

Date d'arrêté : **31 décembre 2025**



# RAPPORT ANNUEL DE GESTION

2025

**AFER IMMO**



**ofi invest**  
Real Estate



**ofi invest**  
Real Estate

## SOMMAIRE

|                                                                           |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>I. ORGANES DE GESTION ET CONTRÔLE AU 31 DECEMBRE 2025</b>              | <b>4</b>                            |
| <b>A Société de gestion de portefeuille</b>                               | <b>4</b>                            |
| <b>B Portefeuille</b>                                                     | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| <b>II. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2025</b>          | <b>7</b>                            |
| <b>A Présentation du fonds</b>                                            | <b>7</b>                            |
| 1. CONSTITUTION                                                           | 7                                   |
| 2. OBJECTIF DE GESTION                                                    | 7                                   |
| 3. DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE                                         | 9                                   |
| 4. ENDETTEMENT ET EFFET DE LEVIER                                         | 9                                   |
| 5. INFORMATIONS GENERALES                                                 | 10                                  |
| <b>Evolution des marchés et perspectives</b>                              | <b>13</b>                           |
| 1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS                                      | 13                                  |
| <b>d Evénements significatif de l'exercice</b>                            | <b>14</b>                           |
| 1. COMMENTAIRE DE GESTION                                                 | 14                                  |
| 2. ACQUISITION/CESSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER                           | 15                                  |
| 3. ACQUISITION/CESSION DE PARTICIPATIONS                                  | 15                                  |
| 4. ENGAGEMENT HORS BILAN                                                  | 15                                  |
| 5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT                                             | 15                                  |
| <b>E Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2025</b>             | <b>16</b>                           |
| 1. POCHES IMMOBILIERES AU 31 DECEMBRE 2025                                | 16                                  |
| 2. POCHES DE LIQUIDITE AU 31 DECEMBRE 2025                                | 18                                  |
| <b>F Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers</b>     | <b>18</b>                           |
| <b>G Historique de la performance depuis création</b>                     | <b>19</b>                           |
| <b>H Décomposition de la performance annuelle</b>                         | <b>19</b>                           |
| <b>I Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice</b>   | <b>20</b>                           |
| <b>J Perspectives</b>                                                     | <b>21</b>                           |
| <b>K Propositions de modifications statutaires</b>                        | <b>21</b>                           |
| <b>L Frais de gestion facturés au fonds au cours de l'exercice écoulé</b> | <b>22</b>                           |

|             |                                                                                                                                                             |    |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>L</b>    | <b>Approche ESG</b> .....                                                                                                                                   | 24 |
| <b>M</b>    | <b>Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques</b> .....                                                                                 | 29 |
| <b>N</b>    | <b>Conventions réglementées visées à l'article L.612-5 du Code de commerce</b> .....                                                                        | 33 |
| <b>O</b>    | <b>Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de l'organisme</b> .....            | 33 |
| <b>P</b>    | <b>Politique de rémunération de la Société de Gestion</b> .....                                                                                             | 34 |
| <b>1</b>    | <b>COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2025 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES</b> .....                                                               | 39 |
| <b>A</b>    | <b>Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels</b> .....                                               | 39 |
| <b>B</b>    | <b>Comptes sociaux 2025</b> .....                                                                                                                           | 40 |
| <b>D</b>    | <b>Proposition d'affectation du résultat</b> .....                                                                                                          | 41 |
| <b>E</b>    | <b>Délais de paiement des fournisseurs et des clients</b> .....                                                                                             | 42 |
| <b>F</b>    | <b>Mandat des Commissaires aux comptes</b> .....                                                                                                            | 43 |
| <b>III.</b> | <b>COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025</b> .....                                                                                                            | 44 |
| <b>IV.</b>  | <b>TEXTES DES RESOLUTIONS PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE</b> .....                                                                                         | 44 |
| <b>V.</b>   | <b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025</b>                                                                       | 44 |
| <b>2</b>    | <b>RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L.612-5 DU CODE DE COMMERCE AU 31 DECEMBRE 2025</b> ..... | 44 |
| <b>VI.</b>  | <b>ANNEXES</b> .....                                                                                                                                        | 45 |
| 1.          | ANNEXES SFDR.....                                                                                                                                           | 45 |
| 2.          | COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025.....                                                                                                                    | 45 |
| 3.          | TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE.....                                                                                                  | 45 |
| 4.          | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025.....                                                                                         | 45 |
| 5.          | RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES AU 31 DECEMBRE 2025.....                                                        | 45 |

# I. ORGANES DE GESTION ET CONTRÔLE AU 31 DECEMBRE 2025

A

## Société de gestion de portefeuille

### OFI INVEST REAL ESTATE SGP

Ofi Invest Real Estate SGP est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital social de 11 252 122 euros, ayant son siège social au 127/129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-Les-Moulineaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 824 539 407. Ofi Invest Real Estate SGP est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 17-000003.



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Président                                          | - GROMAKOWSKI Nicolas                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Membre du directoire                               | - MAHUT Romuald                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Président du conseil de surveillance               | - CHEMOUNY Sébastien                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vice-président – membre du conseil de surveillance | - GRIMAUD Jean-Pierre                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Membres du conseil de surveillance                 | - MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERCANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES ET SALARIES DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE (MACIF)<br>- MATMUT<br>- CHAUVIN Joëlle<br>- PLAGNARD Theodora<br>- OFI INVEST<br>- OFI INVEST CAPITAL PARTNERS<br>- ABEILLE ASSURANCES HOLDING |

Il est précisé que postérieurement à la clôture du 31 décembre 2025, les comparutions du gérant Ofi Invest Real Estate SGP ont évolué, tel que décrit au paragraphe I.H, et notamment

la dénomination sociale devenue, à compter du 1er janvier 2026, Ofi Invest Real Estate. Pour les besoins du présent rapport établi en vue de l'Assemblée Générale Annuelle, le gérant sera désigné ci-après « OIRE », la « Société de Gestion » ou le « Gérant ».

