit « pessimiste » ou « *Business as usual* » : le RCP 8.5 (ou, lorsqu'il n'est pas disponible, le scénario le plus proche parmi ceux définis dans les modélisations précédentes : le scénario A2). La hausse de température à 2100 correspondant à ce scénario est d'environ +3,5 à +5°C.

Ces risques climatiques sont pris en compte dans la cartographie globale des risques établie par Ofi Invest Real Estate SGP pour l'ensemble de son périmètre d'investissement. Cette cartographie globale des risques est un des principaux outils utilisés par la société pour la surveillance et le pilotage des actions à mener sur les actifs en portefeuille dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

e. Changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement

A ce jour, l'alignement avec l'Accord de Paris est systématiquement appréhendé à travers le déploiement de l'outil CRREM, tant en phase d'acquisition qu'en phase de détention (voir Partie 8(a) pour plus de détails sur la prise en compte des facteurs ESG pendant ces deux phases).

De plus, comme dit précédemment, Ofi Invest Real Estate SGP a déployé un nouveau module sous la plateforme Deepki, permettant de suivre la métrique « Trajectoire énergétique & Carbone ». La société de gestion effectue déjà la collecte à distance et l'analyse des données de consommation des actifs⁴. Le nouveau module lui permet en plus de modéliser des trajectoires de consommation énergétiques et d'émissions de carbone. Comme dit précédemment, courant 2024, le travail d'intégration des plans d'actions de décarbonation est encore en cours. L'outil permettra ainsi d'estimer l'impact des plans d'actions sur ces trajectoires. Ainsi, Ofi Invest Real Estate SGP pourra mieux appréhender le pilotage de la consommation énergétique et des émissions de GES des actifs en portefeuille. Cela concernera tous les actifs, sauf les actifs dits "externes". Ces derniers concernent les quelques actifs non directement gérés par la société de gestion (participations indirectes).

Ofi Invest Real Estate SGP s'est par ailleurs dotée, pour les poches immobilières de ses fonds sous gestion, d'une politique d'exclusion qui est intégrée à sa *Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité*. Cette politique d'exclusion traduit l'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP d'exclure de son portefeuille les entreprises qui tirent leurs revenus de la fabrication d'armes controversées, d'armes à feu civiles et d'autres activités qui peuvent être considérées à hauts risques.

Parmi ces activités à hauts risques sont incluses l'extraction de charbon et la production d'électricité thermique à partir de charbon. Cette exclusion vise 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

⁴ En termes de périmètre, cette collecte concerne les actifs pour lesquels autorisation a été donnée par les locataires de collecter leurs consommations d'énergie privative (également relevées en équivalent carbone) ainsi que leurs consommations d'eau.

émissions potentiellement nocives.

Par ailleurs, Ofi Invest Real Estate SGP a une exposition nulle aux hydrocarbures non-conventionnels du fait de la typologie d'actifs immobiliers dans laquelle la société investit (logistique, commerces, habitation, résidentiel, résidentiel géré, bureaux).

S'agissant des poches financières des fonds, leur gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management. Cette dernière s'est dotée de politiques d'exclusion afin de s'assurer que les émetteurs n'opèrent pas dans des domaines identifiés comme portant des atteintes irréversibles à l'environnement, au climat ou aux droits humains. Ainsi, Ofi Invest Asset Management applique des exclusions tant normatives et réglementaires que sectorielles.

Au titre des exclusions sectorielles, Ofi Invest Asset Management a adopté en 2021 une politique sur l'exclusion totale du charbon thermique avant 2030 qui repose notamment sur l'exclusion des entreprises qui ne respectent pas les seuils 2020 de la Global Coal Exit List (GCEL) établie par l'ONG Urgewald. (Voir [Politique sur le charbon thermique](#))

Ofi Invest Asset Management souhaite également mettre en adéquation ses lignes directrices d'investissement dans les secteurs pétro-gaziers avec les trajectoires de neutralité carbone préconisées par la communauté scientifique. (Voir [Politique sur le pétrole et le gaz](#))

f. Actions de suivi des résultats

Les actions de suivi comprennent deux volets : d'une part, une intégration des considérations ESG dans les plans de dépenses en capital (dits « plans de capex » ou plans de travaux) affectées notamment à l'amélioration des performances ESG des actifs en portefeuille et, d'autre part, l'intégration de l'ESG dans la gouvernance des projets de la société.

S'agissant de l'intégration de l'ESG dans les plans de capex, le travail est d'abord l'œuvre des équipes ESG, Assets Managers et Property Managers, parfois accompagnées par un bureau de conseil, qui suivent en continu les scores ESG des actifs. Sur la base de ces scores, toujours sous validation finale des équipes d'*Asset Management* et parfois de Développement, il est fourni des recommandations de plans d'action accompagnés de plans de capex ESG qui sont ensuite injectés dans les plans globaux de capex des actifs et des fonds. Dans ces plans globaux de capex, les « capex ESG » sont identifiés afin d'avoir une visibilité sur des dépenses liées à l'ESG. Ces plans de capex font l'objet d'une mise à jour annuelle. Ils sont revus et validés par les gérants d'Ofi Invest Real Estate SGP.

En matière de gouvernance, l'ESG s'y trouve intégrée. Les analyses ESG, carbone et énergétiques sont en effet intégrées dans la gouvernance des projets de rénovation. Une telle gouvernance est applicable à tous les investissements significatifs susceptibles d'affecter sensiblement la valorisation des actifs.

Ces actions de suivi s'inscrivent dans le cadre plus global de suivi des facteurs ESG, lequel fait l'objet d'un cadre conventionnel et procédurale dédié au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP. (Voir Partie 8(a) pour plus de détails)

g. Fréquence de l'évaluation, dates prévisionnelles de mise à jour et facteurs d'évolution pertinents retenus

Des Comités ESG sont effectués trimestriellement et les trajectoires CRREM sont mises à jour annuellement. Ofi Invest Real Estate SGP récupère l'ensemble des données de ses actifs au fil de l'eau et de manière annuelle (au titre de l'année précédente). La société est donc en mesure de fournir les trajectoires CRREM de ses fonds au fil de l'eau. Les facteurs d'évolution pertinents sont la constatation de travaux effectifs, les

changements d'usage, la relocation et la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG.

Une charte ESG a été rédigée en 2023 et est disponible sur le site de la société de gestion depuis le 1^{er} janvier 2024. La Charte ESG est un outil d'engagement entre les parties prenantes clés dans le cadre de la gestion immobilière et Ofi Invest Real Estate.

