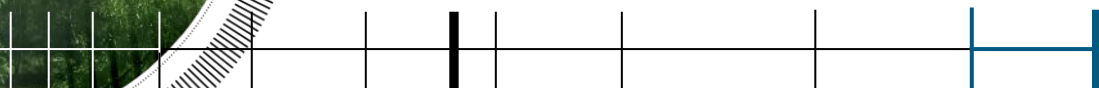
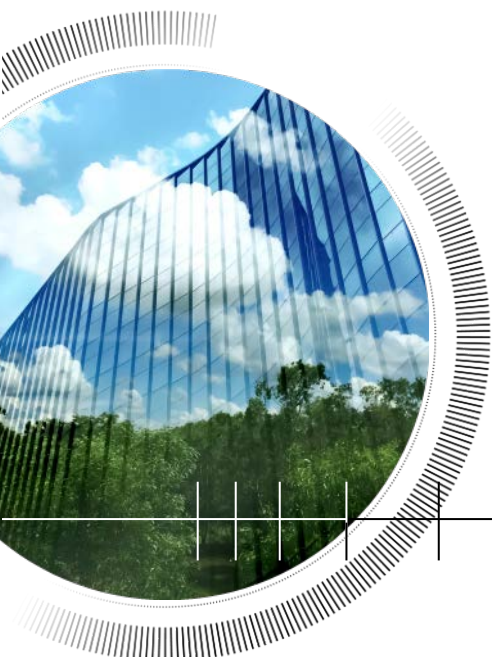




Pierre

Rapport LTEE au 30/06/2021

19/07/2021





L'objectif d'OFI Pierre est de contribuer à la transformation vers la ville de demain par une gestion immobilière utile pour tous.

Guillaume POLI
Président du Directoire

La prise en compte de critères environnementaux n'est pas nouvelle dans l'industrie immobilière. Elle est encadrée depuis quelques années par une réglementation de plus en plus exigeante et des pratiques de place. En Europe, et plus particulièrement en France, le marché de l'investissement voit s'élargir le périmètre des questionnements extra-financiers avec la montée en puissance des sujets ESG (Environnement – Social/Sociétale – Gouvernance).

Les évolutions qu'ont connues l'Asset Management, les valeurs mobilières et le Capital Investissement ont été considérables. Ces métiers, très précurseurs, intègrent la dimension ESG dans leurs pratiques depuis plus de 20 ans. C'est donc tout naturel que la gestion d'actifs immobiliers s'inscrive dans cette même dynamique vertueuse aujourd'hui.

La réglementation est venue accélérer cette orientation et la France a été pionnière dans ce domaine : la loi de Transition Énergétique pour une Croissance Verte et en particulier son article 173 qui touche directement un grand nombre de catégories d'investisseurs. La nouvelle réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), appelée aussi Disclosure, s'inscrit également dans ce contexte d'urgence climatique qui a poussé l'Europe à mettre en place un cadre réglementaire exigeant et ambitieux pour construire une finance au service d'un développement responsable.

Le Groupe OFI porte en lui les valeurs de l'économie sociale et de la mutualité depuis plus de 50 ans. C'est naturellement que son activité de gestionnaire d'actifs se soit orientée vers la finance responsable, il y a maintenant près de 25 ans, pour devenir aujourd'hui un acteur de référence sur le marché français et européen. En tant que filiale du Groupe OFI et société de gestion, OFI Pierre élargit le périmètre de cet engagement au secteur immobilier.

La philosophie responsable d'OFI Pierre repose sur la conviction que l'avenir dépend des actes de chacun et donc de la capacité des acteurs à intégrer les enjeux ESG dans leur stratégie. Nous sommes également convaincus que l'incorporation d'une analyse extra-financière dans notre stratégie d'investissement permet, en complément d'une analyse financière, une meilleure appréhension des risques et opportunités. Cette ambition s'étend à nos partenaires car nous pensons que favoriser les sociétés qui intègrent les critères ESG permet d'encourager et de contribuer au développement durable tout en créant de la valeur sur le long terme.

En inscrivant nos convictions dans ce rapport, nous affirmons l'engagement des équipes d'OFI Pierre en faveur de l'Investissement Socialement Responsable. Cette démarche est par ailleurs intégrée dans notre politique d'investissement, de gestion et d'amélioration continue de notre patrimoine.

Dans ce rapport,

I. Démarche Générale de la société de gestion OFI Pierre

- A. Démarche générale de prise en compte des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion.
- B. Moyens d'informations des associés
- C. Les encours de la société de gestion
- D. Adhésion à des initiatives de place
- E. Labélisation et certifications

II. Les moyens internes déployés par OFI Pierre

- A. Les moyens humains
- B. Les moyens techniques
- C. La Comitologie et les procédures de contrôle

III. Notre stratégie d'engagement et son impact sur le cadre d'investissement

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

IV. Les démarches ESG au niveau de la gouvernance d'OFI Pierre

- A. Le Directoire
- B. Le conseil de surveillance
- C. La politique de rémunération et l'inclusion des critères de durabilité