B

## Portefeuille

### AFER IMMO

AFER IMMO, ci-après désignée la « Société » ou « la SCI », prend la forme d'une société civile immobilière à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 538 641 259, ayant son siège social au 127/129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-Les-Moulineaux.

|                                     |                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                 |
| Gérant                              | OFI INVEST REAL ESTATE                                          |
| Représentant                        | DAGUENET Sébastien                                              |
| Commissaires aux comptes            | PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT                                    |
| Expert immobilier                   | BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION                               |
| Gestion immobilière                 | OFI INVEST REAL ESTATE SAS                                      |
| Gestion financière                  | OFI INVEST ASSET MANAGEMENT                                     |
| Gestion administrative et comptable | GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE<br>du Groupe Abeille Assurances |
| Dépositaire                         | SOCIÉTÉ GÉNÉRALE                                                |

La Société de Gestion pourra décider de déléguer ou d'externaliser les fonctions de gestion immobilière, de gestion comptable, juridique et administrative et de gestion financière.

Au 31 décembre 2025 :

- la gestion immobilière : conseil et assistance pour les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, *asset management*, *property management*, le cas échéant à la discrétion de la Société de Gestion, *project management* (maîtrise d'ouvrage déléguée/assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.) est confiée à OFI INVEST REAL ESTATE SAS (443 612 510 RCS Nanterre) au travers d'une délégation ;
- la gestion de la poche financière et de la poche de trésorerie est confiée à OFI INVEST ASSET MANAGEMENT (824 539 407 RCS Nanterre) au travers d'une délégation ;

- la tenue de la comptabilité, la réalisation des états financiers, le calcul de la valeur liquidative, la fiscalité et le secrétariat juridique sont confiées au GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE du Groupe Abeille Assurances. Ces frais sont payés directement par la Société de Gestion au GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE du Groupe Abeille Assurances.

Ces trois sociétés appartiennent au même groupe que la Société de Gestion.

La Société de Gestion a procédé au recensement des situations de conflits d'intérêts dans lesquelles les activités exercées par ces sociétés sont susceptibles de générer des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Afin de prévenir, surveiller et gérer ces situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion s'est dotée d'un dispositif et d'une cartographie des risques régulièrement mis à jour.

## II. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2025



Chers associés,

Conformément aux dispositions statutaires, nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission de gérance qui nous a été confiée et de vous présenter l'activité de la SCI AFER IMMO au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

A

### Présentation du fonds

#### 1. CONSTITUTION

**Date d'immatriculation :** 19 décembre 2011

**Date d'agrément de l'AMF :** 19 décembre 2011

**Durée de vie du fonds :** 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

#### 1.1 OBJECTIF DE GESTION

La SCI a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value à long-terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni.

Le patrimoine immobilier est susceptible d'être composé d'immeubles détenus directement ou indirectement, de biens de droits immobiliers, de valeurs mobilières, de titres de sociétés immobilières, de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), et/ou d'OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

La SCI offre aux investisseurs une exposition immobilière par l'intermédiaire d'investissements dans un patrimoine d'actifs immobiliers et d'actifs financiers ; cet investissement étant complété par des liquidités.

## 1.2 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La SCI est gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale long terme et sera investie sur différentes poches d'allocation d'actifs.

La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : immobilière, financière et de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI est la suivante :

**Poche immobilière** : entre 75 % et 100 % de la valeur globale des actifs gérés.

La poche immobilière est constituée d'actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement.

La Société de Gestion met en œuvre une politique d'investissement de type patrimoniale avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation diversifiée avec une approche caractérisée par des revenus locatifs stables et une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille. La SCI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et peut faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier en s'appuyant sur la sélection suivante :

- la Société de Gestion investit dans des actifs immobiliers physiques diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel et du secteur industriel, logistique, hôtelier, de la santé, étudiant et/ou des loisirs, représentant entre 75% et 100% de l'actif de la SCI ;
- les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction, etc.), détenus directement ou indirectement par la SCI. Ils peuvent également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCI ;
- les actifs immobiliers physiques peuvent être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils peuvent être acquis loués ou en vue de leur location ;
- la zone géographique d'investissement sera la France et, de manière marginale, des pays de l'Union Européenne et le Royaume-Uni à travers ses participations.

Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers, la Société de Gestion réalise un certain nombre d'études et d'analyses préalables et est particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- la profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives) ;

- la situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- la vocation et attrait du secteur ;
- les aspects techniques de l'actif ;
- l'état locatif et la qualité des locataires ; et
- l'analyse juridique et fiscale.

La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière est réalisée sur la base des critères suivants :

- l'étude juridique, comptable et fiscale des sociétés visées ;
- le niveau du levier financier, notamment dans le cadre de l'appréhension des risques et du respect des contraintes en matière d'endettement de la SCI ;
- l'appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation.

D'une manière générale, la stratégie de la SCI conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à dix (10) ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SCI peut être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

**Poche financière** : jusqu'à 15 % de la valeur globale des actifs gérés, investis en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et autres titres de créance, et en parts d'OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs doivent être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdit d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

**Poche de liquidité** : aux alentours de 5 % de la valeur globale des actifs gérés, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la valeur globale des actifs gérés, qui peut être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire directement ou via des OPCVM monétaires.

## 2. DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

## 3. ENDETTEMENT ET EFFET DE LEVIER

La Société peut avoir recours à l'endettement bancaire ou non-bancaire, directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La stratégie d'endettement de la Société est susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long-terme.

La SCI limite son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement. En cas de recours à l'endettement avec un taux variable, la Société de Gestion peut également mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre le risque de taux.

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement du fonds AFER IMMO s'élève à 5,09% (aucun endettement direct).