Parmi ses trois axes stratégiques, Ofi Invest Real Estate s'engage à identifier, évaluer et atténuer les impacts ESG négatifs actuels ou potentiels de ses activités ou de celle de ses sous-traitants au regard de l'objectif de lutte contre l'obsolescence technique et d'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion. Pour cela, elle met plus particulièrement en œuvre les actions suivantes :

- Accroître l'efficacité énergétique des actifs sous gestion, notamment par la mise en place d'outils et méthodes permettant la réduction de leur intensité énergétique
- Accroître la part des énergies renouvelables et décarbonées dans l'approvisionnement énergétique des actifs sous gestion
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs sous gestion, notamment par le pilotage de leurs trajectoires carbone et la gestion des fluides frigorigènes
- Contribuer à l'obtention et/ou au maintien de certifications environnementales pour les actifs sous gestion, ou à minima en réalisant une réflexion sur l'opportunité de certification
- Utiliser rationnellement les ressources en eau, pour garantir la viabilité des retraits et de l'approvisionnement en eau douce, tout en tenant compte des éventuelles pénuries locales d'eau, notamment en renforçant la participation des occupants et locataires à l'amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement
- Protéger et restaurer les écosystèmes liés à l'eau, qu'ils soient sur, ou lorsque cela est possible à proximité des parcelles sur lesquelles sont bâtis les actifs immobiliers sous gestion, notamment les montagnes, les forêts, les zones humides, les rivières, les aquifères et les lacs
- Réduire la production de déchets par la prévention, la réduction, le tri, le recyclage et la réutilisation, notamment en sensibilisant les occupants et locataires
- Gérer d'une manière écologiquement rationnelle les produits chimiques et tous les déchets tout au long de leur cycle de vie, et réduire au maximum leur déversement dans l'air, l'eau et le sol, afin de minimiser leurs effets négatifs sur la santé et l'environnement
- Préserver la biodiversité et les écosystèmes et les exploiter durablement

Cette Charte ESG a donc vocation à impliquer l'ensemble des parties prenantes (prestataire multi-techniques, *property manager*, gestion des espaces verts, etc.) dans la considération des aspects ESG. La société de gestion vise notamment les activités des *property manager* qui devront dès la signature du document donc dès 2024 être systématiquement « ESG compliant ». La charte intègre l'ensemble des prescriptions ESG (Décret tertiaire, décarbonation, etc.) de manière à pouvoir anticiper les besoins ESG sur un projet donné et elle est disponible sur le site internet de la société de gestion.

En 2023, Ofi Invest Real Estate a également formalisé une « boîte à outils » et un cahier des charges à destination des équipes d'investissement et d'*Asset Management* afin de réunir en un lieu l'ensemble de l'information relative aux actions ESG. L'ambition est que les chargés d'investissement (en phase d'acquisition) et les *asset manager* (en phase d'exploitation) soient au courant des points ESG à considérer (Décret tertiaire, décarbonation capex, etc.).

Enfin, comme lancé en 2023, Ofi Invest Real Estate SGP travaille toujours en interne et avec des prestataires externes pour l'amélioration et la finalisation de sa stratégie carbone. Ainsi, des réunions de suivi trimestrielles sont tenues entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Real Estate SAS, en particulier avec les équipes Développement et Investissement de cette dernière⁵. Des réunions de suivi mensuelle sont également organisées entre la société de gestion et les équipes *Property Management* et *Asset*

⁵ Ces réunions se tiennent notamment dans le cadre du Comité ESG. (Voir partie 2(a) *supra*).

Management d'Ofi Invest Real Estate SAS. Ces réunions ont notamment pour objet de travailler sur la stratégie carbone du parc immobilier, en fonction des périmètres respectifs de responsabilités de la société de gestion et du délégataire. Le comité ESG trimestriel peut également être un moment de discussion de la stratégie carbone de la société de gestion.

S'agissant des prestataires, des consultations sont en cours et se poursuivront en 2024 afin de définir une stratégie carbone globale.

2. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

a. Mesure du respect des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992

La Convention sur la diversité biologique est un traité international juridiquement contraignant, ouvert à la signature le 5 juin 1992 lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, communément appelée le « Sommet de la Terre » de Rio. Elle a été ratifiée par la France le 1^{er} juillet 1994.

Aux termes de son Article premier, les « *objectifs de la [...] Convention, dont la réalisation sera conforme à ses dispositions pertinentes, sont la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de ses éléments et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques, notamment grâce à un accès satisfaisant aux ressources génétiques et à un transfert approprié des techniques pertinentes, compte tenu de tous les droits sur ces ressources et aux techniques, et grâce à un financement adéquat.* »⁶

A ce jour, Ofi Invest Real Estate SGP n'est pas en capacité de mesurer le respect de l'ensemble des objectifs de la Convention. Elle utilise cependant un indicateur pour mesurer partiellement le respect de l'objectif de conservation de la diversité biologique. (Voir section c) ci-dessous)

Par ailleurs, en 2023, Ofi Invest Real Estate a initié la rédaction d'une Politique ESG, qui sera effective en 2024, exposant sa Feuille de route 2030 et où la Biodiversité y est intégrée à part entière.

b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

La *Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques* a identifié les cinq pressions principales (naturelles et anthropogéniques) qui affectent la nature et qui ont un fort impact à l'échelle mondiale⁷:

- Le changement d'usage des terres ;
- Le changement climatique ;
- La pollution ;
- L'usage et l'exploitation des ressources naturelles ; et
- Les espèces exotiques envahissantes.

A ce jour, Ofi Invest Real Estate SGP n'est pas en mesure d'estimer sa contribution à la réduction des cinq pressions principales. La démarche de la société est basée sur des initiatives lancées localement sur divers

⁶ <https://www.cbd.int/doc/legal/cbd-fr.pdf>

⁷ <https://www.ipbes.net/fr/node/16157>

actifs.

Par exemple, l'un des actifs gérés par Ofi invest Real Estate SAS a fait l'objet d'une expérimentation visant à mettre en place une micro-forêt pour favoriser la biodiversité locale. Parallèlement, toujours sur le périmètre d'actifs géré par Ofi invest Real Estate SAS, 14 études d'écologie ont été réalisées en 2023 afin d'acquérir une meilleure connaissance de l'environnement local d'un certain nombre d'actifs. Aucune n'avait été réalisée en 2022. Ces études permettent notamment de réaliser un inventaire de la faune et de la flore et de vérifier, entre autres éléments, la présence ou l'absence d'espèces exotiques envahissantes. Enfin, les enjeux de biodiversité sont intégrés sur une base *ad hoc* à la gestion de certains actifs titulaires de labels intégrant des exigences liées à la biodiversité (Breeam, HQE, etc.). Sur le périmètre Ofi Invest Real Estate SGP, aucune étude d'écologie n'a pour le moment été réalisé, ni sur 2023, ni précédemment.

Ofi Invest Real Estate SGP a pour projet de développer et de mettre en œuvre une Charte de Biodiversité. Celle-ci permettra de capitaliser sur les actifs ayant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)⁸ important.

La Charte de Biodiversité visera à remplir trois objectifs (pour lesquels certaines actions décrites ci-dessous ont déjà été entreprises) :

1. **Connaître** : Cet objectif sera rempli, dans un premier temps, par la mesure du CBS. Celui-ci n'est qu'un premier filtre permettant de sélectionner les actifs en portefeuille les plus pertinents pour la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité. Il ne permet qu'une première étude d'opportunité, chaque actif présentant des degrés variables de biodiversité ou d'aptitude à soutenir la biodiversité. En complément de cette métrique et des études d'écologues déjà mentionnées, un questionnaire à destination des *property managers* a été établi afin de réaliser un état des lieux des actifs.
2. **Définir les actions et investir** : Dans le respect de l'équilibre économique des fonds gérés, la société étudie la faisabilité de rechercher l'obtention d'une ou plusieurs certifications en biodiversité. Plus globalement, l'objectif recherché est de fixer les modes de définition des actions à mener et de chiffrer les investissements corrélatifs.
3. **Contrôler** : Il s'agit de définir le cadre et le mode de contrôle des actions qui seront mises en œuvre.