V. Analyse et mise en œuvre

- A. Critères ESG
- B. Informations utilisées pour l'analyse
- C. Méthodologie et résultats
- D. Informations relatives à la contribution au respect de l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique
- E. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

I. Démarche générale de la société de gestion OFI Pierre

A. Démarche générale de prise en compte des critères ESG dans la politique d'investissement et de 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, il est donc nécessaire que nous agissions à notre échelle. C'est notre engagement en tant que société 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. Afin de servir au mieux les intérêts de nos clients investisseurs, l'objectif poursuivi par cette démarche est double :

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

OFI Pierre intègre systématiquement des critères financiers et extra-financiers dès les premières étapes de structuration de ses fonds. A l'investissement, l'analyse préliminaire des actifs s'appuie sur une liste précise de critères extra-financiers et ce processus se poursuit en phase de due diligence pour laquelle une analyse ESG approfondie est menée. Enfin, OFI Pierre adopte une stratégie de gestion proactive en matière d'ISR afin d'améliorer en permanence la qualité de ses actifs, tant sur le plan environnemental que sur les aspects sociétaux et de gouvernance.

B. Moyens d'informations des associés

OFI Pierre communique de façon précise et claire sur la stratégie ESG adoptée et s'assure de la bonne compréhension de l'information délivrée aux différents investisseurs. Cette communication se traduit par la publication d'un reporting ESG au minimum une fois par an et de notes d'informations ponctuelles. L'ensemble de la documentation afférente à la démarche ESG d'OFI Pierre et des fonds sont également disponibles depuis le site internet de la société.

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, OFI Pierre établit un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (investisseurs, prestataires et locataires) afin de les sensibiliser aux enjeux durables tels que la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et des émissions de gaz à effet de serre, la promotion de la santé et le bien-être des locataires et des occupants et enfin l'amélioration de la gestion responsable au niveau des immeubles.

C. Les encours de la société de gestion

OFI Pierre a pour activité principale la gestion collective pour compte de tiers. Cette activité représente près de 100 % de son chiffre d'affaires. Elle exerce également des activités de conseil. La société de gestion a vocation à gérer des véhicules dont la stratégie essentielle repose sur une exposition au marché immobilier en direct ou en indirect.

Cela passe principalement par :

- Des investissements dans des actifs immobiliers soit en direct dans le véhicule, soit via des structures de détention avec un effet de levier pour les FIA réservés aux clients professionnels.
- Des investissements dans des actifs cotés sur la thématique de l'immobilier (SIIC, actions de sociétés dont l'activité a un lien avec l'immobilier, OPC immobiliers).

Au 30 juin 2021, la société de gestion OFI Pierre gère 318 M€ au travers de trois fonds sous gestion :

- L'OPPCI OFI Immobilier, dédié au Bureaux Core situé à Paris et en première couronne parisienne.
- La SCI Esprit Pierre, autre FIA de type Club Deal, sur la thématique des parcs d'activités en partenariat avec un promoteur.
- La SCI Crystal Double Immo, fonds de fonds investi en SCPI, OPCI grand public et en OPCVM

Fonds sous gestion	Encours sous gestion au 30/06/2021		Actifs non cotés	Investissement au 30/06/2021	Disclosure	Clients
	En €	En %				
OFI Immobilier	220 700 000	69 %	100 %	100 % Bureaux	ART 8	Institutionnels
Esprit Pierre	89 150 000	28 %	100 %	100 % Parcs d'activités	ART 6	Institutionnels
Crystal Double Immo	8 060 520	3 %	100 %	45 % SCPI 34 % OPCl 21 % OPCVM	ART 6	Institutionnels

Au 30 juin 2021, 100 % des fonds sont gérés pour une clientèle professionnelle tels que mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. OFI immobilier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable (SFDR – Article 8). L'analyse et la notation extra-financière réalisée pour ce fonds porte sur 100% des actifs et tous les actifs sous-jacents bénéficient d'une certification Breeam. Esprit Pierre n'a pas d'objectif de durabilité (SFDR – Article 6) bien que ses sous-jacents immobiliers soient tous neufs et disposent pour la plupart de certifications construction ou d'exploitation. Enfin, Crystal Double Immo n'a pas d'objectif de durabilité (SFDR – Article 6) mais ses actifs sous-jacents (SCPI, OPCl, OPCVM) développent eux-mêmes une politique ISR au travers de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales, sans pour autant avoir un objectif d'investissement durable (SFDR – Article 8).

Ainsi, au 30 juin 2021, 69 % des encours sous gestion sont concernés par la prise en compte de critères ESG.

D. Adhésion à des initiatives de place

En 2020, OFI Pierre est devenue 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 activement aux groupes de travail que l'association propose.

En lien avec les engagements du Groupe OFI, OFI Pierre est membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) et de l'Association Française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM), pour laquelle la société de gestion a participé aux groupes de travail sur l'ISR.

OFI Pierre a par ailleurs 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, OFI Pierre s'inspire également du programme « Un immeuble, une œuvre » du Ministère de la Culture dans son action et intègre l'art au sein de ses actifs lorsque que cela est réalisable.