#### 4. INFORMATIONS GENERALES

- Evolutions du capital

Par Décisions Unanimes des Associées, respectivement en date du 16 juin 2025 et du 30 juillet 2025, il a été constaté les retraits partiels suivants :

- retrait de 869.000 parts sociales détenues par Abeille Vie et de 203.000 parts sociales détenues par Abeille Retraite, conduisant à une réduction du capital social d'un montant de 10.720.000 euros pour le ramener de 592.800.000 euros à 582.080.000 euros ;
- retrait de 4.929 parts sociales détenues par Abeille Vie et de 670.929 parts sociales détenues par Abeille Epargne Retraite, conduisant à une réduction du capital social d'un montant de 6.758.580 euros pour le ramener de 582.080.000 euros à 575.321.420 euros.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à cinq cent soixante-quinze millions trois cent vingt et un mille quatre cent vingt euros (575.321.420 €) divisé en 57.532.142 parts sociales de dix euros (10€) chacune réparties comme suit :

- Abeille Vie à concurrence de 28.766.071 parts ;
- Abeille Epargne Retraite à concurrence de 28.766.071 parts.

|                                    | AFER IMMO       |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 31/12/2024      | 31/12/2025      |
| <b>Nombre de parts</b>             | 59 280 000      | 57 532 142      |
| <b>Actif Net Réévalué</b>          | 1 372 934 168 € | 1 336 964 016 € |
| <b>Valeur liquidative</b>          | 23,16 €         | 23,24 €         |
| <b>Performance 1 an glissant *</b> | -1,86%          | +0,35%          |

\*Performance calculée du 01/01/N au 31/12/N

Les performances passées ne préjugent pas de performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

- **Evolutions de la documentation du fonds**

Au cours de l'exercice écoulé, les statuts de la Société ont été modifiés lors des instances suivantes :

- L'Assemblée Générale Mixte, en date du 30 avril 2025, actant des modifications des article 4 « Siègne social », articles 8.1.1.c) Commissions de souscription, 10 « Calcul de la valeur liquidative », 20 « Pouvoirs de la Gérance », 21 « Frais de fonctionnement de la Société » et 22 « La documentation commerciale » des statuts.
- La décision unanime des associés en date du 16 juin 2025 actant de modifications au sein des articles 6 et 7 des statuts.

- **Chiffres clés de la société**

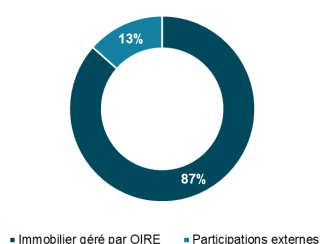
|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Nombre d'immeubles<br/>(hors participations externes)</b>  | 20         |
| <b>Surface totale du patrimoine immobilier <sup>(1)</sup></b> | 286 687 m² |
| <b>Participations externes</b>                                | 5          |
| <b>Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup></b>             | 97,6 %     |

(1) Surface totale des actifs immobiliers, non proratisée.

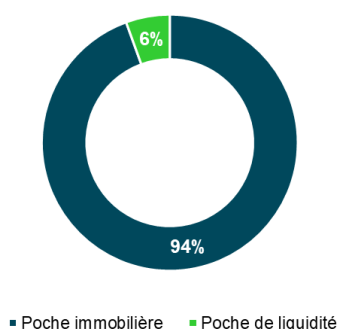
(2) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location (notamment les surfaces en restructuration ou en rénovation lourde) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

- **Répartition ANR, sectorielle et géographique du portefeuille**

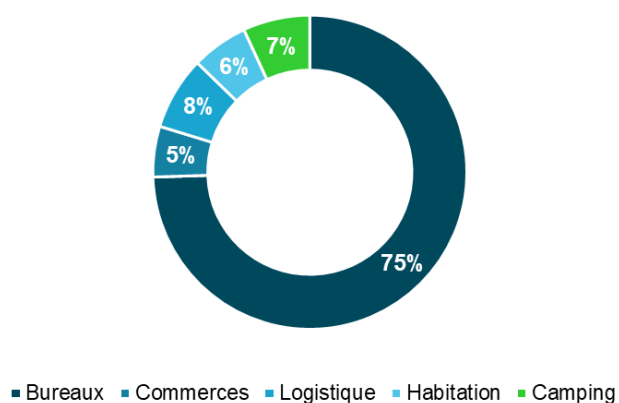
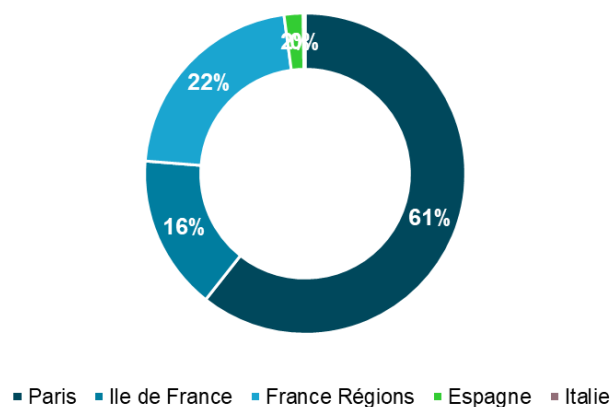
### Répartition de l'actif net



## Répartition de la poche immobilière\*



## Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière\*



\*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement (sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate détenues à 100% ou en club deals). La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention. La répartition tient également compte des actifs détenus via des participations externes.

### • Situation locative

## Taux d'occupation financier

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier de la SCI AFER IMMO s'élève à 97,6%, dont 5,2% de loyers en franchises et 6,3% de loyers en lien avec les surfaces en restructuration. Les surfaces vacantes représentent 2,4% de loyers potentiels.

## Profil d'échéance des baux

WALB hors actifs résidentiels <sup>(1)</sup>

3,52 ans

(1) WALB ou « Weighted Average Lease Break » : durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'à leur prochaine échéance.

(2) WALT ou « Weighted Average Lease Term » : durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'à leur terme.

