

ANNEXE 2. REGLEMENT DISCLOSURE – INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dénomination du produit :
OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Identifiant d'entité juridique :
969500SF8ZOT1X4WPN63

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : 20%

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____ %

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____ % d'investissements durables

- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement et de gestion de la SPPICAV, la Société de Gestion dispose de différents moyens.

Sur la poche immobilière, une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 35 critères sur les actifs en Exploitation :

Environnement	
Intensité Energétique EF	Fluide Frigorigène
Intensité Energétique EP	Certification Environnementale
Etiquette DPE / EPC	Consommation d'eau
Trajectoire énergétique	Equipements Hydro économies
Audit Energétique et Energy Management	Déchets - JJ 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	

Sur la poche immobilière, une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 44 critères sur les actifs en Construction / Rénovation :

Environnement	
Intensité Energétique EF	Certification Environnementale
Intensité Energétique EP	Consommations d'eau du chantier
Consommations d'énergie du chantier	Equipements Hydro économies
Etiquette DPE / EPC	Dispositifs de réduction des consommations d'eau
Performance Thermique du bâtiment	Déchets – Local de Stockage
Trajectoire énergétique	Déchets – Déchets de chantier
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Matériaux de construction – ACV
Approvisionnement en Energie du site	Matériaux de construction – Recyclé, bio/ gén sourcé
Energie Renouvelable	Matériaux de construction - Réemploi
Intensité Carbone	Incidences sur l'environnement Et Pollution des Sols
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTI)	Biodiversité - Taux de Végétalisation
Temps de Retour Carbone (TRC)	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés
Fluide Frigorigène	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	Ancrage Local - Clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux
Mobilité - Bornes de recharges électriques	Ancrage Local - Recours à des compétences locales
Mobilité & Services rendus aux occupants	Relation Parties Prenantes - Concertation avec les parties prenantes
Services rendus aux occupants - Espaces de détente	Relations Parties Prenantes - Sensibilisation des occupants finaux
Services rendus aux occupants – Connectivité	Politique d'Engagement ESG QF Invest RE - Respect des Enjeux ESG
Sécurité des occupants	
Santé & confort des occupants - Confort Thermique	
Santé & confort des occupants - Confort Acoustique	
Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La stratégie du produit consiste en un pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance).

Sur la poche financière, les thèmes pris en compte dans la revue des bonnes pratiques ESG sont :

- **Environnement** : Changement climatique - Ressources naturelles - Financement de projets - Rejets toxiques - Produits verts.
- **Social** : Capital humain - Sociétal - Produits et services – Communautés et droits humain
- **Gouvernance** : Structure de gouvernance – Comportement sur les marchés

Parmi les critères ESG analysés peuvent être cités :

- Émissions carbone, stress hydrique, biodiversité, émissions toxiques ou déchets pour le pilier Environnement
- Gestion et développement du capital humain, santé et sécurité au travail, qualité produits, sécurité des données pour le pilier Social
- Indépendance du conseil d'administration de l'émetteur, frais d'audit, politique de rémunération, éthique des affaires pour le pilier Gouvernance

● ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sur la poche immobilière sont les suivants :

- **Environnemental :**
 - Performance énergétique exprimé en kWh/m².an
 - Emission de GES scope 1,2 et 3 partiellement exprimée en kgeqCO₂/m².an
 - Certification ou label, exprimé en % des actifs en valeur ayant obtenu une certification ou un label environnemental
 - Consommation d'eau exprimé en m³/m².an
 - Taux de végétalisation, exprimé en % des actifs en valeur avec un Tx > 0
- **Social :**
 - Proximité des transports en commun exprimé en % des actifs en valeur situés à moins de 500m, ou 1km pour les actifs de logistique
 - Espaces de détente ou services, exprimé en % des actifs en valeur offrant au moins un espace de détente ou service aux occupants
- **Gouvernance :**
 - Relations prestataires, exprimé en % des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
 - Réunions locataires, exprimé en % des actifs en valeur couvert par des réunions traitant des sujets environnementaux avec les parties prenantes et locataires

Les indicateurs seront évalués sur la totalité de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sur la poche financière sont les suivants :