E. Labélisation et certifications

Au 30 juin 2021, 78% des encours sous gestion bénéficient d'une certification Breeam. Il s'agit de 100% des actifs immobiliers du fonds OFI Immobilier et de 32% des actifs immobilier du fonds Esprit Pierre. La certification BREEAM® In Use est une méthode d'évaluation britannique développée par le Building Research Establishment (BRE). Elle évalue un bâtiment en exploitation selon 3 axes distincts : la qualité intrinsèque du bâtiment au travers de la partie « Asset », la qualité du système de management de l'exploitation au travers de la partie « Building Management » et l'implication des occupants des lieux au travers de la partie « Occupier Management ». La certification permet de calculer la performance environnementale d'un bâtiment tout au long de son cycle de vie. Elle reconnaît et reflète la valeur des actifs et les inscrit dans une démarche responsable de long terme

Par ailleurs, OFI Pierre est candidate pour obtenir la labélisation ISR du fonds OFI Immobilier. C'est ainsi qu'en juin 2021, un audit a été réalisé par l'Afnor. Ses conclusions seront transmises très prochainement. Lancé fin 2015 par les Pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion. Attendu depuis plusieurs années par les sociétés de gestion de fonds immobiliers, un label ISR spécifique au secteur a vu le jour en octobre 2020.

II. Les moyens internes déployés par OFI Pierre

A. Les moyens humains

OFI Pierre prend en compte les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance dans tous ses processus de gestion. Au 30 juin 2021, les cinq membres de l'équipe dédiés à la gestion immobilière, soit 100% des effectifs de la société de gestion, sont sensibilisés à ces enjeux déterminants et indispensables.

Les équipes sont mobilisées au quotidien et portent les valeurs responsables véhiculées par ces thématiques qui sont, plus que jamais, d'actualité. Les collaborateurs participent activement aux groupes de travail de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, à la Commission ISR de l'ASPIM et à d'autres initiatives de place. Chaque collaborateur de la société de gestion bénéficie chaque année d'une formation dédiée à l'ISR sur des thématiques variées. Chaque collaborateur d'OFI Pierre dispose d'objectifs annuels quantitatifs et qualitatifs sur le thème de l'ISR.

Les enjeux ESG sont pris en considération à chaque étape de vie des fonds et des actifs sous-jacents : de la stratégie déterminée par les équipes de fund management, au choix d'investissement de l'équipe d'investissement à la gestion dynamique par l'équipe d'asset management.

E	S	G
Fund Manager	Investment Manager	Asset Manager
Elaboration d'une stratégie intégrant les critères extra-financiers	Analyse d'opportunités au travers d'indicateurs prédéfinis	Déploiement de la stratégie ESG au niveau des actifs
Application des critères dans tous les processus clés	Notation des actifs en phase d'acquisition	Suivi des plans d'actions ESG

Cette démarche est effectuée en collaboration avec le Property Management, l'AMO Management ESG et les autres partenaires parties prenantes (auditeurs techniques...). Il s'agit de prestataires externes à la société de gestion intervenant au côté du Fund Management dans l'élaboration des stratégies des fonds avec l'application d'objectifs ISR ambitieux, au côté de l'Investment Management dans le cadre des analyses extra-financières avant acquisition ou au côté de l'Asset Management dans l'application de plans d'actions concrets et chiffrés afin d'inscrire les actifs immobiliers dans une démarche d'amélioration continue en phase d'exploitation.

B. Les moyens techniques

Cette gestion se matérialise notamment par une grille de notation ESG des actifs immobiliers : cet outil est appliqué dès les prémices du processus d'acquisition d'un actif. La notation est ensuite révisée à l'issue de la période de due diligence et des objectifs d'amélioration de la notation ESG seront fixés, formalisés par des plans d'actions suivis annuellement. Le suivi de la grille d'analyse ESG dans le temps permettra d'entretenir les relations initiées avec les parties prenantes. Certains éléments de la grille étant directement imputables aux locataires et à leur utilisation des locaux, il en va donc de la responsabilité du fonds de sensibiliser les utilisateurs à ces enjeux et de construire ensemble un patrimoine plus responsable.

Les risques et opportunités liées aux changements climatiques sont matérialisés dans la grille au travers d'un indicateur prenant en compte une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques. L'outil permet de réaliser une initiation d'analyse de vulnérabilité climatique des immeubles, en fonction de l'emplacement et de leurs caractéristiques et d'orienter vers les actions d'adaptation au changement climatique.

Les équipes souhaitent également maîtriser l'enjeu énergétique par la conclusion d'un contrat d'énergie management avec un bureau d'étude spécialisé. Cette démarche s'effectue à l'aide de la plateforme Deepki qui optimise la gestion énergétique des parcs immobiliers pour accompagner les entreprises dans leur transition environnementale. Nous avons comme ambition l'atteinte des objectifs de réduction énergétique fixés par le Décret Tertiaire (-40% de consommations énergétiques d'ici 2030). Ce décret s'applique à l'intégralité du patrimoine de l'OPPCI OFI Immobilier, composé en totalité d'actifs tertiaires à usage de bureaux en France.