- Ratios statutaires

|                           | AFER IMMO<br>au 31/12/2025 | Ratios statutaires de la SCI* |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Actifs immobiliers        | 94,5 %                     | [75 - 100] %                  |
| Actifs non<br>immobiliers | 5,5 %                      | [0 - 10] %                    |
| Endettement               | 5,09%                      | < 40%                         |

\* En % de la VGAG (Valeur Globale des Actifs Gérés). La VGAG correspond à la valeur totale des actifs du fonds, incluant l'ensemble des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCI, valorisés par un expert indépendant, ainsi que les actifs financiers et les disponibilités en banque.



## Evolution des marchés et perspectives

### 1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS

En 2025, le marché de l'investissement français a connu sa meilleure année depuis la brutale remontée des taux survenue en 2022, dynamisé par un réel rebond de l'activité au 4ème trimestre. 13,7 milliards d'euros ont ainsi été engagés en immobilier d'entreprise tout au long de l'année, les trois derniers mois totalisant à eux seuls 36% des volumes annuels. Les engagements de la fin de l'année affichent une progression de 5% par rapport au 4ème trimestre 2024 et même de 80% par rapport au 3ème trimestre 2025, portés par plusieurs grandes transactions, en bureaux notamment. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux se situe à un niveau proche de 4%, stable par rapport au 4ème trimestre 2024 (sources : Immostat, Ofi Invest Real Estate).

En Île-de-France, l'activité locative a diminué de 9% en 2025, à 1,6 million m². L'offre immédiate a, par ailleurs, poursuivi sa progression, de 11% entre fin 2024 et fin 2025, atteignant 6 247 000 m². Le taux de vacance a augmenté à nouveau et dépasse désormais

11%, à 11,2%. Dans le même temps, le loyer « prime » est demeuré stable à 1 250 €/m<sup>2</sup>/an, en hausse de 4% sur un an. Fin 2025, les loyers moyens se situaient à 429 €/m<sup>2</sup>/an pour la seconde main, en baisse de 5%, et à 450 €/m<sup>2</sup>/an pour les biens neufs ou restructurés, stables sur un an (sources : BNPPRE, ImmoStat).

La demande placée en logistique a enregistré une très légère baisse en 2025, après plusieurs années de recul plus marqué. 3,2 millions m<sup>2</sup> ont ainsi été commercialisés en France, en baisse de 4% par rapport à 2024. Cette évolution modérée est intervenue malgré la rareté des grandes transactions, qui a été compensée par un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre, amorçant un atterrissage progressif du marché, d'autant que l'offre a reculé en fin d'année. Après un pic à 6,6%, le taux de vacance a ainsi reflué à 6,3% en fin d'année. Le marché est resté fortement polarisé autour de la dorsale Lille–Paris–Lyon–Marseille, qui a concentré 61% des 3,2 millions de m<sup>2</sup> placés en 2025. Les prises à bail de surfaces de seconde main ont bondi de 57% en raison d'un moindre volume d'opérations clés-en-main, confirmant l'appauvrissement qualitatif du stock. Les loyers « prime » sur la dorsale ont poursuivi leur forte hausse engagée depuis 2020 et ont particulièrement progressé en Île-de-France (+62% depuis 2020). Les investissements en logistique ont diminué en 2025, malgré quelques opérations XXL, pour un total de 4,1 milliards d'euros engagés, contre 5,0 milliards d'euros en 2024. Le taux de rendement « prime » s'est stabilisé autour de 4,70 % en 2025, soit un recul de 20 bps sur un an. Quelques transactions en cours, dont une en région parisienne, ont confirmé des niveaux proches de cette valeur « prime ».

En 2025, le marché résidentiel a fortement rebondi, avec 4,3 milliards d'euros investis, en forte hausse de 43% sur un an. Le résidentiel classique est resté dominant avec 2,6 milliards d'euros (+4%), porté par le retour de grandes transactions. Le résidentiel géré a quant à lui connu une envolée spectaculaire, atteignant 1,7 milliard d'euros engagés en 2025 (+233%). Les résidences étudiantes ont largement tiré le marché (1,4 milliard d'euros, +733%), tandis que les résidences seniors ont continué de progresser (182 millions d'euros, +146%). Le coliving, en revanche, s'est nettement contracté à 84 millions d'euros (-64%). Les taux de rendement « prime » se sont globalement recomprimés durant l'année 2025 : 3,50% pour le résidentiel classique en VEFA (-25 bps), 4,00 % pour les résidences étudiantes (-25 bps) et 4,25 % pour le coliving (-50 bps). Les résidences seniors sont restées stables à 5,00%-5,25 %.

## d

## Evénements significatif de l'exercice

### 1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2025, la performance (coupons réinvestis) de votre SCI AFER IMMO s'élève à +0,35% sur un an glissant. Cette performance s'explique essentiellement par une baisse des valeurs d'expertises au 4<sup>ème</sup> trimestre des actifs Reiwa, Moods et Le Hive, situés respectivement à Saint-Ouen, Saint-Denis et Rueil-Malmaison, bien qu'ils soient tous trois

loués à 100%. Cette baisse est le résultat des difficultés rencontrées par les marchés périphériques, là où les marchés centraux ont regagné en attractivité cette année. Les actifs d'AFER IMMO situés dans Paris Intramuros ou le Quartier Central des Affaires ont en effet vu leurs valorisations repartir à la hausse sur l'année 2025.

Avec un taux d'occupation de 97,6% à fin 2025, les fondamentaux du portefeuille demeurent solides. Nous travaillons à maintenir un patrimoine de qualité au travers de travaux ciblés et à pérenniser les flux de revenus locatifs sur le long terme.

## 2. ACQUISITION/CESSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCI n'a procédé à aucune acquisition, ni cession au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## 3. ACQUISITION/CESSION DE PARTICIPATIONS

La SCI a procédé à la cession d'une quote-part de sa participation dans la SCI PESARO (détenant les immeubles L'Astorg et Rossini) en mai 2025.

