



Ofi invest
Real Estate

ÉDITION 2025

RAPPORT INVESTISSEUR RESPONSABLE de la SCI AFER IMMO 2

***AU TITRE DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU
CLIMAT DU 8 NOVEMBRE 2019***

Date de publication : Juin 2026



Informations importantes et avertissement

Informations importantes :

Le présent rapport est établi conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi Énergie-Climat et de son décret d'application n° 2021-663 du 27 mai 2021.

Le présent rapport est établi et publié le 30 juin 2026 et porte sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 **de la SCI AFER IMMO 2**.

Il est établi par Ofi Invest Real Estate, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 17-000003, Société Anonyme au capital de 11 252 122 euros, dont le siège social est sis 127/129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 824 539 407.

Nature et utilisation du document :

Le présent document est établi à des fins d'information réglementaire conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi Énergie-Climat.

Les informations contenues dans ce rapport ne constituent ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni un engagement contractuel de la part d'Ofi Invest Real Estate.

Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Il constitue une présentation conçue et réalisée par Ofi Invest Real Estate à partir de sources qu'elle estime fiables.

Informations importantes et avertissement

Fiabilité des données et méthodologies :

Sauf mention contraire, les analyses, indicateurs ESG et données chiffrées présentés dans le présent rapport reposent sur les informations disponibles et les calculs réalisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Bien qu'Ofi Invest Real Estate apporte une vigilance stricte à la pertinence des informations publiées, les données issues de sources externes ou de prestataires tiers ne sauraient faire l'objet d'une garantie d'exhaustivité absolue.

Les données, indicateurs ou informations présentées dans ce rapport sont susceptibles de faire l'objet de mises à jour, corrections ou retraitements ultérieurs.

Projections et méthodologies ESG :

Les simulations de trajectoires carbone (CRREM), les cibles d'alignement taxonomique ou les performances extra-financières passées ne préjugent pas des résultats futurs.

Les méthodologies, cadres réglementaires, référentiels techniques et hypothèses utilisés pour l'élaboration des indicateurs ESG, climatiques ou taxonomiques sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les résultats présentés reflètent l'état des connaissances, des réglementations et des méthodologies applicables à la date d'établissement du rapport.

Changement de dénomination sociale et évolution du périmètre en 2026 :

En 2025, la société exerçait sous la dénomination sociale Ofi Invest Real Estate SGP (OIRE SGP).

À compter du 1er janvier 2026, la société a changé de dénomination sociale pour devenir Ofi Invest Real Estate.

Jusqu'au 1er avril 2026, le pôle immobilier d'Ofi Invest était composé de deux sociétés :

- Ofi Invest Real Estate, dédiée à la gestion de fonds immobiliers ;
- Ofi Invest Real Estate SAS, dédiée à la gestion d'actifs immobiliers.

À la suite de la fusion-absorption d'Ofi Invest Real Estate SAS par Ofi Invest Real Estate réalisée le 1er avril 2026, la société absorbante constitue désormais l'entité unique du pôle immobilier du Groupe.

Sauf indication contraire, les informations, données, indicateurs et méthodologies présentées dans le présent rapport portent exclusivement sur le périmètre de la société de gestion tel qu'il existait au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les évolutions juridiques intervenues en 2026 sont mentionnées à titre informatif et sont sans incidence sur le périmètre de reporting retenu pour l'exercice 2025.



Sommaire

Introduction	6
Partie I : Information issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat	
I. A – Démarche générale d'Ofi Invest Real Estate sur la prise en compte des critères ESG	10
Résumé de la démarche	11
Contenu, fréquence et moyens utilisé par Ofi Invest Real Estate pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients	14
Nouveaux mandats de gestion	14
Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label	15
I. B – Informations relatives aux moyens internes déployés par Ofi Invest Real Estate	16
Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG	17
Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité	19
I. C – Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Ofi Invest Real Estate	21
Gouvernance et pilotage de la stratégie ESG	22
Intégration des facteurs ESG dans la politique de rémunération	25
Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance	26
I. D – Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	27
Périmètre et présentation de la stratégie d'engagement	29
Présentation de la politique de vote	34
Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel	35
I. E – Taxonomie européenne et combustibles fossiles	36
Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement taxonomie, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement	37
Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du règlement taxonomie	37



Sommaire

I. F – Stratégie d’alignement sur l’Accord de Paris	38
Méthodologie d’évaluation de l’impact carbone	39
Objectifs Quantitatifs	40
I. G – Informations sur la stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	43
Cadre de référence : la convention sur la diversité biologique (1992)	44
Feuille de route 2030 : focus biodiversité	44
Actions en faveur de la biodiversité	45
Stratégie biodiversité	45
Indicateur d’empreinte biodiversité	46
I. H – Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	48
Contexte et définition	49
Quelques résultats de la prise en compte des critères ESG	49
Identification des risques en matière de durabilité	50
Réduction de l’exposition aux risques de durabilité	53
Plan d’actions visant à réduire l’exposition de l’entité aux principaux risques ESG pris en compte dans le cadre de la SFDR	54
I. I – Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l’article 8 et 9 du règlement Disclosure (SFDR)	56
<i>Partie II : Information issues des dispositions de l’article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du parlement européen et du conseil du 27 Novembre 2029</i>	
II. A – Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	58
II. B – Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique	58
II. C – Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidence négatives sur les facteurs de durabilité	60
II. D – Politique d’engagement	62
II. E – Références aux normes internationales	64
Annexes	65
Glossaire	71

Introduction

- ➞ Présentation d'Ofi Invest Real Estate SGP
- ➞ Périmètre du reporting



Présentation *d'Ofi Invest Real Estate SGP*

A **31 décembre 2025**, Ofi Invest Real Estate SGP, société de gestion du fonds AFER IMMO 2, **en quelques chiffres :**

4,04 Mds€ d'actifs bruts sous gestion

86 actifs immobiliers sous gestion directe

7 pays européens



Bureaux



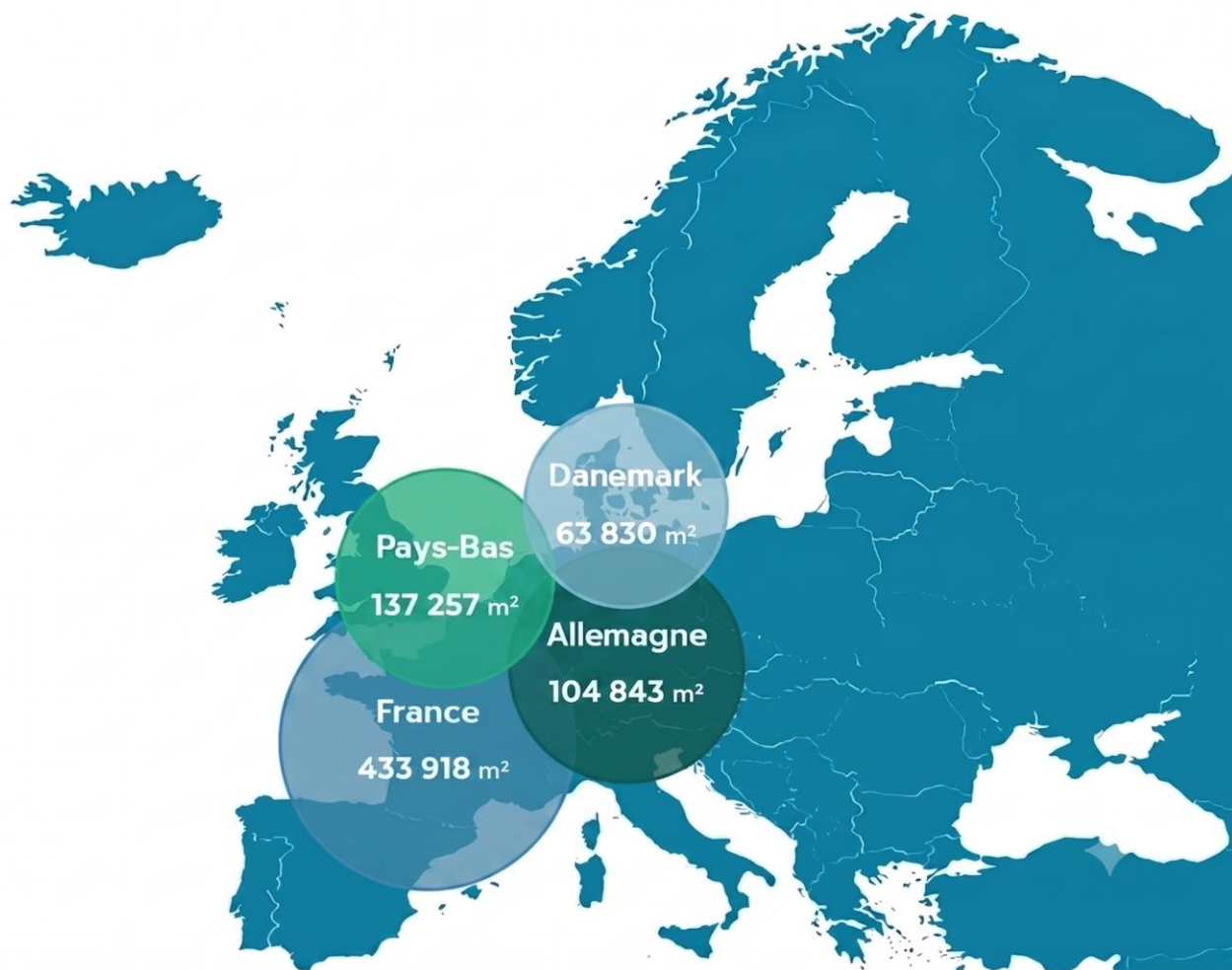
Logistique



Résidentiel



Commerce



Périmètre du reporting

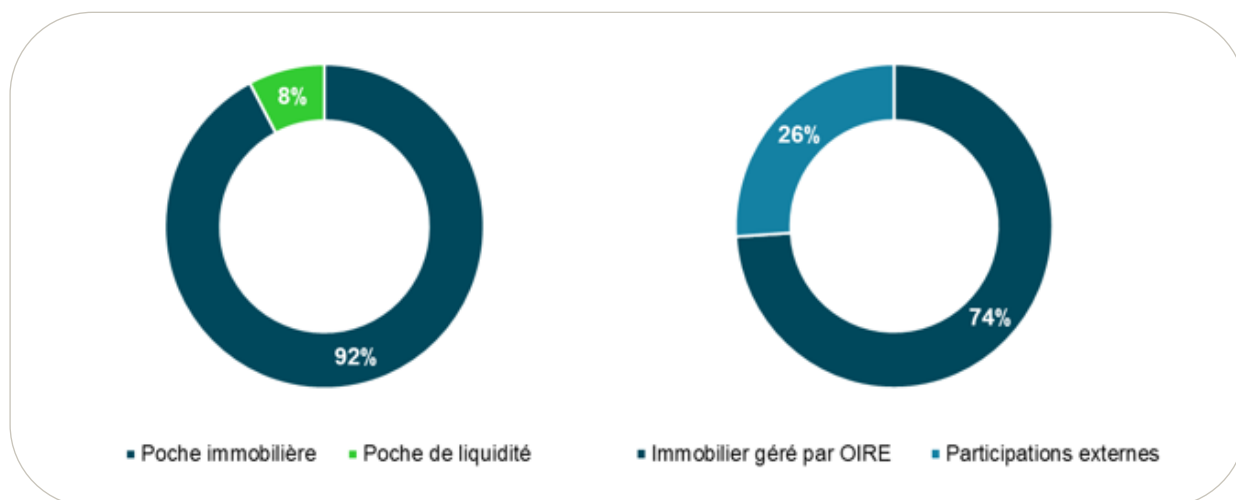
Ofi Invest Real Estate SGP (ci-après nommée « OIRE SGP ») est la Société de Gestion de Portefeuille immobilière du groupe Ofi Invest, filiale d'Aéma Groupe. Agréée par l'AMF, la structure gère 11 fonds (FIA ou Autres FIA) au cours de l'exercice 2025, pour un encours global de 4,042 milliards d'euros d'actifs bruts.

L'exercice 2025 a préparé une réorganisation majeure du pôle immobilier. Afin d'unifier la chaîne de valeur et d'internaliser une équipe ESG consolidée, une fusion-absorption d'Ofi Invest Real Estate SAS par la société de gestion a pris effet au 1er avril 2026 sous l'entité unique Ofi Invest Real Estate (ci-après nommée « OIRE »). Les détails de ce rapprochement post-clôture sont explicités au Chapitre 2.

Conformément à la réglementation, OIRE SGP publie un rapport Article 29 LEC consolidé au niveau de la société de gestion. Au sein de son encours, les fonds SCI AFER IMMO et SCI AFER IMMO 2 sont les véhicules majeurs de la gamme (56 % des actifs sous gestion). En raison de la taille de ses actifs sous gestion, le présent document constitue le rapport Article 29 LEC spécifique et individualisé du fonds AFER IMMO 2.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine d'AFER IMMO 2 se structure en deux poches distinctes :

- **La poche immobilière (93 % de l'ANR)** : Elle comprend 13 immeubles, dont 9 détenus en direct et 4 via des participations internes gérées par Ofi Invest Real Estate. Elle intègre également 3 participations immobilières indirectes gérées par des gérants tiers.
- **La poche financière et de liquidités (7 % de l'ANR)** : Elle est principalement investie en fonds monétaires dont la gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management (OIAM).



Par souci de transparence, les indicateurs quantitatifs de ce rapport se concentrent exclusivement sur le périmètre maîtrisé : d'une part, les 13 immeubles gérés par Ofi Invest Real Estate (poche directe et participations internes) et, d'autre part, la poche monétaire gérée par OIAM (via le fonds OFI INVEST ISR MONETAIRE CT C). En raison d'un accès limité aux données extra-financières des structures tierces, les 3 participations immobilières indirectes sont exclues de ces calculs.

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



I. A - Démarche générale d'Ofi Invest Real Estate sur la prise en compte des critères ESG

- ➞ Résumé de la démarche
- ➞ Contenu, fréquence et moyens utilisé par Ofi Invest Real Estate pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients
- ➞ Nouveaux mandats de gestion
- ➞ Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label



A.1. Résumé de la démarche

L'ambition d'Ofi Invest Real Estate en matière d'ESG

Depuis sa création, Ofi Invest Real Estate place les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») au cœur de sa stratégie d'investissement à long terme. Conformément à l'introduction de ce rapport, les politiques détaillées ici retracent l'activité de l'exercice 2025 sur le périmètre régulé d'OIRE SGP, avant que la fusion-absorption d'avril 2026 ne vienne unifier l'ensemble des structures.

Pour répondre à cet engagement appliqué à toute la chaîne de création de valeur immobilière, OIRE SGP adopte une démarche concrète et opérationnelle qui répond aux enjeux ESG de demain et s'articule autour de trois grands axes stratégiques :

- La lutte contre l'obsolescence technique et l'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion ;
- La contribution au bien-être, à la santé et au confort des locataires et utilisateurs ;
- L'intégration pertinente des immeubles dans leur territoire.

Déclinaison et application concrète au fonds AFER IMMO 2

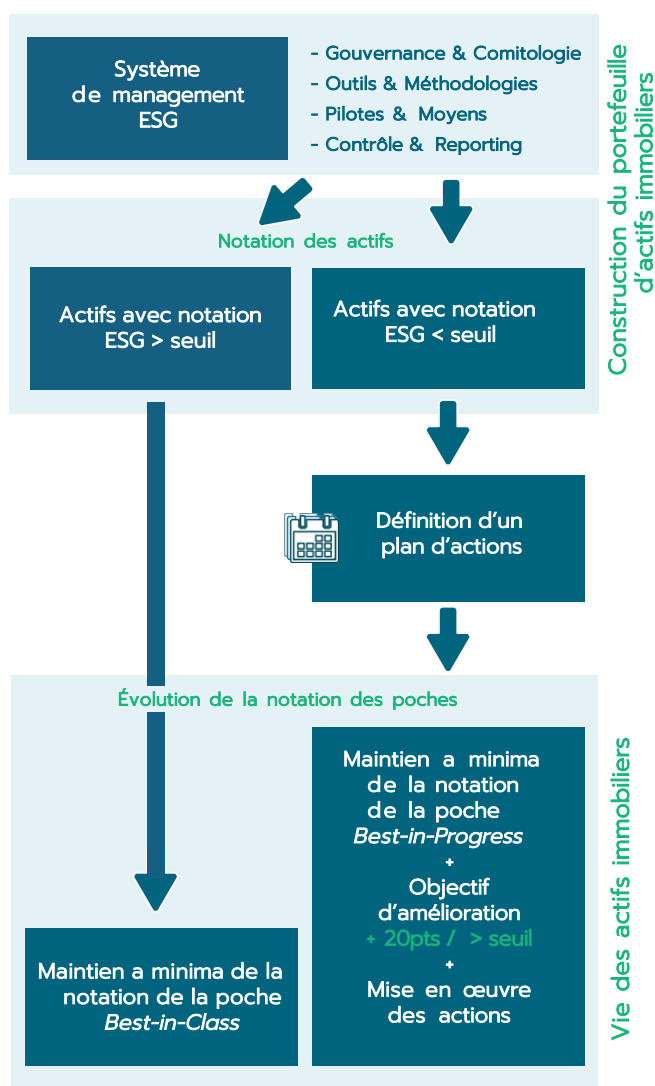
Cette politique ESG globale est appliquée de manière proactive et rigoureuse au sein de la SCI AFER IMMO 2, dont le profil renforce la pertinence de ces enjeux :

- **Vision de long terme** : Avec une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à 10 ans, le fonds intègre les grilles ESG et les audits thermiques dès l'acquisition pour anticiper les risques climatiques (Décret Tertiaire, risques physiques).
- **Stabilité locative** : Le Taux d'Occupation Financier (TOF) très élevé de 97,6 % témoigne de la qualité de la gestion et facilite le déploiement d'une démarche ESG concertée avec des locataires fidèles (annexes environnementales).
- **Capacité d'investissement** : Un profil financier sain et un ratio d'endettement global faible de 5,09 % (sans aucun endettement direct) permettent au fonds de financer sereinement les plans de travaux (Capex vert) indispensables à sa transition énergétique.

L'outil de notation ESG interne - méthodologie

Ofi Invest Real Estate SGP intègre systématiquement des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion d'AFER IMMO 2 afin de pérenniser et valoriser le patrimoine du fonds.

Cette prise en compte des critères ESG s'opère sur l'ensemble du cycle de vie des actifs.



Pour évaluer la performance ESG de chaque actif immobilier détenu par les fonds, la société de gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne. Aujourd'hui, cette analyse s'opère au travers de deux grilles de notation (à droite).

Une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque immeuble, répartie sur trois piliers fondamentaux :

- Environnement (50%) : Efficacité énergétique, décarbonation, gestion des ressources et biodiversité.
- Social (25%) : Accessibilité, mobilité douce, confort et santé des occupants.
- Gouvernance (25%) : Résilience climatique, chaîne d'approvisionnement et dialogue avec les locataires.

Cette méthodologie interne, spécifique aux actifs OIRE SGP, sépare les enjeux bâtiment (E&S) de ceux de l'équipe de gestion (G).

Pour les actifs en VEFA ou rénovation, la notation sur grille « exploitation » s'applique après une année complète de données réelles suivant leur livraison.

Afin de piloter la performance du fonds, la société de gestion a fixé une note ESG **seuil de 62/100**. Cette note seuil permet de segmenter le portefeuille en deux catégories dynamiques :

- Approche **Best-in-Class (Note ≥ 62)** : Regroupe les actifs les plus exemplaires du marché. L'objectif est de maintenir leur excellence opérationnelle.
- Approche **Best-in-Progress (Note < 62)** : Concerne les actifs en transition. Pour ces immeubles, un plan d'amélioration spécifique est mis en œuvre afin de faire converger leur performance vers le seuil cible.

L'outil de notation ESG interne - bilan

Conformément au décalage méthodologique requis pour la consolidation des données d'exploitation réelles, ce bilan s'appuie sur la campagne des scores ESG 2024 réalisée en 2025.

Au quatrième trimestre 2025, la totalité des 13 actifs immobiliers détenus en direct a fait l'objet d'une évaluation extra-financière, sur la base des scores ESG mis à jour pour l'année 2024.

Le portefeuille se structure ainsi :

- Actifs en exploitation (13 immeubles) : Affichent une note globale pondérée de 50/100, pour un score cible à terme de 80/100.

