

CODE DE TRANSPARENCE ISR AFG/FIR/EUROSIF/ASPIM

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Déclaration d'engagement	3
Conformité avec le Code de Transparence	3
Préambule	3
1. Fonds concerné par ce Code de Transparence	4
2. Données générales sur la société de gestion	5
3. Données générales sur le(s) fonds ISR présenté(s) dans ce Code de Transparence	12
4. Processus de gestion	22
5. Contrôles ESG	26
6. Mesures d'impact et reporting ESG	28

Déclaration d'engagement

L'Investissement Socialement Responsable est une part essentielle du positionnement stratégique de la gestion de l'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) OFI INVEST ISR EXPERIMMO.

OFI Invest Real Estate est impliquée dans l'ISR depuis sa création et nous nous félicitons de la mise en place du Code de Transparence ISR (ci-après le « Code ») auquel Ofi Invest Real Estate renouvelle son adhésion annuellement.

Il s'agit de notre adhésion qui couvre la période de janvier 2026 à avril 2027. Notre réponse complète au Code peut être consultée ci-dessous et est accessible sur notre site internet.

Conformité avec le Code de Transparence

La société de gestion Real Estate s'engage à être transparente et nous considérons que nous sommes aussi transparents que possible compte tenu de l'environnement réglementaire et concurrentiel en vigueur dans l'Etat où nous opérons.

L'OPCI OFI INVEST ISR EXPERIMMO respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Paris, le 1avril 2026.

Préambule

OFI Invest Real Estate est convaincue que la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) participe à une meilleure compréhension des risques et opportunités liés à nos investissements.

A ce titre, et en tant que membre de l'Association Française de la Gestion financière (AFG) et de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), OFI Invest Real Estate adhère au Code de Transparence et s'engage à la plus grande transparence sur ses politiques et pratiques d'Investissement Responsable.

Le présent Code de Transparence est adapté du Code de Transparence Européen qui a été conçu et approuvé par l'AFG, le FIR et l'EUROSIF afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier.

1. Fonds concerné par ce Code de Transparence

Ce Code s'applique au fonds OPCI OFI INVEST ISR EXPERIMMO (ci-après le « Fonds »), société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), dont les principales caractéristiques sont présentées ci-dessous :

Nom	Ofi Invest ISR Experimmo
Encours au 31/12/2025 (M€)	261,2 M€
Stratégie dominante	<input type="checkbox"/> Best-in-Class <input checked="" type="checkbox"/> Best-in-Progress
Classe d'actifs principale au 31/12/2025	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Commerce <input checked="" type="checkbox"/> Logement <input checked="" type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Education <input type="checkbox"/> Autre
Zone géographique	<input type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International
Label	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR <input type="checkbox"/> Label TEEC <input type="checkbox"/> Autres (précisez) :
Liens vers les documents relatifs au fonds	DIC PRIIPS : https://www.ofi-invest-re.com/#cbp=/site/ajax-produit?codelsin=FR0013418761 Prospectus : https://www.ofi-invest-re.com/#cbp=/site/ajax-produit?codelsin=FR0013418761 Rapport de gestion : https://www.ofi-invest-re.com/#cbp=/site/ajax-produit?codelsin=FR0013418761 Rapport financier : https://www.ofi-invest-re.com/#cbp=/site/ajax-produit?codelsin=FR0013418761 Rapport extra financier : https://www.ofi-invest-re.com/#cbp=/site/ajax-produit?codelsin=FR0013418761

L'historique des performances du fonds présenté via des fiches de reporting mensuelles ainsi que la documentation relative au fonds sont disponibles sur le site internet :

<https://www.ofi-invest-re.com/>

2. Données générales sur la société de gestion

2.1. Nom de la société en charge du ou des Fonds auxquels s'applique ce Code

OFI Invest Real Estate

127/129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-Les-Moulineaux

Téléphone : 01 76 62 90 00

<https://www.ofi-invest-re.com/>

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la Société de Gestion ?

Depuis sa création, le Groupe OFI Invest a intégré dans ses activités les valeurs de l'économie sociale et de la mutualité. Le développement durable, qui s'inscrit naturellement dans ces valeurs, constitue un véritable engagement. Le Groupe OFI Invest publie ainsi sa politique ISR, vision qui sous-tend le déploiement d'une analyse extra-financière, ainsi que sa politique de vote et d'engagement. Par ailleurs, il propose une offre de solutions d'investissement responsables et des services aux investisseurs soucieux de répondre aux enjeux du développement durable.

En tant que filiale du Groupe Ofi Invest, pionnier dans la finance responsable, l'ISR s'inscrit donc naturellement dans l'ADN d'OFI Invest Real Estate. Depuis sa création, la Société de Gestion a toujours pris en considération des critères extra financiers dans ses décisions d'investissement et dans la gestion de ses fonds.

La démarche d'investissement responsable que poursuit Ofi Invest Real Estate se veut d'autant plus exigeante et pousse les équipes à s'inscrire dans une démarche d'amélioration constante des processus d'investissement et de gestion dans une approche « best in progress ».

Les fortes convictions d'Ofi Invest Real Estate sont par ailleurs partagées par les acteurs de place et il est désormais démontré que les entreprises intégrant une démarche RSE dans leur stratégie sont plus résilientes. La Société de Gestion développe une véritable conviction sur l'importance de la prise en compte des critères extra-financiers dans l'investissement et la gestion quotidienne d'un fonds.

Ofi Invest Real Estate souhaite positionner son ambition à un niveau supérieur et inscrire ses engagements ISR durablement et de manière transparente afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et aux grands enjeux climatiques liés à son activité immobilière.

Ofi Invest Real Estate a formalisé, en 2023, 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.

Plusieurs politiques ESG ont également été rédigées afin de prendre en compte les dernières évolutions de la réglementation (notamment SFDR). Il s'agit notamment :

- De la politique de rémunération de la société de gestion
- De la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité
- De la déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilités.

Ofi Invest Real Estate s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dans la phase d'acquisition et gestion des actifs du fonds.

2.3. Comment la Société de Gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Ofi Invest Real Estate est convaincue que les activités d'investissement ne se limitent pas uniquement au caractère financier et que les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) peuvent avoir une incidence importante sur les rendements des investissements et les résultats pour les clients. Nous pensons qu'être un acteur financier responsable signifie que notre approche d'investissement doit soutenir la durabilité à long terme des marchés des capitaux, des économies et de la société.

Philosophie d'investissement responsable

Poche financière

Notre philosophie d'investissement repose sur des convictions fortes et se fonde sur une vision de long-terme de l'économie. Nous estimons que les sociétés qui mènent leurs activités de manière responsable et durable sont celles qui génèrent les performances d'investissement les plus élevées. C'est pourquoi Ofi Invest Real Estate, au travers de l'appui des équipes d'Ofi Invest Asset Management qui réalise la gestion de la poche financière, s'est fixée des normes et des objectifs très ambitieux dans ce domaine.