*Information relative à la gestion des conflits d'intérêts potentiels : La cession de parts de la SCI PESARO a été réalisée concomitamment par AFER IMMO et une société liée. Dans ce contexte, un risque potentiel de conflit d'intérêts a été identifié. La société de gestion a encadré ce risque en veillant à ce que les conditions de cession soient strictement identiques pour les deux cédants et que les intérêts d'AFER IMMO soient préservés.*

De plus, AFER IMMO a libéré son engagement de 18,5 m€ dans la participation CPAT en vue de l'acquisition d'un portefeuille de campings situés en Espagne au cours du 3ème trimestre 2025.

## 4. ENGAGEMENT HORS BILAN

Les engagements hors bilan sont présentés dans l'annexe des comptes sociaux. Au 31 décembre 2025, le principal engagement hors bilan concerne la SCI Campus Médicis pour 27 m€.

## 5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune activité de recherche et développement n'est menée au sein de la SCI.

## 1. POCHE IMMOBILIERE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale des immeubles détenus en direct par votre Société atteint 749.940.000 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 677.382.671 euros, représente une plus-value latente globale de 72.557.329 euros.

La valeur de réalisation des titres de participations de sociétés immobilières gérées en interne\* (SCI Pesaro, SCI Charles Hermite, SCI Thomas Edison et SCI Reiwa) est de 241.740.813 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 262.499.161 euros, représente une moins-value latente globale de 20.758.348 euros. Des créances sont rattachées à ces participations pour un montant de 93.131.296 euros, correspondant aux comptes courants d'associés finançant les ces mêmes sociétés.

La valeur de réalisation des parts de participations de sociétés immobilières externes s'élève à 125.586.720 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 118.851.859 euros, représente une plus-value latente globale de 6.734.862 euros. Des créances sont rattachées à ces participations pour un montant de 43.334.92 euros, correspondant aux comptes courants d'associés finançant les SCI Campus Médicis, SCI InnovaHome.

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève à 73.093.472 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 73.054.727 euros, représente une plus-value latente de 38.745 euros.

En conséquence, le patrimoine de votre Société présente une plus-value latente totale de 58.572.588 euros à fin 2025.

### Tableau des actifs immobiliers détenus par le fonds (directement et indirectement)

| Actif    | Localisation        | Typologie   | Surface  | Date d'acquisition | Valeur d'acquisition (hors droit) | Taux d'occupation physique | % de détention |
|----------|---------------------|-------------|----------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------|
| CHUQUET  | Paris 17ème, France | Résidentiel | 2 329 m² | Mai 2012           | 10-20m€                           | 97%                        | 100%           |
| MARCEAU  | Paris 8ème, France  | Mixte       | 1 521 m² | Mai 2012           | 10-20m€                           | 84%                        | 100%           |
| ROME     | Paris 8ème, France  | Mixte       | 1 786 m² | Juin 2012          | 10-20m€                           | 79%                        | 100%           |
| LAFFITTE | Paris 9ème, France  | Bureaux     | 4 262 m² | Octobre 2012       | 20-30m€                           | 38%                        | 100%           |

|                        |                         |            |           |                |           |      |      |
|------------------------|-------------------------|------------|-----------|----------------|-----------|------|------|
| LAFAYETTE              | Paris 9ème, France      | Bureaux    | 2 013 m²  | Mars 2013      | 10-20m€   | 98%  | 100% |
| CHATEAUBRIAND          | Paris 8ème, France      | Bureaux    | 1 006 m²  | Mars 2013      | 5-15m€    | 100% | 100% |
| TOUR MERCURE           | Paris 15ème, France     | Bureaux    | 8 624 m²  | Juin 2013      | 60-80m€   | 100% | 100% |
| AUBER                  | Paris 8ème, France      | Bureaux    | 4 523 m²  | Septembre 2013 | 40-60m€   | 100% | 100% |
| LISBONNE 32            | Paris 8ème, France      | Bureaux    | 3 107 m²  | Décembre 2016  | 40-60m€   | 0%   | 100% |
| SOCO                   | Paris 9ème, France      | Bureaux    | 5 451 m²  | Janvier 2020   | 100-125m€ | 100% | 100% |
| LUGDUNUM               | Lyon, France            | Bureaux    | 20 055 m² | Janvier 2020   | 100-125m€ | 98%  | 100% |
| WAGRAM                 | Paris 17ème, France     | Mixte      | 5 551 m²  | Janvier 2021   | 100-125m€ | 100% | 100% |
| ILLIES & SALOMÉ        | Nord, France            | Logistique | 99 756 m² | Janvier 2022   | 100-125m€ | 100% | 100% |
| BEAUMARC HAIS          | Paris 3ème, France      | Mixte      | 4 746 m²  | Novembre 2022  | 40-60m€   | 97%  | 100% |
| ROSSINI                | Paris 9ème, France      | Mixte      | 4 986 m²  | Février 2014   | 80-100m€  | 100% | 43%  |
| ASTORG <sup>(1)</sup>  | Paris 8ème, France      | Bureaux    | 13 495 m² | Septembre 2014 | 175-200m€ | 90%  | 43%  |
| LE HIVE <sup>(2)</sup> | Rueil-Malmaison, France | Bureaux    | 33 338 m² | Août 2016      | 250-300m€ | 100% | 50%  |
| HORIZON SUD            | Paris 13ème, France     | Bureaux    | 14 388 m² | Juillet 2015   | 175-200m€ | 73%  | 25%  |
| MOODS                  | Saint-Denis, France     | Bureaux    | 30 813 m² | Décembre 2016  | 175-200m€ | 100% | 25%  |
| REIWA                  | Saint-Ouen, France      | Bureaux    | 24 940 m² | Décembre 2020  | 200-250m€ | 100% | 56%  |

Information relative à la gestion des conflits d'intérêts potentiels :

(1) L'Astorg est un immeuble loué en partie à Ofi Services, société appartenant au groupe OFI Invest au même titre que OIRE Gérant d'AFER IMMO. OIRE occupe dans le cadre d'une convention avec OFI Services partiellement ces locaux.