C. La Comitologie et les procédures de contrôle

La société de gestion a mis en place des procédures de contrôles internes et externes permettant de s'assurer de la conformité des fonds par rapport aux règles ESG. Il s'agit entre autres de la procédure d'investissement, de la procédure d'Asset Management, de la procédure de Sélection des Prestataires et de la note de méthodologie.

En complément, des comités sont mis en place de façon annuelle. Il s'agit entre autres des comités verts organisés conjointement avec les locataires et des comités Asset Management organisés annuellement et traitant notamment des sujets ESG avec les parties prenantes internes à la société de gestion. En complément, des comités stratégiques annuels ont également lieu pour effectuer une évaluation annuelle des prestataires et des délégataires travaillant avec OFI Pierre mais aussi une revue de l'allocation des actifs immobiliers sous gestion. Enfin, les comités d'allocations, d'investissement et d'investissement post due diligence permettent, aux différents stades d'une acquisition, d'exposer l'analyse extra-financière réalisée par les équipes.

La dimension ESG des fonds sous gestion est contrôlée de deux façons :

1. En interne

Des contrôles de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles. Elles veillent à la mise en place des actions d'amélioration définies et au suivi de la notation des actifs en cohérence avec la stratégie ESG du fonds. Ces contrôles sont notamment effectués lors du Comité d'Asset Management, qui se tient annuellement.

Des contrôles de second niveau sont réalisés par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI). Ils font l'objet d'un rapport permettant un suivi régulier de la conformité des portefeuilles par rapport aux exigences réglementaires et aux objectifs ESG fixés par les fonds et la politique ISR du groupe.

2. En externe

Des contrôles seront réalisés par un auditeur externe agréée et notamment sur le fonds OFI Immobilier, dont la potentielle labélisation ISR impliquera un audit à renouveler tous les 3 ans.

III. Notre stratégie d'engagement et son impact sur le cadre d'investissement

Chez OFI Pierre, l'intégration des critères ESG dans notre démarche d'Investissement Socialement Responsable s'articule autour de trois grands axes stratégiques.

Axe 1 : Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale de nos actifs immobilier sous gestion

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 sur l'ensemble des actifs du patrimoine de son fonds OFI Immobilier. Elle a pour objectif d'obtenir cette certification sur l'ensemble des actifs du fonds Esprit Pierre d'ici la fin de l'année.

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 liquidité.

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 dans 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 quant à la qualité de desserte via les 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.

IV. Les démarches ESG au niveau de la gouvernance d'OFI Pierre

Ces trois axes stratégiques ne pourraient se réaliser sans une gouvernance renforcée et une transparence envers nos parties prenantes.

OFI Pierre est la Société de Gestion d'actifs immobiliers du Groupe OFI depuis février 2017, date d'obtention de son agrément AMF. Filiale à 100% du groupe OFI, la politique d'OFI Pierre s'inscrit dans la continuité de l'adhésion du Groupe OFI aux PRI (Principles for Responsible Investment), qui constitue un engagement fort et dont les principes déterminent la ligne de conduite de notre action dans l'ISR.

La philosophie ISR du Groupe OFI repose sur la conviction que les émetteurs intégrant les enjeux ESG dans leur stratégie offrent de meilleures perspectives à long terme. La prise en compte des enjeux ESG leur permet d'identifier des zones de risques avec des impacts financiers importants, mais aussi des opportunités pour leur développement.

OFI Pierre est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

A. Le Directoire

Le Président du Directoire de la société OFI PIERRE est M. Guillaume POLI. Il a rejoint OFI Asset Management en février 2021 en tant que directeur du développement, des partenariats et de la distribution. Il a débuté sa carrière chez Société Générale CIB et Bankers Trust au sein des départements dérivés actions et Global Derivatives Sales and Marketing. En 1998, il est recruté par Goldman Sachs à Londres en qualité de Head of Fixed Income Derivatives Sales and Marketing. En 2000, il est entré chez Edmond de Rothschild où il a occupé successivement les postes de CEO d'Edmond de Rothschild Investment Managers, de Deputy CEO Asset Management et de Global Head of Private Banks Investments and Advisory.

Le second membre du Directoire est M. Romuald MAHUT. Il exerce par ailleurs la fonction de Directeur Fund Management chez OFI Pierre. Romuald s'est spécialisé au cours des dix dernières années dans la gestion de fonds réglementés (SCPI, OPCI, FIA, Foncières dédiées et Club Deal) auprès de différentes Sociétés de Gestion. Il a notamment eu la charge de la gestion d'un portefeuille de trois SCPI d'entreprises pour plus de 2 Mds€ de capitalisation chez La Française REIM. Il a rejoint OFI Pierre en novembre 2017.

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société de Gestion OFI Pierre, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

Guillaume POLI et Romuald MAHUT sont également Dirigeants Responsables au sens des articles 317-5 et 321-13 (ex : art 312-6) du RGAMF et L 532-9 du Code monétaire et financier. Ils sont chargés de diriger et déterminer l'orientation de la société. A ce titre, ils participent à l'ensemble des Comités évoqués plus haut (2.C) et véhiculent la stratégie ESG de la Société de Gestion OFI Pierre.