Nous développons jour après jour une politique d'investissement responsable dont l'approche est de privilégier l'accompagnement des entreprises à travers le dialogue et l'exercice des droits de vote aux assemblées générales.

Poche immobilière

En tant que gestionnaire d'actifs, nous nous engageons à gérer les fonds de nos clients de manière responsable. En effet, nos investissements immobiliers peuvent créer des risques et des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance pour nos clients et nos parties prenantes. Nous nous engageons à gérer ces risques et impacts, à fournir des solutions d'investissement qui produisent des impacts environnementaux et sociaux positifs pour nos parties prenantes. Pour ce faire, nous donnons la priorité aux

décisions d'investissement et de gestion d'actifs qui reposent sur trois piliers de l'investissement responsable :

- 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

Ofi Invest Real Estate a formalisé sa démarche ISR au travers de plusieurs documents, dont certains sont accessibles sur le site <https://www.ofi-invest-re.com/>, rubrique « Notre démarche ESG ».

Exclusions systématiques

Poche financière

Ofi Invest Asset Management a identifié des zones de risques pour ses investissements en lien avec certains secteurs d'activités et référentiels internationaux. La Société de Gestion s'est donc dotée de politiques d'exclusion afin de minimiser ces risques et de gérer son risque réputationnel. Ainsi, la poche financière respecte les politiques synthétisées dans le document dénommé « Politique d'investissement Exclusions sectorielles et normatives ». Conformément à la mise en œuvre des Orientations de l'ESMA, la poche applique les exclusions PAB. De plus dans le cadre du Label ISR la poche respecte l'ensemble des politiques d'exclusion du Label, résumées dans notre « Politique d'investissement - Exclusions sectorielles et normatives ». Ce document est disponible à l'adresse suivante : https://www.ofiinvest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-exclusions-sectorielles-et-normatives_ofi-invest-AM.pdf

Ces exclusions sont paramétrées dans Aladdin, notre outil front-to back, générant des alertes bloquantes pré-trade.

Les procédures y afférentes sont régulièrement mises à jour et donnent lieu à des formations spécifiques et annuelles à l'attention de tous les collaborateurs.

Poche immobilière

Les 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.

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 (défini selon le règlement 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 abritant 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 antipersonnel 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 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 issus de forêts non gérées durablement, ne disposant pas de label 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** (définie en France selon la réglementation ICPE rubrique n°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 légale 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 légale aux personnes majeures sont respectées ;
- **Jeux d'argent** : tout actif abritant une activité de casino sur site.

La politique d'exclusion et la politique ESG Real Assets est disponible sur notre site internet : <https://www.ofi-invest-re.com/>

Politique de vote et d'engagement

Poche financière

Ofi Invest Asset Management a développé, dans l'exercice des droits de vote au titre d'actionnaire, une politique exigeante intégrant une attention particulière aux questions d'ordre ESG, couplée à une politique d'engagement et de dialogue avec les sociétés sur des thématiques de long terme.

Ofi Invest Asset Management a depuis plus de 20 ans formalisé sa politique de vote et d'engagement actionnarial. Cette politique est révisée annuellement afin de renforcer sa pertinence sur la base des informations recueillies lors des assemblées générales.

Par l'exercice des droits de vote, Ofi Invest Asset Management encourage également, à titre individuel ou collectivement aux côtés d'autres investisseurs, une meilleure transparence des performances ESG des entreprises. En effet nous usons de notre influence pour encourager les bonnes pratiques dans les entreprises et les projets dans lesquels nous investissons et ainsi agir sur les problématiques environnementales, sociales et sociétales et, en particulier, sur les sujets liés à la gestion du risque climatique et la transition vers une économie bas carbone.

Poche immobilière

Ofi Invest Real Estate s'engage à gérer les actifs de ses clients de manière responsable. L'amélioration des performances ESG d'un portefeuille immobilier nécessite des ressources dédiées, un engagement et des outils de mesure. Cela nécessite également la coopération avec nos parties prenantes, notamment nos employés, nos locataires, nos investisseurs et nos fournisseurs. Nous avons identifié les mesures pour s'engager avec nos parties prenantes, ainsi que la nature de l'engagement. Le but est d'inciter ces dernières à agir sur les problématiques environnementales et sociales, en particulier sur les sujets liés à la gestion du risque climatique et la transition vers une économie bas carbone.

2.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de Gestion ?

Nous sommes convaincus que la décision d'investissement doit prendre en compte tous les risques qui peuvent influencer négativement la performance d'un investissement à long terme, qu'ils soient d'ordre ESG ou climatique.

Ainsi, notre approche générale en faveur de l'investissement ESG d'Ofi Invest Real Estate repose sur la conviction qu'une intégration des problématiques environnementales, sociales et de gouvernance dans les analyses d'investissement et les processus de décision peut générer des bénéfices pour ses clients et la société. Par ce biais, Ofi Invest Real Estate souhaite améliorer la prise en compte des risques et opportunités associés aux facteurs ESG lors de la décision d'investissement et de son suivi.

Le dialogue et l'engagement avec l'entreprise font partie intégrante de la gestion des risques et des opportunités ESG au sein de nos portefeuilles. Nous les incitons à améliorer leurs performances ESG et à adopter des meilleures stratégies et systèmes de gestion, afin de tirer profit des opportunités ESG et de gérer les risques ESG.

Poche financière

Nous sommes convaincus que la décision d'investissement doit prendre en compte tous les risques qui peuvent influencer négativement la performance d'un investissement à long terme, qu'ils soient d'ordre ESG ou climatique.

Ainsi, notre approche générale en faveur de l'investissement ESG d'Ofi Invest Asset Management repose sur la conviction qu'une intégration des problématiques environnementales, sociales et de gouvernance dans les analyses d'investissement et les processus de décision peut générer des bénéfices pour ses clients et la société. Par ce biais, Ofi Invest Asset Management souhaite améliorer la prise en compte des risques et opportunités associés aux facteurs ESG lors de la décision d'investissement et de son suivi.

Le dialogue et l'engagement avec l'entreprise font partie intégrante de la gestion des risques et des opportunités ESG au sein de nos portefeuilles. Nous les incitons à améliorer leurs performances ESG et à adopter des meilleures stratégies et systèmes de gestion, afin de tirer profit des opportunités ESG et de gérer les risques ESG.

Poche immobilière

Chaque acquisition est passée au crible de la grille de notation ESG, qui prend en compte les risques et opportunités extra-financiers liés à l'actif immobilier. En outre, un audit énergétique est systématiquement réalisé lors de la phase de due diligence, permettant de fixer le potentiel d'amélioration de l'empreinte carbone en phase de gestion. Les décisions d'investissement sont ainsi influencées par les critères financiers et extra-financiers.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de Gestion ?

Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion sont :

- 1 Responsable ESG immobilier
- 1 Analyste Energy Manager
- 1 Chef de Projets ESG
- 1 Responsable Energie & Environnement
- et 1 Directeur ESG.

Cette équipe ESG a en charge la définition et la déclinaison de la politique ESG sur le périmètre d'activité globale d'Ofi Invest Real Estate, l'engagement et l'accompagnement des équipes dans l'appropriation des démarches ESG et des labellisations ISR, le pilotage de la labellisation ISR des fonds, la coordination et le suivi des reportings, en lien avec les équipes de gestion, de l'avancement des engagements liés au décret tertiaire et aux nouvelles réglementations, le pilotage et suivi des prestataires spécialisés (AMO Manager ESG, Auditeur énergétiques, ...), la veille réglementaire et la participation aux groupes de place (OID, ASPIM, ...).

Au sein d'Ofi Invest Real Estate, nous avons mis en place 1 Comité ESG qui se réunissent une fois par trimestre pour les actifs immobiliers.

Ce Comité est composé de :

- La Direction Générale Ofi Invest Real Estate qui préside le Comité ESG trimestriel.
- La Direction des Investissements
- La Direction du Développement
- La Direction de l'Asset Management
- La Direction du Property Management
- La Direction et équipe ESG
- Les fonctions de conformité/contrôle interne : RCCI et audit interne, en charge du contrôle des procédures ISR

A cette occasion, sont passées en revue les notes ESG des portefeuilles ISR ainsi que celles des valeurs/émetteurs ayant une note en phase de détérioration. Ceci permet aux membres du Comité de suivre l'évolution des notes des émetteurs et aux gérants de mieux piloter leurs décisions d'investissements/désinvestissements.

Par ailleurs, le Comité est l'instance qui permet de suivre les avancements en termes d'Investissement Responsable par rapport aux objectifs et priorités définis.

Enfin, Ofi Invest Asset Management est en charge de la gestion de la poche financière.

2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la Société de Gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

En complément des fonctions supports en interne, les équipes d'OFI Invest Real Estate collaborent avec des prestataires externes pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG :

- Les Property Managers externalisés pour certains actifs immobiliers, pour la mise en place des actions d'amélioration et la gestion des actifs en accord avec la politique ESG définie au niveau de chaque immeuble.
- Des bureaux d'étude spécialisés en immobilier durable qui accompagnent le fonds dans les due diligences, les analyses pré-acquisition, la définition d'un système de management environnemental et le déploiement d'une notation ESG du patrimoine.
- Ses auditeurs techniques, sollicités dans le cadre des due diligences techniques permettant notamment d'affiner notre approche ESG.
- L'Observatoire de l'Immobilier Durable au travers de ses Groupes de Travail dédiés et des outils développés.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'investissement responsable la Société de Gestion est-elle partie prenante ?

Le Groupe Aema et ses filiales de gestion au sein d'Ofi Invest participent à de nombreux groupements d'intérêts qui œuvrent pour une meilleure prise en compte des considérations ESG dans les décisions d'investissement. La plupart d'entre elles comprennent un volet climatique fort.

OFI Invest Real Estate est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cette association est une plateforme indépendante d'échanges sur les thématiques du développement durable appliquées au secteur de l'immobilier. A ce titre, la société de gestion participe aux groupes de travail "Finance responsable", qui

contribue au Baromètre de l'Immobilier Responsable auquel prend part OFI Invest Real Estate, et "Valeur Verte", qui étudie l'impact des mesures environnementales sur la valeur des actifs immobiliers.

En lien avec les engagements du Groupe OFI Invest, OFI Invest Real Estate est membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) ainsi que de l'Association Française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM), pour laquelle la Société de Gestion a participé aux groupes de travail lié à l'ISR.

OFI Invest Real Estate a concrétisé cet engagement en adhérant à la charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM.

Dans le prolongement du mécénat du Groupe OFI Invest dans l'art, OFI Invest Real Estate s'inspire du programme « Un immeuble, une œuvre » du Ministère de la Culture dans son action et intègre l'art au sein de ses actifs lorsque que cela est réalisable.

2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31 décembre 2025, l'encours total des actifs immobiliers de la société de gestion géré selon une démarche ISR s'élève à 4133 millions d'euros.

2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Environ 98% des encours gérés par Ofi Invest Real Estate prennent en compte des critères ESG. Environ 4% des encours gérés par Ofi Invest Real Estate sont gérés selon une démarche ISR.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public géré par la Société de Gestion ?

Seul l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo est actuellement catégorisé en fonds ISR et ouvert au public au sein de l'offre de la société de gestion de portefeuilles immobiliers.

3. Données générales sur le(s) fonds ISR présenté(s) dans ce Code de Transparence

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/des Fonds ?

Le Fonds prendra en compte des critères ESG dès l'acquisition des actifs immobiliers, en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion. Pour les autres classes d'actifs, le Fonds mettra en œuvre une démarche conforme aux exigences du label ISR « valeurs mobilières ».

Les actifs détenus par le Fonds ayant été évalués selon les critères ESG doivent représenter au moins 90% de la valeur de l'actif net du Fonds (hors liquidités).

Depuis 2025, le fonds poursuit un objectif d'investissement durable au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit «

Règlement SFDR »), objectif qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière tels qu'adopté dans les définitions d'investissement durable de la société de gestion Ofi Invest Real Estate sur la poche immobilière et de son délégué Ofi Invest Asset Management sur la poche financière. La SPPICAV réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental de 20% (vingt pour cent) et s'engage à un pourcentage minimum de 5% (cinq pour cent) d'investissement aligné à la Taxonomie.

Poche financière

L'objectif de gestion recherché dans le cadre de la prise en compte des critères ESG est de capter les potentialités financières des économies et des marchés d'actions des pays de la zone euro en investissant sur les titres dont l'évaluation boursière est attractive au regard de la valeur des actifs des sociétés émettrices et en appliquant un filtre ISR.

La gestion met en œuvre une approche ESG en "amélioration de note", qui consiste à obtenir une note ESG moyenne de la poche, supérieure à la note ESG moyenne de l'univers ISR de comparaison, comprenant les valeurs présentes dans le secteur real Estate (ICB2) de l'indice Euro Stoxx Total Market Index (BKXE), après élimination de 30% de la pondération de l'indice. Ces valeurs éliminées correspondent à l'exclusion des émetteurs privés figurant sur les listes d'exclusion sectorielles et normatives de la société de gestion pour les besoins du Label ISR, ainsi que les valeurs obtenant les moins bonnes notes ESG.