Construction / Rénovation

Environnement - 50%		Social - 25%	
Intensité énergétique EF	15%	Accessibilité PMR	15%
Intensité énergétique EP	4%	Mobilité : distance des transports	15%
Consommations d'énergie du chantier	0%	Mobilité douce : facilité d'accès aux cyclistes	10%
Étiquette DPE / EPC	4%	Mobilité : bornes de recharges électriques	10%
Performance thermique du bâtiment	1%	Mobilité et services rendus aux occupants	10%
Trajectoire énergétique	4%	Services rendus aux occupants : espaces de détente	10%
Pilotage de la performance énergétique du bâtiment	4%	Services rendus aux occupants : connectivité	8%
Approvisionnement en énergie du site	4%	Sécurité des occupants	5%
Énergie renouvelable	4%	Santé et confort des occupants : confort thermique	5%
Intensité carbone	10%	Santé et confort des occupants : confort acoustique	5%
Trajectoire carbone (CRREM et SBTi)	4%	Santé et confort des occupants : qualité de l'air intérieur	8%
Temps de Retour Carbone (TRC)	2%		
Fluide frigorigène	4%		
Certification environnementale	5%		
Consommations d'eau du chantier	0%		
Équipements hydro-économes	5%		
Dispositifs de réduction des consommations d'eau	4%		
Déchets : local de stockage	4%		
Déchets : déchets de chantier	2%		
Matériaux de construction : ACV¹	3%		
Matériaux de construction : recyclé, bio/géosourcé	2%		
Matériaux de construction : réemploi	2%		
Incidents sur l'environnement et pollution des sols	1%		
Biodiversité : taux de végétalisation	4%		
Biodiversité : dispositifs écologiques installés	4%		
Biodiversité : audit écologique	4%		

Gouvernance - 25%	
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	30%
Résilience au changement climatique	20%
Ancrage local : clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux	10%
Ancrage local : recours à des compétences locales	10%
Relation parties prenantes : concertation avec les parties prenantes	10%
Relations parties prenantes : sensibilisation des occupants finaux	10%
Politique d'engagement ESG Off Invest RE : respect des enjeux ESG	10%

Exploitation

Environnement - 50%		Social - 25%	
Intensité énergétique EF	15%	Accessibilité PMR	15%
Intensité énergétique EP	5%	Mobilité : distance des transports	15%
Étiquette DPE / EPC	5%	Mobilité douce : facilité d'accès aux cyclistes	10%
Trajectoire énergétique	4%	Mobilité : bornes de recharges électriques	10%
Audit énergétique et energy management	4%	Mobilité et services rendus aux occupants	10%
Pilotage de la performance énergétique du bâtiment	2%	Services rendus aux occupants : espaces de détente	10%
Énergie verte (contrat ou réseau urbain)	4%	Sécurité des occupants	5%
Énergie renouvelable	4%	Santé et confort des occupants : confort thermique	10%
Intensité carbone	10%	Santé et confort des occupants : confort acoustique	5%
Trajectoire carbone (CRREM et SBTi)	4%	Santé et confort des occupants : qualité de l'air intérieur	10%
Fluide frigorigène	4%		
Certification environnementale	5%		
Consommation d'eau	5%		
Équipements hydro-économes	4%		
Déchets : tri sélectif	4%		
Déchets : gestion des déchets par un prestataire	4%		
Biodiversité : taux de végétalisation	5%		
Biodiversité : dispositifs écologiques installés	4%		
Biodiversité : gestion écologique des espaces verts	4%		
Biodiversité : audit écologique	4%		

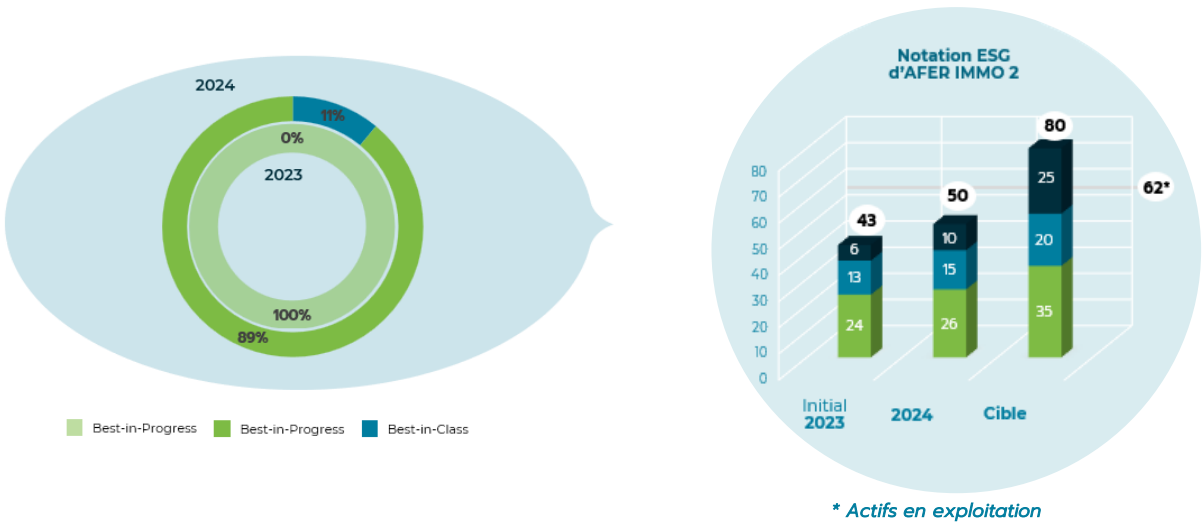
Gouvernance - 25%	
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	30%
Résilience au changement climatique	20%
Relation parties prenantes : réunions locataires	20%
Relation locataires : sensibilisation des occupants finaux	15%
Relation locataires : satisfaction des locataires	15%

Cette performance moyenne reflète fidèlement la notation globale actuelle du patrimoine d'AFER IMMO 2.

Cette démarche de progrès continu se matérialise de façon concrète dans la trajectoire du fonds : alors qu'aucun immeuble n'obtenait ce statut en 2023 (0 %), désormais 11 % des actifs du portefeuille (en valeur) sont classés Best-in-Class au 31 décembre 2025.

Pour plus de précisions, se référer au **rapport ESG du fonds AFER IMMO 2**, disponible en annexe de rapport de gestion téléchargeable sur le site internet de l'AFER (<https://www.afer.fr>).

Bilan des scores ESG



Détail des scores ESG

Actif	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2023	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
ALEXANDERSTRASSE 1	Hambourg	100%	13 183 m ²	Bureaux	41	53	92	Best-in-Progress	OUI
APELDOORN	Apeldoorn	100%	26 593 m ²	Logistique	35	36	78	Best-in-Progress	OUI
BERNSTORFFSGADE 21	Copenhague	100%	3 861 m ²	Bureaux	47	50	77	Best-in-Progress	NON
BRICKWORKS	Copenhague	100%	18 265 m ²	Habitation	47	61	85	Best-in-Progress	OUI
CARPE DIEM	Courbevoie	25%	42 293 m ²	Bureaux	52	64	80	Best-in-Class	NON
CITY TOWER	Stuttgart	100%	17 327 m ²	Bureaux	23	30	70	Best-in-Progress	OUI
COPENHAGEN HIGHLINE	Copenhague	100%	17 206 m ²	Bureaux	52	57	82	Best-in-Progress	NON
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 9 11	Copenhague	100%	3 663 m ²	Bureaux (Mixte)	40	51	76	Best-in-Progress	OUI
LES ALLEES FOCH	Versailles	64,75%	1 076 m ²	Commerces	29	38	-	-	-
NAVIS	Copenhague	100%	5 619 m ²	Habitation (Mixte)	50	59	86	Best-in-Progress	OUI
NORREGADE 4	Copenhague	100%	610 m ²	Habitation (Mixte)	42	50	79	Best-in-Progress	OUI
SPEKTRUM	Munich	73,91%	27 102 m ²	Bureaux	48	44	77	Best-in-Progress	OUI
ST LOUIS	Paris 10	100%	- m ²	Autres	-	-	-	-	-
STRAWINSKYLAAN	Amsterdam	100%	8 113 m ²	Bureaux	26	32	74	Best-in-Progress	NON

A. 2. Contenu, Fréquence & Moyens utilisés par Ofi Invest Real Estate pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocateurs ou clients

Une entreprise transparente envers ses parties prenantes

OIRE SGP communique de façon transparente précise et claire sur les stratégies ESG adoptées et s'assure de la bonne compréhension de l'information délivrée aux différents investisseurs.

Cette communication se traduit par la publication d'un rapport ESG annexé au rapport annuel de gestion de chaque fonds et de notes d'informations ponctuelles.

Dans le cadre de la construction de son approche ESG globale, OIRE SGP établit un dialogue permanent avec l'ensemble de ses parties prenantes 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, en dernier lieu, l'amélioration de la gestion responsable des immeubles.

OIRE SGP a identifié sept catégories de parties prenantes avec lesquelles elle interagit en continu en vue d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour les fonds sous gestion. Il s'agit, outre de ses collaborateurs :

- Des sociétés intragroupes ;
- Des prestataires ;
- Des locataires et occupants ;
- Des investisseurs et des prêteurs ;
- Des organismes de place ;
- Des partenaires.

Pour l'exercice 2025, OIRE SGP a concentré son activité sur la gestion de portefeuille, déléguant les fonctions connexes (Asset, Property, Investment et Project Management) à OIRE SAS, et la gestion des liquidités et poches financières des fonds à Ofi Invest Asset Management.

Cette organisation par délégation, propre à l'exercice 2025, a pris fin au 1er avril 2026 avec la fusion-absorption d'OIRE SAS, permettant l'internalisation directe de l'ensemble des équipes immobilières et ESG au sein de la société de gestion.

Pour accompagner ses parties prenantes vers ces objectifs, OIRE SGP s'appuie sur sa [Politique d'engagement](#) formalisée en 2023. Les actions menées et le bilan concret de l'exercice écoulé sont détaillés dans le nouveau [Rapport d'engagement 2025](#). Ces documents de référence sont disponibles sur le site internet de la société de gestion (ofi-invest-re.com).

A. 3. Nouveaux mandats de gestion

Au cours de l'exercice 2025, la SCI AFER IMMO 2 n'a enregistré aucun nouveau mandat de gestion externe direct.

A. 4. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label

OIRE SGP est engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives nationales et internationales.

OIRE SGP est notamment :

- **Membre et administrateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** : Membre et administrateur, OIRE SGP a participé activement au groupe de travail sur la Charte pour l'adaptation au changement climatique en 2025. Au cours de l'exercice, l'équipe ESG a également pris part à 12 groupes de travail thématiques proposés par l'association ;
- **Membre de l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI)** : Participation active aux travaux de cette initiative paneuropéenne afin de suivre l'harmonisation des indicateurs ESG immobiliers et de partager les meilleures pratiques sectorielles à l'échelle européenne ;
- **Engagée auprès de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)** : Entreprise engagée dans la dynamique collective de l'association, avec une contribution de l'équipe ESG à 4 commissions institutionnelles et 10 groupes de travail réglementaires ou techniques ;
- **Membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)**.



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



I. B - Informations relatives aux moyens internes déployés par Ofi Invest Real Estate

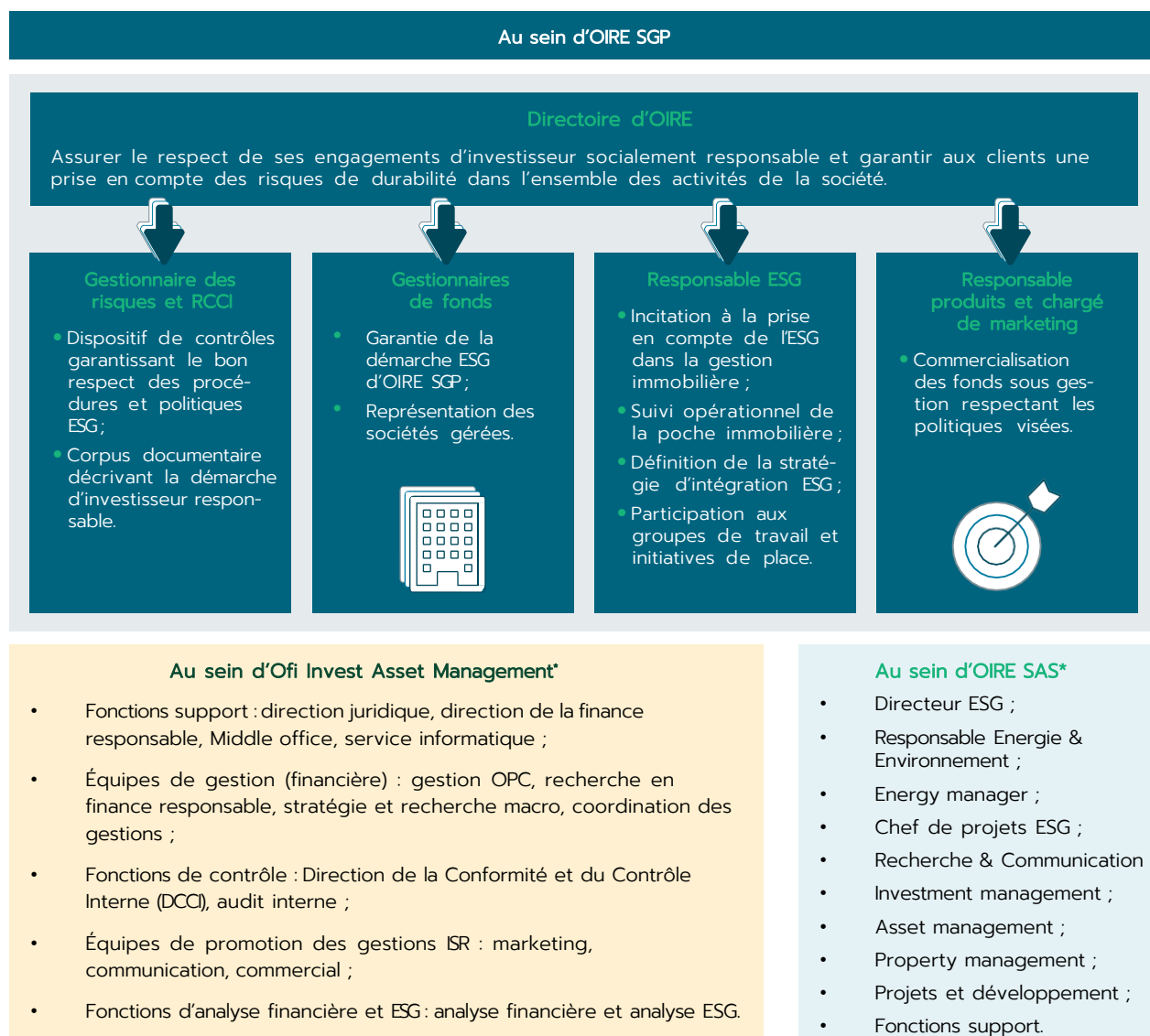
- ➞ Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG
- ➞ Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité



B. 1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

Ressources humaines – Interne

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion joue un rôle important quant à l'activité d'investissement responsable et à la mise en œuvre des procédures organisationnelles.



* Fonctions déléguées

Ce schéma décrit l'organisation au 31 décembre 2025, lorsque OIRE SGP, alors structurée en Directoire et Conseil de Surveillance, opérait distinctement d'OIRE SAS. Cette configuration a depuis évolué à travers deux étapes majeures : la transformation de la SGP en Société Anonyme à Conseil d'Administration au 1^{er} janvier 2026, suivie de la fusion-absorption d'OIRE SAS effective au 1^{er} avril 2026.

Plus globalement, OIRE SGP sensibilise l'ensemble de ses collaborateurs aux enjeux ESG. En effet, les équipes sont mobilisées au quotidien et portent les valeurs responsables véhiculées par ces thématiques qui sont, plus que jamais, d'actualité.

OIRE investit en continu dans le renforcement des capacités de ses collaborateurs, notamment à travers des actions de sensibilisation et de formation sur toute thématique pertinente à la mise en œuvre de la stratégie ESG d'OIRE.

En 2025, 5 sessions des Minutes ESG ont été organisées pour sensibiliser et former les collaborateurs.

Ces formations internes, courtes et pédagogiques, ont enregistré un fort taux de participation moyen de 55 %. Les cinq thématiques spécifiques abordées au cours de l'exercice ont été :

- Décret BACS : taux de participation de 61 % ;
- Biodiversité : taux de participation de 59 % ;
- Ombrières photovoltaïques : taux de participation de 57 % ;

- CEE : taux de participation de 54 % ;
- Deepki : taux de participation de 43 % ;

Pour la dispense de ces formations, OIRE peut faire appel tant à de l'expertise externe qu'à des collaborations intra-groupes.

Bien que la démarche ESG soit intégrée au quotidien par l'ensemble des collaborateurs dans leurs métiers respectifs, le pôle immobilier OIRE identifie les ressources humaines spécifiquement et exclusivement consacrées à ces enjeux.

Ainsi, les fonctions dédiées à 100 % aux activités ESG au sein des différentes entités se synthétisent de la manière suivante (exprimées en Équivalent Temps Plein - ETP) :

- OIRE SGP (opérationnel) : 1 ETP ;
- OIRE SAS (opérationnel) : 4 ETP .

Ressources humaines / prestataires

En complément des ressources internes, Ofi Invest Real Estate SGP s'appuie sur l'expertise de prestataires externes spécialisés pour accompagner le déploiement de la stratégie ESG.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des budgets alloués pour l'exercice 2025. Ces montants intègrent exclusivement les prestations de conseil, d'accompagnement et de marketing extra-financier, à l'exclusion des dépenses techniques et opérationnelles directement rattachées aux immeubles (telles que les audits énergétiques ou l'instrumentation des sites).

Prestataire	Mission	Budget HT 2025 <small>* Périmètre OIRE SGP</small>
SINTEO	Mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés	60 k€
SINTEO & PAYET	Accompagnement label ISR	44 k€
Tintabule	Accompagnement dans l'amélioration et marketing des supports ESG	26 k€
CBRE	Accompagnement à la rédaction du rapport ESG et d'engagement	23 k€
SEVAIA (anciennement ADVENIO)	Accompagnement à l'évolution de notre méthodologie d'analyse des risques climatiques	26 k€

Ressources techniques

Toolbox ESG : ensemble d'outils standardisés (cahier des charges, fichier Excel de modélisation des scores ESG et des plans d'actions, support Powerpoint pour les comités d'investissement) visant à homogénéiser les due diligences ESG lors des acquisitions ou lors de tout projet de construction/rénovation dépassant les seuils de comités d'investissement ;

Soneka : Ce module a été opérationnalisé avec l'ajout des scores ESG 2023 en février, suivis de l'intégration des plans d'actions en mars pour une prise en main par les Asset Managers (AM). Le calcul du score cible est effectif depuis le deuxième trimestre 2025, et les scores 2024 ont tous été intégrés. La plateforme Soneka est donc dorénavant opérationnelle pour toutes les prochaines mises à jour annuelles des scores ESG par les Asset Managers ;

Deepki : La plateforme continue de centraliser la collecte et l'analyse des données énergétiques et permet de créer les trajectoires CRREM par actif et par périmètre. Couplée aux benchmarks de l'OID et Deepki, les données énergétiques sont utiles pour la réalisation des fiches Energy Management 2025 (prévues au 15 2026 après fiabilisation des données) ;

R4RE : Déploiement de l'outil R4RE destiné à cartographier et mesurer précisément l'exposition physique et la vulnérabilité de des actifs immobiliers face au changement climatique ;

Plateforme Qlik : Implémentation opérationnelle de l'outil Qlik dès l'exercice 2025, permettant de centraliser de d'analyser l'ensemble de la data ESG.

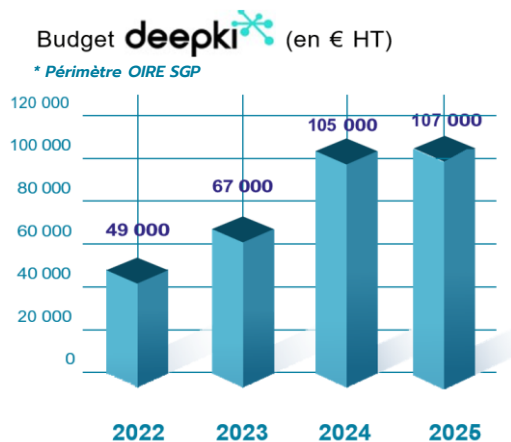
Cette solution ouverte constitue le socle technique destiné à automatiser à terme la production des tableaux de bord internes, des reportings réglementaires et des annexes SFDR (incluant le suivi des scopes d'émissions) ;

Agences de notation ESG ([MSCI ESG Research](#), [Reprisk](#), [Proxinvest](#)) : permettent l'analyse des résolutions soumises aux votes lors des assemblées générales des entreprises pour la poche financière des fonds gérée par OIAM ;

Tableau de bord ESG d'OIAM : permet l'intégration des critères ESG dans la gestion Informations provenant de sources telles que les ONG et la société civile.

Ressources financières

Pour l'exercice 2026, les prévisions budgétaires du pôle immobilier Ofi Invest affichent une trajectoire croissante afin de soutenir l'accélération des exigences réglementaires, la consolidation des démarches liées aux labels ISR et le renforcement des analyses de résilience climatique du patrimoine.



B. 2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité

L'exercice 2025 a marqué une étape décisive dans le renforcement de l'expertise interne et l'autonomisation des équipes opérationnelles face aux enjeux extra-financiers. Fidèle à sa vision stratégique, Ofi Invest Real Estate appréhende l'ESG non pas comme une discipline isolée, mais comme une composante managériale et technique intégrée de manière transverse à l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur immobilière. Cette démarche continue de conduite du changement vise à faire évoluer naturellement les pratiques opérationnelles de chaque collaborateur.

Consolidation de l'expertise interne par la formation

Le renforcement des compétences s'est structuré autour de sessions internes spécialisées, notamment via le format récurrent des « Minutes ESG ». Durant l'exercice 2025, ces rendez-vous ont permis d'aligner l'ensemble des équipes sur les enjeux clés de la transition immobilière. Les formations ont principalement porté sur l'appropriation des nouvelles contraintes réglementaires, à travers le déploiement

opérationnel du Décret BACS et la maîtrise des leviers de financement comme les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

Les collaborateurs ont également été formés aux solutions bas-carbone concrètes, telles que l'installation d'ombrières photovoltaïques, ainsi qu'au pilotage quotidien de la performance énergétique via l'usage de la plateforme Deepki.

Enfin, un volet dédié à la préservation de la biodiversité a permis d'intégrer pleinement la protection du vivant dans les pratiques de gestion et de valorisation du patrimoine.

Excellence académique et certifications internationales

En 2025, OIRE SGP a franchi une nouvelle étape dans la spécialisation de ses ressources humaines. Un effort particulier a été porté sur l'obtention de diplômes de référence mondiale afin d'asseoir la légitimité technique de la gestion extra-financière.

- *Formations et certifications ESG : Poursuite en 2025 de la démarche de reconnaissance technique des équipes, structurée autour de l'obtention de la certification AMF Finance Durable et du Certificate in ESG Investing (CFA Institute). Ces expertises clés consolident l'intégration des critères extra-financiers dans la gestion de portefeuille et les processus d'investissement.*

Cette montée en compétence permet d'aligner les méthodes d'analyse d'OIRE SGP sur les meilleurs standards mondiaux, facilitant ainsi les échanges avec les investisseurs institutionnels internationaux et les agences de notation.