Les deux membres du Directoire informent à minima quatre fois dans l'année, lors des Conseils de Surveillance de la Société de Gestion, des décisions stratégiques et des ambitions d'OFI Pierre à tous les niveaux et notamment de la poursuite de la stratégie ESG appliquée au niveau de la société, des fonds sous gestions, et au niveau des actifs sous-jacents et des différentes parties prenantes.

B. Le conseil de surveillance

Le Président du Conseil de Surveillance est Madame Laurence DUMAS. Elle exerce la direction générale d'Aéma Reim depuis janvier 2018. Il s'agit de la filiale de gestion des actifs immobiliers du Groupe MACIF qui gère plus de 2 Mds d'actifs immobiliers. L'activité d'Aéma Reim recouvre l'Investissement, l'Asset Management, le Property Management, mais également la Direction de l'Immobilier d'Exploitation pour le compte du Groupe MACIF.

Le vice-président du Conseil de Surveillance est Monsieur Jean-Pierre GRIMAUD. Ce dernier est par ailleurs le Directeur Général de la société OFI Asset Management. Créé en 1971, le Groupe OFI gère près de 70 Mds€ d'encours à la fois sur les actifs cotés et non cotés, pour le compte d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale, française et internationale. Le Groupe dispose d'un ancrage historique dans l'économie sociale et solidaire. Ses principaux actionnaires sont la Macif et la Matmut.

Ces deux actionnaires sont d'ailleurs également membre du Conseil de Surveillance d'OFI Pierre aux côtés des représentants d'OFI Asset Management, d'OFI Advisers et de deux membres indépendants.

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. A ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire

communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Il se réunit trimestriellement, et en tant que de besoin.

La politique sociale d'OFI Pierre prône la diversité dans toutes ses dimensions dans les équipes et au sein des Conseils. OFI Pierre dispose à ce titre d'un équilibre homme / femme au Conseil de Surveillance mais également dans les équipes opérationnelles.

Le Conseil de Surveillance d'OFI Pierre disposera très prochainement d'un règlement interne. Il s'agit d'un chantier en cours et ce dernier intégrera des critères ESG.

C. La politique de rémunération et l'inclusion des critères de durabilité

OFI Pierre étant majoritairement détenue par OFI Asset Management, elle adopte la politique de rémunération prévue par le Groupe et conforme à la directive AIFM. Cette politique a pour objectif de garantir l'alignement des intérêts des investisseurs, des gérants et des gestionnaires de FIA ainsi que de réduire les conflits d'intérêts potentiels entre les commerciaux et les investisseurs.

La politique de rémunération mise en œuvre au sein d'OFI AM, et donc d'OFI Pierre, repose sur les principes suivants :

- Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque ou les documents constitutifs des FIA ;
- Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société et des Véhicules d'Investissements et à ceux des investisseurs de ces mêmes FIA et comprend des mesures visant à aligner les intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs.

Par ailleurs, OFI Pierre relèvera du comité de rémunération, composé de membres du Comité stratégique d'OFI AM, permettant d'avoir une vision globale et unique de la politique de rémunération et garant de sa bonne mise en œuvre et de sa correcte surveillance par les organes de contrôle du groupe.

Le règlement SFDR promeut une structure de rémunération n'encourageant pas la prise de risque excessive en matière de durabilité et liée à une performance ajustée des risques de durabilité. A ce stade, la politique de rémunération de la Société n'intègre pas les risques en matière de durabilité. En revanche, une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour intégrer ces risques. Les critères de durabilité définis seront intégrés à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

La politique de rémunération de la Société de Gestion est disponible sur le site internet d'OFI PIERRE. Elle est également intégrée dans les rapports annuels des fonds sous gestion en parfaite transparence à ses associés.

V. Analyse et mise en œuvre

Toutes les données sont calculées sur la base de la valeur de marché des actifs, sauf indication contraire. Conformément à ce qui est indiqué ci-dessus (1.C), une analyse ESG approfondie s'effectue sur 69% des encours sous gestion. Il s'agit notamment du travail réalisé pour le fonds OFI Immobilier.

L'objectif de l'OPPCI OFI Immobilier est d'intégrer les critères ESG durablement au sein de sa politique d'investissement et de gestion des actifs afin d'améliorer qualitativement son patrimoine. Il se compose d'immeubles à usage de bureaux situés en France, dans des zones adaptées à l'activité, notamment à Paris, en Ile-de-France et dans les agglomérations régionales de référence. 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, le fonds a opté pour une approche Best-In-Progress.

Aussi, afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de cet OPPCI, OFI Pierre dispose de différents moyens et notamment d'une analyse des trois piliers suivants réalisée sur la base d'une méthodologie interne :

ENVIRONNEMENTAL



Réduction énergétique



Certification environnementale



Stratégie de réduction des émissions GES



Gestion de l'eau



Gestion des ressources et des déchets



Biodiversité



Pérennité des équipements

SOCIAL



Accessibilité et mobilité



Santé et confort des occupants



Services rendus aux occupants



Mécénat



Sécurité des occupants.