Dans le cadre du Label ISR, la poche financière s'engage également à surperformer deux indicateurs extra-financiers (un indicateur environnemental et un indicateur social), par rapport à son univers ISR, sélectionnés parmi les indicateurs des principales incidences négatives (PAI) définis par la réglementation SFDR :

- Indicateur environnemental (PAI 2) : Tonnes de CO2 par million d'euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l'EVIC). Le taux de couverture de cet indicateur environnemental sera de 80% minimum à fin 2025 et 90% minimum à fin 2026.
- Indicateur social (PAI 11) : Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OCDE. Le taux de couverture de cet indicateur social sera de 55% minimum à fin 2025 et 60% minimum à fin 2026.

De plus, Pour les investissements en OPCVM ou autres investissements de la poche financière, sont uniquement réalisés dans des supports bénéficiant du label ISR.

La part des titres analysés ESG dans la poche devra être supérieure à 90% de l'actif net du Compartiment (hors liquidités, OPC et produits dérivés).

Ces éléments combinés permettent d'apprécier la pérennité de la société concernée, qui est affinée par des données d'ordre environnemental, social et de gouvernance (ESG) et leurs impacts en termes de risque de liquidité, de risque réglementaire ou encore de risque de litige.

Poche immobilière

La Société de Gestion prend en compte des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion des actifs immobiliers afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Plus spécifiquement la Société de Gestion s'attachera à :

- 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

Le Fonds développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille.

Dans la limite de 10% maximum de la valeur de l'actif net du Fonds (hors liquidités), la Société de Gestion pourra sélectionner des actifs immobiliers ne disposant pas d'un score ESG.

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Poche financière

L'équipe d'analyse ESG définit un référentiel sectoriel des enjeux clés (ESG listés ci-dessus), en sélectionnant pour chaque secteur d'activité les enjeux les plus importants. A partir de ce référentiel, une note ESG est calculée sur 10 pour chaque émetteur qui comprend, d'une part, les notes des enjeux clés E et S et, d'autre part, les enjeux G ainsi que d'éventuels bonus/malus.

Les notations ESG des émetteurs s'effectuent sur une fréquence trimestrielle, tandis que les données sous-jacentes sont mises à jour a minima tous les 18 mois. Les notations peuvent également être ajustées par l'analyse de controverses ou à la suite d'initiatives d'engagement. Elle est réalisée à l'aide d'un outil propriétaire dédié permettant d'automatiser le traitement quantitatif des données ESG (fournies essentiellement par des agences de notation ESG mais également par des agences spécialisées), combiné à une analyse de l'équipe d'analyse ESG.

Poche immobilière

La société de Gestion a indirectement recours à des prestataires externes pour évaluer chaque actif :

- A l'acquisition : en phase due diligence, un bureau d'études spécialisé réalise l'état des lieux et le plan d'actions ESG de chaque opportunité d'investissement à court et moyen terme.
- En gestion : une société de conseil spécialisée accompagne les équipes de la société de gestion pour les mises à jour annuelles des évaluations de la performance ESG sur chaque actif, à l'aide des informations récoltées via les property et facility managers, et via des réunions avec les Asset Managers.

Jusqu'en 2024, les évaluations ESG du fonds étaient suivies sur notre base de données ESG et centralisaient les mises à jour des notations ESG ainsi que l'ensemble des plans d'actions d'amélioration.

Depuis 2025, au cours du cycle de labellisation ISR du fonds, les données ESG ne sont plus intégrées ni suivies à travers notre ancienne base de données ESG. Elles sont directement saisies et centralisées sur la plateforme SONEKA. SONEKA est devenu ainsi l'outil unique de centralisation des évaluations ESG des actifs du fonds, permettant d'assurer l'évolution de leur notation chaque année et le pilotage des plans d'actions associés.

Les évaluations sont désormais saisies par les Asset Managers d’OFI Invest RE sur SONEKA, puis revues et validées par le bureau d’étude spécialisés en immobilier durable accompagnant OFI Invest RE, qui en vérifiera la cohérence et la complétude.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) Fonds ?

Poche financière

Pour évaluer les pratiques ESG des émetteurs, le Compartiment prend en compte les piliers et thèmes suivants :

- Environnement: changements climatiques, ressources naturelles, financement de projets, rejets toxiques, produits verts ;
- Social: salariés, clients, fournisseurs et société civile, par référence à des valeurs universelles (notamment: droits humains, normes internationales du travail, impacts environnementaux, lutte contre la corruption...), capital humain, chaîne d’approvisionnement, produits et services ;
- Gouvernance: structure de la gouvernance, comportement sur les marchés.

Parmi les indicateurs utilisés pour établir cette note ESG, peuvent notamment être cités :

- Les émissions carbone Scope 1 en tonnes de CO₂, la consommation d’eau en mètre cube, les émissions d’oxydes d’azote en tonnes pour le pilier environnement ;
- Les politiques de sécurité de l’information mises en place et la fréquence d’audit des systèmes, le nombre d’accidents mortels, le pourcentage de l’effectif total représenté par des conventions collectives pour le pilier social
- Le nombre total d’administrateurs, le pourcentage de membres indépendants du conseil d’administration, la rémunération totale en % du salaire fixe pour le pilier gouvernance.

La pondération des piliers E, S et G de chaque secteur ainsi que la justification en cas de poids inférieur à 20%, sont détaillés dans le document disponible à l’adresse suivante : <https://www.ofi-investam.com/fr/politiques-et-documents>

Poche immobilière

La Société de Gestion se base sur un référentiel de notation interne, lequel identifie 35 critères répartis sur les trois domaines E, S et G :

Environnement		Social	Gouvernance
Intensité Energétique EF	Fluide Frigorigène	Accessibilité PMR	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Intensité Energétique EP	Certification Environnementale	Mobilité - Distance des transports	Résilience au changement climatique
Etiquette DPE_EPC	Consommation Eau	Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	Relation Parties Prenantes - Réunions locataires

Trajectoire énergétique	Equipements Hydro-économiques	Mobilité douce - Bornes de recharges	Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux
Audit Energétique et EM	Déchets - Tri	Mobilité & Services rendus aux occupants	Satisfaction des locataires
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Gestion des déchets par un prestataire	Services rendus aux occupants - Espaces de détente	
Energie verte (contrat ou réseau urbain)	Biodiversité - Taux de Végétalisation	Sécurité des occupants	
Energie Renouvelable	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés	Santé & confort des occupants - Confort Thermique	
Intensité Carbone	Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts	Santé & confort des occupants - Confort Acoustique	
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	Biodiversité - Audit Ecologique	Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) Fonds ?