(2) L'immeuble Le Hive, détenu par AFER IMMO via la SCI Thomas Edison, est commercialisé par OIRE SAS, qui assure également la commercialisation d'un immeuble voisin présentant des caractéristiques similaires. Cette situation est susceptible de générer un risque potentiel de conflit d'intérêts.

Afin de prévenir ce risque, des mesures spécifiques ont été mises en place, incluant notamment des barrières à l'information au sein des équipes d'OIRE SAS et un processus de validation spécifique des décisions de commercialisation par le gérant de la SCI AFER

IMMO. Au 31 décembre 2025, certains lots demeurent vacants et font l'objet de démarches de commercialisation en cours.

### Tableau des participations externes détenues par le fonds

| Participation            | Typologie                    | Zone géographique | Montant d'investissement | Date d'investissement | Société de gestion         |
|--------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
| VIVASHOPS                | Commerces                    | France            | 20-30m€                  | Juillet 2013          | La Française               |
| CAMPUS MEDICIS           | Bureaux                      | France            | 60-80m€                  | Avril 2014            | Amundi AM                  |
| PLEIN AIR PROPERTY FUNDS | Camping                      | France            | 20-30m€                  | Mars 2022             | BNP Paribas REIM           |
| CLUB PLEIN AIR TOURISME  | Camping                      | France            | 40-60m€                  | Avril 2022            | Swiss Life AM              |
| INNOVAHOME               | Résidentiel en nue-propriété | France            | 10-20m€                  | Mai 2022              | Ofi Invest Real Estate SGP |

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier de la SCI AFER IMMO s'élève à 97,6%, dont 5,2% de loyers en franchises et 6,3% de loyers en lien avec les surfaces en restructuration. Les surfaces vacantes représentent 2,4% de loyers potentiels.

## 2. POCHE DE LIQUIDITE AU 31 DECEMBRE 2025

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>OPCVM monétaires</b>                       | 73 093 472 € |
| <b>Liquidités et autres actifs circulants</b> | 491 261 €    |

F

### Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur de marché, hors taxes et hors droits.

La Société de Gestion désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 5 ans. Il réalise pour chaque actif, au moins quatre actualisations par an. Dans son expertise, cet évaluateur immobilier est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Au 31 décembre 2025, l'évaluateur immobilier désigné est BNP Paribas Real Estate Valuation France. Son mandat arrivera à échéance au 4T2029.

G

## Historique de la performance depuis création

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative (dividendes réinvestis) s'établit à 23,24 € par part.

### Performances cumulées (coupons réinvestis)

| Depuis création <sup>(1)</sup> | 10 ans | 8 ans  | 5 ans   | 3 ans   | 1 an <sup>(2)</sup> | 3 mois | 1 mois | YTD <sup>(3)</sup> |
|--------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------------------|--------|--------|--------------------|
| +23,51%                        | +1,79% | -4,25% | -15,22% | -14,50% | +0,35%              | -1,40% | -1,69% | -1,69%             |

(1) Fonds créé en décembre 2011.

(2) Performance calculée du 31/12/2024 au 31/12/2025

(3) Performance calculée du 30/11/2025 au 31/12/2025

### Performances annuelles\* (coupons réinvestis) des 5 dernières années

| 2021   | 2022   | 2023    | 2024   | 2025   |
|--------|--------|---------|--------|--------|
| +2,25% | +1,02% | -15,25% | -3,52% | +2,52% |

\*Performance calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans la SCI AFER IMMO ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en matière de performance. La valeur de votre investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

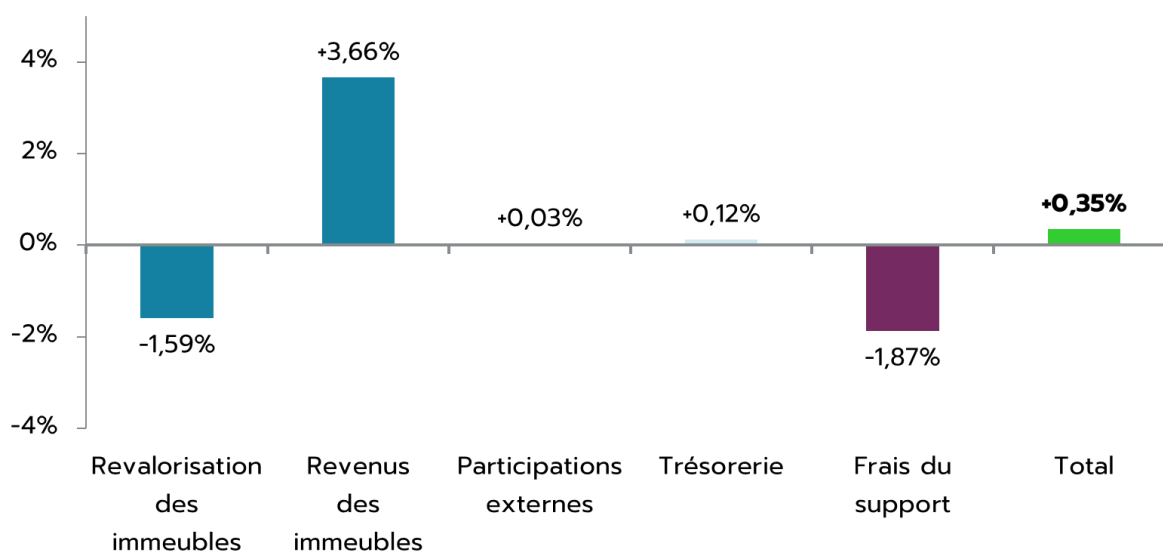
H

## Décomposition de la performance annuelle

La performance 1 an glissant au 31 décembre 2025 s'élève à +0,35% et s'explique notamment par une contribution à la performance :

- Du rendement en capital de -1,59% ;
- Du rendement locatif de +3,66% ;
- Des participations externes de +0,03% ;

- De la trésorerie de +0,12% ;
- Des frais et autres de -1,87%.



## Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Par Décisions Unanimes des Associés en date du 4 février 2026, il a été acté par les Associés (i) du changement de dénomination sociale du gérant (également Société de Gestion), devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier OFI INVEST REAL ESTATE, (ii) de la modification de son mode de gouvernance passant d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance à une société anonyme à conseil d'administration.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2026, la direction de OFI INVEST REAL ESTATE est assurée par un Directeur Général, Monsieur Sébastien Chemouny, et deux directeurs généraux délégués, Messieurs Grégoire Bailly-Salins et Nicolas Gromakowski.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril dernier, la gestion immobilière antérieurement déléguée à la société OFI INVEST REAL ESTATE SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 443 612 510, dont le siège social est situé au 127-129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux est internalisée au sein de la Société de Gestion, en raison de la fusion-absorption de OFI INVEST REAL ESTATE SAS par OFI INVEST REAL ESTATE. L'ensemble des équipes, et notamment les équipes de gestion immobilière a été transféré à la société de gestion.

En conséquence de la fusion, les frais qui étaient payés à OFI INVEST REAL ESTATE SAS, en sa qualité de délégataire immobilier seront perçus directement par la Société de Gestion, le cas échéant.



## Perspectives

L'année 2025 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser la résilience et la croissance du rendement locatif et du taux d'occupation des immeubles, ceci par la fidélisation des locataires existants, la prolongation des baux et la location des dernières surfaces vacantes.

Bien que les immeubles en portefeuille soient relativement récents, conserver un patrimoine de qualité et toujours attractif face à l'évolution des besoins des locataires passe également par la poursuite d'investissements ciblés, que ce soit en travaux d'amélioration, de rénovation ou d'optimisation des surfaces, conformes à l'approche ESG suivie par votre Société. Votre SCI pourra également envisager l'acquisition et la cession d'actifs sur opportunité afin de poursuivre la stratégie de diversification engagée sur le portefeuille.

Depuis le 28 février 2026, la situation géopolitique au Moyen-Orient demeure marquée par des tensions persistantes, susceptibles d'entretenir un contexte d'incertitude sur les marchés économiques et financiers, notamment en matière d'évolution des prix de l'énergie et de volatilité des marchés.

À la date d'arrêté des comptes, ces événements sont considérés comme des événements postérieurs à la clôture. La société de gestion suit attentivement l'évolution de la situation et ses éventuelles répercussions macroéconomiques et financières. Sur la base des informations disponibles à ce jour, aucun impact significatif sur la situation financière ou les résultats du groupe, ainsi qu'aucune exposition matérielle n'ont été identifiés.



## Propositions de modifications statutaires

Il sera proposé aux associés de la Société de procéder à une modification statutaire lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, comme suit :

- Modification de l'article 10.3 « Etalement des frais et droits » des statuts afin de le compléter du cas du refinancement d'actifs immobiliers gérés en direct ou indirect.



## Frais de gestion facturés au fonds au cours de l'exercice écoulé

Nous vous présentons donc un état des frais au 31 décembre 2025 :

|                                                                                                 | Rappel des maximum contractuel                 | Réel au 31/12/2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest</b> | 2,20% HT de l'actif net                        | 1,94%              |
| <b>Frais d'exploitation immobilière</b>                                                         | 3,00% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans | 0,26%              |
| <b>Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)</b>                                                 | 0,20% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans | 0,06%              |

### Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent les frais supportés de manière récurrente par la SCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais liés aux opérations de transaction. Ces frais recouvrent principalement les honoraires de gestion perçus par la société de gestion représentant **1,85%** de la valeur des parts de la société. Une partie de ces honoraires sont rétrocédés par la société de gestion ou perçu directement part :

- Les compagnies d'assurance du Groupe Abeille dans le cadre de commissions de placement de parts dans les contrats d'assurance ;
- Ofi Invest Real Estate SAS dans le cadre de la convention dites de délégation de gestion immobilière (asset management et property management) hors honoraires de project management, à hauteur de **0,65%** de la valeur du patrimoine immobilier hors droits détenu directement par la société, soit un montant annuel de 4.849.655 euros ;
- A Ofi Invest Asset Management dans la cadre de la délégation de gestion financière des actifs liquides et financiers (à hauteur de 500€ par année) ;

Ces sociétés appartiennent au même groupe que la Société de Gestion.

La gestion de la SCI (fund management), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et la poche de liquidités, le suivi des participations dans les sociétés

immobilières, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique est assurée directement par la société de gestion.

Les frais fonctionnement et de gestion intègrent également les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les éventuels frais de publication ; et les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts immobiliers.

#### Missions confiées à Ofi Invest Asset Management :

La Société de Gestion a délégué à Ofi Invest Asset management, la gestion financière des actifs liquides et financiers en son portefeuille concernant à la fois les liquidités en banque, ainsi que les prise de participations dans des fonds cotés (actions, obligations, monétaire...). Sur l'exercice, la société dispose uniquement une poche liquide (monétaire et disponibilité).

#### Frais d'exploitation immobilière

Les frais d'exploitation immobilière recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. Ils sont estimés au maximum à 3,0 % TTC de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management (pour les actifs immobiliers situées hors France, hors participations externes), l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents

(architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Les frais d'exploitation immobilières intègrent également des frais de Project Management (maîtrise d'ouvrage déléguée/assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.) liés aux travaux qui pourraient être réalisés par Ofi Invest Real Estate SAS Sur l'exercice, les honoraires de Project Management représentent 0,02% (soit 232.613 €) de la valeur globale des actifs gérés moyen, un niveau cohérent avec l'intensité des opérations de restructuration en cours et la nature des missions déléguées.