GOUVERNANCE



Relation Property Manager



Résilience au changement climatique



Relation Parties prenantes

Les équipes d'OFI Pierre sont accompagnées par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable pour l'élaboration de l'évaluation ESG de cet OPPCI, le déploiement de la grille de notation à tous les actifs du fonds et l'élaboration d'un plan d'amélioration.

Ils travaillent également en collaboration en phase de pré-acquisition pour la réalisation d'audits ESG et de qualité environnementale ainsi qu'en phase de gestion pour l'obtention de certification environnementale et la définition d'un système de management environnemental en tant qu'AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage).

Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions du fonds dédié aux bureaux Core. Elle permet de déterminer une note initiale (1^{ère} note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

A. Critères ESG

La grille de notation ESG du fonds OFI Immobilier comprend 15 thématiques déclinées en 26 indicateurs, chaque critère est pondéré en cohérence avec la stratégie et les ambitions ESG du fonds, de ces pondérations découlent une pondération par domaine.

DOMAINES	THEMATIQUES	
ENVIRONNEMENT	Réduction énergétique	Performance énergétique
	Certification	Certification environnementale
	Stratégie de réduction des émissions GES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Performance GES ▪ Fluides frigorigènes
	Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consommation d'eau ▪ Equipements hydro-économiques
	Gestion des ressources et des déchets	Tri sélectif
	Biodiversité	Amélioration et protection
SOCIAL	Pérennité des équipements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat des lieux techniques ▪ Contrôle réglementaire
	Accessibilité et mobilité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distance des transports ▪ Mobilité douce / facilité d'accès aux cyclistes
	Santé et confort des occupants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confort thermique ▪ Confort visuel ▪ Qualité de l'air intérieur ▪ Confort acoustique
	Services rendus aux occupants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Services ex-situ ▪ Espaces de détente ▪ Connectivité – fibre optique
	Mécénat	Mécénat et partenariats locaux
GOUVERNANCE	Sécurité des occupants	Contrôle d'accès
	Relation avec le Property Manager	Engagement des PM
	Résilience au changement climatique	Exposition aux risques climatiques
	Relation avec les parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenue annuelle des comités verts ▪ Sensibilisation des occupants finaux ▪ Satisfaction des locataires

B. Informations utilisées pour l'analyse

A travers la construction et la gestion du portefeuille de l'OPPCI OFI Immobilier, la volonté des équipes de gestion est de réduire les émissions de CO2 de ses actifs. Cet objectif rejoint les axes 1 et 2 autour desquelles se construit la stratégie du fonds à savoir : réduire les consommations énergétiques et lutter contre l'obsolescence technique des bâtiments en rénovant les équipements techniques progressivement, les remplaçant par des équipements plus performants et moins émissifs de CO2.

Les équipes souhaitent également maîtriser l'enjeu énergétique en se dotant d'un contrat d'énergie management avec un bureau d'étude spécialisé. Deepki est l'outil de collecte des consommations énergétiques des bâtiments du portefeuille. Au travers de cet outil, nous poursuivons notre ambition d'atteindre des objectifs de réduction énergétique liés au décret tertiaire (-40% d'ici 2030, -50% d'ici 2040 et -60% d'ici 2050). Le Décret Tertiaire s'applique à l'intégralité du patrimoine de l'OPPCI OFI Immobilier, composé en totalité d'actifs tertiaires à usage de bureaux en France.

Au sein de la grille de notation ESG, plusieurs indicateurs sont liés à l'adaptation et à la prise en compte du changement climatique :

DOMAINES	CRITERES	INDICATEURS
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m ² SDP ?
	Stratégie de réduction des émissions de GES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quels fluides frigorigènes sont utilisés dans les équipements de rafraîchissement / réfrigération de l'actif ? ▪ Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO₂eq/m²SDP ?
	Conservation et protection de la biodiversité	Est-ce que des actions en faveur de la conservation de la biodiversité ont été mise en place sur le site ?
	Certification environnementale	L'actif dispose-t-il d'une certification environnementale et/ou d'un label ?
GOUVERNANCE	Résilience au changement climatique	Une analyse d'exposition aux risques climatiques a-t-elle été réalisée sur l'actif ?

C. Méthodologie et résultats

L'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds OFI Immobilier est déterminée par un outil de notation ESG, une grille de notation définie par OFI Pierre et le bureau d'étude avec lequel la Société de Gestion collabore.

Cette grille ESG couvre les trois domaines ESG, au travers de 15 thématiques constituées de 26 indicateurs rédigés sous forme de question. Les réponses à ses questions sont pondérées en lien avec la politique ISR du fonds et les priorités d'amélioration qui sont ressorties du process de certification environnementale.

Toutes ces pondérations ont été déterminées en conformité avec les pondérations prévues par le référentiel du label ISR.

DOMAINES	NOMBRE DE CRITERES PAR DOMAINE	NOMBRE D'INDICATEURS PAR DOMAINE	PONDERATION LABEL ISR
ENVIRONNEMENT	7	10	Entre 30 % et 60 %
SOCIAL	5	11	Entre 20 % et 50 %
GOUVERNANCE	3	5	Entre 20 % et 30 %

Cette grille et les pondérations définies sont issues de plusieurs éléments. En effet, lors de l'élaboration de sa stratégie ESG, la Société de Gestion a souhaité initier et intégrer ses parties prenantes internes et externes à cette réflexion. Pour cela, un questionnaire reprenant les principaux enjeux par volets E, S et G a été envoyé en vue de connaître leur sensibilité à ces différents enjeux. Les réponses à ces questionnaires ont permis d'orienter et de définir les pondérations et indicateurs à choisir pour la grille de notation ESG.