Digitalisation et autonomie des équipes de gestion

Le renforcement des capacités passe également par l'évolution des outils de travail. En 2025, l'effort a porté sur :

- **Déploiement Soneka** : L'action majeure de 2025 a consisté en l'intégration des scores ESG 2024 et des plans d'actions au sein de la plateforme. Les Asset Managers ont été formés pour piloter en autonomie les "scores cibles", intégrant l'ESG comme un levier de gestion de la valeur des actifs.
- **Fiabilisation de la donnée (Deepki)** : Travail de renforcement sur la qualité des données énergétiques permettant la production des fiches Energy Management et le suivi précis des trajectoires carbone.

Intelligence collective et expertise externe

Au-delà de la mise à disposition des ressources techniques, OIRE SGP a mené des actions concrètes pour que ces outils soient portés par les métiers :

- **Formations externes et appui technique** : La montée en compétences des équipes s'est structurée autour de huit formations externes qualifiantes, complétant les sessions internes dédiées à l'appropriation des outils ESG par les métiers. En parallèle, le recours aux bureaux d'études (Sinteo, Payet) a été ciblé sur l'appui opérationnel et le suivi de la démarche globale.

En 2025, cet accompagnement s'est traduit par un soutien aux Property Managers lors des audits sur site, avant d'évoluer en 2026 vers une mission de contrôle tiers par échantillonnage des mises à jour de scores réalisées par les Asset Managers.

- **Intelligence collective** : Participation active aux 12 groupes de travail de l'OID (notamment sur la Charte pour l'adaptation) et 10 groupes de travail de l'ASPIM, permettant de confronter nos méthodes aux meilleurs standards de place.

I. C - Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Ofi Invest Real Estate

- Gouvernance et pilotage de la stratégie ESG
- Intégration des facteurs ESG dans la politique de rémunération
- Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance



C. 1. Gouvernance et pilotage de la stratégie ESG

La gouvernance d'Ofi Invest Real Estate (OIRE) constitue un élément central de la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses activités.

Pour l'exercice 2025, le périmètre régulé faisant l'objet du présent rapport était porté par Ofi Invest Real Estate SGP (OIRE SGP), conformément aux éléments présentés en introduction. La démarche ESG déployée par OIRE SGP s'inscrivait dans le cadre des orientations du groupe Ofi Invest visant à intégrer les enjeux ESG dans les processus d'analyse, de gestion et de décision d'investissement.

Au cours de l'exercice 2025, OIRE SGP était organisée sous la forme d'une structure à Directoire et Conseil de Surveillance. Les enjeux ESG étaient intégrés aux processus de gestion, de contrôle et de décision selon les modalités décrites ci-après.

Perspectives 2026 : évolution de la gouvernance et création d'une entité immobilière unifiée

À compter du 1er janvier 2026, OIRE SGP a adopté un modèle de gouvernance à Conseil d'Administration, en remplacement de l'organisation précédente à Directoire et Conseil de Surveillance.

Cette évolution s'inscrit dans une démarche de simplification de la gouvernance et de l'organisation du pôle immobilier.

Par ailleurs, l'opération de fusion-absorption d'Ofi Invest Real Estate SAS par OIRE SGP a été réalisée avec effet au 1er avril 2026.

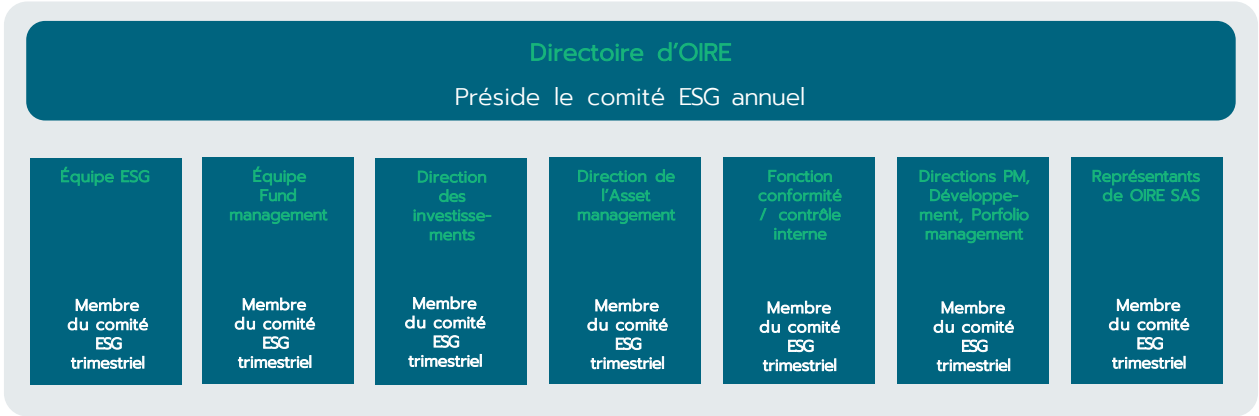
Ce rapprochement a notamment permis de regrouper au sein de la société de gestion les ressources ESG du pôle immobilier. Au cours de l'exercice 2025, ces ressources étaient réparties entre OIRE SGP et Ofi Invest Real Estate SAS, dans le cadre notamment de dispositifs de mise à disposition de personnel.

Comités ESG

Les comités ESG de la structure, mis en place depuis janvier 2023, se réunissent à un rythme trimestriel pour suivre les évolutions réglementaires, passer en revue la performance extra-financière des portefeuilles et alimenter la réflexion stratégique globale.

En parallèle, l'intégration des critères ESG est assurée au plus haut niveau décisionnel lors des Comités d'Investissement, garantissant la prise en compte systématique des enjeux de durabilité en amont de chaque décision d'acquisition ou d'arbitrage.

Ce dispositif est complété par des revues de risques et de performance associant les équipes de gestion, de conformité et les experts ESG, ainsi que par des comités de suivi réguliers menés avec les délégataires de gestion financière pour les différentes classes d'actifs.



La gouvernance extra-financière s'appuie fondamentalement sur un socle documentaire de référence qui définit les ambitions et les exigences de la structure : **le Cadre ESG**. Ce dernier articule trois piliers indissociables : **la Politique ESG, la Politique d'engagement et la Charte ESG**. Bien que formalisant les orientations stratégiques globales détaillées par ailleurs, ce cadre constitue la clé de voûte de notre organisation interne. Il assure l'alignement continu des décisions de gestion avec les engagements de durabilité et formalise la transparence partagée avec l'ensemble des parties prenantes.

Ce cadre stratégique se traduit concrètement au niveau opérationnel par un ensemble de procédures internes rigoureuses intégrant systématiquement les critères extra-financiers. Menées en étroite coordination avec la SAS, ces procédures dictent les modes opératoires des équipes au quotidien. Reflet d'une démarche d'amélioration continue et d'adaptation aux évolutions du marché, plusieurs de ces procédures clés ont fait l'objet d'une mise à jour structurante au cours de l'année 2025, renforçant ainsi l'efficacité de nos contrôles et la fiabilité des processus de suivi ESG.

Conseil de surveillance



Président :
M. Sébastien Chemouny

Vice-président :
M. Jean-Pierre Grimaud



Mission : assurer le contrôle permanent de la gestion de la société
Fréquence des rencontres : trimestrielle
Nombre de collaborateurs au 31/12/2025 : 12
Encours sous gestion : 4,042 Md €
Total des actifs sous gestion des entités Ofi Invest : 187 Md €

Directoire



Président du directoire :
M. Nicolas Gromakowski

Membre :
M. Romuald Mahut

- Mission :
- Déterminer les orientations de l'activité de la société et veiller à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux ;
 - Informar le Conseil de surveillance des décisions stratégiques et des ambitions ESG de la société ;
 - Superviser et contrôler le déploiement de la stratégie ESG, via les comités d'investissement et de validation immobilière.

Fréquence des rencontres : 4 à 5 fois par an.

Communauté RSE

La stratégie RSE globale du groupe Ofi Invest est portée par une dynamique transversale, permettant de décliner les ambitions du groupe aux spécificités du secteur immobilier. Cette démarche est structurée autour d'une Communauté RSE dédiée, présidée par Madame Frédérique Erdocio.

Composée de représentants issus des différentes entités et filiales du groupe, cette instance se réunit trimestriellement pour assurer l'unité de la politique RSE. Ses missions structurelles sont les suivantes :

- Pilotage stratégique : Soumettre les orientations prioritaires, le calendrier des actions et les objectifs annuels au Comité de Direction (CoDir) du groupe et aux Directions Générales des filiales ;
- Reporting et suivi : Présenter un reporting trimestriel consolidé des performances et des avancées des chantiers RSE ;
- Animation opérationnelle : Suivre l'exécution de la feuille de route RSE globale et assurer une coordination efficace entre les fonctions supports et métiers.

Cette Communauté RSE travaille en étroite synergie avec le Comité ESG immobilier, garantissant que les standards du groupe et de sa maison-mère, Aéma Groupe, sont rigoureusement appliqués. Par ailleurs, cette appartenance à Aéma Groupe permet à OIRE SGP de bénéficier de l'expertise de communautés complémentaires, telles que la Communauté Engagement, la Communauté ESS (Économie Sociale et Solidaire) et la Commission Engagement mutualiste et Performance extra-financière, favorisant un partage de bonnes pratiques et une vision élargie des enjeux d'impact sociétal.



C. 2. Intégration des facteurs ESG dans la politique de rémunération

La politique de rémunération d'Ofi Invest Real Estate est conçue pour s'aligner sur la stratégie de long terme de l'entreprise et ses objectifs de gestion responsable.

En conformité avec l'article 5 du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), elle intègre structurellement les risques de durabilité afin de prévenir toute prise de risque excessive incompatible avec les profils de risque des portefeuilles gérés.

Principes généraux et définition des risques

La société définit les risques de durabilité comme des événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance (ESG) — tels que les risques physiques et de transition liés au changement climatique ou l'éthique des affaires — susceptibles d'avoir une incidence négative importante sur la valeur des investissements.

La structure de rémunération vise à encourager une gestion saine de ces risques et tient compte d'éléments relatifs à la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE).

Intégration dans la rémunération variable

L'inclusion des risques de durabilité se manifeste à plusieurs niveaux du processus d'attribution de la rémunération variable :

- **Détermination de l'enveloppe globale** : Le montant total des rémunérations variables est validé en tenant compte des résultats financiers et extra-financiers de la société. La répartition entre les directions opérationnelles intègre également des critères de durabilité.
- **Objectifs individuels** : Pour l'ensemble des collaborateurs, le processus d'attribution inclut une appréciation de la prise en compte des risques de durabilité dans leurs méthodologies et actions.

- Le respect des objectifs spécifiques liés au règlement SFDR est un critère explicite dès lors qu'ils ont été fixés par le manager.
- **Équilibre fixe/variable** : La part fixe est maintenue à un niveau suffisamment élevé pour permettre une flexibilité totale sur la part variable, y compris la possibilité de ne verser aucune rémunération variable en cas de manquements ou de performances extra-financières insuffisantes.

Dispositifs spécifiques de contrôle et d'ajustement (Malus)

Pour le personnel identifié (preneurs de risques), des mécanismes de différé et d'indexation renforcent l'alignement sur les risques de long terme.

La mise en œuvre de cette politique est supervisée par les instances de gouvernance de la société, garantissant un alignement permanent entre la structure de rémunération, les intérêts de nos investisseurs et nos engagements de long terme :

- **Indexation** : Pour les parts différées supérieures à 200 K€, la rémunération est indexée sur l'évolution de la valeur liquidative des fonds immobiliers, assurant une exposition réelle aux risques associés aux actifs gérés.
- **Clause de Malus** : Un dispositif de malus permet de réduire, voire de supprimer (jusqu'à 100 %), la part différée non encore versée en cas d'événement matérialisant un risque ou ayant une incidence sur le respect de la réglementation.
- ! Cela inclut explicitement tout comportement ou action ayant un impact notable sur la situation de la société ou le non-respect des processus internes.

C. 3. Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du Conseil de Surveillance

OIRE SGP, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, place la durabilité au cœur de son modèle de gouvernance. Conformément à ses statuts, le Conseil d'Administration définit les orientations stratégiques de la société et assure leur alignement avec ses engagements ESG.

Dans ce cadre, la stratégie ESG et ses déclinaisons opérationnelles font l'objet d'un suivi systématique lors des réunions trimestrielles du Conseil. À cette occasion, la Direction générale présente un reporting consolidé des engagements ESG de la société de gestion et des fonds, garantissant ainsi un pilotage cohérent et pérenne de la performance extra-financière



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

- ➞ Périmètre et présentation de la stratégie d'engagement
- ➞ Présentation de la politique de vote
- ➞ Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel



***Emetteur**

Dans le secteur financier, la notion d'émetteur désigne généralement une personne morale de droit privé ou public, émettrice de valeurs mobilières (par exemple : actions de société et titres équivalents, obligations et autres titres de créance équivalents). Dans le secteur immobilier, un émetteur sera une entité, privée ou publique, à l'origine de l'émission de telles valeurs mobilières (Exemples : sociétés d'investissement immobilier cotées dites « SIIC », certains véhicules d'investissement tels que les sociétés civiles immobilières). La détention de certaines valeurs mobilières ou immobilières confère la qualité d'actionnaires ou d'associés à leurs détenteurs et leur permettra d'exprimer leurs différents avis sur les décisions de la société émettrice desdites valeurs, lors des assemblées générales et autres réunions similaires.

OIRE gère principalement des fonds immobiliers investissant « en direct ». Pour l'exercice 2025, ce périmètre régulé faisant l'objet du présent rapport était intégré à la structure OIRE SGP, conformément aux précisions apportées en introduction. L'activité principale de ces fonds repose ainsi sur l'acquisition et la détention directe d'actifs immobiliers physiques, plutôt que sur l'acquisition de valeurs mobilières d'émetteurs.

Par conséquent, la notion d'émetteur est moins pertinente pour l'activité d'OIRE SGP. Cette notion concernera majoritairement des positions détenues dans la poche financière des fonds d'OIRE SGP, la gestion de ces poches financières étant déléguée à OIAM.

La notion d'émetteur ne pourra s'appliquer que minoritairement à OIRE SGP, dans le cas de participations « indirectes » dans des sociétés ou fonds détenant des actifs immobiliers, c'est-à-dire lorsque des parts d'actifs immobiliers sont détenues via l'acquisition de valeurs mobilières ou immobilières auprès de tiers externes. Il s'agit, entre autres, de participations dans des supports immobiliers (SCPI, OPCI, autres FIA ...) gérés par des tiers.

S'agissant des participations détenues au sein des poches immobilières, la stratégie d'engagement d'OIRE SGP consiste en un dialogue avec les parties prenantes clés (présentées ci-après). Le dialogue avec ces parties prenantes tient une place prépondérante dans la construction de l'approche globale d'OIRE SGP.

Ainsi la société a souhaité les solliciter et instaurer des échanges permettant de les sensibiliser aux enjeux ESG et de les impliquer directement dans la démarche d'investisseur responsable d'OIRE SGP.

D. 1. Périmètre et présentation de la stratégie d'engagement

Poche immobilière des fonds - OIRE SGP

Périmètre

La politique d'engagement s'applique à Ofi Invest Real Estate. Elle est sans préjudice des obligations légales qui pourrait s'appliquer plus particulièrement à Ofi Invest Real Estate SGP ou à d'autres entités du groupe Ofi Invest au titre des articles L. 533-22 et R. 533-16 du Code monétaire et financier relatifs aux politiques d'engagement actionnariales des sociétés de gestion de portefeuille.

Les thèmes d'engagement principaux sont les suivants :

L'accord de Paris : décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5° C du [CRREM](#) d'ici à 2030 ;

Les enjeux clés pour un immobilier durable : gérer durablement des actifs immobiliers dans chacune de leurs dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) requiert la prise en compte d'un grand nombre d'enjeux. Pour identifier les enjeux, OIRE s'appuie sur les travaux de l'[Observatoire de l'Immobilier Durable](#).

Ils constituent un socle commun à toutes les actions d'OIRE et sont pris en compte dans la mise en œuvre de sa stratégie ESG et de sa stratégie d'engagement ;

La mise en œuvre de trois axes stratégiques :

1. Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion,
2. Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs,
3. Intégrer les immeubles dans leur territoire ;

Les Objectifs de Développement Durable :

les actions d'engagement d'OIRE s'inscrivent dans une démarche plus globale de contribution aux Objectifs de Développement Durable ([ODD](#)) de l'Organisation des Nations Unies (ONU).

La méthode globale d'OIRE pour s'engager auprès de ses parties prenantes consiste à informer, inciter et collaborer. Le détail de chacun de ces thèmes se trouve dans la politique d'engagement ESG disponible sur le site internet de la société de gestion : <https://www.ofi-invest-re.com/>

OIRE a identifié les ODD les plus importants pour ses activités :



Les parties prenantes clés identifiées

COLLABORATEURS ET ÉQUIPE DE DIRECTION

Les collaborateurs et la direction d'Ofi Invest Real Estate portent la stratégie ESG en agissant sur cinq priorités : améliorer la performance ESG et énergétique, garantir santé-sécurité-confort, piloter prestataires et locataires, et intégrer la biodiversité.

SOCIÉTÉS INTRA-GROUPE (OIRE SAS & OIAM)

Ofi Invest Real Estate SAS assure par délégation la gestion opérationnelle du patrimoine immobilier. Ofi Invest Asset Management gère les poches financières et liquides des fonds immobiliers gérés par Ofi Invest Real Estate SGP.

Ces missions intègrent une politique ESG stricte axée sur la transparence, les critères de durabilité et le suivi de la performance extra-financière des actifs.

LOCATAIRES ET OCCUPANTS

Les locataires et occupants contribuent à la performance ESG en réduisant leurs consommations, en partageant leurs données, en agissant pour l'environnement, en améliorant le confort et en préservant le cadre de vie et la biodiversité.

INVESTISSEURS ET PRÊTEURS

Investisseurs et prêteurs accompagnent Ofi Invest Real Estate en apportant capitaux et financements, tout en contribuant à la démarche ESG : transparence extra-financière, intégration des critères ESG et suivi de la performance ESG des actifs financiers.



ORGANISMES DE PLACE

Ofi Invest Real Estate défend une approche d'investissement durable et responsable, soutenue par une participation active aux initiatives nationales et internationales dédiées à l'ESG.

PRESTATAIRES

Ofi Invest Real Estate fait appel à des prestataires externes (gestionnaires externalisés, promoteurs, bureaux d'études), qui s'engagent, via la charte, à contribuer au déploiement des engagements ESG selon les attentes définies pour leur activité.

PARTENAIRES

Ofi Invest Real Estate peut s'appuyer sur des partenariats stratégiques, dont les signataires de la charte s'engagent à contribuer au déploiement des engagements ESG de la société.

Légende :

Parties prenantes internes

Parties prenantes externes

Bilan et faits marquants de l'engagement 2025

L'exercice 2025 confirme que la performance extra-financière d'OIRE SGP repose sur une mobilisation coordonnée de l'ensemble de l'écosystème immobilier. Le passage des objectifs théoriques aux résultats opérationnels résulte de quatre axes d'engagement structurants auprès des parties prenantes.

Le détail exhaustif de ces interactions et les indicateurs de performance par actif sont consultables dans le Rapport d'Engagement 2025, disponible sur le site officiel d'Ofi Invest Real Estate : [Lien](#).

Engagement auprès des locataires : Une gestion partagée de la sobriété

La réduction des incidences négatives, notamment l'intensité énergétique (PAI 17), est directement liée à l'implication des occupants.

- Dialogue et gouvernance : L'organisation de 39 Comités Verts en 2025 a permis d'engager 58 locataires dans des stratégies de réduction des consommations sans investissement lourd;
- Sensibilisation opérationnelle : Le taux de diffusion du guide des écogestes s'établit à 85 % sur les nouveaux baux, favorisant l'adoption de pratiques sobres au sein des bâtiments ;
- Fiabilisation du reporting : Cet engagement relationnel a facilité l'accès aux consommations réelles, dont le taux de collecte atteint désormais 90 % en France et 75 % sur l'ensemble du portefeuille.

Engagement auprès des partenaires techniques et prestataires

La transformation durable du patrimoine nécessite une adhésion stricte des gestionnaires et experts techniques aux standards de la société de gestion.

- Responsabilisation contractuelle : Au 31 décembre 2025, 92 % des Property Managers délégués sont signataires de la Charte d'engagement ESG, formalisant leur rôle dans l'atteinte des objectifs environnementaux.
- Pilotage de la performance : Le partenariat avec des experts en gestion prédictive a permis d'équiper 14 actifs stratégiques. Sur l'immeuble Lugdunum, cette collaboration technique a généré une baisse de consommation de 15 % (soit 100 000 kWh).

- Maîtrise des risques énergétiques : Le déploiement de 12 audits énergétiques supplémentaires a porté la couverture à 82 % du patrimoine, permettant de planifier l'éviction du gaz, lequel ne représente plus que 17 % du mix énergétique

L'intégration des critères ESG dans les processus d'investissement et de gestion est soutenue par un programme de formation continue. :

La transformation durable du patrimoine nécessite une adhésion stricte des gestionnaires et experts techniques aux standards de la société de gestion.

- Expertise interne : Cinq sessions de formation ("Minutes ESG") ont été dispensées en 2025 sur des thématiques réglementaires et techniques (Décret BACS, loi APER), avec un taux de participation moyen de 55 % ;
- Standardisation des processus : L'utilisation de "Tool Box ESG" dédiées aux équipes d'Investissement et de Développement assure une prise en compte systématique des enjeux de durabilité dès l'acquisition ou la rénovation des actifs.