- **La note ESG moyenne de la poche financière** : pour la méthode de calcul de cette note, se référer à la section « Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ? »
- **La note ESG moyenne de l'univers ISR de la poche financière**, afin de vérifier que la note ESG moyenne du Compartiment surperforme la note ESG moyenne de l'univers ISR ;
- **Le pourcentage d'investissement durable du Compartiment**

De plus, dans le cadre du Label ISR français attribué à la poche financière, les deux indicateurs suivants de suivi de la performance ESG ont également été retenus :

- **Indicateur environnemental (PAI 2)** : Tonnes de CO₂ par million d'euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l'EVIC)
- **Indicateur social (PAI 11)** : Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OCDE.

Les indicateurs seront évalués sur la totalité de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?***

Le produit financier poursuit un objectif d'investissement durable qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière comme décrit ci-dessous.

S'agissant de la poche immobilière :

La société Ofi Invest Real Estate SGP (ci-après OIRE SGP) a adopté une définition de l'investissement durable qui est disponible sur le site internet de la société, à la section « Notre démarche ESG » dans sa Politique ESG : <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/>

Aussi, un investissement sera qualifié de durable s'il respecte les trois conditions suivantes :

- Il contribue à l'atteinte d'un objectif environnemental ET/OU social, via l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable ODD définis par l'ONU à horizon 2030, ET s'il s'inscrit à minima dans l'un des axes stratégiques de la politique ESG (Environnement, Social, Gouvernance) d'OIRE SGP.
- L'investissement est réalisé via un processus de décision qui intègre des critères ESG mesurés annuellement sur l'actif immobilier, conformément aux enjeux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) propres au secteur tels que définis par ce dernier organisme de référence. L'amélioration continue des critères ESG doit être prévue dans la gestion d'exploitation afin d'obtenir ou maintenir l'actif via un plan d'actions à un niveau de haute performance dit «Best in-Class».
- Pour les actifs dits «Best in-Progress», lorsque l'objectif est environnemental, l'investissement est réalisé sur un actif disposant d'une certification en phase construction, rénovation ou exploitation, de type HQE, Breeam, ou LEED à minima au niveau respectif «Très bon», «Very Good» ou «Gold», ou un label environnemental de type Effinergie BBC, E+C-, BBCA, Bas Carbone ou Biodiversity. Lorsque l'objectif est social, l'impact social positif devra être mesurable via le suivi annuel d'indicateur(s) à l'échelle locale.

Cette définition est complétée par l'application des principes du DNSH, tels qu'explicités dans la question suivante.

S'agissant de la poche financière :

La société Ofi Invest Asset Management (ci-après OIAM), délégataire d'OIRE SGP spécialisé en gestion financière, a également adopté une définition de l'investissement durable, disponible sur son site internet : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/finance-responsable>, stipulant qu'un investissement est durable s'il contribue positivement à la société ou à l'environnement via :

- des biens et services considérés comme alignés avec les objectifs de développement durable
- les dépenses d'investissements ou opérationnelles qui démontrent leur engagement à transitionner en faveur d'une économie verte

- leurs engagement, pratiques, moyens et résultats qui démontrent qu'elles ont adopté des stratégies responsables vis-à-vis de leurs parties prenantes et de la société sur les enjeux de durabilité clés pour leur secteur d'activité

Cette définition est complétée par l'application des principes du DNSH, tels qu'explicités dans la question suivante.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les définitions d'investissement durable d'OIRE SGP (sur la poche immobilière) et d'OIAM (sur la poche financière) prennent également en compte l'application des principes du DNSH.

