



othrys

INVESTMENT
MANAGEMENT



Politique
d'investissement durable
et d'intégration des risques
de durabilité



Janvier 2026



Date de mise à jour : 30/01/2026

Organe de validation : Dirigeants / RCCI

1. Objet de la politique

La présente politique a pour objet de décrire la manière dont Othrys Investment Management (« Othrys IM » ou la « Société de Gestion ») :

- prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans ses processus d'investissement et de gestion ;
- intègre les risques en matière de durabilité dans ses décisions d'investissement ;
- informe ses investisseurs et parties prenantes conformément aux dispositions réglementaires qui lui sont applicables.

Cette politique s'applique à l'activité de gestion de portefeuille exercée par Othrys IM dans le domaine de l'immobilier d'exploitation, ainsi qu'aux véhicules gérés par la Société de Gestion, sous réserve des caractéristiques propres à chaque véhicule et de leur documentation juridique et réglementaire.

La présente politique s'inscrit dans une démarche de transparence, de formalisation des processus et d'amélioration continue.

2. Références réglementaires principales

La présente politique est établie notamment au regard :

- du règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »), qui impose aux acteurs des marchés financiers de publier sur leur site internet leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité, leur position sur les principales incidences négatives et la cohérence de leur politique de rémunération avec l'intégration des risques de durabilité ;
- de l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier ;
- de l'article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier relatif aux informations à publier au titre de l'article 29 de la loi Énergie-Climat ;
- plus généralement, des positions et attentes de l'Autorité des marchés financiers en matière d'intégration des risques de durabilité, d'organisation, de contrôle interne et de prévention du greenwashing.

3. Principes généraux

Othrys IM considère que les facteurs ESG peuvent avoir une incidence sur la valeur, la liquidité, l'exploitation, l'attractivité locative, le coût d'usage, le coût de financement et, plus généralement, le profil de risque des actifs immobiliers et des véhicules qu'elle gère.

À ce titre, la prise en compte des facteurs ESG et des risques de durabilité constitue un élément du processus d'analyse, de sélection, de gestion et, le cas échéant, d'arbitrage des investissements.

Cette prise en compte poursuit un double objectif :

1. Mieux identifier et gérer les risques susceptibles d'affecter la valeur ou la performance des investissements ;
2. Encourager, lorsque cela est pertinent et proportionné, une trajectoire d'amélioration des actifs et des pratiques de gestion.

Othrys IM applique une approche proportionnée à la taille de la Société de Gestion, à la nature de ses investissements, à la disponibilité des données et aux caractéristiques propres de chaque fonds.

4. Gouvernance et responsabilités

La responsabilité de la mise en œuvre de la présente politique relève de la Direction de Othrys IM.

La supervision opérationnelle du dispositif ESG et de l'intégration des risques de durabilité est assurée par :

- Direction / dirigeants : validation des orientations ESG, supervision générale du dispositif et allocation des moyens nécessaires ;
- Équipes d'investissement : intégration des critères ESG et des risques de durabilité dans l'analyse des opportunités d'investissement ;
- Équipes de gestion / asset management / property management : suivi des plans d'actions et des indicateurs retenus pendant la période de détention ;
- Fonction conformité / contrôle interne / RCCI : revue du dispositif, contrôle de sa correcte application, cohérence entre les documents publiés, les processus internes et les caractéristiques annoncées des fonds ;

Lorsqu'un véhicule prévoit des caractéristiques environnementales ou sociales spécifiques, ces dernières sont encadrées par sa documentation juridique et réglementaire et donnent lieu à un suivi adapté.

5. Moyens internes et organisation

Othrys IM s'appuie sur des moyens humains, organisationnels et techniques adaptés à la taille de la structure et à la nature de ses actifs.

Dans ce cadre, la Société de Gestion met en œuvre, selon les besoins :

- une analyse ESG dans les diligences préalables à l'investissement ;
- des outils internes de collecte et de suivi des données ESG ;
- une grille ou méthodologie de notation des actifs lorsque cela est applicable ;
- un suivi des actions d'amélioration identifiées au cours de la vie des investissements ;
- un dispositif de contrôle interne portant notamment sur la cohérence entre les engagements annoncés et les pratiques effectivement mises en œuvre.

Cette organisation s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, tenant compte de la disponibilité et de la qualité des données, des évolutions réglementaires et des ressources raisonnablement mobilisables par la Société de Gestion. Les travaux internes relatifs à une grille de notation des actifs et à un fichier de suivi des actions ESG ont déjà été identifiés comme outils de structuration du dispositif.

6. Définition des risques de durabilité

Conformément au règlement SFDR, un risque en matière de durabilité désigne un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Pour Othrys IM, ces risques peuvent notamment inclure, selon la nature des actifs et leur localisation :

6.1 Risques environnementaux

- risques physiques liés au changement climatique (tempête, inondation, chaleur, sécheresse, retrait-gonflement des sols, etc.) ;
- risques de transition (évolution de la réglementation, contraintes énergétiques, obsolescence technique ou environnementale, hausse du coût de mise en conformité, évolution des attentes du marché) ;
- performance énergétique insuffisante ;
- exposition à des problématiques de gestion de l'eau, des déchets ou de pollution.

