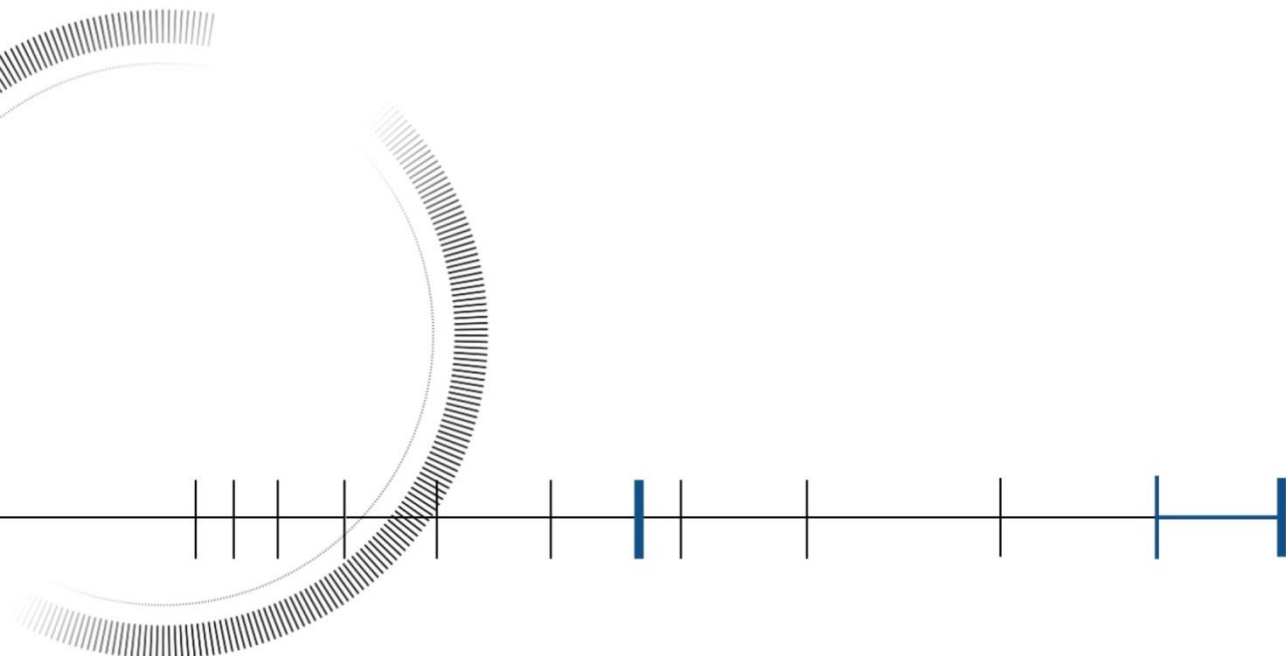




| Une filiale du Groupe 

# Charte d'Investissement Socialement Responsable OFI Pierre



Depuis sa création en 1971, le Groupe OFI a intégré dans ses activités les valeurs de l'économie sociale et de la mutualité. Le développement durable s'inscrit naturellement dans ces valeurs et constitue un véritable engagement. Le Groupe OFI est un acteur engagé pour le développement et le renforcement d'une finance responsable.

En tant que filiale du Groupe OFI et Société de Gestion, OFI Pierre étend cet engagement responsable avec sa propre Politique d'Investissement Socialement Responsable au niveau de l'immobilier. Nous nous engageons effectivement à donner du sens et de la conviction à nos investissements, ainsi qu'à notre politique de gestion.

OFI Pierre a mis en place des outils permettant d'intégrer des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au cœur de sa stratégie.

L'objectif poursuivi par cette démarche est double afin de servir au mieux les intérêts de nos clients investisseurs :

- Agir de manière exemplaire vis-à-vis de l'ensemble de nos parties prenantes
- Être un investisseur responsable en intégrant des critères ESG dans l'ensemble du cycle de vie du patrimoine sous gestion

L'intégration des critères ESG témoigne d'une capacité à s'adapter continuellement aux défis de demain et à concilier rentabilité et durabilité en cherchant à orienter positivement l'impact de ses investissements.

