

RAPPORT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT RAPPORT SUR L'EXERCICE 2025

Le présent rapport porte sur l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il décrit l'organisation, les moyens, les politiques et les dispositifs applicables à OREIMA au titre de cet exercice, avant la fusion d'OREIMA avec InfraVia Capital Partners, effective au 1er janvier 2026.

À compter du 1er janvier 2026, la gestion des fonds immobiliers historiquement gérés par OREIMA a été transférée à InfraVia Capital Partners. Les équipes historiques d'OREIMA demeurent en charge de cette activité immobilière au sein d'InfraVia Capital Partners. Depuis cette date, l'information relative à cette activité est publiée sur le site internet d'InfraVia Capital Partners.

Sauf indication contraire, toutes les données chiffrées présentées dans le présent rapport se rapportent exclusivement à l'exercice 2025 et au périmètre d'OREIMA avant fusion.

I Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat.....	2
Introduction – Rappel	2
A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.....	2
B. Moyens internes déployés par l'entité.....	3
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité.....	3
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	4
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles.....	4
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement	4
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants.....	5
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	6
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	7
II. Informations issues des DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019	7

I Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

Au titre de l'exercice 2025, Oreima (la Société) est un spécialiste de l'investissement immobilier en France, détenu à 100% par Infravia Partners. Depuis 2023, Oreima bénéficie de l'expertise et des talents d'InfraVia, une société indépendante de private equity, spécialisée dans le secteur des infrastructures, de la technologie et des métaux critiques.

Au 31 décembre 2025, la société Oreima est agréée AIFM et spécialisée dans le secteur de l'immobilier commercial en France, à Paris et en régions. Elle dispose de partenaires dans les principaux marchés européens.

La Société est reconnue pour son expertise en investissement, en Asset Management et en gestion de fonds.

Issue du monde mutualiste, la Société demeure fidèle à ses racines en se consacrant loyalement et fidèlement au service de ses clients, en recherchant une juste répartition des bénéfices et en portant une attention soutenue à la maîtrise des coûts.

Introduction – Rappel

Publié le 27 mai 2021, le décret d'application de l'article 29 de la loi énergie-climat encadre le reporting extra-financier des acteurs de marché français. L'article 29 introduit de nouvelles exigences par rapport à celles de l'article 173-VI en matière de transparence et de reporting sur les risques relatifs au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité. Il définit les informations à publier sur la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

Le périmètre d'application du dispositif est étendu par le décret d'application de l'article 29 et, sont désormais concernées par le dispositif toutes les sociétés de gestion de portefeuille françaises au titre :

- Des fonds qu'elles gèrent qu'ils soient ou non commercialisés en France, y compris les fonds de droit étranger ;
- Des mandats de gestion MIF qu'elles gèrent, quel que soit l'endroit où les actifs sont déposés, ainsi que les mandats d'arbitrage ;
- Du conseil en investissement qu'elles fournissent.

Au-delà de la SGP en tant qu'entité, les fonds et mandats dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros entrent dans le périmètre d'application de l'art. 29 LEC¹.

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Depuis sa création, OREIMA, qui intervient dans le secteur de l'investissement immobilier, a mis en place une stratégie ESG alliant la performance économique avec le respect de l'environnement et des parties prenantes, au travers de sa « charte pour un développement équitable, durable et viable » rédigée en 2007, et adaptée au fur et mesure de l'apparition de nouvelles réglementations. Ceci s'est traduit par une politique volontariste de

¹ Conformément au IV.2° de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier, les sociétés de gestion de portefeuille peuvent produire un seul rapport couvrant l'entité et les fonds de plus de 500ME qu'elles gèrent. En 2024, la Société a adopté la même approche pour tous les fonds gérés.

certification environnementale des bâtiments en portefeuille. La limitation de l'empreinte carbone et la prise en compte de la biodiversité urbaine font partie des éléments considérés dans les décisions de la Société.