Engagement thématique et initiatives de place

L'engagement de la société de gestion se traduit également par une participation active à la résilience climatique et à la préservation de la biodiversité.

- Actions de régénération : Un total cumulé de 18 060 arbres a été planté via des micro-forêts urbaines créées selon la méthode Miyawaki, afin de renforcer la biodiversité locale, améliorer la valeur d'usage des actifs et à lutter contre les îlots de chaleur ;
- Adhésion aux standards nationaux : La signature des 10 principes communs de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) et de la Charte Adaptation de l'Observatoire de Immobilier Durable (OID) en octobre 2025 marque l'engagement à intégrer pleinement les enjeux écologiques et d'adaptation climatique et dans la gestion de l'ensemble du portefeuille.

Poche financière des fonds – OIAM

Cadre de la gestion et filtre ISR obligatoire

Dans le cadre de la gestion des poches de liquidités des véhicules immobiliers d'OIRE, la gestion financière est déléguée à OIAM. Conformément à l'avenant contractuel signé entre OIRE et OIAM, le délégataire a l'obligation stricte d'appliquer un filtre ISR systématique sur l'ensemble des investissements de la poche liquide et financière pour tous les fonds OIRE labellisés ISR.

Périmètre

OIAM, délégataire de gestion financière, a pour ambition de faire progresser sa démarche d'investisseur responsable et de définir des politiques actives. Elle a établi une politique de vote engageante que son prestataire en matière de vote est contraint de respecter, encourageant les entreprises dans lesquelles elle est investie à adopter des pratiques respectueuses des trois piliers E, S et G.

La politique de vote d'OIAM s'applique à tous les portefeuilles actions et convertibles dont la gestion financière est assurée par OIAM, à l'exception de certains fonds dédiés pour lesquels une politique spécifique a été définie et mise en place à la demande du client. OIAM détermine annuellement son périmètre de vote et s'engage notamment à voter 100 % (best effort en fonction des mouvements de portefeuilles) des titres détenus dans ses fonds labellisés et ses fonds articles 8 et 9 du règlement SFDR. De plus, OIAM exerce systématiquement ses droits de vote dès lors qu'il détient plus de 0,05 % du capital d'une société et dans la mesure où le vote ne bloque pas la décision d'investissement.

Actions

OIAM s'est dotée d'une stratégie d'engagement des émetteurs, laquelle est formalisée dans la politique d'engagement actionnarial et de vote disponible sur le site web de la société¹.

OIAM souscrit à la définition de l'engagement actionnarial formulée par [Novethic](#) : « L'engagement actionnarial désigne le fait, pour un investisseur, de prendre position sur des enjeux ESG et d'exiger des entreprises visées qu'elles améliorent leurs pratiques dans la durée.

Ces exigences sont formulées via une démarche structurée comprenant un dialogue direct avec l'entreprise et un suivi sur le long terme ». Ainsi, l'engagement consiste généralement à obtenir un complément d'information de l'entreprise sur sa stratégie RSE et/ou l'encourager à améliorer ses pratiques.

La démarche d'engagement d'OIAM repose donc sur deux moyens principaux :

- Le dialogue constructif avec les instances dirigeantes des sociétés cotées françaises et européennes ;
- L'intervention lors des assemblées générales d'actionnaires sous forme de questions écrites ou orales ou de dépôt de résolutions.

Ces actions d'engagement peuvent être menées soit sur une base individuelle, à travers un échange direct d'OIAM avec l'entreprise concernée, soit collectivement avec d'autres investisseurs et/ou instances de place partageant les objectifs et les ambitions d'OIAM. Ce dernier format d'engagement est particulièrement utilisé par OIAM lorsque l'action d'engagement vise une transformation importante de l'entreprise.

Quel que soit le format d'engagement, le dialogue avec les entreprises a pour but de les sensibiliser aux bonnes pratiques en matière de responsabilité sociétale, de gouvernement d'entreprise et aux enjeux du développement durable, afin de favoriser un processus d'amélioration. En retour, cette sensibilisation doit permettre de réduire les risques de dysfonctionnement des entreprises et les inciter à communiquer en toute transparence auprès des différentes parties prenantes. Pour OIAM, une telle approche est de nature à créer de la valeur à long terme et à faire valoir ses convictions d'investisseur responsable, ainsi que celles de ses clients, auprès des entreprises.

Les actions d'engagement d'OIAM s'attachent également aux dimensions suivantes de sa démarche d'investisseur responsable :

- Les politiques d'investissement d'OIAM (par exemple, ses politiques d'exclusion ou les politiques propres aux processus d'investissement de certains fonds) ;
- Les thématiques de la feuille de route annuelle de la société ;
- Les controverses des entreprises relatives aux thématiques ESG, afin de mieux appréhender leur plan de remédiation ;

https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement_actionnarial-et-de-vote.pdf

- Les indicateurs du label ISR.

Des engagements ponctuels peuvent également intervenir, notamment pour un besoin d'informations complémentaires sur la stratégie RSE de l'émetteur dans le cadre d'une analyse ESG.

En dernier lieu, lorsqu'une entreprise ne respecte pas ses engagements, OIAM a prévu un processus d'escalade qui peut conduire aux actions suivantes :

- Communication publique sur les objectifs attendus de l'entreprise et les résultats obtenus ;
- Vente ou gel des positions ;
- Pénalité sur la note ESG de l'entreprise ;
- Dépôt de résolution en assemblée générale ;
- Participation à des actions collectives ESG en partenariat avec des cabinets d'avocats.

Bilan

En 2025, OIAM a réalisé 311 actions d'engagement.

Celles-ci proviennent d'initiatives individuelles ou collectives. OIAM a plus spécifiquement engagé avec 247 sociétés. Ce nombre d'engagement est en nette augmentation par rapport à l'année 2024 (246 actions d'engagement avec 185 sociétés).

Cette augmentation est notamment liée aux campagnes d'engagement sur l'impact et l'emploi des jeunes, qui représentent 134 actions d'engagement sur l'année 2025, soit 43% des actions menées.

Au cours de l'année 2025, une majorité des sociétés engagées était européennes hors France (118) puis françaises (78) Cela s'explique par la composition de nos fonds labélisés, qui ont majoritairement des univers européens, ou de la campagne sur les émetteurs les plus carbo intensif de nos portefeuilles. Nous notons également une nette augmentation de nos engagements en Amérique du Nord, ce qui s'explique par notre campagne sur l'eau en lien avec le fond biodiversité (univers monde) ainsi que du label ISR.

Les entreprises françaises sont celles qui font le plus l'objet d'actions sur plusieurs thématiques (122 actions pour 79 entreprises).



D. 2. Présentation de la politique de vote

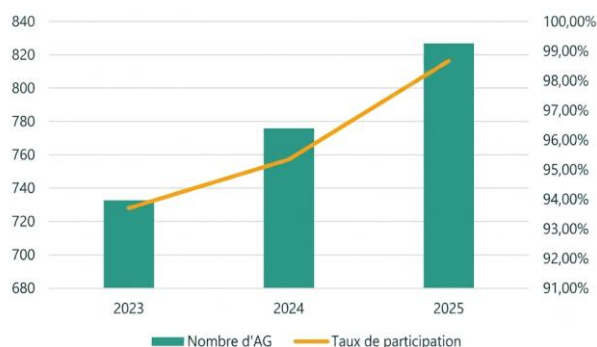
La gestion des poches financières et de liquidités des fonds étant déléguée à Ofi Invest Asset Management (OIAM), OIRE SGP s'appuie sur la politique de vote de son délégataire pour ces actifs.

OIAM considère l'exercice des droits de vote comme un levier fondamental d'engagement pour orienter la gouvernance des émetteurs et réduire les incidences négatives sur la durabilité.

Cette politique repose sur des grands principes descriptifs : La qualité des AG : délais de convocation et procédures garantissant un exercice effectif des droits.

- **Piliers d'analyse des résolutions** : L'évaluation des résolutions en assemblées générales s'articule autour de huit piliers réglementaires et extra-financiers, notamment le respect des actionnaires minoritaires, la transparence des comptes, l'indépendance et la diversité des conseils d'administration, l'équité des politiques de rémunération, ainsi que la cohérence des stratégies environnementales et sociales.
- **Exigences sur le "Say on Climate"** : OIAM conditionne son soutien aux résolutions climatiques à des critères rigoureux : l'alignement scientifique des objectifs de réduction de CO2 avec l'Accord de Paris, une trajectoire crédible de neutralité carbone à horizon 2050 et la certification des engagements par des standards reconnus (tels que SBTi). Un manque de transparence ou des résultats jugés insuffisants peuvent entraîner un vote d'opposition.
- **Évolutions et critères 2025** : Au cours de l'exercice 2025, la politique de vote d'OIAM a intégré de nouveaux critères d'évaluation en lien avec la directive CSRD (notamment sur la nomination des auditeurs de durabilité), introduit un seuil de capitalisation boursière à 500 M€ pour affiner ses exigences de gouvernance, et renforcé ses positions d'opposition en cas de maintien abusif d'actions de performance lors du départ de dirigeants.

Évolution de la participation d'Ofi Invest Asset Management aux Assemblées Générales du périmètre 100% depuis 2023



Bilan chiffré :

Les indicateurs de l'exercice démontrent une application rigoureuse de cette politique de vote par le délégataire :

- **Activité** : Participation à 850 assemblées générales au cours de l'année 2025 (contre 976 en 2024) ;
- **Taux de participation et d'approbation** : Le taux de participation s'établit à 76 % avec un taux d'approbation des résolutions de 71,4%. Sur les fonds bénéficiant du label ISR, la participation aux votes est quasi systématique (visant un objectif best effort de 98% à 100%);
- **Couverture géographique** : Les votes concernent une majorité d'émetteurs français (76,4 % des AG), complétée par une couverture d'émetteurs en Europe, en Amérique du Nord et dans le reste du monde.

Conformément aux exigences de transparence, le compte-rendu annuel détaillé de l'exercice des droits de vote d'OIAM, validé par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, est publié dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et reste consultable publiquement sur son site internet.

D. 3. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment de désengagement sectoriel

Poche immobilière (OIRE SGP)

Pour la gestion de ses actifs immobiliers, OFI Invest Real Estate SGP (OIRE SGP) a intégré une politique d'exclusion rigoureuse au cœur de sa politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité et rappelé dans la Politique ESG. Les décisions d'investissement sont formalisées par une comitologie dédiée, prenant systématiquement en compte l'analyse ESG.

Politique d'exclusion sectorielle

La société de gestion applique dans son processus d'investissement à l'acquisition et dans sa gestion des immeubles en patrimoine, l'exclusion systématique des immeubles avec une destination d'usage sur les secteurs suivants :

- Charbon : extraction, stockage, distribution, transport, fabrication ou production d'électricité à partir du charbon ;
- Pétrole, gaz et hydrocarbures : extraction, stockage, distribution, transport, fabrication ou production d'énergie thermique à partir de ces ressources ;
- Tabac : production et fabrication de tabac (la simple distribution ou vente peut être tolérée si elle respecte la législation) ;
- Huile de palme : production et fabrication (les activités de stockage, distribution ou vente peuvent être acceptées si conformes aux règles) ;
- Biocides et produits chimiques dangereux : production et fabrication de substances dangereuses (ex : néonicotinoïdes). Les activités logistiques peuvent être tolérées si elles respectent le cadre réglementaire ;
- Armes controversées : production, stockage, distribution ou transport d'armes jugées illégales ou particulièrement dangereuses (armes nucléaires, chimiques, biologiques, mines antipersonnel, bombes à sous-munitions, etc.) ;
- Sylviculture et agriculture nuisibles : activités contribuant à la déforestation ou ne respectant pas les certifications durables (FSC, PEFC), ou impliquant des impacts importants sur la biodiversité, la pollution ou l'usage d'OGM ;

- Cruauté et bien-être animal : exclusion des actifs liés à l'élevage intensif, au transport, à l'abattage ou aux tests sur animaux, ainsi que de la vente d'animaux hors refuge ;
- Pornographie : exclusion des activités de production de contenus pour adultes ; stockage et distribution autorisés s'ils respectent la législation ;
- Alcool et drogue : exclusion de la production d'alcool et de toute activité liée aux drogues illicites (y compris à proximité) ; distribution et vente d'alcool autorisées ;
- Jeux d'argent : tout actif abritant une activité de casino sur site.

Poche financière (OIAM)

La gestion monétaire et financière étant déléguée à OFI Invest AM (OIAM), OIRE SGP applique les politiques d'exclusion de son délégataire, conformes au règlement SFDR. Cette politique repose sur deux piliers :

Exclusions Normatives : OIAM exclut systématiquement les entreprises ne respectant pas les principes du Pacte Mondial des Nations Unies (Global Compact), portant sur les Droits de l'Homme, les normes internationales du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

Exclusions Sectorielles : Désengagement strict des secteurs incompatibles avec une stratégie de transition durable, notamment :

- Armes controversées : Exclusion totale des entreprises impliquées dans la fabrication, le stockage ou le commerce d'armes prohibées par les conventions internationales ;
- Charbon thermique : Exclusion des entreprises tirant une part significative de leurs revenus de l'extraction ou de la production d'électricité à partir de charbon, sans plan de transition crédible.

Gouvernance : Cette politique est révisée annuellement pour s'adapter aux évolutions réglementaires et de marché. L'exhaustivité de la méthodologie et les listes d'exclusion sont consultables sur le site d'OFI Invest AM : www.ofi-invest-am.com/finance-durable.

1. Politique ESG : https://ofi-invest-re.com/pdf/politique-ESG_ofi-invest-real-estate.pdf
 2. Politique d'engagement : https://ofi-invest-re.com/pdf/politique-engagement_ofi-invest-real-estate.pdf
 3. Rapport d'engagement : https://ofi-invest-re.com/pdf/rapport-engagement_ofi-invest-real-estate.pdf
 4. Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité : <https://ofi-invest-re.com/pdf/politique-integration-risques-en-matiere-de-durabilite.pdf>
 5. Déclaration sur la prise en compte des PAIs : <https://ofi-invest-re.com/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

I. E - Taxonomie européenne et combustibles fossiles

- Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement taxonomie, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement
- Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du règlement taxonomie



E. 1. Part des encours alignés avec la Taxonomie européenne (articles 10 à 15 et article 8 du règlement)

Poches immobilières du fonds

Conformément au Règlement Délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021, Ofi Invest Real Estate évalue l'éligibilité et l'alignement des investissements.

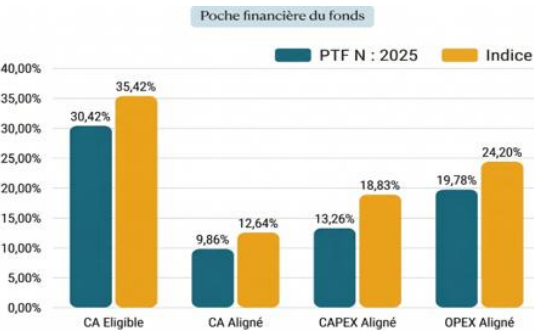
En raison de la nature sectorielle du fonds, **100 %** des encours immobiliers de la SCI AFER IMMO 2 sont **éligibles** à la Taxonomie européenne.

La SCI AFER IMMO 2 ne prend actuellement aucun engagement minimum d'alignement. Toutefois, au 31 décembre 2025, l'analyse menée sur les 13 immeubles détenus en direct indique qu'un actif répond aux critères stricts de conformité de la Taxonomie européenne.

Cela amène l'**alignement** de la poche immobilière directe de **4,98 % en valeur de marché, 5,33% en chiffre d'affaires, 0,08% en CapEx et 1,49% en OpEx**, restant inchangé par rapport à l'exercice précédent.

Poches financières du fonds

Concernant la **poche financière** et les liquidités (8 % de l'ANR), sa gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management (OIAM). Le taux d'alignement taxonomique de cette poche est calculé selon les méthodologies propres aux actifs financiers, détaillées dans le rapport Article 29 LEC d'OIAM, et se décline de la manière suivante :



Source : OIAM au 31/12/2025

E. 2. Part des encours exposés au secteur des combustibles fossiles

Poches immobilières du fonds

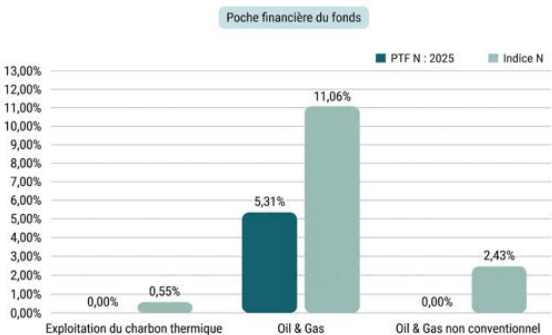
En lien avec sa prise en compte des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (plus communément appelées Principal Adverse Impacts ou PAI), OIRE SGP analyse son exposition aux énergies fossiles.

À ce jour, la SCI AFER IMMO 2 n'a en portefeuille aucun actif immobilier ou locataire ayant une activité d'extraction, de stockage, de transport, de fabrication dans le secteur des combustibles fossiles.

Poches financières du fonds

Concernant la **poche financière** et les liquidités (8 % de l'ANR), sa gestion est déléguée à Ofi Invest Asset Management (OIAM).

Son taux d'alignement taxonomique est calculé selon les méthodologies propres aux actifs financiers, détaillées dans le rapport Article 29 LEC d'OIAM, et se décline de la manière suivante:



Source : OIAM au 31/12/2025

I. F - Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris

→ Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone

→ Objectifs Quantitatifs



Aéma Groupe (auquel appartient OIRE) est membre du Net-Zero Asset Owner Alliance. À ce titre, Aéma Groupe s'engage dans la transition de ses portefeuilles d'investissement vers des émissions nettes de GES nulles d'ici à 2050, en vue de limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale à 1,5° C au-dessus des niveaux préindustriels.

Pour ce faire, Aéma Groupe tient compte des meilleures connaissances scientifiques disponibles, y compris les conclusions du GIEC. L'engagement d'Aéma Groupe comprend également celui de rendre compte régulièrement des progrès accomplis, y compris en fixant des objectifs intermédiaires tous les cinq ans, conformément à l'article 4.9 de l'accord de Paris.

Pour ses activités immobilières, Aéma Groupe s'est fixé l'objectif intermédiaire de décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5° C du CRREM d'ici à 2030, ou a minima de contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2° C par rapport aux niveaux préindustriels comme prévu par l'accord de Paris.

F. 1. Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone

Poche immobilière du fonds

Méthodologie d'évaluation : Le cadre CRREM V2 – Intensité Carbone kgCO₂e/m²

L'évaluation des trajectoires s'appuie sur le référentiel CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), devenu la norme sectorielle pour la modélisation des émissions de GES (Scope 1 et 2) dans l'immobilier. Le déploiement de la version 2 de cet outil garantit une robustesse scientifique alignée sur les dernières données du GIEC. Les étapes sont les suivantes :

- **Calcul de l'intensité énergétique** : Le calcul de la consommation énergétique (kWh/m².an) de chaque bâtiment se base sur la consommation réelle en énergie finale (factures ou informations distributeur). En cas d'absence de données réelles, les consommations peuvent être estimées (voir méthodologie en annexe). A noter, les potentielles quotes-parts de détention par actif sont appliquées aux consommations et aux surfaces.
- **Modélisation carbone** : L'intensité énergétique est ensuite convertie en intensité carbone (kgCO₂e/m².an) à l'aide de facteurs d'émission kgCO₂e/kWh. L'intensité obtenue est ainsi utilisée à plusieurs fins : rapports ESG, scores ESG, atteinte de l'objectif OIRE de -30% versus 2019, mais également afin d'être réinjectée dans les trajectoires CRREM. Attention, les facteurs utilisés pour le CRREM sont ceux proposés par l'outil CREEM, et différents de ceux utilisées en lien avec la méthodologie propre à OIRE. Les intensités carbonées des rapports ESG et celles affichées dans les trajectoires CREEM sont donc différentes. De plus, les facteurs CRREM intègrent pour les années futures l'évolution anticipée du mix énergétique national, reflétant la décarbonation progressive des systèmes énergétiques.

- **Identification du risque d'obsolescence** : L'outil CRREM projette ces trajectoires sur le long terme pour identifier le « point de bascule » (stranding point). Il s'agit de l'échéance à partir de laquelle un actif, en l'absence de rénovation, s'écarte des trajectoires compatibles avec l'Accord de Paris, exposant le fonds à un risque de dépréciation (« Brown Discount »).

Intégration opérationnelle et pilotage des trajectoires

L'approche méthodologique ne se limite pas à un exercice de reporting annuel. Elle est pleinement intégrée au cycle de vie des actifs, de l'acquisition à l'exploitation. Chaque actif en phase de Due Diligence fait systématiquement l'objet d'une analyse CRREM, dont les conclusions sont présentées aux comités d'investissement pour éclairer les décisions d'entrée au portefeuille.

Depuis 2024, l'automatisation de ce suivi est renforcée par l'intégration à la plateforme Deepki d'un module « plan d'investissement ». Ce module permet de lier directement les données de consommation énergétique aux trajectoires carbonées CRREM théoriques.

Cette interface facilite également la projection des intensités carbone futures en intégrant les plans d'actions de décarbonation et les investissements (CAPEX) budgétés pour les immeubles mais aussi une modélisation des actions d'économies d'énergie issues des audits énergétiques réalisés sur les actifs.

Analyse dynamique des scénarios : « Sans Plan » vs « Avec Plan »

Pour objectiver la stratégie de gestion, deux trajectoires sont systématiquement modélisées et comparées au sein des outils de pilotage :

- **Le scénario de référence, dit « sans plan »,** repose sur les consommations brutes du portefeuille à usage constant, sans intégration d'investissements ni de mesures correctives. Il traduit ainsi une exposition théorique maximale, reflétant le risque brut d'obsolescence climatique.
- **En complément, le scénario « Avec Plan »** intègre les mesures d'amélioration issues des audits et des plans de travaux (PPT) programmés. Ce scénario traduit la réalité opérationnelle de la gestion, valorisant les gains issus des rénovations et des actions d'efficacité énergétique.