Nous sommes tous exposés aux risques climatiques, à des bouleversements sociétaux, à des pandémies mondiales et il est donc nécessaire que nous agissions à notre échelle. C'est notre engagement en tant que Société de Gestion.

En juillet 2020, OFI Pierre est devenu membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cette association représente une plateforme indépendante d'échanges sur les thématiques du développement durable appliquées au secteur de l'immobilier. A ce titre, la société participe à des groupes de travail comme "Finance responsable", qui contribue au Baromètre de l'Immobilier Responsable auquel prendra part OFI Pierre à partir de 2021, et "Valeur Verte", qui étudie l'impact des mesures environnementales sur la valeur des actifs immobiliers.

Dans une démarche de participation à des associations de place et de diffusion des bonnes pratiques, OFI Pierre est également membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) et de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), au sein de laquelle nous avons participé aux groupes de travail liés à l'ISR.

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

Dans le prolongement du mécénat du Groupe OFI dans l'art, nous nous inspirons du programme « Un immeuble, une œuvre » du Ministère de la Culture dans son action et cherchons à intégrer l'art au sein de nos immeubles lorsque que cela est réalisable.



Nous positionnons nos ambitions à un haut niveau d'exigence en inscrivant nos actions de manière durable et transparente. Le but ultime est de répondre aux attentes de nos parties prenantes et aux grands enjeux de demain. Notre charte d'investissement responsable a vocation à présenter concrètement nos engagements et le sens de notre démarche dans la politique de gestion de notre société.

## La matrice de matérialité

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) consiste à intégrer de manière systématique des critères ESG dans notre politique de gestion.

Cette démarche globale s'inscrit dans une matrice de matérialité qui permet d'identifier et de hiérarchiser les actions à mettre en œuvre dans la cadre de politique ISR du point de vue business et des parties prenantes.

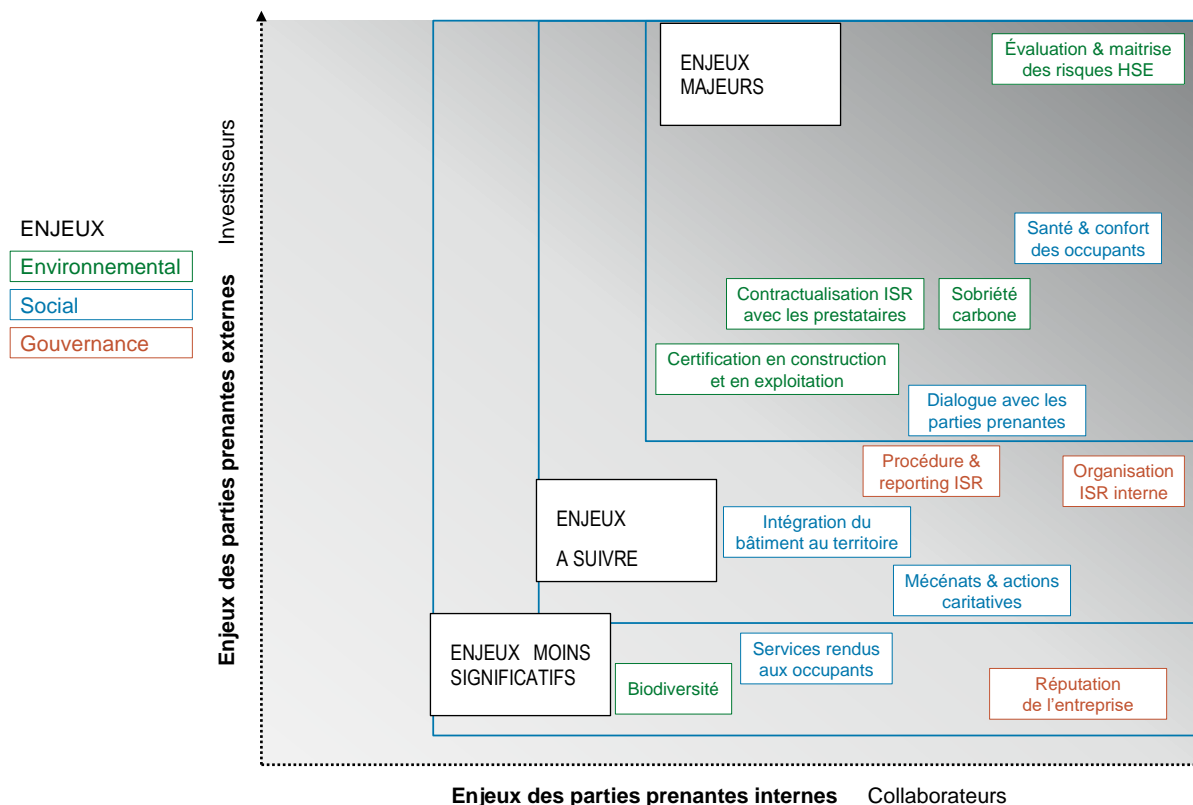
L'engagement responsable des fonds sous gestion passe avant tout par la prise en compte de la sensibilité des parties prenantes à ces différents enjeux.