Les considérations liées au changement climatique et à la transition énergétique sont capturées et suivies via l'activité d'engagement. L'engagement de nos parties prenantes clés (locataires, property managers, exploitants, entreprises travaux, ...) fait partie intégrante de la gestion des risques et des opportunités ESG au sein de nos portefeuilles. A titre individuel ou collectivement aux côtés d'autres investisseurs, Ofi Invest Asset Management entretient également un dialogue actif avec ses parties prenantes clés pour les encourager à agir sur les problématiques environnementales, sociales et sociétales et, en particulier, sur les sujets liés à la gestion du risque climatique et la transition vers une économie bas carbone. Nous les incitons à améliorer leurs performances ESG et à adopter des meilleures stratégies et systèmes de gestion, afin de tirer profit des opportunités ESG et de gérer les risques ESG. Ce dialogue est essentiel et implique un engagement à moyen/long terme.

En ce qui concerne les critères spécifiques au changement climatique intégrés dans la construction du portefeuille, nous déterminons :

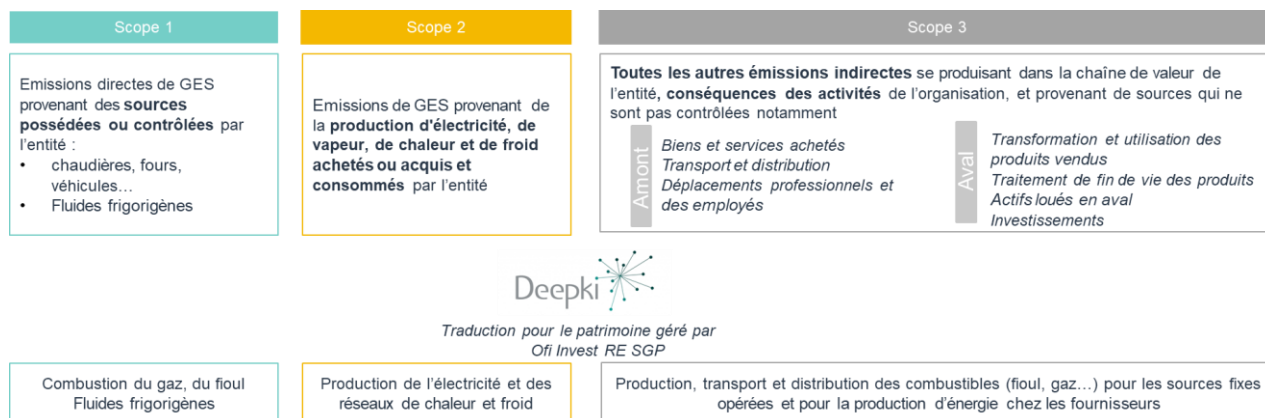
Pour la poche financière

Le pilier Environnemental de la notation propriétaire Ofi Invest AM, intègre un ensemble de critères liés au changement climatique tels que :

- Les émissions carbone Scope 1 en tonnes de CO₂,
- La consommation d'eau en mètre cube,
- Les émissions d'oxydes d'azote en tonnes pour le pilier environnement.

Pour la poche immobilière

A travers la construction et la gestion du portefeuille d'Ofi Invest ISR Experimmo, la volonté des équipes de gestion est de réduire les émissions de CO2 de ses actifs sur les scopes 1, 2 et 3 partiellement liées aux consommations énergétiques du bâtiment, en conformité avec le GHG Protocol et de lutter contre l'obsolescence de son parc existant en rénovant les équipements techniques progressivement, les remplaçant par des équipements plus performants et moins émissifs de CO2.



Découpage par Scope du périmètre opérationnel d'une organisation selon le GHG Protocol

Au sein de la grille de notation ESG, plusieurs indicateurs sont liés à l'adaptation et à la prise en compte du changement climatique à travers des critères d'atténuation et d'adaptation tels que :

- l'intensité carbone de tous nos actifs, c'est-à-dire l'empreinte carbone en kgCO2e/m².an sur les scopes 1, 2 et 3 partiellement du GHG Protocol ;
- Suivi de la trajectoire carbone des actifs immobiliers du fonds pour décarboner les biens immobilier détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5°C du CRREM d'ici 2030 ;
- l'évaluation du risque physique lié au changement climatique de tous nos actifs, sur un score de 1 (le moins à risque) à 5 (le plus à risque) sur les principaux aléas climatiques impactant le bâtiment : vagues de chaleur, sécheresses, précipitations et inondations, grands froids, via la plateforme R4RE (platform d'analyse des risques climatiques développée par l'OID <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>)
- Le suivi du taux de végétalisation, et si possible du coefficient de biotope est un levier de l'adaptation des immeubles au changement climatique en favorisant la limitation de la surchauffe urbaine

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des émetteurs (construction, échelle d'évaluation...)?

Poche financière

Veuillez retrouver ci-dessous notre méthodologie de notation ESG propriétaire.



Pour plus de détails veuillez-vous référer à notre politique d'Investissement responsable disponible sur notre site internet : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Poche immobilière

Nous utilisons une méthodologie de notation interne pour évaluer nos portefeuilles immobiliers en exploitation. L'évaluation ESG des actifs immobiliers porte sur 35 critères communs à toutes les classes d'actifs (bureau, logistique, résidentiel). Une note est attribuée à chaque actif de 0 à 100 sur l'ensemble de la surface détenue directement ou indirectement (via une société propriétaire) par le Fonds.

La Société de Gestion dispose également d'une grille ESG pour les actifs en construction et ou rénovation lourde. A date, aucun actif du fonds n'est concerné par l'application de cette grille spécifique.

La notation ESG globale en exploitation prend en compte une pondération de chaque critère selon :

- Les exigences du label ISR ;
- La stratégie d'investissement du fonds ;
- Les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la classe d'actif).

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Domaine	Critère	Nombre de points max (pour toutes les typologies)	Poids du critère dans le domaine concerné	Poids du domaine dans la note ESG globale
E	Intensité Energétique EF	7,5	15%	50%
	Intensité Energétique EP	2,5	5%	
	Etiquette DPE_EPC	2,5	5%	
	Trajectoire énergétique	2	4%	
	Audit Energétique et EM	2	4%	
	Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	1	2%	
	Energie verte (contrat ou réseau urbain)	2	4%	
	Energie Renouvelable	2	4%	
	Intensité Carbone	5	10%	
	Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	2	4%	
	Fluide Frigorigène	2	4%	
	Certification Environnementale	2,5	5%	
	Consommation Eau	2,5	5%	
	Equipements Hydro-économiques	2	4%	
	Déchets - Tri	2	4%	
	Déchets - Gestion des déchets par un prestataire	2	4%	
	Biodiversité - Taux de Végétalisation	2,5	5%	
	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés	2	4%	
Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts	2	4%		
Biodiversité - Audit Ecologique	2	4%		
S	Accessibilité PMR	3,75	15%	25%
	Mobilité - Distance des transports	3,75	15%	
	Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	2,5	10%	
	Mobilité douce - Bornes de recharges	2,5	10%	
	Mobilité & Services rendus aux occupants	2,5	10%	

	Services rendus aux occupants - Espaces de détente	2,5	10%	
	Sécurité des occupants	1,25	5%	
	Santé & confort des occupants - Confort Thermique	2,5	10%	
	Santé & confort des occupants - Confort Acoustique	1,25	5%	
	Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	2,5	10%	
G	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	7,5	30%	25%
	Résilience au changement climatique	5	20%	
	Relation Parties Prenantes - Réunions locataires	5	20%	
	Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux	3,75	15%	
	Relation Locataires - Satisfaction des locataires	3,75	15%	
ESG	35 critères au total	100	100% dans chaque domaine	100%

NB : Les indicateurs d'impact obligatoires sont indiqués en gras en rouge, et les additionnels en gras en vert.