Poche financière du fonds

Méthodologie d'évaluation

La stratégie d'alignement d'OIAM s'appuie sur une analyse prospective de l'intensité carbone du portefeuille, mesurée en tonnes de CO₂ équivalent par million d'euros investi (tCO₂e/M€).

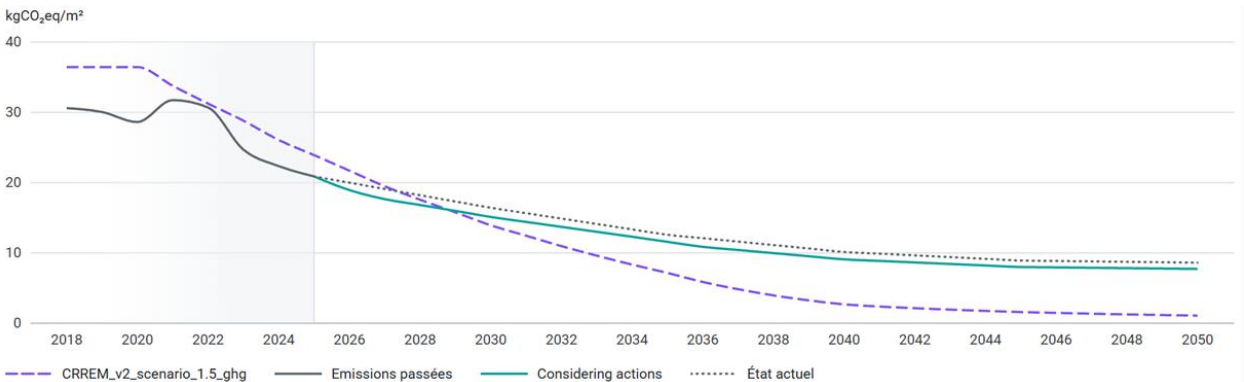
Cette approche permet de confronter la trajectoire réelle des actifs aux scénarios climatiques de référence, notamment ceux issus des travaux de l'Agence Internationale de l'Énergie (AIE) et du GIEC.

Principes de la modélisation :

- **Indicateur de référence :** L'analyse porte sur les émissions directes et indirectes liées à l'énergie (Scopes 1 et 2).
- **Scénarios climatiques :** La trajectoire est comparée à trois cadres de référence :
 - **Politiques actuelles :** Projection basée sur les engagements climatiques nationaux et internationaux en vigueur.
 - **Limitation 2°C :** Scénario intermédiaire visant une limitation modérée du réchauffement.
 - **Limitation 1,5°C :** Scénario de référence le plus exigeant, conforme aux objectifs de l'Accord de Paris.
- **Ajustement de crédibilité :** L'analyse intègre une correction dite « de crédibilité ». Cette pondération permet d'ajuster les objectifs déclarés des émetteurs en fonction de leur capacité réelle à les mettre en œuvre, offrant ainsi une vision plus prudente et réaliste de la trajectoire carbone.

F. 2. Objectifs quantitatifs

Poche immobilière du fonds



La modélisation de l'intensité carbone du portefeuille permet d'objectiver la performance environnementale au regard de la trajectoire de référence 1,5°C (référentiel CRREM V2). L'analyse des données fait apparaître deux phases distinctes : une période de décarbonation effective suivie d'un point de vigilance à l'horizon 2028-2029.

Bilan de performance (2018-2025) : Une dynamique de réduction confirmée

L'analyse Les indicateurs de suivi démontrent l'efficacité des actions de gestion courante et des premiers programmes de travaux :

- **Réduction de l'intensité carbone** : Le portefeuille affiche une trajectoire descendante efficace, passant d'environ 31 kgCO₂eq/m² en 2018 à près de 21 kgCO₂eq/m² à fin 2025 (courbe noire des Emissions passées). Cela représente une baisse de l'intensité carbone d'environ 33 %. Calculées selon le modèle CRREM pour le suivi des trajectoires, ces valeurs diffèrent de l'objectif officiel de OIRE SGP de -30 % en 2030 vs 2019 où s'applique les facteurs d'émission ADEME.

Identification d'un point de divergence à court terme (Dès 2029)

Le graphique révèle un défi structurel de conformité :

- **Un alignement initial sur le fil de la trajectoire** : Dès le départ (2018), le niveau d'émissions du portefeuille se situe à un niveau très proche de la courbe de référence CRREM 1,5°C (courbe violette). Bien qu'il parvienne à se maintenir de justesse en dessous de cette cible jusqu'en 2028, la marge de manœuvre est quasi nulle. C'est à partir de 2029 que la courbe violette plonge plus rapidement que nos prévisions, provoquant le point de divergence et l'entrée en non-conformité (stranding year).
- **Une trajectoire prospective baissière mais non alignée** : À partir de 2025, la courbe de l'État actuel (pointillés noirs) et celle des Actions envisagées (courbe verte) affichent une trajectoire baissière continue, pour se stabiliser à l'horizon 2050 juste en dessous de la barre des 10 kgCO₂eq/m².

Conclusion sur l'effet de ciseaux réglementaire : L'écart (l'effet de ciseaux) commence à se creuser à partir de 2029 et s'accroît fortement entre 2030 et 2040.

Cela illustre la part « incompressible » des émissions opérationnelles liées à la typologie ou aux énergies des bâtiments existants, confirmant que le plan d'action devra être renforcé à moyen terme pour amorcer une vraie courbe de convergence vers la neutralité complète en 2050.

Orientations stratégiques pour le pilotage à long terme

Face à ce constat, le pilotage environnemental du patrimoine intègre désormais des leviers complémentaires pour maintenir l'alignement :

- **Diversification des sources d'énergie** : En anticipation de la Loi APER, une étude de faisabilité a été réalisée sur l'ensemble des actifs.
 - ! L'intégration d'ombrières photovoltaïques ou de dispositifs mixtes (énergie et biodiversité) permettra de sécuriser un potentiel d'autoproduction d'au moins 2,5 GWh/an, soit 2,5 % de la consommation énergétique totale du patrimoine en France.
- **Intégration du risque d'obsolescence** : Les actifs dont le pivot est identifié avant 2032 font l'objet d'un suivi spécifique dans les Business Plans.
 - ! Les options incluent le déploiement de rénovations lourdes (Deep Retrofit) ou l'arbitrage si le coût de mise en conformité excède la valorisation à long terme.
- **Pilotage énergétique dynamique** : L'implémentation d'une gestion intelligente est renforcée par des outils prédictifs. À ce titre, la solution Dnergy a été déployée sur un total de 14 actifs équipés en 2025, permettant une optimisation continue des consommations en temps réel.
- **Réalisation d'audits énergétiques au fil de l'eau** : En parallèle, afin d'affiner la connaissance de son patrimoine, Ofi Invest Real Estate a réalisé 12 audits énergétiques en 2025, portant le total à 89.
 - ! Ainsi, 78% du patrimoine assujéti au Décret Tertiaire a fait l'objet d'un audit énergétique.

La politique ESG d'Ofi Invest Real Estate (périmètre OIRE SGP pour l'exercice 2025) définie dans la feuille de route 2030 l'**objectif d'alignement aux trajectoires nationales 1,5°C du CRREM** pour décarboner ses actifs. L'objectif principal est de maintenir l'intensité carbone de chaque fonds en deçà de sa courbe benchmark.

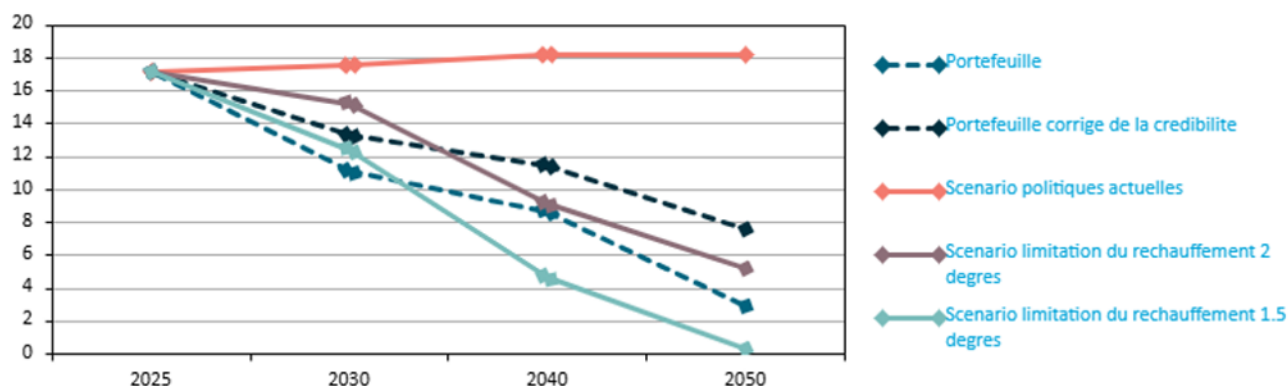
Pour l'horizon 2030, se rajoute d'autres objectifs clés sur la décarbonation :

- **-30 % d'intensité carbone par rapport à 2019 ;**
- **Sortie définitive du chauffage au gaz ;**
- **Intégration systématique du Temps de Retour Carbone (TRC) dans les scénarios de rénovation.**

Enfin, la modélisation carbone CRREM est complétée par une analyse des risques climatiques physiques via l'outil R4RE en France et ses équivalents à l'international.

Poche financière du fonds

Projection de l'alignement aux 3 scénarios du GIEC
Teq CO₂/M€ - Scope 1 - 2



Source : OIAM au 31/12/2025

La poche financière et liquidité du fonds, dans sa version brute, affiche une trajectoire de décarbonation ambitieuse (-83% à l'horizon 2050), se situant structurellement en dessous des scénarios de « Politiques actuelles » et de « Limitation 2°C ».

La comparaison entre la trajectoire brute et la trajectoire « corrigée de la crédibilité » révèle un écart significatif (7,59 tCO₂e/M€ contre 2,92 tCO₂e/M€ en 2050).

Cet écart souligne la nécessité de maintenir une exigence forte dans le suivi des engagements des émetteurs et la mise en œuvre effective de leurs plans de transition.

À l'horizon 2030, la trajectoire corrigée du portefeuille (13,35) dépasse légèrement le scénario 1,5°C (12,35).

Ce décalage confirme l'existence d'un « écart d'ambition ».

Cette marge de progression constitue le moteur des plans d'actions à venir, justifiant le renforcement des mesures de décarbonation opérationnelles sur les actifs les plus intensifs en carbone afin de se rapprocher de la trajectoire la plus exigeante.

I. G - Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

- ➞ Cadre de référence : la convention sur la diversité biologique (1992)
- ➞ Feuille de route 2030 : focus biodiversité
- ➞ Actions en faveur de la biodiversité
- ➞ Stratégie biodiversité
- ➞ Indicateur d'empreinte biodiversité



G. 1. Cadre de référence : la convention sur la diversité biologique (1992)

Au 31 décembre 2025, OIRE SGP gère un portefeuille d'actifs immobiliers valorisé à 4 milliards d'euros, réparti sur sept pays européens. Cette présence étendue confère à la société une responsabilité particulière dans la préservation des écosystèmes et la limitation de l'artificialisation des sols.

En 2025, la biodiversité était déjà intégrée à la stratégie ESG d'OIRE SGP, notamment à travers l'utilisation d'indicateurs dédiés dans sa grille ESG et le déploiement d'initiatives telles que la création de micro-forêts. Parallèlement, l'année a été marquée par des travaux approfondis visant à structurer une stratégie biodiversité plus complète et opérationnelle, afin de renforcer l'intégration du vivant dans la gestion immobilière. Ces travaux ont conduit à la validation, en mars 2026, d'une stratégie formalisée qui constituera, à cette date, le cadre de référence pour renforcer l'intégration du vivant dans la gestion immobilière.

La démarche d'Ofi Invest Real Estate (OIRE) s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992 : conservation de la biodiversité, utilisation durable de ses éléments constitutifs et partage juste et équitable des avantages issus de l'exploitation des ressources naturelles. Pour l'exercice 2025, le périmètre régulé faisant l'objet du présent rapport était intégré à la structure OIRE SGP, conformément aux précisions apportées en introduction.

Ce cadre international guide l'intégration progressive des enjeux biodiversité dans la stratégie ESG de la société et a également inspiré les travaux menés en 2025 pour renforcer la prise en compte des écosystèmes dans la gestion immobilière et structurer une stratégie biodiversité plus aboutie.

G. 2. Feuille de route 2030 : focus biodiversité

Préservation des habitats naturels

OIRE SGP s'engage à mesurer le Coefficient de Biotopie par Surface (CBS) sur l'ensemble du patrimoine immobilier détenu en direct d'ici 2030. Cette évaluation permettra d'établir des plans d'actions biodiversité adaptés à chaque typologie d'actif et de conduire des études de faisabilité de certification ou de labellisation en biodiversité.

Renforcement du couvert végétal

D'ici 2030, 20 000 arbres seront plantés sur les parcelles des actifs détenus en direct,

contribuant à la création de micro-habitats, à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à la séquestration du carbone.

Vers une approche intégrée

Ces engagements traduisent la volonté d'OIRE SGP de passer d'une logique de conformité à une stratégie proactive, intégrant la biodiversité comme levier de résilience et de valeur durable pour ses actifs immobiliers.

G. 3. Actions en faveur de la biodiversité

En 2025, OIRE SGP a poursuivi le déploiement de ses actions en faveur de la biodiversité, avec pour objectif d'améliorer la connaissance écologique de son patrimoine et de renforcer l'intégration du vivant dans la gestion de ses actifs immobiliers.

Renforcement de la connaissance écologique du patrimoine

Afin d'évaluer l'état des écosystèmes présents sur ses sites, OIRE SGP a mené 10 audits écologiques en 2025, portant à 39 le nombre total d'audits réalisés à ce jour.

Ces diagnostics constituent un socle essentiel pour identifier les enjeux locaux, définir des plans d'actions adaptés et suivre l'évolution de la biodiversité dans le temps.

Intégration d'indicateurs biodiversité dans la grille ESG

La biodiversité est suivie au travers de quatre indicateurs dédiés, intégrés à la grille ESG d'OIRE SGP :

- Taux de végétalisation ;
- Dispositifs écologiques installés (nichoirs, hôtels à insectes, ruches, etc.) ;
- Gestion écologique des espaces verts ;
- Audit écologique réalisé au cours des 10 dernières années.

Ces indicateurs permettent d'évaluer la performance écologique des actifs et d'orienter les actions d'amélioration.

Déploiement d'initiatives de renaturation

Dans la continuité des actions engagées les années précédentes, OIRE SGP a planté 2 micro-forêts supplémentaires en 2025, portant à 5 le nombre total de micro-forêts implantées sur son patrimoine. Au total, 18 060 arbres ont été plantés, sur la base d'une densité de 3 plants par m², contribuant à la création de micro-habitats, à la restauration des sols et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Adhésion à l'OFB – Entreprise engagée pour la nature

OIRE SGP a renforcé sa démarche en rejoignant la communauté des Entreprises engagées pour la nature, portée par l'Office français de la biodiversité (OFB). En signant les dix principes communs, la société affirme sa volonté d'inscrire la biodiversité au cœur de ses pratiques et de structurer son action dans une logique d'amélioration continue. OIRE SGP déposera son plan d'action biodiversité en juin 2026, marquant ainsi une nouvelle étape dans la consolidation et le pilotage de ses engagements, avec l'ambition de challenger régulièrement sa stratégie pour en garantir la pertinence et l'efficacité.

Structuration de la stratégie biodiversité

L'année 2025 a également été consacrée à l'élaboration d'une stratégie biodiversité plus aboutie, visant à renforcer l'intégration des enjeux écologiques dans l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière. Cette stratégie, finalisée puis validée en mars 2026, sera déployée à partir de cette date.

G. 4. Stratégie biodiversité

Gouvernance matricielle

La stratégie biodiversité ne relève pas d'une entité isolée, mais d'une dynamique matricielle impliquant l'ensemble de la chaîne de valeur :

- **Direction ESG** : Pilote la stratégie globale, fiabilise les indicateurs et garantit la conformité du reporting ;
- **Pôles Opérationnels (Investissement </ Asset Management)** : Intègrent les impératifs de biodiversité dès les arbitrages d'investissement et la phase de conception ;

- **Property Managers** : Acteurs de terrain, responsables de l'application des bonnes pratiques écologiques (gestion différenciée, zéro phyto) ;
- **Comité Biodiversité (Instance future)** : Assurera la coordination transversale et l'arbitrage stratégique.

La Méthodologie des 4 Piliers

Afin de prioriser ses actions et d'adapter ses interventions au contexte écologique local, OIRE SGP a réalisé une cartographie de son patrimoine

au regard des zones protégées (et des ZNIEFF en France). Cette analyse permet d'identifier les actifs situés à proximité d'espaces naturels sensibles, d'évaluer leur niveau d'enjeu écologique et d'orienter les efforts vers les sites les plus prioritaires. Cette approche territorialisée constitue un socle essentiel pour structurer une stratégie d'action cohérente et proportionnée.

La Méthodologie des 4 Piliers

La stratégie d'OIRE SGP est déclinée en quatre axes structurants permettant de répondre aux enjeux de conservation de la diversité biologique:

- **Axe 1 - Connaître et mesurer** : OIRE SGP systématise l'objectivation du vivant sur ses sites. Cette phase repose sur la réalisation d'audits écologiques, d'inventaires faune/flore et de diagnostics techniques (acoustique, qualité de l'air) pour établir une base de référence solide ;
- **Axe 2 - Préserver et restaurer** : La société privilégie le déploiement de Solutions Fondées sur la Nature (SFN). La restructuration des actifs intègre des dispositifs à fort potentiel écologique (micro-forêts Miyawaki, ruches, trames végétales natives) et vise l'obtention de labels environnementaux (BREEAM, HQE) exigeants ;

- **Axe 3 - Mobiliser** : La montée en compétence des équipes est prioritaire. Le programme de formation obligatoire sur les enjeux du vivant est complété par le futur réseau de référents métiers ;
- **Axe 4 - Valoriser** : La performance est rendue transparente par un reporting consolidé. Dès 2026, ce rapport annuel permettra de suivre l'évolution des indicateurs de performance.

La charte biodiversité

Pour formaliser ses ambitions et structurer un cadre d'intervention commun à l'ensemble des équipes et partenaires, OIRE SGP a élaboré une charte biodiversité. Ce document fixe les principes directeurs, les pratiques de gestion et les actions de renaturation.

À travers cette charte, OIRE SGP réaffirme sa volonté d'inscrire durablement la biodiversité au cœur de sa stratégie immobilière.

Pour traduire ses engagements en actions opérationnelles concrètes, OIRE SGP articule son plan d'action autour de quatre piliers structurants, dont la déclinaison des 15 objectifs stratégiques est synthétisée dans le schéma sur la page 47.

G. 5. Indicateur d'empreinte biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un indicateur développé par la ville de Berlin permettant de décrire par une valeur numérique la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface dite « éco-aménageable ») par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le calcul du CBS permet ainsi d'évaluer le maintien de la biodiversité et de la nature à l'échelle d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un territoire plus vaste. Il se calcule comme suit :

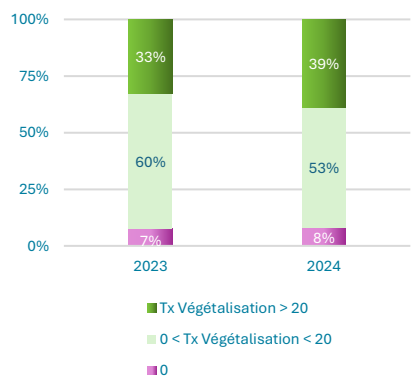
$$CBS = S \text{ éco aménageable} / S \text{ de la parcelle}$$

Le calcul du CBS est intégré au cahier des charges des audits écologiques réalisés pour OIRE SGP, garantissant sa prise en compte systématique dans l'évaluation écologique des actifs.

À date, le nombre d'audits écologiques réalisés ne permet pas encore de considérer cet indicateur comme pleinement représentatif à l'échelle du portefeuille.

Toutefois, grâce à l'indicateur biodiversité intégré à notre grille ESG, OIRE SGP est en mesure de communiquer de manière fiable sur le taux de végétalisation de ses actifs, qui constitue aujourd'hui un premier marqueur pertinent de la qualité écologique des sites.

Biodiversité - Taux de végétalisation



* Périmètre AFER IMMO 2

OBJECTIF #1 | Viser la suppression totale des produits phytosanitaires sur l'ensemble de nos sites

OBJECTIF #2 | Mettre en place un suivi écologique régulier sur nos 10 sites prioritaires

OBJECTIF #3 | Déployer une gestion différenciée sur les espaces verts présentant un potentiel écologique

OBJECTIF #4 | Renforcer la présence d'aménagements naturels favorables à la faune sur les sites adaptés

OBJECTIF #5 | Étudier systématiquement les solutions de gestion alternative des eaux pluviales dans les projets

OBJECTIF #6 | Intégrer la biodiversité dans chaque projet dès la phase de conception

OBJECTIF #7 | Développer des micro-forêts et des zones de renaturation dense sur les sites à fort potentiel

OBJECTIF #8 | Renforcer le potentiel écologique de nos 10 sites les plus prioritaires

OBJECTIF #9 | Étudier systématiquement les possibilités de désimperméabilisation lors des rénovations

Axe 1 - Préserver

Axe 2 - Restaurer

Axe 4 - Valoriser

Axe 3 - Mobiliser

OBJECTIF #13 | Construire un réseau interne de référents biodiversité au sein de chaque pôle opérationnel

OBJECTIF #14 | Mettre en place un « Comité biodiversité » assurant le pilotage et la coordination des actions

OBJECTIF #15 | Rendre compte annuellement de la performance biodiversité du portefeuille via un reporting consolidé

OBJECTIF #10 | Sensibiliser et accompagner nos locataires via un guide de bonnes pratiques biodiversité

OBJECTIF #11 | Sensibiliser nos locataires aux nuisances lumineuses et sonores dans les projets

OBJECTIF #12 | Former l'ensemble des collaborateurs aux enjeux et aux actions liées à la biodiversité



I. H – Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

- Contexte et définition
- Quelques résultats de la prise en compte des critères ESG
- Identification des risques en matière de durabilité
- Réduction de l'exposition aux risques de durabilité
- Plan d'actions visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte dans le cadre de la SFDR



H. 1. Contexte et définition

La gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG par Ofi Invest Real Estate (OIRE) se fait en premier lieu à travers la mise en place d'un cadre conventionnel contraignant. Pour l'exercice 2025, le périmètre régulé faisant l'objet du présent rapport était intégré à la structure OIRE SGP, conformément aux précisions apportées en introduction. Ce cadre décrit la manière dont sont intégrés les risques en matière de durabilité dans les processus d'investissement de l'entité, tant sur ses aspects organisationnels, de gestion des risques, que de gouvernance.