A titre d'exemple, sur le fonds OFI Immobilier, un questionnaire a été envoyé en septembre 2020 afin de connaître la sensibilité de l'ensemble des parties prenantes sur ces sujets et de conforter notre stratégie. Les parties interrogées ont été regroupées en 4 familles :

- Collaborateurs d'OFI Pierre
- Property Managers
- Investisseurs
- Locataires

L'exécution de ces engagements relève de la responsabilité de chaque collaborateur d'OFI Pierre. Le contrôle du suivi des actions ESG fait l'objet d'un suivi annuel lors du comité d'Asset Management.

Exemple de matrice de matérialité réalisée sur le fonds OFI Immobilier :



L'intégration des critères ESG dans notre démarche d'Investissement Socialement Responsable s'articule autour de 3 grands axes stratégiques :

- **Axe 1 :** Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale de nos actifs immobilier sous gestion
- **Axe 2 :** Favoriser le bien-être, la santé et le confort de nos locataires et des utilisateurs
- **Axe 3 :** Intégrer nos immeubles dans leur territoire

### **Axe 1 : Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale de notre patrimoine**

OFI Pierre cherche à lutter contre l'obsolescence de ses actifs immobiliers en contrôlant la chaîne de création de valeur et en engageant ses parties prenantes à respecter ses engagements responsables (en particulier au niveau technique et property management). L'intégration du property manager dans notre démarche est en effet essentielle dans la réalisation de l'amélioration de notre patrimoine immobilier existant.

Les évolutions des réglementations françaises et européennes nous encouragent à développer une gestion durable de notre patrimoine. OFI Pierre a la volonté d'optimiser la rénovation des actifs sous gestion avec des équipements performants au niveau énergétique dans une logique de diminution de l'empreinte carbone. La Société de Gestion met notamment en œuvre des actions pour réduire les consommations énergétiques des immeubles sous gestion pour répondre aux exigences du Décret Tertiaire.

OFI Pierre s'inscrit dans une démarche de verdissement de son patrimoine en adaptant ses choix de certifications ou labélisation en fonction de la stratégie des fonds sous gestion. Cette démarche sert un double objectif : réaliser dans un premier temps un état des lieux du patrimoine en exploitation et mener dans un second temps les actions nécessaires à l'amélioration de celui-ci. A titre d'illustration, la Société de Gestion a obtenu la certification Breeam-in-Use sur l'ensemble des actifs du patrimoine de son fonds OFI Immobilier.

Cette gestion durable s'accompagne d'une recherche de cohérence entre la qualité des immeubles, leurs marchés respectifs et les attentes de nos locataires. Répondre à ces besoins répond également à des enjeux de performance financière à long-terme. Il s'agit en effet de positionner les immeubles dans l'avenir, augmenter la satisfaction des locataires afin de les fidéliser, améliorer leur attractivité locative et favoriser la liquidité en cas de revente.

### **Axe 2 : Favoriser le bien-être, la santé et le confort de nos locataires et des utilisateurs**

Dans un monde en pleine mutation, les espaces de travail mais également les espaces de vie de manière plus générale sont en perpétuelle évolution. Il est donc essentiel de se préoccuper des attentes de nos locataires afin d'anticiper leurs besoins à venir dans nos immeubles. OFI Pierre a donc vocation à s'inscrire durablement dans une dynamique de progrès et d'amélioration concernant les enjeux de bien-être, santé et confort des occupants. Ces enjeux fondamentaux sont intégrés dans la politique d'acquisition et de gestion de nos immeubles.

