

RAPPORT SUR LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES 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.

Au titre de l'exercice 2025, Oreima (la Société) est un spécialiste de l'investissement immobilier en France. Depuis 2023, Oreima bénéficie de l'expertise d'InfraVia, une société indépendante reconnue de private equity, spécialisée dans le secteur des infrastructures, de la technologie et des métaux critiques. Au cours de l'année 2025, les sociétés Oreima et InfraVia Capital Partners ont fusionné.

Au 31 décembre 2025, la Société, agréée AIFM, est spécialisée dans le secteur de l'immobilier commercial en France, à Paris et en régions. Elle dispose de partenaires sur 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 reste fidèle à ses racines en se consacrant 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

Les Principales Incidences Négatives (PAI) ont été définies par l'UE comme « des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique ». Les PAI sont les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'environnement, le social ou la gouvernance (ESG). Elles constituent une déclinaison du principe « Do No Significant Harm » (DNSH), qui vise à éviter les effets négatifs significatifs sur les objectifs environnementaux de la Taxonomie, comme ceux des investissements durables de la réglementation SFDR.

Ces facteurs de durabilité sont axés sur le climat et, plus largement, sur les questions environnementales, tout en prenant en compte les dimensions sociales et de gouvernance : droits des salariés et de l'homme, lutte contre la corruption et transparence de l'information délivrée. Les acteurs des marchés financiers sont tenus d'établir un rapport sur les principaux indicateurs d'incidences négatives.

A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La Société s'inscrit dans une démarche visant à prendre en compte les « Principal Adverse Impacts » (PAI) et à intégrer l'identification des principales incidences négatives de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

Par ailleurs, la Société n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La Société prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (d'un Energy Performance Certificate de C ou moins performant) ;
- Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « best-in-progress » poursuivie par la Société, l'objectif est d'améliorer la performance des actifs immobiliers, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs de mesure des principales incidences négatives.

B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité		Éléments de mesure	2022	2023	2024	2025	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. 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 (exprimée en %)	0%	0%	0%	0%	Le portefeuille est investi dans des actifs de bureaux, mixtes, résidentiels, de commerce ou des actifs de loisir	La stratégie d'investissement reste inchangée.
Efficacité énergétique	18. Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	96%	80%	92%	83%	Le portefeuille est investi dans des actifs existants ne bénéficiant pas de certificats A ou B, pour lesquels des travaux de rénovation peuvent être engagés, sans pour autant atteindre un niveau de DPE A ou B.	Le cas échéant, les programmes de rénovation se poursuivent.
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000206	0,000154	0,000211	0,000180	Evolution du périmètre entre 2024 et 2025 avec une réduction des fonds intégrés à l'analyse. A périmètre constant, la consommation 2024 s'élève à 0,000175 GWh par m². La politique de gestion des actifs intègre une attention particulière à la consommation énergétique avec des objectifs ambitieux en termes de réduction de consommation.	Les politiques de gestion des actifs immobiliers intégrant des mesures de réduction de la consommation énergétique seront poursuivies.

C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Oreima suit une politique d'investissement responsable selon laquelle les sujets ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance) sont intégrés dans les décisions d'investissement, la gestion des actifs et les décisions de développement.

Les politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives incluent :

- La procédure d'investissement
- Le scoring ESG
- La procédure de choix des prestataires

D. Politique d'engagement

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, conformément à sa politique de vote.

E. Références aux normes internationales

Oreima est membre ou adhère 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)
- GRI

Par ailleurs, deux de ses employés ont suivi la formation permettant de devenir membres de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ; un autre a suivi la formation SFAF.

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 et participe depuis aux travaux de l'observatoire créé pour promouvoir cette charte.

Information importante

Le présent document est un reporting réglementaire et ne constitue pas une communication à des fins promotionnelles. En conséquence, les informations qu'il contient ne peuvent pas être considérées comme un conseil ou une recommandation en matière d'investissement.

InfraVia Capital Partners est une société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000018, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 42 rue Washington, 75008 Paris.