Les actifs sont évalués à travers cette grille ESG par un chargé d'étude spécialisé sous le contrôle des équipes d'OFI Pierre. Cette évaluation permet d'établir une note initiale et une note cible, à la suite d'une visite sur site et de collectes documentaires. Cette note cible s'accompagne d'un plan d'amélioration défini sur trois ans afin d'optimiser les travaux et les actions à mener à court et moyen terme. Ces actions d'amélioration sont intégrées dans le plan pluriannuel de travaux et validées par la direction d'OFI Pierre et l'équipe chargée de la conduite de cette démarche ESG.

Cette procédure ESG s'intègre à la procédure d'investissement et d'asset management déjà mise en place au sein d'OFI Pierre via :

- Un audit de pré-acquisition sur la qualité ESG de l'actif réalisé par un chargé d'étude spécialisé
- Un processus de Due Diligence
- L'application de la grille de notation ESG du fonds, définition de la note ESG initiale à l'acquisition.

Si la note ESG à l'acquisition est supérieure à la note ESG seuil du fonds OFI Immobilier : des axes d'amélioration devront être définis pour à minima maintenir la note initiale sur les trois années suivantes et il intégrera la poche « Best-In-Class ». Si la note ESG à l'acquisition est inférieure à la note ESG seuil du fonds : un plan d'amélioration à trois ans devra être établi et une note cible sera définie pour atteindre les objectifs ESG du fonds, il intégrera la poche « Best-In-Progress ». Ce processus s'effectuera sous contrôle du comité d'investissement et du comité d'Asset Management tenu annuellement.

L'équipe d'OFI Pierre dédiée à la gestion du fonds OFI Immobilier évaluera annuellement les actifs du fonds, établira la nouvelle note ESG de chaque actif et vérifiera la mise en place des plans d'actions.

Par ailleurs, l'équipe pourra formuler des propositions d'ajustement des plans d'action en fonction de nouveaux besoins de travaux, de contrôles réglementaires, et/ou proposer la mise en œuvre de nouvelles actions d'amélioration en cohérence avec la politique ESG du fonds et les attentes des parties prenantes. Un comité d'Asset Management composé de la Direction Générale, la Direction de l'Asset Management, de l'Investissement Management et du Fund Management, ainsi que de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) se tiendra annuellement et contrôlera la notation ESG de ces actions et le bon déroulement de la démarche ISR. Il décidera de la mise en place des ajustements et/ou des nouvelles actions proposées par l'équipe d'OFI Pierre en vue d'atteindre les objectifs ESG visés lors de l'acquisition de l'actif et/ou lors du dernier comité d'Asset Management.

D. Informations relatives à la contribution au respect de l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique

Les travaux du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernementaux sur l'Evolution du Climat) constatent un réchauffement climatique en constante progression au niveau mondial et l'expliquent par la forte augmentation de la concentration en gaz à effet de serre (GES) émis par les activités humaines. Sur la base de ce constat, les gouvernements à l'échelle mondiale ont commencé à agir afin de limiter ces rejets de GES avec le protocole de Kyoto signé en 1997 et mis en application en 2005, puis l'accord de Copenhague en 2009 (limitation du réchauffement à 2°C) et enfin lors de la COP 21 avec l'accord de Paris du 15 décembre 2015 qui vise à contenir ce réchauffement global « bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels ».

Les politiques climatiques impliquent de restructurer les activités économiques pour parvenir à un modèle de production et de consommation bas-carbone. Il s'agit de trajectoires économiques possibles, compatibles avec un réchauffement climatique limité à + 2°C ou + 1,5°C à l'horizon 2100 par rapport à l'ère préindustrielle. Dans ce contexte, les entreprises sont exposées à des risques liés au changement climatique pouvant venir impacter leur performance financière.

Notre démarche repose sur la conviction que les Sociétés de Gestion qui intègrent dans leur stratégie les enjeux ESG offrent de meilleures perspectives à long terme à leurs investisseurs. En effet, cette intégration témoigne d'une certaine qualité de gestion, capable de s'adapter continuellement aux nouveaux défis et enjeux que rencontrent le secteur de l'immobilier, mais aussi d'un grand niveau de transparence et à terme, d'une performance extra-financière potentiellement améliorée.

Cette gestion se matérialise notamment par une grille de notation ESG des actifs immobiliers : cet outil est appliqué dès les prémices du processus d'acquisition d'un actif. La notation est ensuite révisée à l'issue de la période de due diligence et des objectifs d'amélioration de la notation ESG seront fixés, formalisés par des plans d'actions suivis annuellement. Le suivi de la grille d'analyse ESG dans le temps permettra d'entretenir les relations initiées avec les parties prenantes. Certains éléments de la grille étant directement imputables aux locataires et à leur utilisation des locaux, il en va donc de la responsabilité du fonds de sensibiliser les utilisateurs à ces enjeux et de construire ensemble un patrimoine plus responsable.