Une note ESG minimale (« seuil ») est retenue sur chaque typologie d'actif au regard de la réglementation actuelle et des benchmarks sectoriels : elle est égale à **62/100** pour les bureaux et la logistique.

3.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

Poche financière

Les notations ESG des émetteurs s'effectuent sur une fréquence trimestrielle, tandis que les données sous-jacentes sont mises à jour a minima tous les 18 mois. Les notations peuvent également être ajustées par l'analyse de controverses ou à la suite d'initiatives d'engagement. Elle est réalisée à l'aide d'un outil propriétaire dédié permettant d'automatiser le traitement quantitatif des données ESG (fournies essentiellement par des agences de notation ESG mais également par des agences spécialisées), combiné à une analyse de l'équipe d'analyse ESG.

Poche immobilière

L'évaluation ESG de chaque actif immobilier est révisée annuellement.

4. Processus de gestion

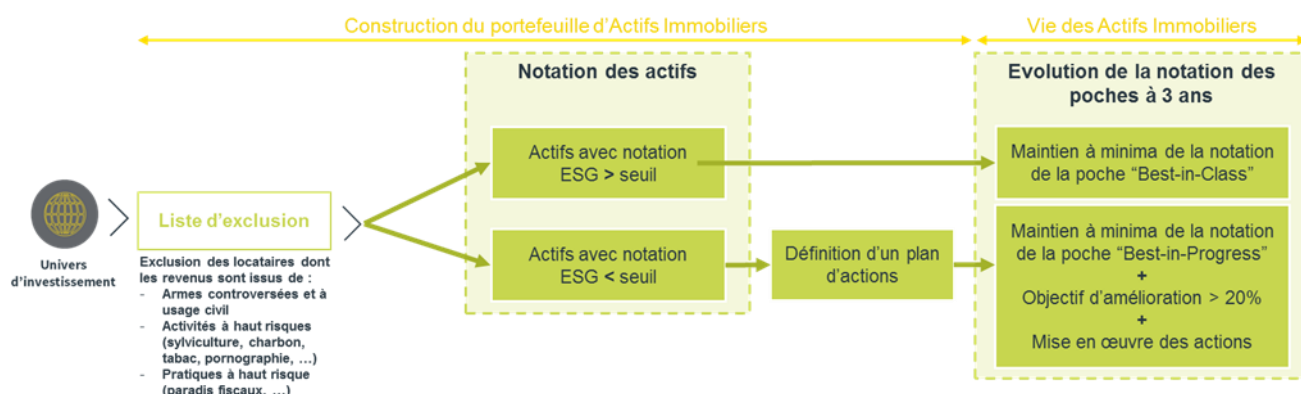
4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Poche financière

La gestion met en œuvre une approche ESG en "amélioration de note", qui consiste à obtenir une note ESG moyenne de la poche, supérieure à la note ESG moyenne de l'univers ISR de comparaison, comprenant les valeurs présentes dans le secteur real Estate (ICB2) de l'indice Euro Stoxx Total Market Index (BKXE), après élimination de 30% de la pondération de l'indice. Ces valeurs éliminées correspondent à l'exclusion des émetteurs privés figurant sur les listes d'exclusion sectorielles et normatives de la société de gestion pour les besoins du Label ISR, ainsi que les valeurs obtenant les moins bonnes notes ESG.

Poche immobilière

Le Fonds développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration continue de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille.



Comme mentionnée précédemment (question 2.3), nous appliquons une politique d'exclusion basée sur l'activité des locataires.

Une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque immeuble sur la base des 35 critères. .

Une note ESG minimale (« seuil ») est retenue par la Société de Gestion au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale supérieure ou égale au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Class ». Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale inférieure au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Progress ».

En se basant sur la note ESG globale obtenue lors de l'acquisition, un filtre ISR est appliqué de la manière suivante :

La Société de Gestion s'efforcera de maintenir à minima la note ESG globale moyenne de la poche Best-in-Class pendant une période de trois (3) ans ;

- Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion s’efforcera d’améliorer significativement (20 points minimum) à moyen terme (3 ans) ou d’atteindre la note ESG globale seuil. Dans cette optique :
 - o Un plan d’amélioration et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des immeubles de la poche Best-in-Progress ;
 - o Un objectif d’amélioration significatif (20 points minimum) de la note ESG moyenne de la poche Best-in-Progress est fixé à horizon 3 ans, en cohérence avec les notes ESG cibles des immeubles qui la composent
 - o Des plans d’amélioration sont formalisés et mis en œuvre au niveau des immeubles afin de permettre l’atteinte de l’objectif d’amélioration fixé ;
 - o La Société de Gestion s’efforce de maintenir la note ESG de l’immeuble une fois la note ESG cible atteinte.

Préalablement à l’acquisition d’un immeuble, la Société de Gestion examine, par application des critères ci-dessus, si cet immeuble serait inclus dans la poche « Best-in-Class », la poche « Best-in-Progress » ou aucune des deux. Lorsque la Société de Gestion ne peut, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un immeuble à aucune de ces deux poches, elle cesse le processus d’investissement relatif à cet immeuble.

La stratégie prédominante du Fonds pour les actifs immobiliers est de type **Best-in-Progress**.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Poche financière

Le Fonds n’inclut pas des critères spécifiques liés au changement climatique. Toutefois, au moins 90% des émetteurs dans lesquels le portefeuille est investi disposent d’une note ESG. Comme mentionné à la question 3.5, cette note doit être supérieure à un certain seuil afin de ne pas être exclue de l’univers d’investissement et elle est régulièrement suivie par nos gérants dans le processus d’investissement.

Par ailleurs, dans le cadre du label ISR la poche doit obtenir un niveau Tonnes de CO₂ par million d’euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l’EVIC) inférieur à son univers ISR. .