Sur un horizon de cinq ans, l'ambition d'Ofi Invest Real Estate SGP est d'avoir complété les objectifs 1 et 2 ci-dessus.

Des actions plus poussées sont également à l'étude, notamment en signant des « contrats écologiques » qui pourraient, par exemple, interdire aux prestataires d'Ofi Invest Real Estate SGP d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts des actifs. Ces actions étant en phase d'étude, la société communiquera à leur propos en temps opportun.

c. Mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un indicateur développé par la ville de Berlin permettant de décrire par une valeur numérique la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface dite "éco-aménageables") par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet ainsi d'évaluer le maintien de la biodiversité et de la nature à l'échelle d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un territoire plus vaste.

Le CBS se calcule comme suit :

⁸ Voir section (c) pour de plus amples détails sur cet indicateur.

CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient exprimant son potentiel de contribution à la qualité de l'environnement. Ainsi, un sol imperméabilisé en asphalte aura un coefficient égal à 0, reflétant son caractère non favorable à la biodiversité. Inversement, un sol en pleine terre est associé au coefficient maximum, celui-ci étant considéré comme pleinement favorable à la biodiversité. D'autres types de surfaces, telles que les murs et toitures végétalisées se verront affectés de coefficients intermédiaires.

Un CBS plus élevé traduit une parcelle plus favorable à la biodiversité.

Ofi Invest Real Estate SGP inclut le CBS dans les grilles de notation ESG de ses actifs en portefeuille. Les actifs ayant un CBS plus élevé sont ainsi identifiés pour des actions locales de préservation et s'en trouvent valorisés dans leur notation ESG par rapport à d'autres actifs au CBS plus faible.

A ce titre, l'usage du CBS est le principal outil permettant à Ofi Invest Real Estate SGP d'identifier et de valoriser les actifs qui contribuent à l'objectif international de conservation de la diversité biologique et qui réduisent la pression induite par le changement d'usage des terres.

A noter, il existe une différence substantielle entre le taux de végétalisation de la parcelle et l'indicateur de CBS. En effet, le taux de végétalisation correspond au pourcentage d'espace vert de l'actif rapporté à la surface de parcelle. Le CBS intègre des notions de maintien de la biodiversité, et comme dit précédemment, intègre donc des coefficients de potentiel de contribution à la qualité de l'environnement et valorise des surfaces telles que des murs ou toitures végétalisées. Un CBS n'a de valeur qu'avec une évaluation réalisée par un écologue, lors des études d'écologues. La grille ESG utilisée par OFI Invest Real Estate intègre les deux notions dans un objectif de progression afin de connaître à terme le CBS des actifs du patrimoine.

3. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG et manière dont les risques sont intégrés au cadre conventionnel de gestion des risques de l'entité

La gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG par Ofi Invest Real Estate SGP se fait en premier lieu à travers la mise en place d'un cadre conventionnel contraignant qui décrit la manière dont sont intégrés les 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.

i) Cadre conventionnel

Cadre conventionnel – Corpus documentaire

Ofi Invest Real Estate SGP s'est ainsi dotée, d'une part, d'un corpus documentaire contraignant qui formalise la prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités :

- Une **Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité**⁹, mise en place dans le cadre du règlement SFDR et explicitant les engagements de la société quant à la prise en compte des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement ;
- Une **Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité**¹⁰, mise en place dans le

⁹ <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

¹⁰ <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-integration-risques-en-matiere-de-durabilite.pdf>

cadre du règlement SFDR et décrivant les aspects organisationnels de la prise en compte des facteurs de durabilité ;

- Une **Politique ESG** présentant le démarche ESG et d'investissement responsable d'Ofi Invest Real Estate, sa feuille de route 2030 et ses principaux engagements, outils et méthodes ;
- Une **Politique d'engagement ESG** visant à clarifier les principes qui guident les actions d'engagement d'Ofi Invest Real Estate. Elle ne constitue pas non plus une énumération exhaustive des actions d'engagement d'Ofi Invest Real Estate ;
- Une **Charte ESG** permettant d'intégrer les facteurs ESG au cœur de sa stratégie d'entreprise ;
- Une **Politique de rémunération** applicable à l'ensemble des collaborateurs, prenant en compte les risques de durabilité ;
- Une **Procédure d'investissement**, au niveau de l'entité, qui prévoit (tant pour les investissements directs qu'indirects) une notation ESG initiale des actifs immobiliers, éventuellement complétée par une *due diligence* environnementale pour une prise en compte complète des risques de durabilité ;
- Un cadre pour la prise en compte des risques de durabilité à travers les **Politiques d'investissement** propres aux fonds sous gestion ;
- Une **Politique et une procédure de gestion et de suivi des risques** prévoyant spécifiquement la gestion des risques ESG ;
- Une **Procédure de contrôle et de suivi des démarches ESG** visant à formaliser les contrôles effectuer sur tous les engagements ESG (comitologie, ...) ;
- Une **Politique d'exclusion**, au niveau entité, dont l'ambition est d'exclure les investissements dans des actifs dont une proportion importante des loyers provient d'activités qu'Ofi Invest Real Estate SGP considère comme étant à haut risque pour les facteurs ESG (cette politique d'exclusion est applicable aux poches immobilières des fonds sous gestion. Voir partie 4(e) pour plus de détails).

Cadre conventionnel – Comitologie

D'autre part, Ofi Invest Real Estate SGP s'est dotée d'une comitologie dédiée pour assurer la prise en compte des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur, depuis la sélection des investissements à réaliser jusqu'à la phase d'exploitation des actifs, et ce tant pour les participations directes qu'indirectes.

S'agissant de la recherche d'investissement, le délégataire immobilier, Ofi Invest Real Estate SAS remplit une mission de conseil et d'assistance pour l'analyse des opportunités d'investissement. Dès lors qu'une telle opportunité est identifiée et affectée à un fonds ou un portefeuille géré par Ofi Invest Real Estate SGP, elle fait l'objet d'une étude préalable. A cette fin, un « **Comité d'investissement** »¹¹ a été constitué au sein d'Ofi Invest Real Estate SAS, délégataire de gestion immobilière. En tant que comité consultatif pour Ofi Invest Real Estate SGP, sa fonction est d'émettre des recommandations sur les opportunités d'investissement identifiées. Ces recommandations sont émises sur la base d'un Mémo d'investissement. Ledit Mémo doit contenir une présentation des éléments ESG de l'investissement considéré, ainsi qu'une évaluation ESG initiale établie à partir d'un faisceau d'indices (performance énergétique et environnementale, gestion de l'eau, etc.) et de sources (rapports, audits). Cette note découle de la grille de notation ESG¹² appliquée à tous les actifs immobiliers et permet d'établir une évaluation initiale par actif. Cette analyse permet également

¹¹ Ce comité réunit les collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate SAS, les gérants d'Ofi Invest Real Estate SGP concernés ainsi que les dirigeants responsables d'Ofi Invest Real Estate SGP. Le RCCI et le *Risk Manager* d'Ofi Invest Real Estate SGP peuvent également y assister.

