

## ANNEXE – Règlement Disclosure – Informations périodiques

Modèle d'informations périodiques 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.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit :  
OFI INVEST IMMO SELECTION

Identifiant d'entité juridique :  
969500EIDYZ9MA62MQ65

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?** [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]

☒ ☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_\_%

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

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

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_\_%

☒ ☐ **Non**

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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

Une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 21 critères :

- Environnemental : Performance énergétique, Performance environnementale, Énergies renouvelables - ex situ, Fluides frigorigènes, Biodiversité, Eau -équipements hydro-économiques, Déchets – tri, Mobilité douce, Bornes de recharges pour véhicules électriques.
- Social : Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services, Sécurité, Accessibilité

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

- Gouvernance : Relations locataires, Relations prestataires, Résilience au changement climatique, Sensibilisation des locataires, Certification ou label, Transparence ESG

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).

Le résultat de la note ESG du produit financier est de 47/100 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score correspond à l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score était de 43/100 sur la période précédente. A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 68/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

- Environnemental :
  - Performance énergétique, 187 kWh/m<sup>2</sup>.an
  - Performance environnementale, 48 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
  - Biodiversité, 59 % des actifs en valeur avec un CBS > 0
  - Eau -équipements hydro-économes, 23 % des actifs en valeur avec plus de 40% d'installation hydro économes
  - Déchets – tri, 65 % des actifs en valeur avec des locaux dimensionnés pour effectuer le tri des déchets sur cinq flux
  - Mobilité douce et bornes de recharges pour véhicules électriques, 81 % des actifs en valeur disposant de bornes de recharge pour recharge pour véhicules électriques ou d'installations pour les vélos
- Social :
  - Espaces de détente, 83 % des actifs en valeur offrent au moins un espace de détente aux occupants
  - Services, 85 % des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
  - Relations prestataires, 4 % des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
  - Certification ou label, 22 % des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental

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

### ● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
  - Performance énergétique, 166 kWh/m<sup>2</sup>.an
  - Performance environnementale, 47 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
  - Biodiversité, 52 % des actifs en valeur avec un CBS > 0
  - Eau -équipements hydro-économes, 25 % des actifs en valeur avec plus de 40% d'installation hydro économes
  - Déchets – tri, 77 % des actifs en valeur avec des locaux dimensionnés pour effectuer le tri des déchets sur cinq flux

- Mobilité douce et bornes de recharges pour véhicules électriques, 84 % des actifs en valeur disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques ou d'installations pour les vélos
- Social :
  - Espaces de détente, 78 % des actifs en valeur offrent au moins un espace de détente aux occupants
  - Services, 93 % des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
  - Relations prestataires, 38 % des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
  - Certification ou label, 15 % des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental

Les indicateurs sont évalués sur la totalité de l'année civile N-2 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

● ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?***

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

● ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

— ***Les investissements durables étaient-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 :***

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement 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.



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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

**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.

- 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

A la date de clôture de ce rapport de gestion, le reporting des indicateurs PAI n'est pas encore disponible.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

| Investissements les plus importants | Secteur                         | % d'actifs | Pays      |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|
| ROTEBÜHLSTRASSE                     | <i>Acquisition et propriété</i> | 15%        | Allemagne |
| CAMBACERES                          | <i>Acquisition et propriété</i> | 13%        | France    |
| REIWA                               | <i>Acquisition et propriété</i> | 13%        | France    |
| COPENHAGUE                          | <i>Acquisition et propriété</i> | 11%        | Danemark  |
| SPEKTRUM                            | <i>Acquisition et propriété</i> | 8%         | Allemagne |
| GRAMONT                             | <i>Acquisition et propriété</i> | 7%         | France    |
| ABC Strasse                         | <i>Acquisition et propriété</i> | 4%         | Allemagne |
| LES DOUANES                         | <i>Acquisition et propriété</i> | 4%         | France    |
| SCORPIUS                            | <i>Acquisition et propriété</i> | 3%         | Pays-Bas  |
| KAISERSLAUTERN                      | <i>Acquisition et propriété</i> | 3%         | Allemagne |
| RUE DE LA POMPE                     | <i>Acquisition et propriété</i> | 1%         | France    |
| RUE DE BETHUNE                      | <i>Acquisition et propriété</i> | 1%         | France    |
| LES ALLEES FOCH                     | <i>Acquisition et propriété</i> | 1%         | France    |

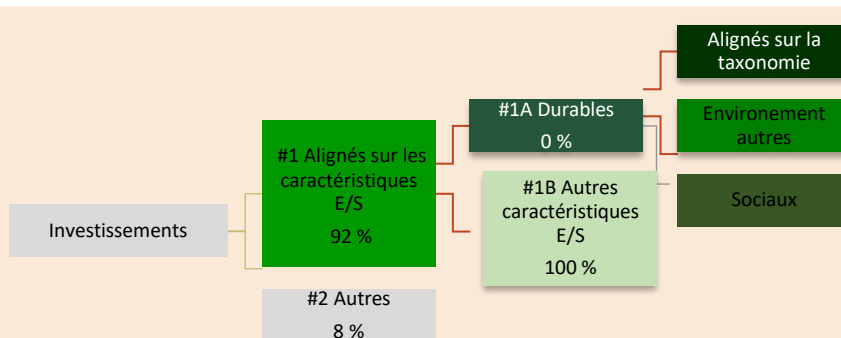
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir au 31/12 de l'année de clôture de ce rapport



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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.

