

ANNEXE – Règlement Disclosure – Informations périodiques

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

Dénomination du produit :

OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER

Identifiant d'entité juridique :

969500SQ08XDFS5OH747

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ ☒ ☐ Oui

☒ ☐ ☒ Non

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

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

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

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

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durables, 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-économes, Déchets – tri, Mobilité douce, Bornes de recharges pour véhicules électriques.
- Social : Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services, Sécurité, Accessibilité
- Gouvernance : Relations locataires, Relations prestataires, Résilience au changement climatique, Sensibilisation des locataires, Certification ou label, Transparence ESG

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 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.

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

Le résultat de la note ESG du produit financier est de 48/100 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 45/100 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, 157 kWh/m².an
 - Performance environnementale, 19 kgeqCO2/m².an
 - Biodiversité, 8% des actifs en valeur avec un CBS > 0
 - Eau -équipements hydro-économes, 71% des actifs en valeur avec plus de 40% d'installation hydro économes
 - Déchets – tri, 9% 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, 97% des actifs en valeur disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques ou d'installations pour les vélos
- Social :
 - Espaces de détente, 69% des actifs en valeur offrent au moins un espace de détente aux occupants
 - Services, 100% des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
 - Relations prestataires, 25% des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
 - Certification ou label, 28% 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 de ce rapport de gestion.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
 - Performance énergétique, 140 kWh/m².an
 - Performance environnementale, 15 kgeqCO2/m².an
 - Biodiversité, 8% des actifs en valeur avec un CBS > 0
 - Eau -équipements hydro-économes, 69% des actifs en valeur avec plus de 40% d'installation hydro économes
 - Déchets – tri, 10% 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, 97% des actifs en valeur disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques ou d'installations pour les vélos
- Social :
 - Espaces de détente, 66% des actifs en valeur offrent au moins un espace de détente aux occupants
 - Services, 100% des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
 - Relations prestataires, 24% des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
 - Certification ou label, 26% des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durables a-t-il contribué à ces objectifs ?

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

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

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

Le produit financier n'avait 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 ?

Le produit financier n'avait 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 durable 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.

- 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.



Quel ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs Part de l'investissement / valeur du fonds à date de clôture de ce rapport annuel	Pays
Pergolese	7.2	1%	France
Arcade	7.3	< 1%	France
Pushed Slab	7.2	< 1%	France
Mathurins	7.2	< 1%	France
Victor Hugo	7.2	< 1%	France
Guillemot	7.2	< 1%	France
Roule	7.2	< 1%	France

Il n'y a eu aucun investissement pour des nouvelles acquisitions y compris de construction sur le produit financier au cours de la période (secteur 7.7 et 7.1 de la taxinomie).

Il y a eu des investissements de rénovation de bâtiments (secteur 7.2 de la taxinomie).

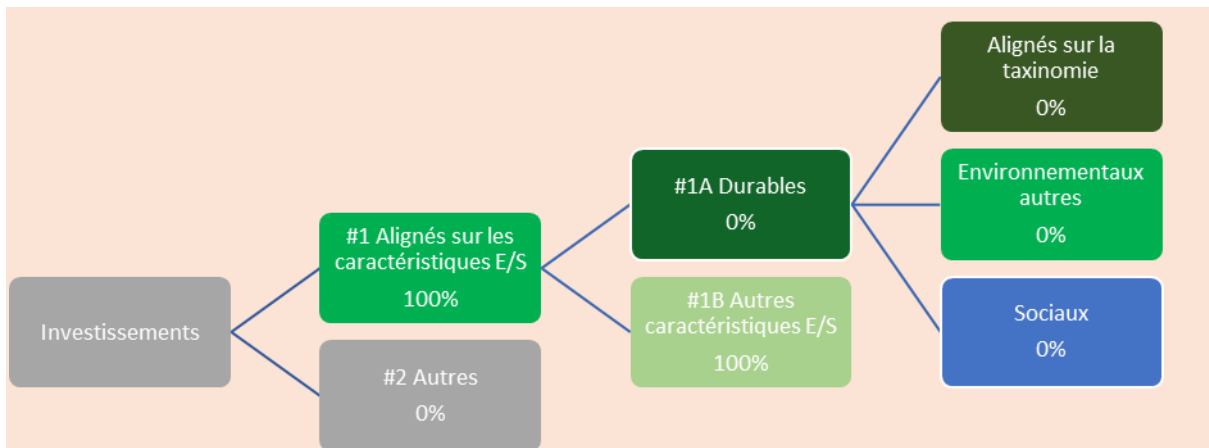
Il y a eu des investissements d'installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique (secteur 7.3 de la taxinomie).