¹² Voir section (b) ci-dessous pour plus de détails sur cette grille.

d'identifier les axes d'amélioration du bâtiment et l'intégration optimale de ces indicateurs ESG.

Au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP, un « **Comité Immobilier de Validation d'Opportunités Immobilières** » (dit « CIVO ») est chargé de la revue et de la validation des recommandations du Comité d'investissement. Il se prononce sur la base du Mémo d'investissement du Comité d'investissement et des avis émis par les membres de ce comité. En outre, il constitue un dossier d'investissement (dit « Dossier d'investissement CIVO »), lequel contient une analyse ESG. Pour confirmer et approfondir les éléments renseignés dans le Mémo d'investissement, le Dossier d'investissement CIVO est complété par un audit approfondi qui comprend notamment une *due diligence* environnementale. Cet audit complémentaire permet d'analyser les éléments ESG de l'actif et d'en faire une étude extra-financière sur les piliers Environnemental, Social et Gouvernance. L'avis du Responsable ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP est nécessaire pour que les décisions du CIVO puissent être considérées valides¹³.

Le « **Comité Immobilier de Validation des Acquisitions** » (dit « CIVA ») a pour rôle de valider l'acquisition suite à la période d'audit et de *due diligence*. Sur la base des résultats de l'audit complémentaire et des recommandations émises par le CIVO, le CIVA met à jour le Dossier d'Investissement CIVO et constitue un Dossier d'Investissement CIVA qui comprend notamment les conclusions des *due diligences* technique et environnementale de l'investissement ainsi que la grille de notation des critères ESG de l'investissement retenus par la société. Si ces éléments sont jugés satisfaisants l'approbation de l'investissement devient définitive et le processus juridique d'acquisition de l'actif est engagé.

Le suivi des caractéristiques et performances ESG des actifs se poursuit pendant la phase de détention et d'exploitation des actifs.

A cette fin, un « **Comité de revue des fonds** » (dit « CRF ») réunit notamment les gérants de fonds, le Responsable ESG, la RCCI, le *Risk Manager* et le responsable produits de la société de gestion ainsi que des représentants d'Ofi Invest Real Estate SAS (direction générale, directions de l'investissement, de l'*asset management* et des finances). Le CRF procède à un contrôle de premier niveau des données ESG des fonds sous gestion. Ce contrôle comprend notamment une analyse des engagements ESG pris, actés ou repoussés et l'évolution de la note ESG des fonds. Ce CRF permet ainsi d'identifier quels actifs peuvent entrer dans la poche « *Best-in-Class* »¹⁴ des fonds et quels moyens (plans d'actions, plans de travaux) doivent être déployés pour permettre aux actifs « *Best-in-progress* »¹⁵ d'accéder à cette poche. Enfin, le CRF, par sa vocation informative et collégiale, est le lieu où la stratégie des fonds est revue et révisée, le cas échéant. La fréquence de ce comité est adaptée au portefeuille de chaque fonds, il se tient le plus souvent semestriellement et au minimum annuellement.

En sus du CRF, un « **Comité de gestion des risques** » se tient trimestriellement. Il est à la main du *Risk Manager* qui pilote le processus de préparation des documents qui seront étudiés en réunion. Le *Risk Manager* agit sous la supervision du RCCI.

Sont présents dans ce comité :

- le *Risk Manager* qui oriente les débats et rend compte des analyses effectuées au niveau de l'entité (Ofi Invest Real Estate SGP) et des fonds afin de redescendre les points d'attention relevés notamment grâce à la cartographie des risques globale (applicable à l'entité) et aux cartographies des risques spécifiques à chaque fonds. Ces cartographies particulières ayant été mises en place pour prendre en compte les caractéristiques propres à certains fonds (labellisation ISR, classification art. 8 et 9 SFDR, etc.)
- le RCCI ;

¹³ Les autres membres du CIVO sont les dirigeants Responsables d'Ofi Invest Real Estate SGP ; le(s) gérant(s) immobilier(s) du fonds concerné par l'investissement, le RCCI et le *Risk Manager*.

¹⁴ Actifs ayant une note ESG globale supérieure ou égale à une note seuil définie. Voir sous-section (ii) ci-dessous

¹⁵ Actifs ayant une note ESG globale inférieure à la note seuil à une note seuil définie. Voir sous-section (ii) ci-dessous.

- les deux dirigeants responsable de la SGP ;
- les gérants de chaque fonds ; et
- le Responsable ESG.

A l'appui de la présentation des éléments trimestriels d'analyses ESG, le *Risk Manager* utilise les conclusions du CRF ainsi que les différentes cartographies de risques établies pour alimenter un rapport présenté en Comité de gestion des risques. Ainsi, les données contrôlées en premier niveau dans le cadre du CRF seront utilisées pour mettre en place l'analyse des risques en second niveau. C'est pour cette raison que le Comité de gestion des risques a lieu après le CRF : pour prendre en compte les données de risques ESG préalablement contrôlées. Cette méthode permet d'effectuer un suivi contrôlé et dans le temps des performances ESG des fonds.

A ces contrôles de premiers et deuxièmes niveaux s'ajoute un contrôle de troisième niveau réalisé par l'audit du Groupe Ofi Invest. Ces audits sont définis par thématique par fréquence triénaire. A ce jour, il n'est pas encore intervenu à date, mais devra être de mise en place au plus tard avant le 31 décembre 2026. Il inclura notamment la gestion des risques et l'ESG. En 2023 / 2024, trois audits de 3^e niveau ont été réalisés par le Groupe Ofi Invest sur la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP.

Comitologie adaptée à la poche non immobilière des fonds gérés

Comme évoqué précédemment, la gestion des poches monétaires et financières des fonds d'Ofi Invest Real Estate SGP a été déléguée à Ofi Invest Asset Management. La convention de délégation correspondante est, à ce titre, en cours de modification pour inclure l'obligation d'un *reporting* ESG à transmettre trimestriellement aux gérants immobiliers d'Ofi Invest Real Estate SGP.

En effet, il convient de s'assurer que les poches financières répondent à des critères ESG concordants avec ceux des poches immobilières, notamment dans le cas des fonds labellisés ISR. Ceci implique, par exemple, de coordonner la mécanique de choix des controverses. La convention de délégation de gestion financière prévoit donc une collaboration entre le *risk management* et les gérants d'Ofi Invest Asset Management et d'Ofi Invest Real Estate SGP pour la gestion des poches monétaires et financières des fonds.

A cette fin, des comités mensuels sont organisés entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Asset Management afin que cette dernière expose la stratégie financière et extra-financière qu'elle applique dans la gestion des poches financières des fonds. Les gérants financiers rendent compte à ce moment aux gérants immobiliers.