Les trois piliers de la politique ESG d'OREIMA, Durabilité, Impact Bénéfique, sans obérer la Rentabilité – résument les objectifs poursuivis par l'entreprise dans le cadre de sa démarche ESG. Ils sont atteints grâce à l'utilisation de bonnes pratiques, telles que :

- L'adhésion aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI des Nations Unies, qui servent de référence à la politique d'investissement et de gestion des risques de la Société ;
- Le recours à des partenaires professionnels sélectionnés notamment pour leur fiabilité, leurs compétences techniques, leur sensibilité aux critères ESG et la compatibilité de leurs valeurs avec celles de la Société ;
- Le développement de relations durables et mutuellement bénéfiques avec les parties prenantes qui facilitent la gestion immobilière ;
- Une communication transparente, alignée depuis 2012 pour la SGP sur les standards du GRI, « global reporting initiative », et pour les fonds de la gamme OREIMA sur les standards INREV

La conviction d'Oreima est que cette approche fondée sur un développement durable et bénéfique favorise la rentabilité à long terme des investissements.

B. Moyens internes déployés par l'entité

Au titre de l'exercice 2025 et dans la continuité des précédents exercices, les sujets ESG sont au cœur de la stratégie d'investissement et de gestion d'OREIMA. La responsabilité de supervision et de décision en matière ESG est portée par la Présidente d'Oreima, avec le soutien actif de sa directrice générale, dans le cadre d'un Comité ESG dédié.

La Société encourage les membres de l'équipe à s'approprier ces sujets et à contribuer au développement de l'ESG au sein de la Société et pour les actifs acquis et gérés. Des réunions plénières ESG sont mises en œuvre à ce sujet avec l'ensemble des collaborateurs.

En 2025, avant la fusion avec InfraVia Capital Partners, les ressources mobilisées sur l'ESG représentait environs 4.5 ETP soit environ 38% de l'effectif.

En termes financiers, un budget est alloué pour les aspects ESG de la Société ainsi que pour chacun des actifs immobiliers. En 2025 ce budget était stable par rapport à 2024 et représentait environ 35% du budget total de la Société.

Les ressources techniques sont à la fois externes et internes. Au moment de l'investissement, un scoring ESG interne, évaluant la situation statique et la faculté d'agir pour améliorer l'investissement, est réalisé, ainsi que la sollicitation de données « expert » (risques, expertises indépendantes ...).

Pendant la détention de l'actif, des certifications environnementales sont mises en place lorsque pertinent et améliorées grâce à un plan d'actions issu des travaux des experts environnementaux missionnés (bureaux d'études), des organismes certificateurs indépendants (par exemple Certivea) et des actions des asset managers de la Société.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

En 2025, OREIMA était membre ou adhérait aux organisations suivantes :

- GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), elle établit un reporting GRESB pour les fonds OREIMA III et OREIMA IV, communiqué aux investisseurs.

- INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate)
- UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment)
- ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

Par ailleurs certains de ses employés ont reçu la formation pour être membres de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et sa dirigeante est membre des organisations suivantes :

- Club de l'Immobilier
- Cercle des Femmes de l'Immobilier

Oreima a signé en 2021 la Charte pour la parité promue par le Cercle des Femmes de l'Immobilier.

Les aspects ESG sont régulièrement revus à différents niveaux :

- Senior management : définition de la stratégie et de l'approche ESG
- Conseil de surveillance du groupe : présentation de la politique ESG et échanges sur les meilleures pratiques.
- Asset managers : application de la stratégie ESG à chaque actif, supervision du plan d'action
- Equipe d'investissement : scoring ESG avant l'acquisition, étude et analyse
- Au cas par cas : des experts techniques peuvent être missionnés pour des missions spot d'analyse ou des objectifs

La Société prend en compte les critères ESG lors de l'évaluation de la performance de ses collaborateurs. Des critères qualitatifs sont utilisés en fonction du rôle et de la fonction du salarié pour évaluer sa performance.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

La Société s'engage à ne pas investir dans des activités liées à la production d'énergie fossile.

La Société exerce ses droits de vote avec vigilance, indépendance et régularité (se référer à la politique de vote –politique d'engagement actionnarial).

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

- Part des encours gérés investis dans les combustibles fossiles : 0%
- Part des encours gérés investis dans des actifs non performants : 84%

Le PAI Statement est disponible sur le site internet d'InfraVia Capital Partners.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Soucieuse de son empreinte écologique, OREIMA fait réaliser depuis 2011 une étude annuelle par un cabinet d'audit externe suivant la méthodologie développée par l'ABC*, afin de disposer d'un rapport sur son Bilan Carbone. Celui-ci couvre la totalité des activités corporate d'OREIMA.