S'agissant de la poche immobilière :

Afin de s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudice important OIRE SGP assure le suivi des indicateurs suivants :

- La trajectoire d'émission carbone des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers présentant une faible performance énergétique (DPE/EPC inférieur ou égal à C)
- L'intensité énergétique des actifs immobiliers (Top 30%)

S'agissant de la poche financière :

Afin de s'assurer que les investissements durables ne génèrent pas de préjudice significatif, OIAM applique une approche en trois étapes :

- L'analyse d'indicateurs obligatoires issus des Principales Incidences Négatives (PAI) mentionnées dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288.
- L'application des politiques d'exclusion, propre à OIAM misent en œuvre par les délégataires et sous-délégataires dans le cadre de leur stratégie d'investissement responsable. Une entreprise exposée aux politiques : armes, charbon, huile de palme, Pacte Mondial des Nations unies, pétrole, tabac ou encore aux biocides sera considérée comme non durable. De plus, les activités controversées telles que les jeux d'argent, la pornographie ou les armes civiles sont également prises en compte dans l'évaluation de la durabilité.
- La prise en compte des controverses environnementales et sociétales. Un émetteur faisant l'objet d'une controverse environnementale ou sociétale de niveau très élevé (niveau 4) sera considéré comme non durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

S'agissant de la poche immobilière :

Comme évoqué ci-dessus, les indicateurs des principales incidences négatives sont effectivement pris en compte conformément aux exigences du principe DNSH (« Do Not Significantly Harm »).

En complément, OIRE SGP prend également en considération les incidences négatives liées à la consommation d'énergie conformément à sa « politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité » et à sa « Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité» disponible sur le site internet de la société de gestion, section réglementation SFDR : <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/>

Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives mentionnés dans le règlement susmentionné font l'objet d'un suivi annuel, sous réserve de la disponibilité des données.

S'agissant de la poche financière :

De la même façon, et comme indiqué plus haut, les indicateurs des principales incidences négatives sont également pris en compte dans le cadre du DNSH (« Do Not Significantly Harm »). Celui-ci repose sur le suivi des indicateurs obligatoires définis dans l'Annexe I, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288, dès lors que des données fiables sont disponibles. L'évaluation s'appuie sur une combinaison d'indicateurs et de seuils ou règles spécifiques, incluant notamment :

- Les émissions de gaz à effet de serre
- L'incidence des activités sur la biodiversité
- La pollution de l'eau
- La Production de déchets
- Les controverses liées aux questions sociales, de personnel de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Cette liste est non exhaustive.

Par ailleurs, le délégataire OIAM et ses potentiels sous-délégataires en charge de la gestion de la poche financière appliquent déjà certaines exclusions spécifiques en lien avec les principales incidences négatives, conformément à leur politique d'investissement responsable.

Ces exclusions portent notamment sur : les armes controversées, le charbon, l'huile de palme, les violations des principes du Pacte Mondial des Nations unies, le pétrole, le tabac, les biocides, ainsi que d'autres activités controversées telles que les jeux d'argent, la pornographie ou les armes civiles.

L'ensemble des politiques d'OIAM relatives aux exclusions sectorielles et normatives, à la bonne gouvernance, aux votes et aux engagements, aux risques et aux opportunités ESG se trouve sur le site internet de la société de gestion : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/finance-responsable>

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

S'agissant de la poche immobilière :

Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ainsi que les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, sont pleinement intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par OIRE SGP.

Notre méthodologie nous impose notamment un contrôle de la bonne gouvernance, par l'analyse de la solidité des structures de gestion au niveau du sous-jacent, et via les process de due diligence internes de sélection des prestataires (tels que les chartes achats responsables), et la lutte contre le blanchiment, la corruption et le travail illégal.

S'agissant de la poche financière :

Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ainsi que les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, sont pleinement intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par OIAM.

Cette méthodologie s'appuie sur des données issues de fournisseurs spécialisés (MSCI, ...) pour évaluer les pratiques et possible controverses des émetteurs selon différents critères.

Une entreprise présentant un niveau de pratiques jugé insuffisant sur des aspects clés tels que la structure de gestion saine, les relations avec le personnel, la rémunération ou encore le respect des obligations fiscales, sera qualifiée de non durable.

Une entreprise identifiée sur une controverse sociale liée aux conditions de travail ou à la gouvernance de niveau élevé (niveaux 3 ou 4) sera également considérée comme non durable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Non

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la Société de Gestion a défini les indicateurs suivis.

Pour la poche immobilière :

- **Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :** Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- **Efficacité énergétique - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :** Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- **Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie :** Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

Le choix de l'indicateur d'intensité de consommation d'énergie a été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires, permettant ainsi une meilleure comparaison du produit financier. L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs aux objectifs des accords de Paris.