Poche immobilière

Des critères d’atténuation et d’adaptation au changement climatique ont été retenus dans l’évaluation ESG des actifs immobiliers :

- l’intensité carbone de tous nos actifs, c’est-à-dire l’empreinte carbone en kgCO₂e/m².an sur les scopes 1, 2 et 3 partiellement du GHG Protocol. La trajectoire de décarbonation issue des consommations d’énergie sera évaluée sur chaque actif et intégrée dans les plans travaux.
- l’évaluation du risque physique lié au changement climatique de tous nos actifs, sur un score de 1 (le moins à risque) à 5 (le plus à risque) sur les principaux aléas climatiques impactant le bâtiment : vagues de chaleur, sécheresses, précipitations et inondations, grands froids, via la plateforme R4RE (plateforme d’analyse des risques climatiques développée par l’OID <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>)

- Le suivi du taux de végétalisation, et si possible du coefficient de biotope est un levier de l'adaptation des immeubles au changement climatique en favorisant la limitation de la surchauffe urbaine

4.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du Fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Poche financière

Dans le cadre de nos règles ISR, le Fonds peut détenir jusqu'à 10% maximum d'émetteurs ne disposant pas d'une note ESG. Ces titres peuvent toutefois faire l'objet d'une analyse spécifique de la part de nos analystes ESG dans le cadre de recherches sectorielles ou thématiques. Ils sont donc susceptibles d'entrer dans notre programme d'engagement et de dialogue actionnarial.

Par ailleurs nous exerçons les droits de vote pour tous les titres détenus en portefeuille, indépendamment de la présence d'une note ESG.

Poche immobilière

Dans le cadre de nos règles ISR, le fonds peut détenir jusqu'à 10% maximum d'actifs ne disposant pas d'un score ESG. Cette tolérance vise à tenir compte notamment du cas d'actifs qui ont vocation à être cédés.

4.4. Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Poche financière

Depuis plusieurs années nous nous efforçons d'améliorer l'intégration ESG dans notre outil front-to-back, Aladdin. Ces développements nous ont permis de mettre à disposition de nos gérants, la recherche ESG, les scores ESG et carbone du portefeuille ainsi que tout élément d'analyse E, S, G pour qu'ils puissent les prendre en compte dans leurs décisions d'investissement.

Poche immobilière

Le process d'évaluation et de gestion ESG a été élaboré fin 2020 et a été mise à jour en avril 2024 pour le cycle de labélisation ISR du fonds en cours.

Une nouvelle stratégie ESG a été mise en place pour le fonds Ofi Invest ISR Experimmo se traduisant par la mise à jour de toutes les documentations ISR et méthodologie

- « Charte ESG » à l'échelle d'Ofi Invest RE
- « Politique d'engagement ESG » à l'échelle d'Ofi Invest RE
- « Notice Méthodologie ESG » accompagnant la nouvelle grille de notation ESG du fonds

4.5. Une part des actifs du ou des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

A ce jour, aucune part des actifs du Fonds n'est investie dans des organismes solidaires.

4.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir?

Le Fonds peut investir jusqu'à :

- 10% de la poche immobilière dans des OPCI labellisés ISR ou suivant une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 du label ISR ;
- 100% de la poche financière dans des OPCVM labellisés ISR ou suivant une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 du label ISR.

5. Contrôles ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Ofi Invest RE a défini et formalisé une politique de gestion des risques et une procédure de gestion des risques. Cette procédure précise les limites à partir d'indicateurs adaptés aux facteurs de risques auxquels sont exposés la société de gestion et chaque véhicule d'investissement. Ces limites et indicateurs seront définis, au travers de Cartographies des risques et au cas par cas en fonction du risque de marché, du risque de crédit, du risque de liquidité et du risque de contrepartie. Sont également identifiés les risques ESG, les risques de pricing, les risques juridiques, les autres risques opérationnels et les risques liés aux actifs immobiliers.

Les responsabilités opérationnelles en matière de contrôle des risques sont confiées au Risk Manager.

Ce dernier a la charge de l'établissement et de la mise à jour de cette cartographie des risques opérationnels de la société et le RCCI dispose lui d'un plan de contrôle adapté aux exigences réglementaires et aux résultats de cette cartographie.

Comité des risques

Comité des Risques	<ul style="list-style-type: none"> - valider le dispositif de gestion des risques, mettre à jour et valider les cartographies des risques - suivre l'évolution des principaux indicateurs de risques (marché, contrepartie, liquidité, opérationnels, levier financier, ESG, ...) - présenter aux dirigeants le résultat des contrôles effectués, les éventuelles remarques et écarts constatés et les diligences effectuées pour leur résolution. - s'assurer que les paramètres de risque de chaque véhicule sont en ligne avec leur stratégie et objectifs d'investissement, tels qu'ils sont définis dans leurs documents constitutifs (règlement, statuts, prospectus, etc.), ainsi qu'avec les seuils fixés par la société de gestion - prendre connaissance des risques directs et indirects liés aux fonds et la société de gestion - signaler les dépassements et expositions significatives aux risques au niveau des fonds et de la société de gestion - décisions relatives aux incidents le cas échéant - présenter les résultats des contrôles de conformité et contrôle interne 	<p><u>En charge du comité</u> : Risk Manager</p> <p>Membres du comité : Risk manager, Gérants de fonds, RCCI, responsable ESG</p> <p><u>Décisionnaires</u> : les dirigeants responsables à l'unanimité</p> <p><u>Quorum</u> : Dirigeants responsables, Risk Manager, RCCI (peuvent se faire représenter)</p> <p><i>Invités OIRE SAS : n/a</i> <i>Invités OIAM : n/a</i></p>	<p>Trimestrielle ou ad hoc en cas d'incidents</p>
---------------------------	--	---	---

Pour plus de précision se référer au document « *Politique de Gestion des risques* » - 2.2. *Comitologie et 6. Comité des risques*

Comité ESG

En complément un Comité ESG revoit régulièrement les notes ESG des fonds ISR (en ce compris le Fonds) ainsi que celles des actifs, et s'assurent de la cohérence des actifs en portefeuille avec les objectifs d'Investissement Responsable.

Pour la poche financière, l'univers d'investissement éligible est paramétré pour le portefeuille directement dans l'outil de gestion Aladdin avec des règles bloquantes (pré-trade). En cas d'investissement sur une valeur hors univers éligible, le gérant reçoit automatiquement une alerte bloquante. De plus, en post-trade, notre service de Middle-Office s'assure que toutes les valeurs présentes dans le Fonds sont bien éligibles, conformément à l'objectif d'investissement du Fonds.

Enfin, le département en charge de la Conformité et du Contrôle Interne au sein d'Ofi Invest Asset Management assure un contrôle périodique quant au dispositif d'intégration des critères ESG dans le processus d'investissement des fonds ISR dont Ofi Invest Asset Management assure la gestion (en ce compris le Fonds), lequel permet de s'assurer que les critères d'investissement et les engagements souscrits sont respectés et que les actifs du portefeuille sont en ligne avec les stratégies ESG.