6.2 Risques sociaux

- inadéquation des actifs aux usages et aux besoins des occupants ;
- enjeux de santé, de confort, d'accessibilité et de mobilité ;
- risques liés aux conditions d'occupation ou d'exploitation ;
- risques susceptibles d'affecter l'attractivité ou la pérennité locative des actifs.

6.3 Risques de gouvernance

- défauts de gouvernance des contreparties ou prestataires ;
- corruption, fraude, blanchiment, non-respect des obligations réglementaires ;
- conflits d'intérêts ;
- défaut de traçabilité ou d'encadrement des décisions.

7. Intégration des critères ESG dans le processus d'investissement

7.1 Analyse préalable à l'investissement

Avant toute décision d'investissement, Othrys IM procède, dans une mesure proportionnée à la nature de l'actif et à l'opération envisagée, à une analyse intégrant des éléments ESG et des risques de durabilité.

Cette analyse peut porter notamment sur :

- la localisation et l'environnement de l'actif ;
- les caractéristiques techniques et énergétiques de l'immeuble ;
- les principaux risques climatiques physiques ou de transition identifiables ;
- les enjeux d'usage, d'accessibilité, de confort et de sécurité ;
- la qualité de l'exploitation et les principales contraintes réglementaires connues ;
- les éléments de gouvernance relatifs à l'opération, aux contreparties et aux prestataires ;
- les actions correctrices ou d'amélioration raisonnablement envisageables au regard du business plan.

Lorsque cela est prévu par l'organisation interne ou la documentation du fonds concerné, cette analyse donne lieu à une formalisation dédiée (fiche, note, grille ou scoring ESG) conservée dans le dossier d'investissement.

7.2 Prise en compte dans la décision

Les conclusions de l'analyse ESG et des risques de durabilité sont prises en compte dans la décision d'investissement, aux côtés des critères financiers, juridiques, techniques, fiscaux et opérationnels.

Selon les cas, cette prise en compte peut conduire à :

- poursuivre l'opération sans réserve particulière ;
- poursuivre l'opération sous réserve de mesures correctrices, d'un plan d'amélioration ou d'une vigilance renforcée ;
- ajuster les hypothèses du business plan ;
- ou renoncer à l'investissement si les risques identifiés sont jugés incompatibles avec l'intérêt du fonds ou insuffisamment maîtrisables.

L'intégration des critères ESG et des risques de durabilité ne conduit pas nécessairement à exclure un investissement ; elle vise à identifier, hiérarchiser, documenter et, lorsque cela est pertinent, traiter les enjeux significatifs.

8. Suivi des investissements en portefeuille

Pendant la durée de détention des actifs, Othrys IM assure un suivi, selon une fréquence adaptée à chaque véhicule et à la disponibilité des informations, des principaux critères ESG et des risques de durabilité identifiés en phase d'investissement ou apparus en cours de gestion.

Ce suivi peut inclure :

- la mise à jour des données disponibles sur les actifs ;
- le suivi des actions d'amélioration décidées ;
- l'actualisation, le cas échéant, de la notation ou de la qualification ESG de l'actif ;
- la prise en compte des incidences des risques de durabilité sur la stratégie de gestion, les capex, les arbitrages ou les conditions d'exploitation.

Pour les véhicules présentant des caractéristiques environnementales ou sociales spécifiques, un suivi renforcé peut être mis en œuvre selon les engagements figurant dans leur documentation réglementaire.

Le suivi est réalisé au moins annuellement pour les dispositifs ou véhicules le nécessitant, sous réserve de la disponibilité des données pertinentes.

9. Approche ESG de la Société de Gestion

La démarche ESG de Othrys IM s'articule autour des trois piliers suivants.

9.1 Environnement

Othrys IM prend en compte, dans une logique de gestion des risques et d'amélioration progressive, des sujets tels que :

- les émissions de gaz à effet de serre ;
- la performance énergétique ;
- les risques climatiques physiques et de transition ;
- et, lorsque pertinent, la gestion de l'eau, des déchets et les enjeux de biodiversité.

9.2 Social

Othrys IM prend en considération notamment :

- la santé, le confort et la sécurité des occupants ;
- l'accessibilité et la mobilité ;
- l'adéquation des actifs aux usages ;
- les enjeux humains relatifs à ses collaborateurs, dans le respect des principes de diversité, d'égalité de traitement et de développement des compétences.

9.3 Gouvernance

Othrys IM accorde une attention particulière :

- à l'éthique des affaires ;
- à la prévention des conflits d'intérêts ;
- à la lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- à la qualité des relations avec ses investisseurs, locataires, partenaires et prestataires.

10. Classification des fonds au regard du règlement SFDR

La classification des véhicules gérés par Othrys IM au regard du règlement SFDR est déterminée véhicule par véhicule, en fonction de leur stratégie d'investissement et des engagements effectivement pris dans leur documentation précontractuelle et réglementaire.