En 2025, OREIMA poursuit une réflexion sur les méthodologies de mesure susceptibles de soutenir une stratégie de décarbonation. Cette réflexion s'inscrit également dans le contexte du rapprochement avec InfraVia Capital Partners, la fusion ayant pris effet le 1er janvier 2026.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

Dans le cadre de son activité, OREIMA met l'accent sur l'investissement dans l'économie locale et sur la valorisation de la qualité de son patrimoine, afin de permettre des usages responsables et durables. Le programme d'investissement vise notamment l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, situés dans des localisations centrales et bien desservis en transports en commun. Les programmes de valorisation environnementale constituent une part significative des capitaux investis. Des décisions ont été prises, notamment en matière de certification et de sélection des partenaires, afin que les programmes de rénovation aient un impact carbone limité et intègrent, autant que possible en milieu urbain, des enjeux de biodiversité et d'agriculture urbaine.

Deux projets de rénovation des actifs du portefeuille font l'objet d'études en vue de l'obtention de certifications BBCA et d'un certificat Biodiversity II .

La certification Biodiversity II inclut dans son champ d'analyse :

- La diversité des écosystèmes : mur, terrasse ou toiture végétale, point d'eau, jardin, atrium...
- La diversité des espèces : végétaux, oiseaux, insectes...
- La relation à l'Humain : espaces à vivre, espaces où travailler, se reposer, jardiner...

Le label BBCA valorise les démarches bas carbone d'un bâtiment :

- Construction (mixité intelligente des matériaux, sobriété de la conception...)
- Exploitation (énergie faiblement carbonées, ENR...)
- Stockage carbone (présence de matériaux biosourcés)
- Economie circulaire (déconstruction sélective, réemploi de produits, la mutualisation des espaces, le potentiel de changement d'usage, le potentiel d'extension)

Les Capex (programmes de travaux significatifs) incluent des programmes de modification ou d'amélioration des sources d'énergies carbonées, des programmes de végétalisation des espaces extérieurs lorsqu'ils existent, des programmes de recyclage des déchets, l'implantation de parkings à vélos ou de bornes électriques dans les parkings, avec un objectif de certification environnementale des bâtiments post -rénovation (HQE, BREEAM, Effinergie patrimoine etc.).

En 2025 OREIMA III a lancé ou poursuivi des travaux avec les objectifs d'améliorer, selon les cas, l'isolation thermique des bâtiments, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'améliorer la sécurité et/ou la gestion technique des bâtiments, de créer des espaces collaboratifs ou de repos au bénéfice des occupants, de créer des espaces de stationnement pour les vélos, et de végétaliser les cours.

OREIMA IV a quant à lui déposé et obtenu des demandes d'autorisations administratives pour lancer la réhabilitation du 15 place de la Madeleine, avec un programme d'isolation thermique conséquent et de

reconfiguration des locaux, ainsi que pour un établissement de formation au 40 rue des Jeûneurs. Celui-ci vise un certificat Biodiversity.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

La Société reconnaît le changement climatique comme un enjeu matériel majeur à prendre en compte dans la gestion et l'investissement. Sa stratégie se concentre sur l'évaluation des risques liés au climat afin d'améliorer la viabilité à long terme des investissements ainsi que sur l'analyse des impacts potentiels environnementaux et le déploiement de plans d'atténuation.

Elle fournit à ses parties prenantes des diagnostics avant travaux (amiante, plomb, etc.) établis par des bureaux d'ingénierie qualifiés et des plans de prévention des risques naturels et technologiques (PPRN et PPRT) fournis par les préfectures. Elle applique rigoureusement leurs recommandations.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Au 31 décembre 2025, les fonds suivants sont classés article 8.

OREIMA III

OREIMA III oppci, filiale de OREIMA III

OREIMA IV

OREIMA IV oppci , filiale de OREIMA IV

PARIS CUATRO oppci, filiale de OREIMA IV

II. Informations issues des DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

La Société prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans la gestion des fonds, qui sont intégrés dans la démarche générale de l'entité. Ces fonds sont réservés à une clientèle professionnelle. Pour plus d'information sur la démarche générale de l'entité au titre de l'exercice 2025, il convient de se référer au PAI Statement publié sur le site internet de la Société.

Information importante

Le présent document est un reporting réglementaire et n'est donc pas une communication à des fins promotionnelles. En conséquence les informations qui y sont contenues ne peuvent pas être considérées comme un conseil ou une recommandation en matière d'investissement.

Au titre de l'exercice 2025, Oreima est une société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000032, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé au 42 rue Washington à Paris 08.