Pour la poche financière :

Les méthodes d'évaluation effectuées par OIAM sur les sociétés investies sur chacune des principales incidences négatives liées aux facteurs de durabilité sont les suivantes :

Indicateur d'incidence négative		Elément de mesure
Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement		
Emissions de gaz à effet de serre	1. Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1 Emissions de GES de niveau 2 Emissions de GES de niveau 3 Emissions totales des GES
	2. Empreinte carbone	Emprise carbone (Émissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 / EVIC)
	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements (Émissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 / CA)
	4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
	5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires des investissements qui proviennent de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimées en pourcentage du total des ressources d'énergie
	6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique
Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones
Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produits par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Indicateurs liés aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption		
Les questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations
	12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements
	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres
	14. Exposition à des armes controversées	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement supplémentaire		
Eau, déchets et autres matières	9. Investissement dans des sociétés productrices de produits chimiques	Part d'investissement dans des sociétés productrices de produits chimiques qui relèvent de l'annexe I, Division 20.2 du règlement (CE) n° 1893/2006
Indicateurs supplémentaires liés aux questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption		

Lutte contre la corruption et les actes de corruption	16. Insuffisance des mesures prises pour remédier au non-respect des normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption	Part d'investissement dans des sociétés qui présentent des lacunes avérées quant à l'adoption de mesures pour remédier au non-respect de procédures et de normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption
--	---	---

Pour plus d'information, veuillez-vous référer à la « *Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité* » disponible sur le site Internet de la Société de Gestion : <https://www.ofi-invest-am.com/finance-durable>



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La société de gestion applique des procédures contraignantes mises en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement pour le produit financier.

Sur la poche immobilière :

Une note est attribuée à chaque actif et à l'échelle du produit financier de 0 à 100. Les équipes de la Société de Gestion sont accompagnées par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable pour l'élaboration / contrôle de l'évaluation ESG de la SPPICAV, le déploiement de la grille de notation à tous les actifs du fonds et l'élaboration d'un plan d'amélioration.

Ces grilles sont applicables aux actifs sous gestion (en construction, en rénovation ou en exploitation) et à toutes nouvelles acquisitions de la SPPICAV, elles permettent de déterminer une note initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Si la note ESG à l'acquisition est supérieure à la note ESG seuil de la SPPICAV : des axes d'amélioration devront être définis pour à minima maintenir la note initiale sur les 3 années suivantes et il intégrera la poche « Best-In-Class » ;

Si la note ESG à l'acquisition est inférieure à la note ESG seuil de la SPPICAV : un plan d'amélioration à 3 ans devra être établi et une note cible sera définie pour atteindre les objectifs ESG de la SPPICAV, il intégrera la poche « Best-In-Progress » .

A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 62/100 pour la grille exploitation et la note seuil du « Best-in-class » est de 69/100 pour la grille construction / rénovation. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers.

Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. A noter, dans le cas spécifique des actifs immobiliers notés initialement en VEFA et / ou en rénovation, ces derniers seront notés sur une grille dite « d'exploitation », après leurs livraisons et un an d'exploitation (année glissante en année n). Ceci permettra d'obtenir l'ensemble des données énergétiques de l'actif immobilier. Après un an d'exploitation, les données énergétiques d'une année pleine ou année civile seront retenues dans la grille dite « exploitation ».

Ces différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'amélioration ou d'axe d'amélioration en fonction de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de la SPPICAV. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine sont suivis au travers d'un reporting périodique.

Les participations "indirectes" qui pourraient être prises dans les véhicules d'investissement gérés en externe sont considérées comme alignés sur les caractéristiques E/S au sens de la réglementation SFDR dès lors que ceux-ci répondent à une classification Article 8 et au-delà, quand bien même la

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

méthodologie ESG mise en œuvre différerait de celle suivie par Ofi Invest. Les Participations "indirectes" seront détaillées dans le rapport d'information périodique si tel était le cas.