D'autres comités d'Ofi Invest Real Estate SGP peuvent également intervenir ponctuellement dans le suivi et l'analyse des risques ESG. Ainsi, la revue des allocations des poches monétaire et financière des fonds est faite notamment par les gérants dans le cadre du Comité d'allocation de la poche non immobilière des fonds.

Par ailleurs, d'un point de vue global, le Comité de valorisation est également l'occasion de consolider l'analyse des risques, notamment ESG. Dans le cadre de ce comité, le RCCI et le *Risk Manager* assurent plus particulièrement le contrôle et le suivi des risques. En effet, dès qu'une valeur liquidative est établie, il est procédé concomitamment à une analyse des risques (notamment ESG) pesant sur les fonds en raison de la nécessité de contrôler le respect des règles d'exposition des fonds.

Enfin, dans le cadre de la gestion financière, un Comité ESG mensuel est tenu au sein d'Ofi Invest Asset Management. C'est la pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche d'investisseur responsable de la société. (Voir Partie 2(a) ci-dessus pour plus de détails).

Sur le plan opérationnel, la gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG se décline en deux étapes. Dans un premier temps, en « amont » de l'investissement, la gestion de ces risques est intégrée dans les procédures de construction des portefeuilles, dès les prémices de la phase d'acquisition des actifs

immobiliers. Dans un second temps, en « aval » de l'investissement, la gestion des risques ESG fait l'objet d'un suivi continu pendant la durée de vie ou de détention en portefeuille des actifs immobiliers.

ii) Construction de portefeuille

La démarche d'Ofi Invest Real Estate SGP repose sur la conviction que les sociétés de gestion qui intègrent dans leur stratégie les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance offrent de meilleures perspectives à long terme à leurs investisseurs. A cette fin, la construction des portefeuilles des fonds sous gestion tient compte à la fois des performances ESG intrinsèques des actifs qui les constituent et des risques et opportunités liées aux changements climatiques.

Avant tout investissement, chaque actif immobilier fait l'objet d'une évaluation de sa performance ESG. A cette fin, Ofi Invest Real Estate SGP a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne¹⁶. Cet outil permet d'évaluer chaque actif dans ses dimensions environnementale, sociale et de gouvernance, sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs à partir desquels une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque actif.

Par ailleurs, un budget de *due diligence* pour la réalisation d'audits est validé par le CIVO. Ces audits comprennent, entre autres, une *due diligence* environnementale. Celle-ci est réalisée sous la responsabilité d'Ofi Invest Real Estate SGP, par les équipes d'Ofi Invest Real Estate SAS. Ces dernières sont accompagnées, à titre d'exemple, par un bureau d'études spécialisé, ou des auditeurs environnementaux externes chargés de réaliser l'état des lieux et le plan d'actions ESG à court et moyen terme¹⁷ de chaque opportunité d'investissement.

Par la suite, conformément à la Politique ESG et à la Politique d'engagement ESG et suivant la stratégie parfois thématique propre retenue pour chaque fonds sous gestion, Ofi Invest Real Estate SGP retient une note ESG minimale (dite « note seuil »), notamment au regard de la réglementation et des *benchmarks* sectoriels.

Préalablement à son acquisition, un actif peut ainsi se retrouver affecté d'une note ESG globale soit supérieure ou égale, soit inférieure à la note seuil définie pour le fonds considéré. Chaque fonds est par conséquent constitué d'une poche d'actifs dénommée « *Best-in-Class* » correspondant aux actifs ayant une note ESG globale supérieure ou égale à la note seuil, et d'une poche d'actifs dénommée « *Best-in-Progress* » correspondant aux actifs ayant une note ESG globale inférieure à la note seuil. Chacune de ces poches d'actifs traduit des profils de risques ESG différents auxquels correspondront des approches ESG distinctes, à court et moyen terme.

Préalablement à l'acquisition d'un actif, Ofi Invest Real Estate SGP examine, par application des critères ci-dessus, si l'actif considéré serait inclus dans la poche « *Best-in-Class* », la poche « *Best-in-Progress* » ou aucune des deux. Lorsqu'Ofi Invest Real Estate SGP ne peut pas, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un actif à une de ces deux poches, elle cesse le processus d'investissement relatif à cet actif.

En dernier lieu, et pour une prise en compte la plus complète possible de l'ensemble des risques ESG, la notation de chaque actif est complétée par un diagnostic des risques climatiques pesant sur l'actif. Les risques et opportunités liés aux changements climatiques sont pris en compte via une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques. Cette analyse se fait au travers de l'outil R4RE, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'outil permet de réaliser une initiation d'analyse de vulnérabilité climatique des immeubles, en fonction de l'emplacement et de leurs caractéristiques et d'orienter vers les

¹⁶ Il s'agit de la grille d'évaluation ESG dont de plus amples détails sont fournis dans la section (b) ci-dessous.

¹⁷ Horizon à trois ou cinq ans

actions d'adaptation au changement climatique¹⁸. (Pour plus de détails, voir Partie 8(b) ci-dessous).

iii) Vie des actifs immobiliers

La mission gestion des actifs immobiliers consiste à proposer puis à mettre en œuvre une stratégie permettant d'optimiser la valorisation des actifs, dans le respect des business plan définis par Ofi Invest Real Estate SGP, lesquels intègrent des objectifs d'amélioration ou de maintien des caractéristiques ESG des actifs immobiliers.

Sur un plan opérationnel, cette mission est assurée par trois parties :

- 1) Ofi Invest Real Estate SGP, dans le cadre de ses responsabilités propres qui incluent la surveillance, le suivi, le contrôle et la prise de décision en matière d'investissement et de réalisation de travaux en vue de l'amélioration ou du maintien des performances ESG des actifs en portefeuille, dans le respect de la documentation précontractuelle des fonds et des exigences réglementaires ;
- 2) Ofi Invest Real Estate SAS, délégataire de la gestion immobilière, est force de proposition sur les stratégies à retenir en la matière, son rôle étant essentiel pour la mise en œuvre de la stratégie, des travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que la relation avec les locataires ; et
- 3) Les prestataires externes qui assurent un rôle technique qui comprend notamment la mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés, les simulations de DPE, la réalisation d'audits et de synthèses énergétiques.

Cartographie des risques

Pour piloter les actions de l'ensemble des parties et comme évoqué plus haut, Ofi Invest Real Estate SGP a déployé en 2023 une Politique de gestion des risques, une Procédure de gestion et de suivi des risques et des cartographies des risques opérationnelles. Ces cartographies sont de deux ordres : une cartographie des risques globale applicable à la société de gestion et des cartographies des risques spécifiques à chaque fonds. Ces cartographies particulières ont été mises en place pour prendre en compte les caractéristiques propres à certains fonds (labellisation ISR, classification art. 8 et 9 SFDR, etc.).

Ces cartographies ont pour fonction (i) d'identifier, (ii) d'évaluer et (iii) de gérer les risques ESG pesant sur les actifs en portefeuille. A ce titre, elles permettent le pilotage des risques et constituent un des piliers de la stratégie de gestion des risques. Ces cartographies sont renseignées au fil de l'eau, tant au niveau de la société de gestion qu'au niveau des fonds, dans le cadre de la comitologie dédiée décrite ci-dessus.