À la date de la présente politique, et sous réserve de la documentation juridique en vigueur :

- FPCI Othrys Actilog est classé article 6 ;
- OPPCI Othrys Exploitation est classé article 8 ;
- FPCI Othrys Actilog 2 est classé article 8 ;

Cette classification doit être relue et confirmée à chaque mise à jour pertinente de la documentation des véhicules concernés.

Lorsqu'un véhicule relève de l'article 8 du règlement SFDR, Othrys IM veille à ce que les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues soient définies et suivies de manière proportionnée, documentée et cohérente avec la réalité de la gestion.

La documentation des fonds concernés est complétée, le cas échéant, par les annexes réglementaires requises. Des annexes SFDR existent déjà dans l'environnement documentaire de Othrys IM sur certains véhicules.

11. Position relative aux principales incidences négatives (« PAI »)

À la date de la présente politique, Othrys IM ne déclare pas prendre en compte, au niveau de l'entité, les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au sens de l'article 4 du règlement SFDR.

Cette position s'explique notamment par :

- la taille de la structure ;
- la disponibilité encore partielle de certaines données ;
- l'hétérogénéité des actifs et des sources d'information ;
- la nécessité de poursuivre la fiabilisation et la normalisation des processus de collecte, de consolidation et de contrôle des données pertinentes.

Othrys IM suit néanmoins l'évolution des exigences réglementaires, de la disponibilité des données et de ses moyens internes afin de pouvoir, le cas échéant, faire évoluer cette position.

En tout état de cause, l'absence de prise en compte formelle des PAI au niveau de l'entité n'exclut pas la prise en compte concrète, dans les décisions d'investissement et la gestion des actifs, de certains facteurs ESG et risques de durabilité.

12. Politique de rémunération

Conformément à l'article 5 du règlement SFDR, Othrys IM veille à ce que sa politique de rémunération soit cohérente avec l'intégration des risques en matière de durabilité.

À ce titre, lorsque cela est pertinent au regard des fonctions exercées, les critères qualitatifs pris en compte dans l'évaluation des collaborateurs concernés peuvent inclure :

- le respect des procédures internes applicables ;
- la qualité de la prise en compte des risques, y compris des risques de durabilité ;
- la bonne application des orientations et engagements ESG définis par la Société de Gestion ou par les véhicules concernés ;
- la qualité et la fiabilité des informations remontées dans le cadre du suivi ESG.

Ces critères sont intégrés de manière proportionnée à la taille de la structure, aux responsabilités exercées et au rôle effectivement joué dans le processus d'investissement ou de gestion.

13. Information des investisseurs et transparence

Othrys IM met à disposition des investisseurs les informations requises par les textes applicables, selon les modalités prévues par la réglementation et la documentation des véhicules.

Cette information peut figurer notamment :

- sur le site internet de la Société de Gestion ;
- dans les documents précontractuels et réglementaires des fonds ;
- dans les rapports périodiques ;
- le cas échéant, dans le rapport établi au titre de l'article 29 de la loi Énergie-Climat.

L'information communiquée doit être :

- cohérente entre les différents supports ;
- proportionnée aux engagements réellement pris ;
- suffisamment précise pour éviter tout risque de présentation trompeuse ou de greenwashing ;
- mise à jour lorsque des évolutions significatives le nécessitent.

14. Contrôle interne et revue périodique

La présente politique fait l'objet d'une revue périodique afin de tenir compte :

- des évolutions réglementaires ;
- des constats de contrôle interne ou de conformité ;
- des évolutions de la stratégie de la Société de Gestion ou des véhicules gérés ;
- de l'amélioration progressive de la disponibilité et de la qualité des données.

La fonction conformité / RCCI, dans le cadre de ses missions, sera amenée à vérifier :

- l'existence et la mise à jour des procédures applicables ;
- la cohérence entre les documents entité et les documents produits ;
- la traçabilité de la prise en compte des risques de durabilité ;
- la réalité des diligences et suivis annoncés ;
- l'absence d'incohérence ou de formulation de nature à induire les investisseurs en erreur.

15. Amélioration continue

Othrys IM inscrit sa démarche dans une logique d'amélioration continue et de montée en maturité progressive.

À ce titre, la Société de Gestion peut être amenée à renforcer au fil du temps :

- ses outils de collecte et de suivi des données ESG ;
- sa méthodologie d'analyse et de notation ;
- ses contrôles de cohérence et de qualité des données ;
- la formation de ses équipes ;
- la formalisation des plans d'amélioration des actifs ;

- son dispositif d'information et de reporting réglementaire.

16. Entrée en vigueur

La présente politique entre en vigueur à compter de sa date de validation par l'organe compétent de Othrys IM. Elle annule et remplace toute version antérieure portant sur le même objet.

othrys
INVESTMENT
MANAGEMENT

34, RUE TRONCHET - 75009 PARIS - FRANCE

WWW.OTHRYS.FR

Othrys Investment Management est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers,
sous le n° GP 200000-20, pour la gestion de fonds d'investissements immobiliers.