Avant l'acquisition d'un actif existant situé en France ou à l'étranger, un audit énergétique/ESG est systématiquement réalisé. Il préconise des scénarios d'amélioration ESG et la mise en place d'actions ou travaux à mettre en œuvre sur le bâtiment, immédiatement ou dans le futur. Les améliorations identifiées sont consolidées dans le plan d'actions pluriannuel de travaux de l'actif et intégrés au business plan de l'acquisition ou du projet qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion. Pour les projets et les développements, il est étudié et visé l'obtention des meilleures certifications et labels.

La stratégie et les décisions d'investissement et de gestion d'actifs reposent sur trois piliers de l'investissement responsable soutenues par la société de gestion de par sa politique d'engagement :

- 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.

La société de gestion est engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives internationales. La société de gestion applique certaines exclusions systématiques conformément à la politique d'exclusion. La stratégie d'investissement de la SPPICAV intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

Sur la poche financière :

La gestion de la poche financière est assurée par le Délégué de la Gestion Financière en appliquant :

- Pour la poche de gestion en actions de foncières cotées, une approche de type «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, 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.
- Pour les investissements en OPCVM ou autres investissements de la poche financière, uniquement dans des supports bénéficiant du label ISR.

La Société de Gestion s'appuie notamment sur un prestataire externe en notation ESG (MSCI ESG Research) selon les valeurs présentes dans le secteur Real Estate (ICB2) de l'indice Euro Stoxx Total Market Index (BKXE), pour sélectionner les titres selon les critères ESG et le filtrage des valeurs, mais reste discrétionnaire de la décision d'investissement.

Parmi les critères ESG analysés par le prestataire externe en notation ESG, et comme évoqué plus haut, peuvent être cités pour exemple :

- Émissions carbone, stress hydrique, biodiversité, émissions toxiques ou déchets pour le pilier Environnement
- Gestion et développement du capital humain, santé et sécurité au travail, qualité produits, sécurité des données pour le pilier Social
- Indépendance du conseil d'administration de l'émetteur, frais d'audit, politique de rémunération, éthique des affaires pour le pilier Gouvernance

Il est précisé que les pondérations entre les piliers E, S et G sont déterminées par le prestataire externe en notation ESG, en fonction des secteurs d'activité.

La Société de Gestion peut aussi s'aider d'un outil interne et propriétaire de notation extra financière, appelé « ESG Elements », plus particulièrement dans le cadre de l'exercice des droits de vote de la SPPICAV aux assemblées générales et dans les dialogues avec les émetteurs dont les titres sont détenus par la SPPICAV.

Les poids respectifs des piliers E, S et G dans la notation ESG des émetteurs est fixé par le Délégué de la Gestion Financière selon la classification ICB2 et notamment, en l'espèce, la classification Real Estate 3510 figurant dans sa politique d'investissement responsable présente sur le site internet d'Ofi Invest Asset Management. (politique-investissement-responsable.pdf)

Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR pour la poche immobilière et financière sont ceux figurant dans le Code de Transparence.

● ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier, tout projet de potentielle acquisition est soumis au processus contraignant explicité précédemment.

La SPPICAV développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

● ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Le processus d'investissement contraignant explicité précédemment nous permet de fixer un taux minimal d'engagement de 90%. Les 10% restant concernent des poches particulières du produit financier ne permettant pas l'application de la stratégie d'investissement. En effet, le produit financier peut disposer :

- D'une poche immobilière non notée du fait de la particularité d'actif immobilier.
- D'une poche financière investie en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et autres titres de créance, et en parts d'OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).
- D'une poche de liquidité investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Sur la poche immobilière :

Des comités ESG revoyent régulièrement les notes ESG du produit financier ainsi que celles des actifs, et s'assurent de la cohérence des actifs en portefeuille avec la stratégie d'Investissement Responsable et notamment via

- La validation des scores ESG des actifs

- Le suivi des indicateurs d'impact/ revue des reportings particuliers
- La définition d'actions d'amélioration

Les procédures internes d'OIRE SGP mettent également en avant les analyses de lutte anti-blanchiment et conflits d'intérêts potentiels effectués dans le cadre d'une acquisition immobilière, de leur exploitation et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers mais aussi dans le cadre de la gestion de la poche financière.