Il n'y a pas eu d'investissement de système de pilotage et régulation énergétique (secteur 7.5 de la taxinomie).

Il n'y a pas eu d'investissement d'installation EnR ou de recharge pour véhicules électriques (secteur 7.4 et 7.6 de la taxinomie).



Quelle était la proportion d'investissements liées à la durabilité ? Quelle était l'allocation des actifs ?



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 qualifiés d'investissements durables.

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social
- 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.

Les critères ESG sont durablement intégrés au sein de la politique d'investissement de la SCI et dans la gestion des actifs afin de les améliorer.

La volonté des équipes de gestion est d'améliorer la performance ESG de son parc existant et de les accompagner vers une transition plus responsable et une gestion durable, c'est pourquoi la SCI a opté pour une approche Best-In-Progress

Les étapes clés du processus d'acquisition et de gestion sont les suivantes :

A l'acquisition

Lors de projet d'acquisition, et avant toute intégration dans le périmètre de la SCI, l'actif devra faire l'objet d'une analyse ESG, déterminant s'il peut s'intégrer à la démarche responsable de la SCI. Cette analyse ESG vient compléter l'analyse financière réalisée par les équipes de gestion. A l'issue de cette notation ESG, s'il n'atteint pas la note seuil de la SCI, il sera nécessaire de définir un plan d'amélioration lui permettant à minima d'augmenter sa note initiale.

Pendant la gestion

Dès l'acquisition de tout actif et durant toute la vie de celui-ci, une démarche d'amélioration continue sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

100% 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 sur le/les actifs concernés. Les investissements ne sont cependant pas considérés comme des investissements durables.

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

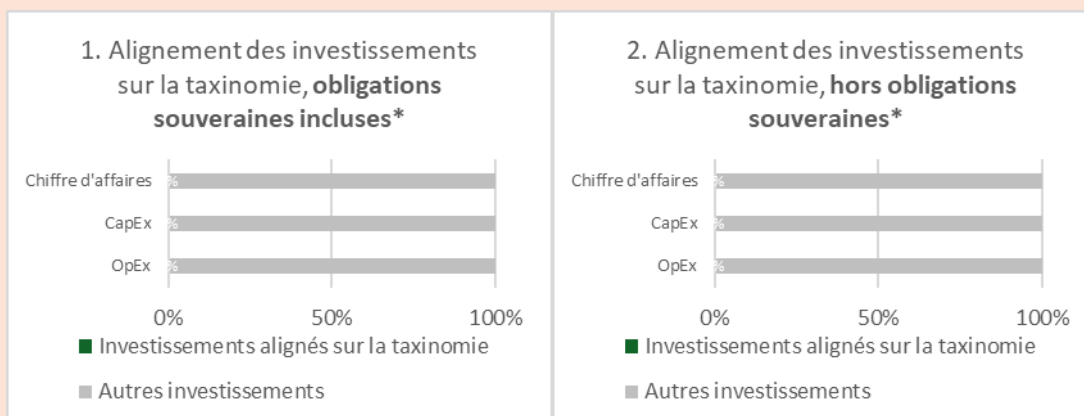
Les investissements ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :

- Rénovation de bâtiments existants
- Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique



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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donnée 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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- Du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- Des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- Des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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 part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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 économiquement ou technologiquement viable pour contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental, et peuvent être considérées comme contribuant substantiellement.

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.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE 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 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 part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

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 part 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 existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

100% 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.



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 durable ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

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

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

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'incidence de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

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

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

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

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

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