(i) S'agissant de l'identification des risques, chacune de ces cartographies comprend une section spécifique aux risques ESG (dont les risques de durabilité). Ces risques sont ceux liés à l'évolution de la trajectoire de la qualité ESG des fonds sous gestion, par exemple les risques climatiques et les trajectoires d'émissions de GES. Chaque catégorie de risques comprend plusieurs sous-indicateurs ESG permettant d'observer l'exposition aux principaux risques ESG pris en compte.

(ii) Pour ce qui est de l'évaluation des risques, les cartographies prévoient trois niveaux de risques (Risque 1, Risque 2 et Risque 3) correspondant respectivement à des niveaux de risque faible, modéré ou élevé, ce qui permet leur hiérarchisation.

(iii) Enfin, s'agissant de la gestion des risques, ces nouvelles cartographies permettent, en sus du suivi et de la mesure de critères quantitatifs, une prise en compte des risques ESG dans l'analyse de l'ensemble des actifs et portefeuilles. Cela concerne notamment l'analyse et le suivi du :

¹⁸ L'analyse des risques climatiques peut également être faite avec d'autres outils proposés par les auditeurs externes dans le cadre des *due diligences*, notamment dans le cas d'actifs étrangers pour lesquels l'usage d'outils différents peut être nécessaire.

- Risque de déviation par rapport à la trajectoire de la qualité ESG (poche Best-in-Progress)
- Risques de dégradation de la qualité ESG (poche Best-in-Class)
- Risque de liquidité et impact de la qualité ESG des actifs
- Risque climatique et impact sur le rendement attendu des actifs et du fonds
- Alignement d'un Fonds à la taxonomie
- Retard des performances énergétiques vs Benchmarks de l'OID
- Retard des performances environnementales vs Benchmarks de l'OID
- Taux de couverture
- Risque de déviation par rapport à la trajectoire des émissions des GES
- Risque de durabilité
- Risques de dégradation de la qualité ESG (poche Best-in-Class)

Ces cartographies sont un complément à l'outil propriétaire de notation interne¹⁹ lequel permet une évaluation plus granulaire et individualisée des actifs en portefeuille.

Dispositif de maîtrise des risques

Le suivi des risques ESG des investissements immobiliers physiques est également assuré par la Direction des Risques d'Ofi Invest Real Estate SGP. Celle-ci a mis en place un dispositif de maîtrise des risques élaboré à partir des règles de calcul de la notation ESG de ces actifs. Lors de chaque comité des risques trimestriel sera ainsi exposé un suivi assuré sur :

- Les actifs de la poche « Best-in-Progress » dont la note ESG serait inférieure à la note seuil ;
- L'évolution des notes ESG et du risque de déviation par rapport à la trajectoire définie dans le plan d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers ;
- Les actifs immobiliers dont la notation ESG baisse ou stagne (controverses, poche « Best-in-Class » et « Best-in-Progress ») ;
- La projection de la trajectoire des notes ESG par actif et au niveau du fonds (prenant en compte les notes cibles établies à horizon trois ans et cinq ans) ;
- Le risque climatique pesant sur les actifs immobiliers et les alertes suivant le niveau de criticité (probabilité et gravité) ;
- La trajectoire des émissions de GES ; et
- L'intégration de la notation ESG dans le suivi du risque de liquidité des actifs immobiliers.
- L'analyse de l'exposition aux risques climatiques par fonds
- L'analyse de la performance environnementale au travers des actifs les plus risqués en matière d'émissions carbone ou d'émissions énergétiques.
- Une partie est maintenant consacré à la conformité d'application à la stratégie ESG pour chaque fonds (SFDR, Label ISR, taux de couverture, ...) et au contrôle des risques lié au respect du référentiel ISR pour les fonds labélisés.

Contrôle interne

Aux contrôles de premier niveau, pris en charge par les personnes assumant des fonctions opérationnelles, s'ajoutent un second niveau de contrôle permettant à Ofi Invest Real Estate SGP de s'assurer de la bonne exécution de l'ensemble des règles et procédures organisationnelles, notamment celles relatives à la prise en compte des risques ESG. Ces contrôles de second niveau sont assurés par l'équipe dédiée à la Conformité et au Contrôle interne.

¹⁹ Voir section (b) ci-dessous

Ils sont en outre formalisés dans un Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) réalisé annuellement par le RCCI de la société de gestion. Ce contrôle permanent vérifie :

- La bonne réalisation du dispositif de contrôle et d'encadrement : Comitologie, reporting et la prise en compte de l'ESG dans le cadre de l'investissement et dans la phase exploitation
- Qu'un corpus documentaire, décrivant comment les critères ESG sont pris en compte au niveau des investissements et de la gestion des actifs, est régulièrement établi, maintenu, mis en œuvre et révisé, conformément à la réglementation applicable ;
- Que les divers fichiers de suivi sont correctement renseignés et revus ;
- Que les Comités ESG se tiennent à la fréquence prévue, sur la base de documents d'une qualité suffisante ;
- Du respect des engagements de la société de gestion et de la réglementation (SFDR et 2020-03)
- Du respect du référentiel ISR pour les fonds labellisés
- Du respect de la réglementation Taxonomie

A ce titre, le PCCI permet de relever les éventuels manquements et de fournir des préconisations d'actions correctives assorties d'une date cible de mise en œuvre.

b. Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés

Les risques pris en compte par Ofi Invest Real Estate SGP découlent de deux outils : d'une part, un outil propriétaire de notation ESG des actifs et, d'autre part, une analyse de risques climatiques réalisée via R4RE.

L'outil propriétaire d'Ofi Invest Real Estate SGP est une grille de notation ESG permettant d'évaluer chaque actif détenu dans ses dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Chacune de ces dimensions est assortie de critères qualitatifs et quantitatifs qui se répartissent en une trentaine de critères et dont le nombre peut varier suivant le fonds considéré (parfois fonds thématique).

Comme évoqué plus haut, une nouvelle grille uniformisée a été formalisée en 2023. La grille de notation ESG permet de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par Ofi Invest Real Estate. Les enjeux environnementaux et sociaux doivent être considérés à l'échelle du bâtiment géré tandis que les enjeux de gouvernance doivent se comprendre à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Le reporting produit se base sur les indicateurs exigés par le référentiel du label ISR pour les fonds immobiliers.

Chaque actif est évalué selon la grille de notation ESG définie par OFI Invest RE et qui est dédiée aux sites en exploitation uniquement. Les critères ont associés à une thématique extra-financière applicable au secteur immobilier, et issus des référentiels de place (OID et Deepki).

Les critères environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont déclinés en 35 indicateurs :

Environnement	
Performance énergétique	Fluide Frigorigène
Intensité Energétique EP	Certification Environnementale
Etiquette DPE_EPC	Consommation d'eau
Trajectoire énergétique	Equipements Hydro économes
Audit Energétique et Energy Management	Déchets - Tri sélectif
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Déchets - Gestion des déchets par un prestataire
Energie verte (contrat ou réseau urbain)	Biodiversité - Taux de Végétalisation
Energie Renouvelable	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés
Intensité Carbone	Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	Biodiversité - Audit Ecologique

Social	Gouvernance
Accessibilité PMR	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Mobilité - Distance des transports	Résilience au changement climatique
Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	Relation Parties Prenantes - Réunions locataires
Mobilité - Bornes de recharges électriques	Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux
Mobilité & Services rendus aux occupants	Relation Locataires - Satisfaction des locataires
Services rendus aux occupants - Espaces de détente	
Sécurité des occupants	
Santé & confort des occupants - Confort Thermique	
Santé & confort des occupants - Confort Acoustique	
Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon trois dimensions :

- Les exigences du label ISR,
- La stratégie d'investissement du fonds,
- Les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie d'actifs immobiliers).