Sur la poche financière :

OIAM attache une importance particulière à la bonne gouvernance des entreprises dans lesquelles la société de gestion investit. Il est primordial que cette gouvernance soit saine et robuste pour garantir la création de valeur sur le long terme et les intérêts de toutes leurs parties prenantes. Cette bonne gouvernance est un élément clé de la responsabilité sociale des entreprises investies et constitue un préalable à la bonne gestion des enjeux environnementaux et sociaux, et en matière de Droits de l'homme, auxquels elles sont confrontées.

Aussi, OIAM a défini sa propre politique de bonne gouvernance, présente sur son site internet : https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-de-bonne-gouvernance_ofi-invest-AM.pdf

Cette politique décrit les procédures d'analyse mises en place pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés investies. Elle s'inscrit dans le cadre défini par les réglementations françaises et européennes, notamment la Position-Recommandation de l'AMF DOC-2020-03 et la réglementation « Sustainable Finance Disclosure » (SFDR), qui requièrent que les acteurs des marchés financiers décrivent leur politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Conformément à la réglementation applicable, les Actifs Immobiliers représenteront au minimum 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 60%. Il est précisé qu'en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95% de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.

Les actifs financiers représenteront de 0 à 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 35%. En cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de hausse des marchés, dépasser ponctuellement 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, réduisant alors la part de la poche immobilière dans l'actif de la SPPICAV ; à l'inverse, en cas de baisse des marchés financiers, ce sont la poche immobilière et les liquidités qui pourraient dépasser les seuils cibles.

Les liquidités représenteront au minimum 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV

La SPPICAV investit, en France et en Europe, dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), résidentiels et de services (résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.) afin d'assurer une diversification sectorielle. Pour plus de précisions, se référer au paragraphe dédié du document d'informations précontractuelles.

Il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

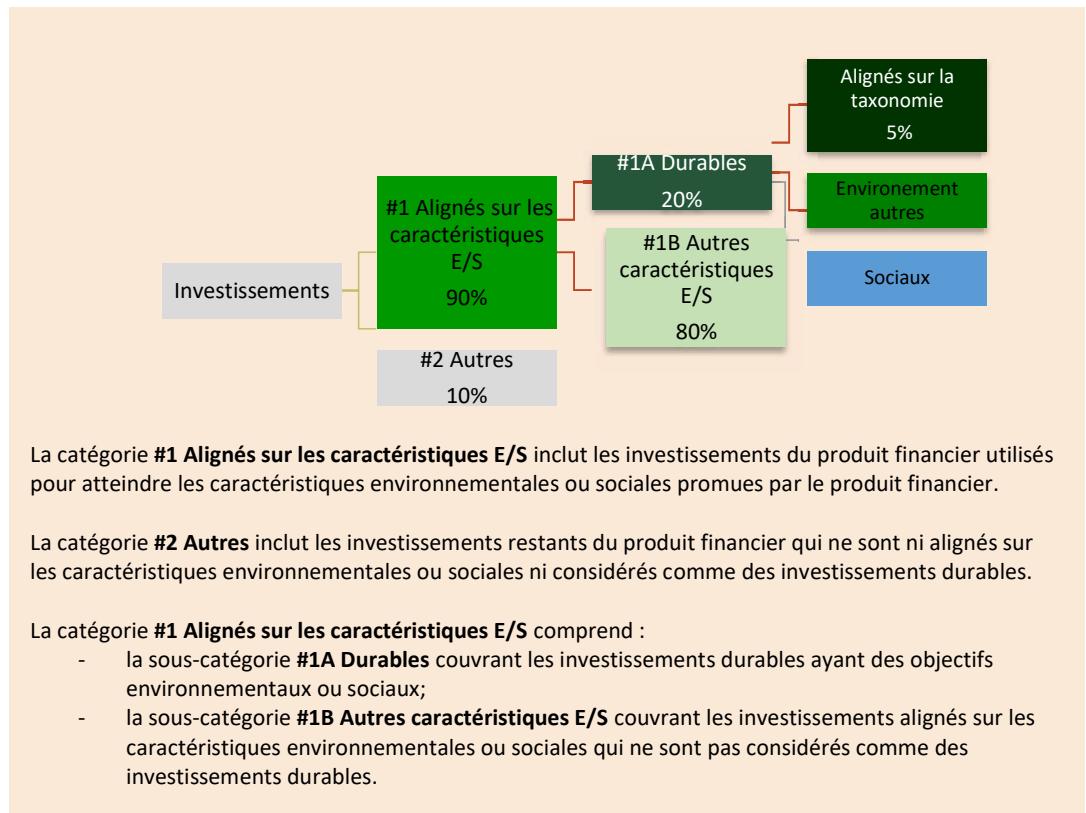
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburant à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La proportion minimale des investissements du produit financier utilisés pour respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier en vertu des éléments contraignants de la stratégie d'investissement est de 90%. Dans la limite de 10% maximum de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités), la Société de Gestion pourra sélectionner des actifs immobiliers ne disposant pas d'un score ESG.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable - Le produit financier n'utilise aucun produit dérivé