OIRE SGP a ensuite répertorié les risques pertinents et les a cartographiés afin d'intégrer au mieux leur prise en compte dans les différentes décisions.

Sont pris en compte :

- Les risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité ;

- Les risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux ;
- Les risques réputationnels liés aux facteurs environnementaux.

Un cadre conventionnel complet permet par ailleurs la prise en compte des différents risques ESG :

- **Cadre conventionnel** : corpus documentaire et comitologie (§ annexe : Cadre de gestion des risques) ;
- **Construction de portefeuille** : évaluation de la performance ESG, due diligence, analyse de risques climatiques ;
- **Vie des actifs immobiliers** : mise en place de stratégies d'optimisation de la valorisation des actifs via des critères ESG.

H. 2. Quelques résultats de la prise en compte des critères ESG

Au cours de l'exercice 2025, la politique de gestion des risques ESG a permis de monitorer précisément l'exposition du portefeuille. Les résultats consolidés témoignent d'une amélioration continue de notre résilience.

Performance énergétique et risque d'obsolescence

La surveillance de la performance énergétique est le levier principal de notre maîtrise du risque de transition (obsolescence verte).

Le portefeuille a été audité afin d'identifier les actifs présentant une vulnérabilité face aux évolutions législatives (Décret Tertiaire, interdiction de location).

À ce jour, les 9 actifs parmi les 13 en exploitation de AFER IMMO 2 (hors parking) disposent d'un DPE, dont 56% (en valeur du marché) classé A, garantissant une forte résilience face aux futures réglementations. Aucun actif est identifié comme "passoires thermiques" (étiquettes F et G).

Actif	Intensité (KWhEP/m².an)	Top 30 (BPE 2024 OID)	Etiquette DPE Réglementaire
ALEXANDERSTRASSE 1	126	148	-
APELDOORN	78	91	A
BERNSTORFFSGADE 21	200	172	D
BRICKWORKS	116	138	A
CARPE DIEM	297	188	D
CITY TOWER	404	148	-
COPENHAGEN HIGHLINE	223	172	A
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 9 11	165	172	C
LES ALLEES FOCH	432	221	E
NAVIS	260	172	A
NORREGADE 4	135	172	C
SPEKTRUM	121	148	-
ST LOUIS	-	-	NC
STRAWINSKYLAAN	244	182	A

Vulnérabilité climatique et résilience physique

La stratégie de résilience déployée par OIRE SGP repose sur un pilotage par la donnée, concrétisé par l'industrialisation du suivi des risques physiques climatiques. Pour l'exercice 2025, les résultats témoignent de la montée en puissance de la maîtrise opérationnelle du portefeuille.

OIRE SGP a franchi une étape majeure dans la structuration de son reporting extra-financier avec le déploiement généralisé du « Tableau de bord Résilience OFI ». Cet outil, dont la méthodologie sera détaillée dans la section suivante, vise à

- Cartographie exhaustive de l'exposition et de la vulnérabilité : L'intégralité du patrimoine sous gestion fait l'objet d'un suivi au travers de l'outil dédié. A 31/12/2025, 100 % des actifs sous gestion sont couverts par une évaluation croisée des 10 aléas climatiques majeurs, selon la méthodologie de référence R4RE. Cette couverture totale garantit une vision homogène et exhaustive du profil de risque ;
- Prioriser les actions : Les scores de risque générés par le Tableau de bord Résilience OFI permettent d'orienter les budgets de travaux (CAPEX) vers les actifs présentant les niveaux de vulnérabilité les plus critiques ;
- Industrialiser les plans d'adaptation : La standardisation des plans d'action a permis d'intégrer systématiquement les enjeux de résilience climatique dans les Plans Pluriannuel de Travaux (PPT) des actifs.

L'alignement climatique d'AFER IMMO 2 est évalué selon un seuil de tolérance exigeant. Un actif est considéré comme « aligné » lorsque, pour l'ensemble des aléas climatiques analysés, ses scores d'exposition et de vulnérabilité sont inférieurs ou égaux au seuil de 4 sur une échelle de 5 & score croisée pondéré est inférieur à 33. Comme montré sur la figure à droite, le taux d'alignement en valeur d'actif s'établit à 62,9 % au 31 décembre 2025.

Sur la base de ces indicateurs, OIRE SGP identifie les leviers d'amélioration pour le solde des actifs du portefeuille. L'objectif pour les exercices à venir est d'accroître ce taux d'alignement via la mise en œuvre des plans d'adaptation standardisés.

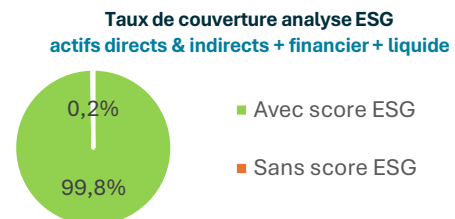
Cette démarche de quantification permet d'objectiver le niveau de résilience du patrimoine vis-à-vis des projections climatiques à l'horizon 2050. La méthodologie détaillée ayant permis d'aboutir à ces résultats, incluant le cadre de référence et les processus d'évaluation des aléas, est explicitée dans la section suivante : « 8.3 Identification des risques en matière de durabilité ».

Gouvernance et processus de diligence

La maîtrise du risque opérationnel repose sur une intégration systématique des critères ESG dans nos processus de gouvernance, depuis l'origination d'un projet jusqu'à la cession de l'actif. Notre approche est structurée autour de la fiabilité de la donnée et du contrôle des décisions d'investissement.

Le taux de couverture des scores ESG constitue notre indicateur clé de performance (KPI) pour mesurer la transparence et la visibilité dont nous disposons sur notre portefeuille.

Au 31 décembre 2025, les objectifs de couverture ESG du fonds ont été largement dépassés. La poche immobilière directe affiche un taux de couverture optimal de 100 %, tandis que l'ensemble du portefeuille (incluant les actifs indirects, financiers et liquides) atteint un taux global de 99,8 %. Ces excellents résultats surperforment significativement l'objectif initial de 80 % inscrit dans la documentation précontractuelle.



H. 3. Identification des risques en matière de durabilité

Vulnérabilité climatique et résilience

Pour piloter les actions de l'ensemble des parties et comme évoqué plus haut, OIRE SGP a déployé une cartographie des risques qui a pour fonction de : 1/ Identifier, 2/ Evaluer, 3/ Gérer les risques ESG pesant sur les actifs.

À ce titre, elle permet le pilotage des risques et constitue un des piliers de la stratégie de gestion des risques.

Cette cartographie est renseignée au fil de l'eau, tant au niveau de la société de gestion qu'au niveau des fonds, dans le cadre de la comitologie dédiée décrite en annexe de ce rapport.

ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

Typologie du risque	Sources des risques	Indicateurs	Seuils	Fréquence de la mesure
Risque ESG (dont durabilité)	Risque de déviation par rapport à la trajectoire de la qualité ESG (poche Best-in Progress)	Actifs immobiliers physiques	Si l'actif est dans la poche Best-in-Progress et retard sur l'objectif de la trajectoire du score ESG. Si cet écart est supérieur à 5 -> Risque 1, 10, 15 -> Risque 3	Trimestrielle
	Risques de dégradation de la qualité ESG (poche Best-in-Class)		Si l'actif est dans la poche Best-in-Class et baisse du Score ESG. Si la baisse est supérieure 3 -> Risque 1, 6 -> Risque 2, passe sous le score seuil et l'actif passe dans la poche Best-in Progress -> Risque 3	
	Risque de liquidité et impact de la qualité ESG des actifs		Si l'actif est dans la poche Best-in Progress, son horizon de liquidité est dégradé en fonction de l'écart entre sa note ESG et la note seuil (5, 10 et 20), si ça se dégrade de 1 mois -> Risque 1, 2 mois -> Risque 2, 3 mois -> Risque 3	
	Risque climatique et impact sur le rendement attendu des actifs et du fonds		Si l'exposition au risque climatique est inférieure à 3 -> Risque 1, 25% -> Risque 2, 10% -> Risque 3 engagement à 0%	
	Alignement d'un fonds à la taxonomie		Si le fonds est aligné à la taxonomie, si engagement est inférieur à 50% -> Risque1, 25% -> Risque2, 10% -> Risque 3 engagement à 0%	
	Retard des performances énergétiques vs Benchmarks de l'OID		Si l'actif est en retard par rapport aux benchmarks d'intensité énergétique (kWh/m²/an) envoyés par l'OID selon sa catégorie. Si l'écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3 ou si cet écart est classé en «surperformant» -> en conformité, si c'est en «non performant» -> Risque 3	
	Retard des performances environnementales vs Benchmarks de l'OID		Si l'actif est en retard par rapport aux benchmarks d'intensité environnementale (kgCO2eq/m²/an) envoyés par l'OID selon sa catégorie. Si l'écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3 ou si cet écart est classé en «surperformant» -> en conformité, si c'est en «non performant» -> Risque 3	
	Taux de couverture		Si le taux de couverture ESG est inférieur à 95% -> Risque 1, 85% -> Risque 2, 75% -> Risque 3	
	Risque de déviation par rapport à la trajectoire des émissions des GES		Si l'actif est en retard sur l'objectif des projections de ses émissions pour respecter l'accord de Paris (1,5°C). Si cet écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3, horizon 2030 Si l'actif est en retard sur ses émissions pour respecter les accords de Paris (1,5°C). Si cet écart est supérieur à 5% -> Risque 1, 10% -> Risque 2, 20% -> Risque 3, horizon 2050	
	Risque de durabilité		Politique d'exclusion : suivi par actif si exposition différente de zéro sur les secteurs d'exclusions sectoriels de la politique ESG (tabac, armes, charbon, etc.) -> Risque 3	
	Risque de dégradation de la qualité ESG (poche Best-in-Class)	Actifs financiers	Si l'actif est dans la poche Best-in-Class et baisse du Score ESG. Si la baisse est supérieure 3 -> Risque 1, 6 -> Risque 2, passe sous le score seuil et l'actif passe dans la poche Best-in Progress -> Risque 3 Les actifs en OPCVM (internes et externes) sont labellisés ISR article 8	Trimestrielle

Focus : identification des risques climatiques et méthodologie R4RE

La gestion des risques physiques climatiques chez OIRE SGP repose sur un pilotage industriel, formalisé par le «Tableau de bord Résilience OFI».

Cet outil centralise les données de risque et assure une cohérence méthodologique sur l'ensemble du patrimoine, projetée à l'horizon 2050 selon le scénario climatique RCP 8.5.

Une méthodologie d'analyse en quatre étapes

Pour garantir une gestion proactive, chaque actif fait l'objet d'un processus systématique décomposé en quatre étapes clés :

1. **Étude d'exposition (1-5)** : Qualification de l'exposition géographique de l'actif aux 28 aléas climatiques taxonomie qui sont regroupés dans 8 catégories.

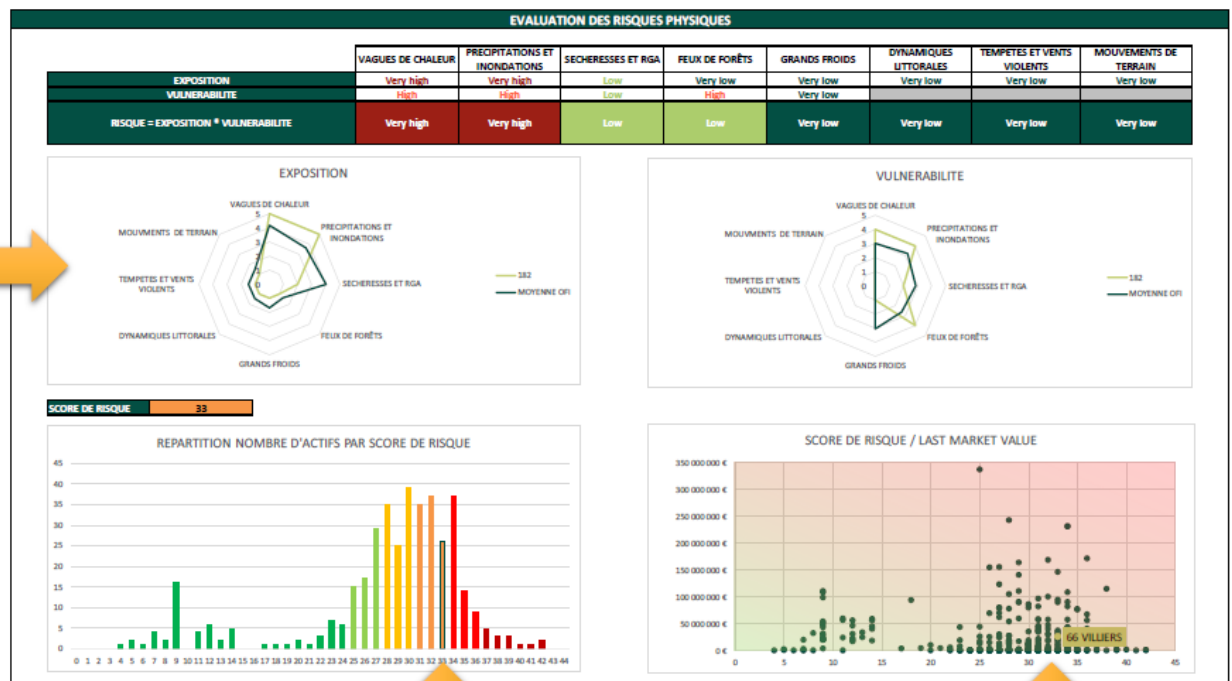
! Cette étape, indépendante des caractéristiques techniques, repose exclusivement sur la localisation face aux projections climatiques ;

1. **Screening de vulnérabilité (1-5)** : Évaluation de la sensibilité intrinsèque du bâtiment (structure, matériaux, équipements critiques) afin de mesurer les sensibilités bâtementaires et les enjeux d'usage ;
 2. **Analyse croisée et score** : Confrontation des résultats d'exposition et de vulnérabilité pour définir le niveau de risque par aléa et par bâtiment. Les scores de ces 8 catégories sont pondérés pour obtenir un score unique (note maximale de 55). Le seuil d'alignement climatique est strictement fixé à 33/55.
 3. **Plan d'adaptation** : Pour les actifs considérés comme non alignés, l'outil génère automatiquement un plan d'adaptation. Ce plan d'action identifie et propose des mesures adaptatives ciblées pour chacun des aléas climatiques évalués comme présentant un niveau de risque fort ou très fort.
- ! L'objectif est d'accompagner la mise en œuvre d'actions prioritaires afin de réduire la vulnérabilité de l'actif et d'améliorer sa résilience climatique à moyen et long terme.

Pilotage et indicateurs de suivi (KPIs)

Pour assurer un pilotage dynamique et transparent, OIRE SGP s'appuie sur quatre indicateurs de performance clés (KPIs) extraits du Tableau de bord Résilience OFI. Ces indicateurs permettent de mesurer l'avancement opérationnel de la stratégie de résilience :

- **Taux de couverture du screening** : Mesure la complétude de l'analyse en identifiant la proportion du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude d'exposition initiale.
- **Taux de calcul des scores de risque** : Évalue la précision de la donnée disponible en mesurant la part du patrimoine dotée d'un score de risque automatisé (0 à 5).
- **Taux de plans d'adaptation renseignés** : Indicateur de maturité opérationnelle mesurant la part des actifs disposant d'une planification préventive structurée (statuts et échéances définis).
- **Taux de mise en œuvre des actions** : Indicateur de résultat direct mesurant l'efficacité réelle de la réduction de la vulnérabilité par la réalisation effective des mesures correctives.



H. 4. Réduction de l'exposition aux risques de durabilité

Dispositif de maîtrise des risques

OIRE SGP a structuré un dispositif de maîtrise des risques piloté par la Direction des Risques.

Fort de l'expérience de l'exercice 2025, ce dispositif est désormais étroitement corrélé à la performance financière et opérationnelle des actifs :

- **Suivi Pilotage dynamique de la poche « Best-in-Progress »** : Le suivi trimestriel porte une attention accrue sur les actifs dont la trajectoire ESG dévie, avec une analyse systématique des impacts sur la valorisation. Les alertes 2025 ont conduit à une revue des plans pluriannuels de travaux (PPT) pour concilier objectifs de décarbonation et contraintes de trésorerie des fonds ;
- **Intégration du risque de contrepartie et de liquidité** : Le contrôle des risques ESG intègre désormais la surveillance des impayés locatifs et de l'occupation physique. La corrélation entre score ESG et résilience de l'actif est monitorée pour anticiper tout risque de dégradation de la liquidité, particulièrement dans un contexte où les ratios de liquidité (ex: Logiprime Europe) et la gestion du passif (parts non affectées en UC) font l'objet d'une attention soutenue ;
- **Trajectoire climatique (Méthodologie R4RE)** : Les alertes issues des modélisations climatiques sont croisées avec les capacités de financement des fonds. En cas de risque physique ou de transition élevé, les mesures correctives sont priorisées au regard des business plans (ex: arbitrage d'actifs ou restructuration de projets comme observé sur OIPI).

Moyens

Les risques pris en compte par OIRE SGP découlent de deux outils : d'une part, un outil propriétaire de notation ESG des actifs et, d'autre part, une analyse de risques climatiques réalisée via R4RE.

Contrôle interne

Au contrôle de premier niveau, pris en charge par les personnes assumant des fonctions opérationnelles, s'ajoutent un second niveau de contrôle permettant à OIRE SGP de s'assurer de la bonne exécution de l'ensemble des règles et procédures organisationnelles, notamment celles relatives à la prise en compte des risques ESG. Ces contrôles de second niveau sont assurés par l'équipe dédiée à la conformité et au contrôle interne

Ils sont en outre formalisés dans un Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) réalisé annuellement par le RCCI de la société de gestion.

Ce contrôle permanent vérifie :

- La bonne réalisation du dispositif de contrôle et d'encadrement : comitologie, reporting et la prise en compte de l'ESG dans le cadre de l'investissement et dans la phase exploitation ;
- Qu'un corpus documentaire, décrivant comment les critères ESG sont pris en compte au niveau des investissements et de la gestion des actifs, est régulièrement établi, maintenu, mis en œuvre et révisé, conformément à la réglementation applicable ;
- Que les divers fichiers de suivi sont correctement renseignés et revus ;
- Que les comités ESG se tiennent à la fréquence prévue, sur la base de documents d'une qualité suffisante ;
- Du respect des engagements de la société de gestion et de la réglementation (SFDR et 2020-03) ;
- Du respect du référentiel ISR pour les fonds labellisés ;
- Du respect de la réglementation Taxonomie.

À ce titre, le PCCI permet de relever les éventuels manquements et de fournir des préconisations d'actions correctives assorties d'une date cible de mise en œuvre.

Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés

L'impact financier résultant d'un risque ESG qualifié d'élevé n'est aujourd'hui ni identifié ni quantifié. Cela aurait notamment pour conséquence la modification des plans pluriannuels de travaux, la restructuration ou rénovation d'actif, voire l'arbitrage d'actif. OIRE SGP n'est donc pas, à ce jour, en mesure d'indiquer de manière systémique l'impact financier d'un risque ESG qualifié d'élevé sur la valorisation globale du portefeuille.

Néanmoins, la société constate une dynamique positive : certains experts immobiliers indépendants intègrent désormais activement les schémas directeurs ESG d'OIRE dans leurs expertises et valorisations financières.

Toute avancée ultérieure d'OIRE SGP sur la modélisation globale des impacts financiers des risques ESG s'appuiera à la fois sur ces premières pratiques concrètes et sur l'aboutissement des travaux de place en lien avec cette thématique.

H. 5. Plan d'actions visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG pris en compte dans le cadre de la SFDR

Définition

Dans le cadre de la mise en place du règlement SFDR, OIRE a rendu publique une déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité¹. Celle-ci explicite les engagements de la société de gestion quant à la prise en compte dans ses décisions d'investissement des PAI.

Ainsi, au niveau de l'entité, OIRE SGP suit les indicateurs suivants :

- **Combustibles fossiles faisant référence à l'exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers** : cette exposition est déterminée en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- **Efficacité énergétique faisant référence à l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique** : cette exposition est déterminée en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

- **Consommation d'énergie faisant référence à l'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique** : cette consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus est exprimée en giga watt heure par mètre carré.

Méthodologie

Le choix de ces trois indicateurs est justifié par le respect des critères suivants :

- Le cadre réglementaire sur le sujet du développement durable (la loi no 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) ;
- L'alignement de ces PAI avec les stratégies actuelles des portefeuilles ;
- Pour les portefeuilles concernés par le label ISR, l'alignement avec le pilier 6 dudit label ;
- La qualité et la disponibilité des données.