Pour être conforme à la taxinomie 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 carburants à faible teneur en carbone d'ici à 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 à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

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.

### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de l'acquisition et propriété de bâtiment.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

### ● 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'UE<sup>1</sup> ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

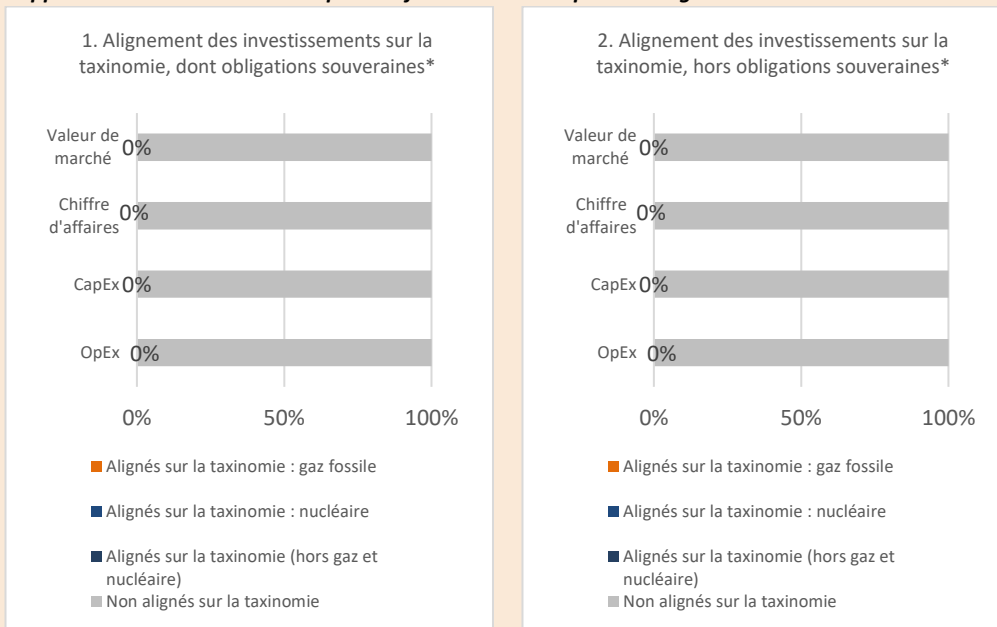
☒ Non

<sup>1</sup> 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 le changement climatique (« 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) 2022/121 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, 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 a investi.

**Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage 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.**



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

### ● Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxinomie (Règlement (UE) 2020/852).

L'alignement de l'activité de la SCI avec le Règlement Taxinomie n'a pas encore été évalué.

S'agissant d'une réglementation récente, les définitions et caractéristiques de calcul d'alignement ne sont pas encore suffisamment précises pour prendre un engagement pour le produit financier.

### ● Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxinomie (Règlement (UE) 2020/852).

L'alignement de l'activité de la SCI avec le Règlement Taxinomie n'a pas encore été évalué.

S'agissant d'une réglementation récente, les définitions et caractéristiques de calcul d'alignement ne sont pas encore suffisamment précises pour prendre un engagement pour le produit financier.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



## Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).

L'alignement de l'activité de la SCI avec le Règlement Taxonomie n'a pas encore été évalué.

S'agissant d'une réglementation récente, les définitions et caractéristiques de calcul d'alignement ne sont pas encore suffisamment précises pour prendre un engagement pour le produit financier



## Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.



## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

92% des investissements sur le dernier exercice ont été alignés sur les caractéristiques E/S du fait de leur évaluation avant investissement selon la méthodologie interne et l'attribution d'une note ESG. Les investissements ne sont cependant pas considérés comme des investissements durables.

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.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

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 SCI, le déploiement de la grille de notation à tous les actifs du fonds et l'élaboration d'un plan d'amélioration.

Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions de la SCI, elle permet de déterminer une note initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Cette grille et les indicateurs qui y sont définis, servent au pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG. Ces différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'amélioration ou d'axe d'amélioration en fonction

de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de la SCI. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine sont suivis au travers d'un reporting périodique.



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

- ***En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?***

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.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***

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.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

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.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

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.