Ainsi, les risques pris en compte à travers cette grille d'analyse ESG sont à la fois actuels et émergents. En effet, la prise en compte des critères extra-financiers par Ofi Invest Real Estate SGP est de nature à protéger la valeur actuelle et future des actifs en portefeuille. A court terme, la prise en compte de ces critères participe non seulement à la valorisation du patrimoine des fonds sous gestion, mais également à répondre aux enjeux auxquels fait face le secteur immobilier : lutte contre l'obsolescence technique ; amélioration de la performance environnementale des actifs, conformément à la réglementation applicable ; contribution au bien-être, à la santé et au confort des locataires et utilisateurs ; intégration pertinente des actifs dans leur territoire. A long terme, la prise en compte de ces critères offre de meilleures perspectives aux investisseurs : bâtiments résilients face au dérèglement climatique, adaptés aux nouvelles attentes des locataires et utilisateurs ainsi qu'aux nouveaux usages.

Les risques pris en compte via l'outil propriétaire de notation sont à la fois exogènes et endogènes aux fonds gérés par Ofi Invest Real Estate SGP. Les risques exogènes sont : les risques relatifs au changement des conditions climatiques et à leurs impacts sur les actifs en portefeuille ; les évolutions du cadre réglementaire lesquelles peuvent, par exemple, modifier les exigences minimales de performance ESG des actifs.

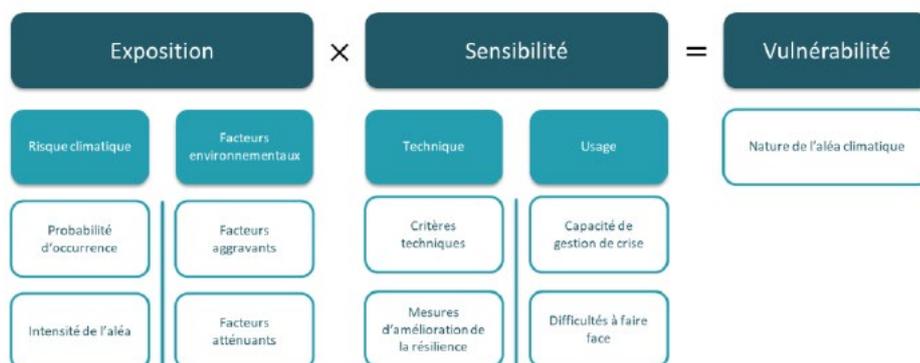
La prise en compte de ces risques s'applique à tous les secteurs économiques dans lesquels Ofi Invest Real Estate SGP investit (logistique, commerces, habitation, résidentiel, résidentiel géré, bureaux). Elle s'applique, en outre, à toutes les zones géographiques d'implantation des actifs en portefeuille (France et UE).

Enfin, la démarche d'investisseur responsable adoptée par Ofi Invest Real Estate SGP consiste à suivre l'ensemble de ces risques en continu, en mobilisant les outils et moyens décrits plus en détails dans la section (a) ci-dessus. Et ce, sans horizon de temps fixe mais pendant toute la durée de vie ou de détention des actifs sous gestion.

Quant à lui, l'outil R4RE permet à Ofi Invest Real Estate SGP de réaliser des diagnostics d'exposition aux risques climatique de ses actifs en fonction de leur localisation. (Voir section ci-dessous pour plus de détails)

1) Risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité

Ofi Invest Real Estate SGP analyse l'exposition aux risques climatiques de ses actifs via l'outil R4RE. L'outil permet également une analyse de la vulnérabilité climatique des actifs. La vulnérabilité climatique s'entend de l'exposition et de la sensibilité d'un actif donné à un aléa climatique. A cet égard, la méthodologie de l'outil peut être résumée schématiquement comme suit :



Source : *Référentiel R4RE*

L'outil R4RE permet de tester l'exposition et la sensibilité des actifs relativement à cinq catégories de risques physiques :

- Les vagues de chaleurs : elles correspondent à des périodes où la température maximale est supérieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs ;
- Les vagues de froid : elles correspondent à des périodes où la température minimum est inférieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs ;
- Les sécheresses et Retraits et Gonflements des argiles (RGA) :
 - o Les sécheresses : il s'agit d'évènements climatiques ayant pour conséquence le dessèchement des sols, lié à des précipitations déficitaires ou à une évaporation importante. Les sécheresses, en zones argileuses, augmentent le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, elles exposent les bâtiments à des risques d'incendies ;
 - o Les Retraits et Gonflements des argiles (RGA) : Il s'agit des mouvements des sols argileux associés aux périodes de sécheresses. Ceux-ci dégradent les structures des constructions à fondations superficielles (fissures, joints disloqués) ou réseaux

enterrés (électrique, eau, gaz, etc.) ;

- Les précipitations et inondations : elles peuvent être de différents types (débordements des cours d'eau, remontées des nappes phréatiques, ruissellement) et peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs, l'endommagement des réseaux en sous-sol ou causer des dégâts variés sur les équipements ;
- Les feux de forêts (depuis début 2024) : L'aléa feux forêt n'est pas un phénomène purement climatique. Cependant, l'augmentation des températures et des périodes de sécheresse constituent un facteur d'aggravation du phénomène. Le traditionnel triangle du feu permet de comprendre la part climatique et la part anthropique du phénomène qui explique que le déclenchement de l'aléa a 9 fois sur 10 une cause humaine.

L'outil R4RE se base sur le scénario RCP 8.5 du GIEC pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (*Representative Concentration Pathway*) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014. La cartographie est basée sur les projections du scénario dit « pessimiste » ou « *Business as usual* » : le RCP 8.5 (ou, lorsqu'il n'est pas disponible, le scénario le plus proche parmi ceux définis dans les modélisations précédentes : le scénario A2). La hausse de température à 2100 correspondant à ce scénario est d'environ +3,5 à 5°C.

Pour information, la plateforme Deepki permet également d'afficher une analyse des risques d'exposition climatique. Mais il a été fait le choix par OFI Invest Real Estate SGP de ne pas s'appuyer sur ces données pour l'analyse des risques climatiques.

Ofi Invest Real Estate SGP 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 fait notamment 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 sous gestion est également disponible depuis le site internet de la société 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 des objectifs de l'Accord de Paris et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique.

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, Ofi Invest Real Estate SGP établit, en outre, 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. (Voir partie 4 ci-dessus).

2) Risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis à l'article 9 du règlement mentionné ci-dessus

Les risques de transition s'entendent des risques de marché, des risques liés à l'évolution des réglementations et des risques de réputation. Comme tous les acteurs du secteur de l'investissement immobilier, Ofi Invest Real Estate SGP est exposée à ces risques qui peuvent notamment comprendre un renforcement de la réglementation ESG applicable aux produits et services financiers, le coût de la transition vers des technologies sobres en énergie et bas-carbone ou encore des attentes rehaussées des parties prenantes en matière de performance environnementale des bâtiments.

Le Comité ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP est un lieu privilégié de suivi et de maîtrise de ces risques. En effet, il assure le suivi de l'actualité financière et réglementaire ESG. Ces éléments sont pris en compte lorsque le Comité ESG définit et valide la stratégie d'intégration ESG dans la gestion immobilière.

3) Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

S'agissant des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs ESG, l'approche d'Ofi Invest Real Estate SGP se concentre sur leur identification et leur encadrement :

Une *due diligence* est menée sur les actifs en phase d'acquisition (voir Partie 8(a)(ii) ci-dessus). En phase d'exploitation, le suivi du score ESG des actifs gérés est fait annuellement par Ofi Invest Real Estate SGP et ses prestataires. Lorsque des risques sont relevés à ces étapes, ils font l'objet d'un processus d'escalade qui mène notamment à la définition de plans d'actions pour intervention sur les risques identifiés.

Il n'y a pas, à ce stade, de considération spécifique des aspects liés à la responsabilité.

c. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

La revue du cadre de gestion des risques se fait selon deux approches, l'une opérationnelle et l'autre prospective. Sur le plan opérationnel, il s'agit d'une revue trimestrielle effectuée dans le cadre des attributions du Comité de Revue des fonds (CRF), du Comité de gestion des risques et du Comité ESG (Voir Partie 2(a) et 8(a)(i)).

S'agissant de l'approche prospective, le Directoire ainsi que le conseil de surveillance d'Ofi Invest Real Estate SGP se réunissent au moins 4 fois par an pour traiter le sujet de la stratégie ESG (avec notamment des contributions du Coordinateur ESG du délégataire de gestion immobilière et du Responsable ESG de la société).

d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte

Dans le cadre de la mise en place du règlement SFDR, Ofi Invest Real Estate a rendu publique une *Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité*²⁰. Celle-ci explicite les engagements de la société de gestion quant à la prise en compte dans ses décisions d'investissement des PAI.

Ainsi, au niveau de l'entité, Ofi Invest Real Estate SGP suit les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : faisant référence à l'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers. Cette exposition est déterminée 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 : faisant référence à l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Cette exposition est déterminée en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Consommation d'énergie : faisant référence à l'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique. Cette consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus est exprimée en giga watt heure par mètre carré.

Le choix de ces trois PAI est justifié par le respect des critères suivants :

- Le cadre réglementaire sur le sujet du développement durable (la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) ;
- L'alignement de ces PAI avec les stratégies actuelles des portefeuilles ;
- Pour les 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 concernant l'intensité de consommation d'énergie a, quant à lui, été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires à ceux d'Ofi Invest Real Estate SGP, permettant ainsi une meilleure comparaison de ses produits financiers. L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs sur les objectifs de l'Accord de Paris.

Ces ambitions, définies au niveau de la société de gestion, sont mises en œuvre via un cadre conventionnel et une comitologie contraignante (voir partie 8(a) ci-dessus) auxquels sont affectés des ressources financières, humaines et techniques dédiées (voir partie 2(a) ci-dessus). En outre, chaque actif en portefeuille fait l'objet d'un plan d'action ESG individualisé sur un horizon de trois ou cinq ans permettant ainsi un déploiement granulaire de la stratégie ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP²¹.

e. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés

L'impact financier résultant d'un risque ESG qualifié d'élevé n'est aujourd'hui ni identifié ni quantifié. Cela aurait notamment pour conséquence la modification des plans pluriannuels de travaux, la restructuration ou rénovation d'actif, voire l'arbitrage d'actif.

Ofi Invest Real Estate SGP n'est donc pas, à ce jour, en mesure d'indiquer l'impact financier d'un risque ESG qualifié d'élevé sur la valorisation des actifs sous-jacents ou du portefeuille. La société constate que les

²⁰ <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

²¹ Voir partie 8(a)(iii) « Dispositif de maîtrise des risques », *infra*.

experts immobiliers débutent la prise en compte des facteurs ESG dans leurs analyses financières. Toute avancée d'Ofi Invest Real Estate SGP sur la modélisation des impacts financiers des risques ESG sera donc tributaire de l'aboutissement des travaux de place en lien avec cette thématique.

f. Indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

L'évolution des choix méthodologiques relatifs à la démarche de prise en compte des risques ESG se traduit par une nouvelle Politique de gestion des risques, une nouvelle procédure de contrôle et de suivi des risques et de nouvelles cartographies des risques (voir partie 8(a)(ii) ci-dessus). Y sont aujourd'hui exposés de nouvelles méthodologies de calculs, l'intégration des risques de durabilité au sein des documentations et politiques de la société de gestion ou encore par la mise en place des procédures et dispositifs requis par le règlement SFDR. En outre, Ofi Invest Real Estate SGP maintient son dispositif de contrôle et son corpus documentaire à jour.

Vos contacts

France

14 rue Roquépine

75008 Paris

+33 (0) 1 40 68 18 00

contact-re-sgp@ofi-invest.com

Information importante

Ofi Invest Real Estate SGP est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 17-000003, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros, dont le siège social est situé au 14, rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407.

Ce document d'information est interne et confidentiel.

Ce document et son contenu ne doivent pas être copiés et/ou circularisés sans l'accord préalable écrit d'Ofi Invest Real Estate SGP.

En raison de sa simplification, ce document est partiel et peut donc être subjectif. Les informations présentées ici ne prétendent pas être complètes et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Ce document ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement et/ou un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre et il ne doit pas servir de base à une décision d'investissement. Ofi Invest Real Estate SGP décline toute responsabilité liée à une décision prise sur la base de ce document. Avant tout investissement, il est fortement conseillé à tout investisseur, de procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations fournies dans ce document, à l'analyse de sa situation personnelle ainsi qu'à l'analyse des avantages et des risques du projet.

Les analyses et les conclusions expriment le point de vue d'Ofi Invest Real Estate SGP et reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Real Estate SGP, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité du projet et sont susceptibles d'être modifiées.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate SGP considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les informations relatives à la formation et à l'expérience des personnes citées sont fournies à titre informatif uniquement. Ces personnes ne continueront pas nécessairement à être employées par Ofi Invest Real Estate. Les références à des tableaux de classement et à des prix ne sont pas un indicateur des places futures dans les tableaux de classement ou les prix. Les données, y compris, mais sans s'y limiter, les scénarios et les lignes directrices en matière d'investissement présentés dans ce document, ne le sont qu'à titre d'illustration. Les images, plans, dessins, diagrammes ou schémas sont fournis à titre d'information uniquement.

Lorsque des informations sur les performances passées, l'expérience passée et les antécédents sont fournies, elles ne sont pas nécessairement représentatives des résultats futurs : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut aussi bien baisser qu'augmenter. Les investissements immobiliers peuvent par ailleurs être illiquides.