Le choix de l'indicateur concernant l'intensité de consommation d'énergie a, quant à lui, été motivé par le caractère prédominant de cet indicateur dans toutes les méthodologies ESG de produits financiers similaires à ceux d'OIRE SGP, permettant ainsi une meilleure comparaison de ses produits financiers.

L'intensité de consommation d'énergie est également une donnée fondamentale pour mesurer le degré d'alignement des actifs sur les objectifs de l'accord de Paris.

Ces ambitions, définies au niveau de la société de gestion, sont mises en œuvre via un cadre conventionnel et une comitologie contraignante (§9.1 Contexte et définition ci-dessus) auxquels sont affectées des ressources financières, humaines et techniques dédiées (§3. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité ci-dessus).

En outre, chaque actif en portefeuille fait l'objet d'un plan d'action ESG individualisé sur un horizon de trois ou cinq ans permettant ainsi un déploiement granulaire de la stratégie ESG d'OIRE SGP.

Les résultats sont présentés en section B (Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ci-après).

Plans d'actions visant à réduire l'exposition aux PAI

Pour réduire son exposition à ces incidences négatives, OIRE SGP identifie des actions d'amélioration à mettre en œuvre au niveau de chaque actif détenu en direct (actions de restructuration ou de rénovation d'actif).

À titre d'exemple, dans le cadre de la politique d'engagement d'OIRE SGP, OIRE SGP et OIRE SAS identifient conjointement et OIRE SAS propose des plans pluriannuels de travaux pour réduire la consommation d'énergie des actifs.

L'ensemble des améliorations identifiées pour réduire l'exposition d'OIRE SGP aux incidences négatives identifiées sont consolidées dans des plans d'actions pluriannuels et intégrées aux business plans de chaque actif, lesquels seront exécutés sous la responsabilité des équipes de gestion.



1. <https://www.ofi-invest-re.com/SGP/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>
2. § Dispositif de maîtrise des risques

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

Le fonds AFER IMMO 2 est classé Article 8 du règlement SFDR

Partie II – Déclaration volontaire des principales incidence négatives (PAI)

- ➞ II. A - Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité
- ➞ II. B - Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique
- ➞ II. C - Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidence négatives sur les facteurs de durabilité
- ➞ II. D - Politique d'engagement
- ➞ II. E - Références aux normes internationales



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

Les PAI sont un ensemble de mesures dont les acteurs des marchés financiers sont tenus de rendre compte au niveau de l'entité de gestion pour l'ensemble de ses investissements, ainsi qu'au niveau des fonds lorsqu'ils sont soumis aux PAI.

Il y a 16 indicateurs obligatoires au total : 14 sont applicables aux entreprises et les 2 derniers sont spécifiques aux actifs immobiliers. En plus de ces indicateurs obligatoires, les acteurs de marché doivent opter pour un indicateur facultatif supplémentaire.

Afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou PAI pour Principal Adverse Impact) en matière de durabilité, Ofi Invest Real Estate (OIRE) suit les indicateurs détaillés ci-après. Pour l'exercice 2025, ce périmètre régulé faisant l'objet du présent rapport était intégré à la structure OIRE SGP, conformément aux précisions apportées en introduction :

- Combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers ;
- Efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Consommation d'énergie : intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique.

OIRE SGP s'est engagée dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement à partir du 1er janvier 2023. Ces éléments sont maintenus à jour et disponibles sur le site internet de la société de gestion : ofi-invest-re.com.

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

Afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou PAI pour Principal adverse impact) en matière de durabilité, OIRE SGP suit 3 indicateurs :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Combustibles fossiles	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
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en GWh par mètre carré

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Commentaires	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	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	0 %	0 %	Aucun actif immobilier n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	Aucun actif immobilier utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ne pourra être intégré au portefeuille.
	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	46 %	48 %	<p>Les actifs inefficaces sur le plan énergétique correspondent aux actifs avec un EPC (DPE en France) inférieur ou égal à C.</p> <p>! La part des actifs inefficaces est pondérée selon les valeurs des actifs à la date de la fin d'année civile considérée.</p> <p>Pour qu'un EPC d'un actif soit pris en compte dans le calcul, celui-ci doit être valide à la date de publication du PAI, réalisé à l'échelle de l'immeuble et non pas d'un lot et non vierge, disposant ainsi d'une étiquette avec une lettre affichée.</p>	<p>La campagne de mise à jour des DPE vierges et non valides continue sur 2024 afin d'augmenter le taux de connaissance des étiquettes EPC pour la prochaine publication des PAI.</p> <p>De plus, les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont suivis et mis en œuvre au fil du temps selon les budgets.</p>
	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	<p>0,000145</p> <p>Part de données réelles : 47%</p> <p>Taux d'occupation moyen : 96%</p>	<p>0,000202</p> <p>Part de données réelles : 59%</p> <p>Taux d'occupation moyen : 93%</p>	<p>L'intensité énergétique en GWh/m2 est calculée en prenant en compte la totalité des consommations et surfaces des immeubles sous le périmètre, dès lors que l'actif est détenu a minima sur une partie de ce périmètre.</p> <p>! Il est important de noter qu'une partie des consommations peut être estimée en l'absence d'autorisation de collecte de données de consommations par certains preneurs, ou en cas de difficultés techniques de remontées des consommations.</p> <p>De plus, certains actifs ont parfois un taux d'occupation physique faible.</p> <p>Les actifs en construction ou en travaux de rénovation et livrés depuis moins d'un an sont exclus.</p>	<p>Le premier objectif est une amélioration et faire perdurer le taux de données réelles de collecte de consommations.</p> <p>La campagne de collecte des mandats de collecte auprès des preneurs n'ayant pas encore donné mandat continue en 2026.</p> <p>De plus, les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont suivis et mis en œuvre au fil du temps selon les budgets.</p>

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

L'identification et la hiérarchisation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ont été définies au sein de la politique dédiée d'OIRE SGP.

Il s'agit de la politique intitulée « Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ».

Les principales incidences négatives en matière de durabilité et les indicateurs y afférents sont également définis au sein des documents suivants :

- Les prospectus ou documents précontractuels similaires ;
- Les rapports annuels des fonds sous gestion (avec une annexe relative au reporting ESG).

Le Directoire de la société de gestion OIRE SGP a approuvé l'ensemble de ces politiques et documentations pour sa mise en place effective au 2 janvier 2023. Cette documentation est mise à jour à minima annuellement.

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion joue un rôle important quant à la mise en œuvre de ces politiques dans le cadre des stratégies et procédures organisationnelles :

- Le responsable ESG encourage la prise en compte des considérations ESG dans la gestion immobilière. Il s'assure du suivi opérationnel de la poche immobilière des portefeuilles immobiliers et contribue à la définition de la stratégie d'intégration ESG. Il participe également aux groupes de travail et initiatives de place, lui permettant ainsi d'informer l'équipe de gestion des principaux développements et projets relatifs à l'ESG immobilier en cours ;
- Le Directoire de la société de gestion agit en toute circonstance au nom de la société, respecte ses engagements d'investisseur socialement responsable (ISR) et garantit à ses clients une prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités

- L'équipe de Fund manager agit pour le compte de ses clients au travers de ses décisions d'investissement et la gestion opérationnelle des fonds sous gestion. Ils sont garants et représentent les sociétés qu'ils gèrent ;
- Le Risk manager et le RCCI contrôlent la mise en œuvre des politiques et procédures ESG au travers [...] des risques et de gouvernance ;
- Le Directeur Produit et l'Investment Spécialiste sont garants de ces aspects ESG, notamment au travers de la commercialisation des fonds sous gestion ;
- Le délégataire de la gestion immobilière OIRE SAS, assure également un rôle essentiel au travers de la mise en œuvre de la stratégie travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que dans la relation avec les locataires.

OIRE SGP prend également en compte certaines principales incidences négatives en matière de durabilité, notamment grâce aux politiques d'exclusion qu'elle met en œuvre tant dans la gestion des actifs immobiliers, que dans la gestion monétaire et financières au titre de la délégation existante avec OIAM.

Celles-ci définissent la façon dont sont appliquées les exclusions fondées sur des critères ESG dans le cadre de ses décisions d'investissement.

La société de gestion applique des procédures contraignantes mises en œuvre de manière continue, dans le cadre de tout nouvel investissement et en phase de gestion.

Ces procédures prévoient notamment l'analyse avant investissement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et l'évaluation de l'actif et ses locataires conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable.

Ce processus permet ainsi d'identifier les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

Avant l'acquisition d'un actif, les procédures prévoient l'analyse des critères ESG et l'évaluation de l'actif conformément à la méthodologie de notation en investissement responsable. Un audit ESG est systématiquement réalisé. Il préconise des plans d'actions à mettre en œuvre sur le bâtiment afin d'en améliorer les caractéristiques ESG. Les améliorations identifiées sont consolidées dans le plan d'actions pluriannuel et intégrées au business plan de l'acquisition qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion.

La stratégie d'investissement des fonds intègre également des critères extra-financiers visant à exclure les opportunités d'investissements qui auraient une notation jugée trop faible, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité pour le fonds

Une grille ESG est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions. Elle permet de déterminer une note initiale (première note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Cette grille permet de déterminer une note initiale (première note donnée à l'actif sous gestion déjà en portefeuille ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

La notation des actifs du fonds est établie à partir d'un faisceau d'indices (performance énergétique, gestion de l'eau, gestion des ressources et déchets, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation avec les parties prenantes...) et de sources (audit technique, informations récoltées auprès des locataires, etc.).

Cette grille servira également au pilotage d'une démarche d'amélioration continue des actifs et à la prise en compte durable des critères ESG. La notation s'accompagne d'un plan d'amélioration au regard, notamment, de la note ESG seuil définie dans la documentation du fonds.

Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine seront suivis au travers de reportings dédiés. Ces méthodes tiennent compte de la probabilité d'occurrence et de la gravité de ces principales incidences négatives, y compris leur caractère potentiellement irréversible.

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Marge d'erreur
Combustibles fossiles	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	Concernant cet indicateur, nous n'identifions pas de marge d'erreur. En effet un actif est ou n'est pas utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. En tant que société de gestion nous restons maître de nos décisions d'investissement et pouvons donc mesurer cet indicateur précisément.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Concernant la mesure de cet indicateur, la société de gestion se base sur des données provenant de tiers comme les locataires. Ainsi, la marge d'erreur pourrait provenir de données erronées fournies par ces tiers, ou bien de l'absence de données. Dans un tel cas, la mesure est réalisée sur la base d'une estimation et peut donc ne pas être le reflet de la réalité.
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	De même que pour l'indicateur précédent, la société de gestion se base sur des données fournies par des tiers au travers notamment de compteurs permettant de relever les consommations. Ainsi, la marge d'erreur proviendrait du taux de fiabilité de la donnée provenant des compteurs. Il est également possible que la donnée d'un compteur ne puisse être obtenue. Dans un tel cas, la société de gestion se base alors sur des estimations qui peuvent ne pas être le reflet de la réalité.

D. Politique d'engagement

Comme évoqué plus haut, OIRE SGP considère qu'il est de son devoir d'agir en tant que gestionnaire responsable de long terme pour les actifs de ses clients et est convaincue que les facteurs ESG peuvent avoir un impact important sur le rendement des investissements et sur les résultats fournis à ses clients.

OIRE SGP a ainsi formalisé plusieurs engagements afin d'intégrer les facteurs ESG dans son approche d'investissement :

- Être un gestionnaire responsable et encourager les émetteurs et les contreparties à adopter progressivement des pratiques ESG;
- Appliquer dans ses activités les mêmes standards de gouvernance et d'éthique que ceux attendus des contreparties ;
- Promouvoir une bonne gouvernance et une pratique commerciale durable pour des investissements de qualité ;
- Identifier les préférences ESG des clients et chercher à leur fournir des solutions d'investissement appropriées pour répondre à leurs besoins en matière d'éthique et de durabilité ;
- Intégrer des considérations ESG dans toutes les décisions d'investissements pour une meilleure prise en compte du risque ;
- Influencer positivement les réformes du marché afin de contribuer à la mise en place de marchés immobiliers plus durables qui peuvent offrir de meilleurs résultats financiers et sociaux à long terme aux clients ;
- Participer aux initiatives de place et soutenir les mesures de politiques publiques. La société de gestion défend la mise en place d'une finance durable pour une création de valeur durable.

Comme évoqué plus haut, la philosophie d'investissement d'OIRE SGP se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable. Toutes les parties prenantes du pôle immobilier OIRE ont leur part de responsabilité dans le suivi et l'atteinte des objectifs de durabilité rattachés à ces valeurs. En effet, chacune est en capacité de participer à la gestion et à la prise en compte des risques et des opportunités liés à l'ESG et aux changements climatiques et donc en position de contribuer positivement à la durabilité des investissements.

Afin d'accompagner toutes les parties prenantes dans l'atteinte de ces objectifs, OIRE s'est dotée en 2023 d'une nouvelle politique d'engagement. Dans ce cadre, « l'engagement » fait référence à des interactions ciblées entre OIRE et des parties prenantes présentes ou futures. L'engagement peut porter sur des questions telles que la stratégie, la performance financière et non financière, le risque, l'impact social.

et environnemental, ainsi que la gouvernance d'entreprise, y compris la divulgation d'informations. Le but de toute activité d'engagement est d'influencer positivement les parties prenantes sur ces questions ou de les y sensibiliser afin qu'elles puissent contribuer à la démarche de développement durable et d'investissement socialement responsable d'OIRE.

L'engagement peut être volontaire, c'est-à-dire initié discrétionnairement par OIRE, ou obligatoire, c'est-à-dire imposé par la réglementation. La présente politique d'engagement est le document officiel qui définit les raisons et les modalités de ces activités d'engagement.

À ce titre, notre nouvelle politique d'engagement est articulée autour de deux principes : la **résilience** et la **transparence**.

La résilience

OIRE est convaincue que la résilience de ses actifs en portefeuille se construit en continu et avec la participation de chaque partie prenante. À ce titre, l'observation, l'évaluation et l'enregistrement des performances et des risques ESG et climatiques doivent avoir lieu régulièrement selon un calendrier convenu à l'avance avec les parties prenantes, notamment les gestionnaires d'actifs, les occupants, les investisseurs et les prestataires désignés. Ces activités de suivi des facteurs ESG et climatiques donnent également lieu à l'établissement de rapports périodiques (tant internes qu'externes) permettant d'en conserver une traçabilité et d'assurer la résilience à long terme des actifs sous gestion.

En particulier, OIRE a développé des grilles de notation ESG permettant d'évaluer chaque actif en portefeuille dans ses dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Ces trois dimensions sont réparties en plusieurs thématiques, chacune assortie de critères qualitatifs et / ou quantitatifs.

Chaque critère est associé à un certain nombre de points, le cumul de ces points permettant d'établir une note traduisant la performance ESG globale de chaque actif. OIRE s'engage à dialoguer avec ses parties prenantes sur la grille de notation ESG et les notes ESG des actifs en portefeuille ([§ Notre démarche OIRE ESG](#)).

Ainsi, les parties prenantes sont amenées à fournir des informations permettant d'établir la note ESG des actifs et/ou à mener des actions permettant de maintenir, voire d'améliorer cette note.

La transparence

OIRE produit régulièrement des rapports sur sa gestion des risques ESG et climatiques. Tant à des fins internes pour assurer la traçabilité du suivi de ces risques, qu'à des fins externes pour respecter ses obligations réglementaires et communiquer avec les parties prenantes. Cette communication externe vise à rendre compte de la performance ESG du portefeuille immobilier au cours des derniers mois, des dernières années. Il peut par exemple s'agir des rapports ESG annuels des fonds labellisés ISR.

Cette communication se fait donc sur une base comparable, normalisée en fonction des thématiques ESG pris en compte, conformément à la politique ESG d'OIRE. Ainsi, les parties prenantes sont mises en possession des informations leur permettant de contribuer à l'amélioration dans le temps de la performance ESG et à la réduction des facteurs de risque ESG et climatiques. Le suivi de ces rapports peut donc donner lieu à des échanges ciblés avec certaines parties prenantes en fonction de leur rôle dans l'atteinte des objectifs ESG d'OIRE. De tels échanges ciblés peuvent notamment intervenir dans le cadre du suivi de la mise en œuvre de la charte ESG signée par certains prestataires d'OIRE.

L'ensemble de ces documents ESG se trouve sur le site de la société de gestion : OIRE SGP - Home (ofiinvest-re.com)

OIRE SGP prend par ailleurs en compte tout risque de durabilité pertinent pour ses fonds sous gestion. Les risques en matière de durabilité identifiés par la société de gestion dans le cadre de son activité, ainsi que les modalités détaillées de prise en compte de ces risques, sont précisés dans la politique de gestion des risques, disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les indicateurs concernant les incidences négatives sont également pris en considération dans la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité.

Cette dernière prend notamment en considération une politique d'exclusion sur les poches immobilières et sur la poche liquide (monétaire et financière) des fonds sous gestion qui rejette les actifs avec une proportion importante des loyers issus de produits chimiques dangereux, de la sylviculture et produits agricoles nuisibles, de l'extraction de charbon et production d'électricité thermique à partir de charbon, de la cruauté dans l'élevage, du tabac, de la pornographie ou encore d'armes controversées.

La politique d'exclusion pourra être revue en cas de **PAI** qui ne seraient pas réduits sur le long terme.

Résultats 2025

L'exercice 2025 marque une étape décisive dans la transformation de l'engagement théorique d'OIRE SGP en résultats opérationnels mesurables. Cette dynamique repose sur une mobilisation accrue de l'ensemble de la chaîne de valeur, des locataires aux gestionnaires techniques, permettant de réduire significativement les Principales Incidences Négatives (PAI) du portefeuille.

Focus : Réduction drastique de l'intensité énergétique

La performance la plus notable de l'année est la baisse de l'intensité énergétique moyenne du patrimoine, qui passe de 165 kWh/m² en 2024 à 107 kWh/m² en 2025, soit une réduction de 31 % par rapport à l'année de référence 2019. Ce résultat, qui place le portefeuille sous le benchmark composite de 119,8 kWh/m², est le fruit de deux leviers d'engagement majeurs :

- **Généralisation du pilotage prédictif** : Au-delà du simple reporting, OIRE SGP a déployé des solutions d'intelligence artificielle (via le partenaire dnergy) sur 14 actifs stratégiques. Sur l'actif Lugdunum (Lyon), l'activation du pilotage intelligent en juillet 2025 a généré 15 % d'économie d'énergie immédiate (plus de 100 000 kWh) sans investissement lourd (CAPEX) ;
- **Dialogue locatif et Comités Verts** : L'engagement des occupants a été intensifié via l'organisation de 39 Comités Verts impliquant 58 locataires. Ces instances ont permis d'identifier des gisements d'économies d'énergie d'usage et de sécuriser la transmission de données réelles (désormais à 75 % sur le portefeuille global et 90 % en France), fiabilisant ainsi le suivi des PAI.

Fiabilisation des indicateurs et transparence

La politique d'engagement a également visé la qualité de l'information extra-financière, un prérequis indispensable à la gestion des PAI.

- **Taux de collecte** : Grâce à une collaboration étroite avec les gestionnaires (Property Managers), le taux de données réelles atteint désormais 90 % en France et 75 % sur l'ensemble du portefeuille.

- Cette transparence limite le recours aux estimations et garantit la fiabilité du reporting réglementaire.
- **Évaluation des risques** : L'engagement s'est aussi traduit par la réalisation de 12 audits énergétiques supplémentaires en 2025, portant le taux de couverture à 82 % du patrimoine. Ces audits permettent d'identifier précisément les actifs "inefficaces" (DPE > C) et de planifier les mesures correctives pour réduire l'exposition globale du portefeuille à ce PAI spécifique.

E. Références aux normes internationales

OIRE SGP réaffirme sa volonté de se positionner comme un leader de l'investissement durable en intégrant les meilleures pratiques du marché et les standards de place les plus exigeants.

Ambition de labellisation et performance durable - SFDR

Le Groupe Ofi Invest poursuit le développement d'une gamme étendue de fonds labellisés ISR. À fin 2025, OIRE SGP gère déjà 3 fonds labellisés ISR (Experimmo, Ofi InnovaCare, Ofi Immobilier), lesquels font l'objet d'audits annuels externes pour garantir la transparence de leur gestion. L'ambition de la société de gestion est de systématiser l'obtention du label ISR immobilier pour chaque nouveau fonds structuré, tout en maintenant 100 % de sa gamme sous les articles 8 ou 9 du règlement SFDR.

Ambition de labellisation et performance durable – Trajectoire CRREM



Face aux enjeux de transition, OIRE SGP utilise l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour évaluer l'alignement de ses actifs sur les trajectoires de décarbonation 1,5°C de l'Accord de Paris. Cette démarche est essentielle pour lutter contre l'obsolescence technique et financière du parc immobilier :

- Objectif 2030 : Réduire de 30 % l'intensité carbone du patrimoine par rapport à 2019 ;
- Résultat 2025 : L'intensité carbone (méthode CRREM v2) a déjà reculé de 21 % (passant de 19 à 15 kgCO₂/m²), confirmant l'efficacité des efforts de transformation du parc ;

- Adaptation : OIRE SGP a également renforcé sa gestion des risques physiques en devenant l'un des premiers signataires de la Charte Adaptation de l'OID le 13 octobre 2025, s'engageant ainsi à anticiper la vulnérabilité climatique de 100 % de son portefeuille.

Participation active aux initiatives de place

OIRE SGP ne se contente pas d'appliquer les réglementations mais participe activement à la co-construction des standards de l'immobilier durable via sa présence dans les instances clés :

- Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) : Membre et administrateur, participant à 12 groupes de travail techniques en 2025 ;
- Association Française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM) : Participation à 4 commissions et 10 groupes de travail pour défendre une approche d'investissement responsable au sein des SCPI/OPCI ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : Membre actif (10 groupes de travail en 2025) pour harmoniser les indicateurs ESG au niveau européen ;
- Entreprises engagées pour la Nature (OFB) : Signature en 2025 des 10 principes communs de l'Office Français de la Biodiversité, avec un plan d'action structurant attendu pour 2026.