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Comme évoqué plus haut, le produit financier promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR ») et il fait sa promotion avec un objectif d'investissement durable.

Aussi, au travers de sa définition d'investissement durable et de la stratégie mise en œuvre dans la SPPICAV, les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » sont prise en compte (Règlement (UE) 2020/852). Le produit financier entend réaliser un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental de 20% (#1A Durable)

En conséquence, le pourcentage minimum d'investissement aligné à la Taxonomie sur lequel s'engage le Produit financier est de 5%.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l’énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l’UE¹² ?**

Oui :

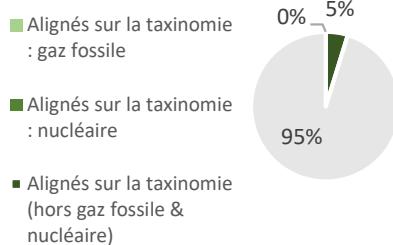
Dans le gaz fossile

Dans l’énergie nucléaire

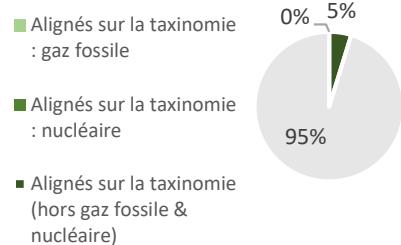
✗ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d’investissements alignés sur la taxinomie de l’UE. Étant donné qu’il n’existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l’alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l’alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l’alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle est la proportion minimale d’investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Dans le cadre de l’activité principale de la société de gestion en matière de Taxonomie, à savoir l’activité 7.7 d’acquisition et propriété de bâtiment de la taxonomie européenne, il n’est pas considéré d’investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes. Cette partie est nulle dans le taux d’alignement du Produit Financier.

¹² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l’UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l’UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L’ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l’énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l’UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SPPICAV prend actuellement un engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852) de 5%.

Le symbole
représente des
investissements
durables ayant un
objectif
environnemental qui
ne tiennent pas
compte des critères
appliquables aux
activités économiques
durables sur le plan
environnemental au
titre de la taxinomie de
l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Le produit financier n'a aucun investissement dans cette catégorie pour le moment.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » sont les actifs détenus indirectement qui ne feraient pas la promotion de caractéristiques E/S, d'actifs dont la typologie spécifique rendrait inapplicable l'application de la méthodologie de notation en investissement responsable de la société de gestion, ou d'actifs qui ont vocation à être cédé prochainement ou qui sont rentrés récemment dans le portefeuille, au cours de l'année de l'exercice clos. La poche de liquidité peut également rentrer dans cette catégorie.

Les 10% concernent des poches particulières du produit financier ne permettant pas l'application de la stratégie d'investissement. En effet, le produit financier peut disposer :

- D'une poche immobilière non notée du fait de la particularité d'actif immobilier
- D'une poche financière investie en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et autres titres de créance, et en parts d'OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).
- D'une poche de liquidité investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Non applicable

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Non applicable



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.ofi-invest-re.com/sgp/#cbp=/sgp/site/ajax?view=fiche-fonds-ofi-invest-isr-experimmo.twig#cbp=/sgp/site/ajax-produit?codeisin=FR0013418761>