Les risques et opportunités liées aux changements climatiques sont matérialisés dans la grille au travers d'un indicateur prenant en compte une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques. Cette analyse se fera au travers de l'outil « Taloen Bat-ADAPT ». L'outil permet de réaliser une initiation d'analyse de vulnérabilité climatique des immeubles, en fonction de l'emplacement et de leurs caractéristiques et d'orienter vers les actions d'adaptation au changement climatique.

En complément, l'OPPCI OFI Immobilier participera à l'édition 2021 du Baromètre de la Performance Energétique et Environnementale des bâtiments initiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Ce baromètre permet ainsi de situer les performances énergétiques du patrimoine par rapport à un échantillon de plus de 19 000 bâtiments tertiaires situés en France.

E. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

OFI Pierre délègue les fonctions de risk management à OFI Asset Management. La Direction des risques d'OFI AM assure un suivi de second niveau pour les fonds d'OFI Pierre. Ce suivi se décline en deux points :

- Un suivi au moment de l'investissement : la Direction des risques assiste au comité d'investissement organisé préalablement à une acquisition par l'équipe de gestion d'OFI Pierre. Sur la base d'un dossier d'investissement complet, le risk management contrôle les risques liés à la concentration locative, au levier financier, à l'analyse des critères extra-financiers, à la liquidité de l'actif immobilier ainsi que le risque de concentration au niveau du portefeuille.
- Lors des Comités des Risques : Il s'agit d'un comité d'échange et d'information entre les gérants concernés et la Direction des Risques, qui se tient selon une fréquence semestrielle à compter de la date du premier investissement. Les membres sont l'équipe de gestion d'OFI Pierre et les deux risk managers (principal et back-up) qui suivent la gestion immobilière. Ce comité permet d'analyser l'évolution des risques financiers, extra-financiers et immobiliers dans les FIA gérés, d'identifier des risques qui pourraient dépasser les seuils de tolérance, d'alerter si nécessaire la Direction de la gestion et d'acter les décisions de la Direction de la gestion

Le risque ESG se manifeste dès lors qu'il existe un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement.

L'évaluation de la qualité ESG des actifs immobiliers est déterminée par un outil de notation ESG, une grille de notation ESG définie par OFI Pierre et ses consultants externes spécialement et pour les fonds concernés par la thématique ISR. Cette grille ESG couvre les 3 domaines ESG, à travers 14 thématiques constituées de 26 indicateurs. Ces critères extra-financiers permettent d'évaluer un investissement en complément des critères financiers habituels qui sont la rentabilité, le prix de valorisation, les perspectives de croissance. En conséquence, ces risques ESG peuvent avoir un effet direct sur la performance financière d'un investissement en actif immobilier physique et impacter les rendements des fonds.

Afin de suivre le risque ESG des investissements immobiliers physiques, la Direction des Risques a mis en place un dispositif de maîtrise des risques décliné à partir des règles de calcul de la notation ESG de cette classe d'actifs. Ce processus de suivi intègre à ce jour ce dispositif, concernant l'encadrement du risque ESG :

- Suivi des actifs de la poche « Best-in-Progress » dont la note ESG est inférieure à la note cible
- Suivi de l'évolution des notes ESG et du risque de déviation par rapport à la trajectoire définie dans le plan d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers ;
- Suivi Les actifs immobiliers dont la notation ESG baisse ou stagne (controverses, poche Best-in-Class et Best-in-Progress) ;
- La projection de la trajectoire des notes ESG par actif et au niveau du fonds (note cible à 3y et à 5y) ;
- Suivi du risque climatique sur les actifs immobiliers et alerte suivant le niveau de criticité (probabilité x gravité) ;
- Suivi de la trajectoire des émissions des GES ;
- Intégration de la notation ESG dans le suivi du risque de liquidité des actifs immobiliers.

DOCUMENT D'INFORMATION NON CONTRACTUEL

Ce document à caractère d'information est destiné exclusivement à des clients professionnels au sens de la Directive MIF. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite d'OFI Pierre. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Il constitue une présentation conçue et réalisée par OFI Pierre à partir de sources qu'elle estime fiables. Le(s) fonds mentionné(s) dans le document a/ont été agréé(s) par l'AMF ou la CSSF et est/sont autorisé(s) à la commercialisation en France et éventuellement dans d'autres pays où la loi l'autorise. Préalablement à tout investissement, il convient de vérifier si l'investisseur est légalement autorisé à souscrire dans le fonds. Le DICI doit être obligatoirement remis aux souscripteurs préalablement à la souscription. Les règles de fonctionnement, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans un fonds sont décrits dans le DICI de ce dernier. Le DICI et les derniers documents périodiques sont disponibles sur demande auprès d'OFI Pierre. OFI Pierre se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. OFI Pierre ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Dans l'hypothèse où un fonds fait l'objet d'un traitement fiscal particulier, il est précisé que ce traitement dépend de la situation individuelle de chaque client et qu'il est susceptible d'être modifié ultérieurement.