Annexes

- L'ambition d'Ofi Invest Real Estate en matière d'ESG
- Charte ESG
- Cadre de gestion des risques
- Vie des actifs immobiliers
- Méthodologie estimation consommations



L'ambition d'Ofi Invest Real Estate en matière d'ESG

OIRE est consciente de l'impact de ses activités, des attentes de ses parties prenantes et des enjeux sociétaux d'aujourd'hui à aborder en tant qu'entreprise et acteur économique. En cohérence avec ces principes, OIRE SGP investit à la fois dans :

- Des actifs modernes répondant aux meilleurs standards ESG, dont les caractéristiques excèdent les exigences des réglementations applicables ou excèdent les standards établis par les indices (benchmarks) de leur secteur ;
- Des actifs moins récents sur lesquels OIRE SGP met en œuvre des actions d'amélioration ESG au cours de leur détention de manière à en améliorer les caractéristiques ESG.

En 2023, le pôle immobilier OIRE a engagé une réflexion qui l'a mené à se doter d'un cadre ESG global. Cela a consisté en la rédaction d'une politique ESG qui est la pierre angulaire des ambitions d'OIRE pour intégrer la durabilité dans l'ensemble de ses activités. Son objectif est d'établir et de communiquer l'approche d'OIRE en matière d'investissement responsable. Cette politique décrit le cadre de mise en œuvre de l'investissement responsable par OIRE. Elle encadre l'ensemble des documents spécifiques d'implémentation déjà existant, parmi lesquels :

- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Une charte ESG et ses annexes techniques ;
- Une méthodologie propriétaire de suivi des prestataires ;
- Une charte de l'environnement : il s'agit d'une annexe jointe aux contrats portant sur les opérations de maintenance préventive et curative. La charte fournit des conseils sur les pratiques environnementales durables dans divers domaines tels que : le transport, les produits / matériaux, les fournisseurs / commandes, le traitement et le recyclage des déchets, les règles d'intervention et la communication/sensibilisation du personnel ;
- Un code fournisseur : ce document énonce les règles et les normes auxquelles les fournisseurs doivent adhérer lorsqu'ils font affaire avec OIRE. Il vise à garantir des pratiques commerciales responsables et éthiques tout au long de la chaîne d'approvisionnement ;

- Une charte chantier propre (ce document, annexé aux contrats de travaux, établit les règles et les engagements à respecter sur un chantier de construction ou de rénovation. Il vise à assurer un environnement de travail sûr, propre et respectueux de l'environnement. La charte encourage notamment une meilleure gestion des déchets, de l'eau et de l'énergie, la réduction des nuisances sonores) ;
- Une charte d'aménagement preneur-bailleur en cas d'actif immobilier certifié (elle peut être mise en place, par exemple dans le cadre d'une certification environnementale. Il s'agit d'un document qui établit les règles et les engagements entre le locataire-preneur et le propriétaire-bailleur d'un espace ou d'un bien immobilier. Cette charte détaille les responsabilités de chaque partie en ce qui concerne les travaux d'aménagement ou de rénovation, ou encore l'utilisation de l'espace loué. Elle peut inclure des directives sur les normes de sécurité et de bien-être des occupants ou des engagements en matière de pratiques durables).

Ou par d'autres documents d'implémentation spécifiques à OIRE SGP, du fait que cette dernière est une entité régulée soumise à une réglementation spécifique (SFDR,...) tels que :

- Une politique de rémunération ;
- Une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité ;
- Une déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ;
- Une politique d'engagement actionnarial et de vote sur les actifs non immobiliers.

Une entreprise transparente envers ses parties prenantes

Les documents d'information sont accessibles via le site internet d'[OIAM19](#) :

- Les fiches produit : présentation synthétique des fonds ;
- Les prospectus et DICI ;
- Les reportings mensuels ou trimestriels ;
- Les évaluations ISR annuelles ;
- Les rapports d'activité annuels ;
- Le code de transparence [FIR](#) / [Eurosif](#) / [AFG](#) auxquels ces OPC adhèrent.

Charte ESG

Une charte ESG est un document d'engagement annexé aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de promotion immobilière, les mandats de gestion immobilière, etc.) destiné à exprimer les attentes ESG d'OIRE à l'égard de ses prestataires de services et de leurs sous-traitants éventuels. Elle vise au premier chef (mais pas exclusivement) les parties prenantes clés mentionnées dans la présente politique d'engagement. La charte ESG d'OIRE a pour objet de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans le cadre de leur prestation de service. La résultante est la mise en place d'une démarche ESG par les entreprises intervenant dans le développement et la gestion des actifs immobiliers et l'établissement de relations de partenariat avec ces entreprises.

La charte ESG d'OIRE formalise l'engagement d'une entreprise à intégrer des critères ESG dans ses prestations de services. Cette charte ESG permet donc d'atteindre les trois objectifs suivants :

- **L'intégration des critères ESG dans les contrats** : la charte ESG permet d'intégrer les objectifs de la stratégie ESG d'OIRE dans les contrats de prestations de services, sans préjudice des clauses ESG spécifiques qui pourraient s'appliquer dans des cas particuliers. Cela permet de rendre contraignants les engagements ESG pris par les prestataires ;
- **La promotion de la durabilité** : la charte ESG encourage les prestataires et, le cas échéant, leurs sous-traitants à adopter d'eux-mêmes des pratiques durables. Cela contribue à la sensibilisation du secteur immobilier aux enjeux ESG ainsi qu'au renforcement de ses capacités et de son expertise en la matière ;
- **Le suivi et le reporting** : la charte ESG exige des prestataires qu'ils rendent compte régulièrement de leurs actions ESG. Cela peut inclure des rapports sur leurs performances environnementales, leurs initiatives sociales et leur gouvernance. En intégrant ces informations dans son reporting, OIRE rend compte de manière plus complète de l'impact ESG de l'ensemble de ses activités.

Objectifs promus dans le cadre de la charte ESG :

- Accroître l'efficacité énergétique des actifs sous gestion, notamment par la mise en place d'outils et méthodes permettant la réduction de leur intensité énergétique ;
- Accroître la part des énergies renouvelables et décarbonées dans l'approvisionnement énergétique des actifs sous gestion ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs sous gestion, notamment par le pilotage de leur trajectoire carbone et la gestion des fluides frigorigènes ;
- Contribuer à l'obtention et/ou au maintien de certifications environnementales pour les actifs sous gestion, ou a minima en réalisant une réflexion sur l'opportunité de certification ;
- Utiliser rationnellement les ressources en eau, pour garantir la viabilité des retraits et de l'approvisionnement en eau douce, tout en tenant compte des éventuelles pénuries locales d'eau, notamment en renforçant la participation des occupants et locataires à l'amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement ;
- Protéger et restaurer les écosystèmes liés à l'eau, qu'ils soient sur – ou lorsque cela est possible – à proximité des parcelles sur lesquelles sont bâtis les actifs immobiliers sous gestion, notamment les montagnes, les forêts, les zones humides, les rivières, les aquifères et les lacs ;
- Réduire la production de déchets par la prévention, la réduction, le tri, le recyclage et la réutilisation, notamment en sensibilisant les occupants et locataires ;
- Gérer d'une manière écologiquement rationnelle les produits chimiques et tous les déchets tout au long de leur cycle de vie et réduire au maximum leur déversement dans l'air, l'eau et le sol, afin de minimiser leurs effets négatifs sur la santé et l'environnement ;
- Préserver la biodiversité et les écosystèmes et les exploiter durablement.

Charte ESG

Cadre conventionnel – Corpus documentaire

OIRE SGP s'est ainsi dotée, d'une part, d'un corpus documentaire¹ contraignant qui formalise la prise en compte des risques de durabilité dans l'ensemble de ses activités :

- Une déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ;
- Une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité¹ ;
- Une politique ESG ;
- Une politique d'engagement ESG ;
- Une charte ESG ;
- Une politique de rémunération ;

- Une procédure d'investissement ;
- Les politiques d'investissement propres aux fonds sous gestion ;
- Une politique et une procédure de gestion et de suivi des risques ;
- Une procédure de contrôle et de suivi des démarches ESG ;
- Une politique d'exclusion.

Cadre conventionnel – Comitologie

D'autre part, OIRE SGP s'est dotée d'une comitologie dédiée pour assurer la prise en compte des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur, depuis la sélection des investissements à réaliser jusqu'à la phase d'exploitation des actifs et ce tant pour les participations directes qu'indirectes.

Comité d'investissement

- Analyser les opportunités d'investissement ;
- Émettre des recommandations basées sur un Mémo d'investissement ;
- Identifier les axes d'amélioration des bâtiments et intégrer les indicateurs ESG ;
- Collaborer avec le CIVO et CIVA pour valider les décisions d'investissement ;
- Assurer la prise en compte des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur.

Comité Immobilier de Validation d'Opportunités immobilières (CIVO)

- Valider les recommandations du comité d'investissement ;
- Constituer un dossier d'investissement CIVO ;
- Obtenir l'avis du responsable ESG pour valider les décisions ;
- Collaborer avec le comité d'investissement pour confirmer les éléments du mémorandum de création de valeur.

Comité Immobilier de Validation des Acquisitions (CIVA)

- Valider l'acquisition après audit et due diligence ;
- Mettre à jour le dossier d'investissement CIVO et constituer le dossier d'investissement CIVA ;
- Inclure les conclusions des due diligences techniques et environnementales et la grille de notation ESG ;
- Engager le processus juridique d'acquisition si les éléments.

Comité de revue des fonds (CRF)

- Suivre les performances ESG des actifs pendant leur détention ;
- Réunir les gérants de fonds et autres responsables pour un contrôle ESG ;
- Analyser les engagements ESG et l'évolution des notes ESG ;
- Identifier les actifs pour les poches Best-in-Class et Best-in-Progress ;
- Revoir et réviser la stratégie des fonds, souvent semestriellement.

Comité de gestion des risques

- Tenir des réunions trimestrielles sous la direction du Risk manager ;
- Superviser le processus de préparation des documents par le Risk manager, sous la supervision du RCCI ;
- Analyser les risques ESG en utilisant les conclusions du CRF et les cartographies des risques ;
- Assurer un suivi contrôlé des performances ESG des fonds, après les réunions du CRF.

1. [Notre démarche ESG](#)

À ces contrôles de premiers et deuxièmes niveaux s'ajoute un contrôle de troisième niveau réalisé par l'audit du Groupe Ofi Invest. Ces audits sont définis par thématique par fréquence triennale. À ce jour, il n'est pas encore intervenu à date, mais devra mis en place au plus tard avant le 31 décembre 2026. Il inclura notamment la gestion des risques et l'ESG. En 2023 / 2024, cinq audits de 3e niveau ont été réalisés par le groupe Ofi Invest sur la société de gestion OIRE SGP.

Comitologie adaptée à la poche non immobilière des fonds gérés

Comme évoqué précédemment, la gestion des poches monétaires et financières des fonds d'OIRE SGP a été déléguée à OIAM. La convention de délégation correspondante est, à ce titre, en cours de modification pour inclure l'obligation d'un reporting ESG à transmettre trimestriellement aux gérants immobiliers d'OIRE SGP.

En effet, il convient de s'assurer que les poches financières répondent à des critères ESG concordants avec ceux des poches immobilières, notamment dans le cas des fonds labellisés ISR. Ceci implique, par exemple, de coordonner la mécanique de choix des controverses. La convention de délégation de gestion financière prévoit donc une collaboration entre le risk management et les gérants d'OIAM et d'OIRE SGP pour la gestion des poches monétaires et financières des fonds.

À cette fin, des comités mensuels sont organisés entre OIRE SGP et OIAM afin que cette dernière expose la stratégie financière et extra-financière qu'elle applique dans la gestion des poches financières des fonds. Les gérants financiers rendent compte à ce moment aux gérants immobiliers.

D'autres comités d'OIRE SGP peuvent également intervenir ponctuellement dans le suivi et l'analyse des risques ESG. Ainsi, la revue des allocations des poches monétaire et financière des fonds est faite notamment par les gérants dans le cadre du comité d'allocation de la poche non immobilière des fonds.

Par ailleurs, d'un point de vue global, le comité de valorisation est également l'occasion de consolider l'analyse des risques, notamment ESG. Dans le cadre de ce comité, le RCCI et le Risk manager assurent plus particulièrement le contrôle et le suivi des risques.

En effet, dès qu'une valeur liquidative est établie, il est procédé concomitamment à une analyse des risques (notamment ESG) pesant sur les fonds en raison de la nécessité de contrôler le respect des règles d'exposition des fonds.

Enfin, dans le cadre de la gestion financière, un comité ESG mensuel est tenu au sein d'OIAM. C'est la pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche d'investisseur responsable de la société (§ Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité ci-dessus pour plus de détails).

Construction de portefeuille

La démarche d'OIRE SGP repose sur la conviction que les sociétés de gestion qui intègrent dans leur stratégie les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance offrent de meilleures perspectives à long terme à leurs investisseurs. À cette fin, la construction des portefeuilles des fonds sous gestion tient compte à la fois des performances ESG intrinsèques des actifs qui les constituent et des risques et opportunités liés au changement climatique.

Avant tout investissement, chaque actif immobilier fait l'objet d'une évaluation de sa performance ESG. À cette fin, OIRE SGP a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne¹.

Par ailleurs, un budget de due diligence pour la réalisation d'audits est validé par le CIVO. Ces audits comprennent, entre autres, une due diligence environnementale. Celle-ci est réalisée sous la responsabilité d'OIRE SGP, par les équipes d'OIRE SAS. Ces dernières sont accompagnées, à titre d'exemple, par un bureau d'études spécialisé, ou des auditeurs environnementaux externes chargés de réaliser l'état des lieux et le plan d'actions ESG à court et moyen terme² de chaque opportunité d'investissement.

Par la suite, conformément à la politique ESG et à la politique d'engagement ESG et suivant la stratégie parfois thématique propre retenue pour chaque fonds sous gestion, OIRE SGP retient une note ESG minimale (dite « note seuil »), notamment au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

En dernier lieu et pour une prise en compte la plus complète possible de l'ensemble des risques ESG, la notation de chaque actif est complétée par un diagnostic des risques climatiques pesant sur l'actif. Les risques et opportunités liés aux changements climatiques sont pris en compte via une analyse d'exposition du patrimoine aux risques climatiques.

1. Il s'agit de la grille d'évaluation ESG dont de plus amples détails sont fournis dans la section Les objectifs de la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ci-avant.

2. Horizon à trois ou cinq ans.

3. L'analyse des risques climatiques peut également être faite avec d'autres outils proposés par les auditeurs externes dans le cadre des due diligences, notamment dans le cas d'actifs étrangers pour lesquels l'usage d'outils différents peut être nécessaire.

Vie des actifs immobiliers

La mission gestion des actifs immobiliers consiste à proposer puis à mettre en œuvre une stratégie permettant *d'optimiser la valorisation des actifs*, dans le respect des business plans définis par OIRE SGP, lesquels intègrent des objectifs d'amélioration ou de maintien des caractéristiques ESG des actifs immobiliers.

Sur un plan opérationnel, cette mission est assurée par trois parties :

1. OIRE SGP, dans le cadre de ses responsabilités propres qui incluent la surveillance, le suivi, le contrôle et la prise de décision en matière d'investissement et de réalisation de travaux en vue de l'amélioration ou du maintien des performances ESG des actifs en portefeuille, dans le respect de la documentation précontractuelle des fonds et des exigences réglementaires ;
2. OIRE SAS, délégataire de la gestion immobilière, est force de proposition sur les stratégies à retenir en la matière, son rôle étant essentiel pour la mise en œuvre de la stratégie, des travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que la relation avec les locataires ;
3. Les prestataires externes qui assurent un rôle technique qui comprend notamment la mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés, les simulations de DPE, la réalisation d'audits et de synthèses énergétiques.



Méthodologie estimation consommations

1. Gap Filling

Données manquantes à l'échelle d'un compteur

Deepki Ready comble les manques via un modèle statistique qui prend en compte les consommations passées collectées

Grâce à cette étape, nous obtenons un taux de couverture gap-filled

2. Extrapolation

Données manquantes à l'échelle d'un locataire

Deepki Ready extrapole la consommation de ce locataire en s'appuyant sur :

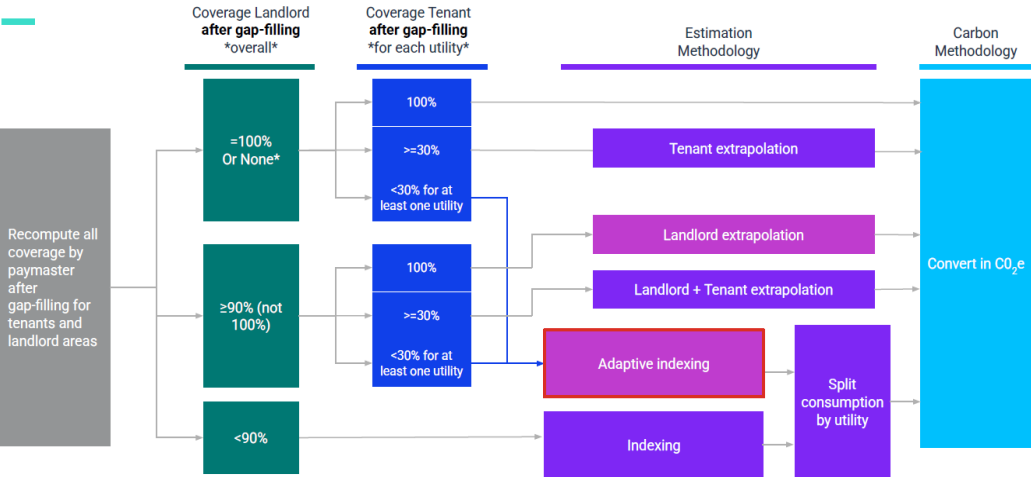
- Les consommations passées collectées ;
- La consommation historique des autres locataires de l'actif

3. Benchmark

Données historiques insuffisantes à l'échelle des locataires pour faire de l'extrapolation

Deepki Ready estime la consommation de l'actif sur la base de benchmark interne (consommation d'actifs similaires en terme de géographie et typologie)

Decision tree to determine the estimations scenario to apply



Glossaire

ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) : représente et accompagne les acteurs de la gestion immobilière collective (SCPI, OPCI, fonds immobiliers) dans leurs travaux, leurs échanges et leurs relations avec les autorités publiques.

Best-in-Class (BIC) : les actifs classés en « Best-in-Class » ont une note supérieure ou égale à la note ESG seuil fixée.

Best-in-Progress (BIP) : les actifs classés en « Best-in-Progress » ont une note inférieure à la note ESG seuil fixée.

Notes seuils fixées par Ofi Invest Real Estate : 62/100 à l'exploitation et 69/100 à la construction/rénovation

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) : cette courbe est un outil qui projette l'évolution des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments et indique le seuil à ne pas dépasser pour rester aligné avec les trajectoires de décarbonation fixées par l'Accord de Paris.

CVC (Chauffage, Ventilation, Climatisation) : système destiné à assurer le confort thermique et la qualité de l'air dans un bâtiment.

Décret BACS : impose l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (GTB) dans les bâtiments tertiaires afin d'optimiser la gestion énergétique et de réduire les consommations.

Décret Tertiaire : oblige les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m² à réduire progressivement leurs consommations d'énergie, avec des objectifs fixés à 2030, 2040 et 2050.

DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : diagnostic qui évalue la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en estimant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

EF (Énergie Finale) : désigne l'énergie réellement consommée par l'utilisateur pour ses usages (chauffage, éclairage, équipements...).

EP (Énergie Primaire) : correspond à l'énergie nécessaire en amont pour produire, transformer et acheminer l'énergie jusqu'à l'utilisateur.

GTB (Gestion Technique du Bâtiment) : système qui pilote et supervise automatiquement les équipements (chauffage, ventilation, éclairage, sécurité...) afin d'optimiser le confort, la performance énergétique et l'exploitation du site.

Label ISR : certification française qui distingue les fonds d'investissement intégrant de manière transparente et mesurable des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans leur gestion.

Loi APER : vise à accélérer le développement des énergies renouvelables en facilitant leur implantation sur les territoires.

Loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités) : vise à moderniser et décarboner les déplacements en France en développant des mobilités plus propres, plus accessibles et mieux adaptées aux territoires.

Minute ESG : webinaires pilotés par l'équipe ESG visant à sensibiliser et former les collaborateurs, incluant des contributions d'intervenants externes.

ODD (Objectifs de Développement Durable) : les ODD sont définis par l'ONU, qui fixe 17 priorités mondiales pour lutter contre le changement climatique, réduire les inégalités et promouvoir un développement durable d'ici 2030.

OFB (Office français de la biodiversité) : établissement public chargé de la protection de la biodiversité en France, du suivi des espèces et milieux naturels, ainsi que du soutien aux politiques publiques environnementales.

OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) : organisation qui accompagne les acteurs de l'immobilier dans la transition environnementale en produisant des référentiels, des études et des outils pour améliorer la performance durable des bâtiments.

PMD (Property Manager Délégué) : professionnel chargé de gérer un patrimoine immobilier pour le compte d'un propriétaire. Chez Ofi Invest Real Estate nous intégrons habituellement cette fonction en interne, mais nous la déléguons dans certains cas, notamment pour la gestion d'actifs situés à l'étranger.

PAI (« Principal Adverse Impacts » ou Principales Incidences Négatives) : correspondent aux principaux impacts négatifs des investissements sur des critères de durabilité, tels que définis par la réglementation SFDR.



Ofi invest
Real Estate