### **Axe 3 : Intégrer nos immeubles à leur territoire**

Nos investissements s'inscrivent dans un écosystème urbanisé ou naturel et sont à ce titre en interaction constante avec leur environnement local. Investir dans un immeuble doit donc tout naturellement intégrer une réflexion autour de la localisation et en particulier l'usage de l'immeuble par rapport aux besoins locaux. Cette intégration des actifs dans l'économie locale ainsi que leur accessibilité sont essentielles dans une optique durable. Nous sommes ainsi particulièrement vigilants sur la qualité des transports en commun tout en favorisant le développement de la mobilité douce.

Cette démarche implique également la prise en compte de la biodiversité, la recherche d'atténuation de notre activité sur un écosystème fragile, ainsi que l'intégration sociale et sociétale de nos immeubles.

Ces trois axes stratégiques ne pourraient se réaliser sans une gouvernance renforcée et une transparence envers nos parties prenantes. C'est ce qui permet de les appliquer de manière concrète tant dans la phase d'acquisition que de gestion des actifs immobiliers.

Être un investisseur responsable signifie pour nous, intégrer les piliers fondamentaux ESG dans la sélection et la gestion de nos investissements.

### **1- Le pilier environnemental**

Notre démarche est tournée vers le développement durable à toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments sous gestion, de la phase d'acquisition, la gestion puis la cession.

Une attention particulière est portée à l'amélioration des qualités intrinsèques des bâtiments.

Conscients des attentes de nos utilisateurs et de nos clients investisseurs, notre processus de sélection des investissements passe par une étude rigoureuse de la situation actuelle et potentielle des actifs, de leurs performances environnementales, de l'efficacité des espaces et du confort d'utilisation. Cela se traduit de manière concrète par la mise en place de budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveaux des actifs sélectionnés, et ce, dès la phase d'acquisition.

Nous engageons des programmes de maintenance et d'exploitation de notre parc qui intègrent les enjeux HSE (Hygiène, Santé, Environnement). Les performances énergétiques du parc de nos fonds labélisés ISR sont suivies et gérées par un energy manager (prestataire mandaté par la Société de Gestion en vue de l'accompagner dans la gestion ESG du patrimoine labélisé) qui préconise des actions ciblées tout au long de l'année pour atteindre les objectifs de réduction fixés en cohérence avec les réglementations françaises et européennes.

### **2- Le pilier social et sociétal**

Ce pilier social et sociétal est considéré dès le processus d'acquisition avec, en particulier, l'intégration du bâtiment dans son environnement grâce à la proximité des transports en commun et la mobilité douce. La cohérence de l'usage de l'immeuble avec son territoire fait aussi l'objet d'une attention particulière.

OFI Pierre s'inscrit également dans une démarche collaborative avec les locataires en les associant à l'amélioration des performances environnementales et de la qualité du bâti des immeubles qu'ils occupent. Nous recherchons à valoriser les initiatives RSE de nos locataires et utilisateurs mises en place sur les immeubles et à les sensibiliser en leur partageant les bonnes pratiques.

### **3- Le pilier de gouvernance**

OFI Pierre met en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD) et collaboratif avec nos occupants.

Nous prenons soin d'avoir une gestion de proximité en accompagnant les mutations du secteur et en pilotant les travaux au plus près de l'exploitation.

Nous sélectionnons nos prestataires en veillant à intégrer dans leurs politiques et pratiques en matière de gestion, nos enjeux ESG.

La charte ISR d'OFI Pierre reflète des convictions qui sont partagées par les équipes d'OFI Pierre. La mise en place de cette démarche est en effet une action collective qui nécessite l'engagement de chacun pour l'inscrire au cœur de nos différents process. La Société de Gestion est en effet convaincue que cette démarche, porteuse de sens, est également porteuse de performance financière à long-terme pour nos investisseurs.