Comité ESG	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la prise en compte des considérations ESG dans les portefeuilles immobiliers - Assurer le suivi des différents projets relatifs à l'ESG en cours - Assurer un suivi opérationnel de la poche immobilière des fonds ou mandats immobiliers labellisés ISR et article 8 ou 9 SFDR 	<p><u>En charge du comité</u> : Directeur ESG du pôle immobilier d'Ofi Invest RE</p> <p><u>Membres du comité</u>: gérants de fonds, RCCI, Responsable ESG, Risk Manager, Dirigeants responsables Directeur et équipe ESG du pôle immobilier d'Ofi Invest, Président, Directeur Général, Directeur des Investissement, Directeurs Asset Management, Directeur du développement, portfolio managers, responsables ESG</p>	Trimestrielle
-------------------	--	---	---------------

Dans la « Procédure de gestion des risques », la prise en compte des risques ESG (dont la durabilité), son encadrement et le processus de suivi intègre :

- Suivi des actifs situés dans la poche « Best-in-Progress » ou « Best in Class » selon si la note ESG obtenue est inférieure ou supérieure à la note cible fixée ;
- Suivi de 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 ;
- Suivi des variations des notations ESG des actifs immobiliers (controverses, poche Best-in-Class et Best-in-Progress) ;
- Suivi de la projection de la trajectoire des notes ESG par actif et au niveau du fonds (note cible à 1 an, 3ans ou à 5ans si disponible) ;
- Suivi du taux de couverture ESG (poche immobilière et financière) ;
- Suivi du risque climatique sur les actifs immobiliers et alerte suivant le niveau de criticité (probabilité x gravité) ;
- Suivi de la trajectoire des émissions des GES ;
- Intégration de la notation ESG dans le suivi du risque de liquidité des actifs immobiliers.

Concernant les FIA disposant du label ISR, ces indicateurs peuvent varier et être spécifique en vue de répondre aux demandes propres à cette certification.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Poche financière

L'évaluation de la qualité ESG du portefeuille est fournie trimestriellement. Dans ce reporting figurent la note ESG du portefeuille calculé sur une échelle de 0 (pire) à 10 (meilleur) selon notre méthodologie propriétaire, ainsi que l'indicateurs de surperformance ESG exigés par le Label. Notamment, le reporting indique la contribution en Tonnes de CO₂ par million d'euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l'EVIC).à son univers ISR, le pourcentage d'émetteur n'ayant pas de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OCDE

En complément, le reporting affiche la performance du Fonds par rapport aux indicateurs de suivi ESG, le pourcentage de membres indépendants du conseil d'administration, le nombre d'incidents graves en matière de droits des hommes ainsi qu'une analyse des plans de transition climatiques des émetteurs.

Enfin, le reporting indique l'approche et les critères retenus par Ofi Invest Asset Management.

Poche immobilière

L'évaluation de la qualité ESG du Fonds est communiquée annuellement au sein du Rapport Annuel de Gestion du fonds Ofi Invest ISR Experimmo. Dans ce reporting figurent la note ESG du Fonds calculée sur une échelle de 0 (pire) à 100 (meilleure) selon la méthodologie d'évaluation ESG interne, ainsi que plusieurs indicateurs d'impact ESG.

En complément, le reporting liste les notes ESG des 5 actifs les plus performants, des 5 actifs les moins performants et des 5 actifs les plus importants (en valeur) en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre sur chacun. En plus des notations ESG, le Fonds communique sur les actions d'engagement mises en œuvre en lien avec chacun des indicateurs et l'évolution des indicateurs d'impacts ESG.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Poche financière

Dans le cadre du Label ISR, la poche financière s'engage également à surperformer deux indicateurs extra-financiers (un indicateur environnemental et un indicateur social), par rapport à son univers ISR, sélectionnés parmi les indicateurs des principales incidences négatives (PAI) définis par la réglementation SFDR :

- Indicateur environnemental (PAI 2) : Tonnes de CO₂ par million d'euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l'EVIC). Le taux de couverture de cet indicateur environnemental sera de 80% minimum à fin 2025 et 90% minimum à fin 2026.

- Indicateur social (PAI 11) : Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OCDE. Le taux de couverture de cet indicateur social sera de 55% minimum à fin 2025 et 60% minimum à fin 2026.

Poche immobilière

Pour répondre à ses objectifs, la Société de Gestion portera une attention particulière à améliorer les critères d'impacts ESG suivants dès la décision d'investissement :

Indicateurs d'impacts
Performance énergétique de l'ensemble du bâtiment (kWhEF/m ² .an)
Emission de GES scope 1, 2 et 3 partiellement (kgCO ₂ e/m ² .an))
Part des actifs avec une certification environnementale ou un label
Consommation d'eau de l'ensemble du bâtiment (m ³ /m ² .an)
Taux de végétalisation des sites
Part des actifs situés à proximité des transports en commun
Part des actifs avec au moins un espace détente ou service pour les occupants
Part des contrats avec les prestataires de service intégrant des clauses ESG
Part des actifs sur lesquelles des réunions locataires traitant des sujets environnementaux sont tenues

Indicateurs de surperformance : Le choix des indicateurs de surperformance de la SPPPICAV s'est porté sur 2 indicateurs :

- Certifications Environnementales : Un actif immobilier bénéficiant d'une certification environnementale en construction/rénovation (Breeam, HQE, Leed, ...) ou en exploitation (Breeam in use ou HQE) permet d'améliorer l'efficacité énergétique, la santé et le confort des occupants dans le respect de l'environnement.
- Relations parties prenantes : La tenue périodique d'un comité vert entre bailleurs et preneurs permet de réaliser un bilan de la performance énergétique et environnementale des actifs, d'établir et de suivre un plan d'actions visant à améliorer la performance des actifs immobiliers.

Les résultats démontrant la surperformance par rapport aux benchmark interne et/ou externe seront précisés dans les reportings ESG annuels des fonds. Chacun de ces indicateurs de Surperformance devra à minima être meilleur qu'un benchmark externe ou interne.

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Le recours à des critères ESG, fondements de la stratégie sur lesquels s'appuient les gérants du portefeuille, est indiqué dans le prospectus du Fonds. Ainsi, une modification substantielle de la stratégie et des critères en matière ESG pourrait aboutir à une modification du prospectus, qui serait alors portée à la connaissance des investisseurs du Fonds, conformément à la réglementation applicable.

Ils en seront également informés a posteriori lors de l'établissement du rapport annuel de gestion du Fonds, lequel présente une synthèse des principaux mouvements intervenus au cours de l'exercice écoulé, ainsi que toute précision sur les choix opérés par le gérant du Fonds au cours de cette même période. Ainsi que dans le reporting trimestriel du fonds.

6.4. La Société de Gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés

Les résultats de notre politique d'engagement ESG vis-à-vis des parties prenantes clés du Fonds sont disponibles depuis l'issue de la première année de déploiement de ladite politique. Les résultats de cette politique d'engagement sont présentés dans le rapport d'engagement.