## Approche ESG

Il est rappelé que la Société répond aux critères des produits dit « article 8 » du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR ») mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable.

Le fonds ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le « règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR). En conséquence, le pourcentage minimum d'investissement aligné à la Taxonomie sur lequel s'engage le fonds est de 0%.

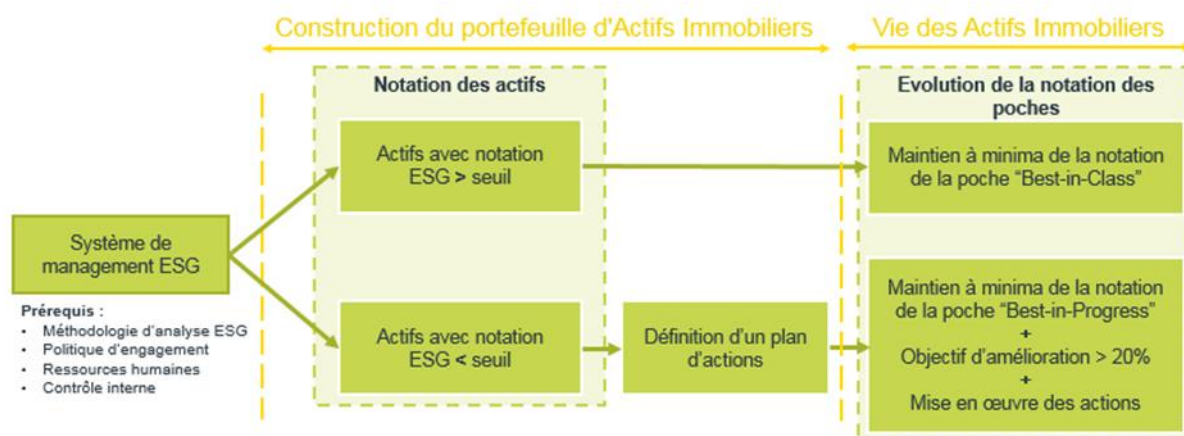
La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union. Le principe consistant à “ne pas causer de préjudice important” s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les caractéristiques environnementales et sociales sont disponibles dans l'annexe SFDR de ce rapport annuel.

Pour rappel, la Société de Gestion prend en compte des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion des Actifs Immobiliers afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Plus spécifiquement la Société de Gestion s'attachera à :

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

La SCI développe une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration continue de la qualité ESG des Actifs Immobiliers en portefeuille.



### Approche ESG sur les Actifs Immobiliers

Pour évaluer la performance ESG de chaque Actif Immobilier détenu par la SCI, 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 ESG pour des actifs immobiliers en Exploitation ou en Construction / Rénovation.

## EXPLOITATION

| Environnement                                      |                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Intensité Energétique EF                           | Fluide Frigorigène                                  |
| Intensité Energétique EP                           | Certification Environnementale                      |
| Etiquette DPE / EPC                                | Consommation d'eau                                  |
| Trajectoire énergétique                            | Equipements Hydro économes                          |
| Audit Energétique et Energy Management             | Déchets - Tri sélectif                              |
| Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment | Déchets - Gestion des déchets par un prestataire    |
| Energie verte (contrat ou réseau urbain)           | Biodiversité - Taux de Végétalisation               |
| Energie Renouvelable                               | Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés    |
| Intensité Carbone                                  | Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts |
| Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)                  | Biodiversité - Audit Ecologique                     |
| Social                                             | Gouvernance                                         |
| Accessibilité PMR                                  | Gestion de la chaîne d'approvisionnement            |

Mobilité - Distance des transports

Résilience au changement climatique

Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes

Relation Parties Prenantes - Réunions locataires

Mobilité - Bornes de recharges électriques

Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux

Mobilité & Services rendus aux occupants

Relation Locataires - Satisfaction des locataires

Services rendus aux occupants - Espaces de détente

Sécurité des occupants

Santé & confort des occupants - Confort Thermique

Santé & confort des occupants - Confort Acoustique

Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur

## CONSTRUCTION / RENOVATION

| Environnement                                      |                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Intensité Energétique EF                           | Certification Environnementale                       |
| Intensité Energétique EP                           | Consommations d'eau du chantier                      |
| Consommations d'énergie du chantier                | Equipements Hydro économes                           |
| Etiquette DPE / EPC                                | Dispositifs de réduction des consommations d'eau     |
| Performance Thermique du bâtiment                  | Déchets – Local de Stockage                          |
| Trajectoire énergétique                            | Déchets – Déchets de chantier                        |
| Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment | Matériaux de construction – ACV                      |
| Approvisionnement en Energie du site               | Matériaux de construction – Recyclé, bio/géosourcé   |
| Energie Renouvelable                               | Matériaux de construction – Réemploi                 |
| Intensité Carbone                                  | Incidences sur l'environnement Et Pollution des Sols |
| Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)                  | Biodiversité - Taux de Végétalisation                |
| Temps de Retour Carbone (TRC)                      | Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés     |
| Fluide Frigorigène                                 | Biodiversité - Audit Ecologique                      |

| Social                                                     | Gouvernance                                                            |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Accessibilité PMR                                          | Gestion de la chaîne d'approvisionnement                               |
| Mobilité - Distance des transports                         | Résilience au changement climatique                                    |
| Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes            | Ancrage Local - Clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux |
| Mobilité - Bornes de recharges électriques                 | Ancrage Local - Recours à des compétences locales                      |
| Mobilité & Services rendus aux occupants                   | Relation Parties Prenantes - Concertation avec les parties prenantes   |
| Services rendus aux occupants - Espaces de détente         | Relations Parties Prenantes - Sensibilisation des occupants finaux     |
| Services rendus aux occupants – Connectivité               | Politique d'Engagement ESG Ofi Invest RE - Respect des Enjeux ESG      |
| Sécurité des occupants                                     |                                                                        |
| Santé & confort des occupants - Confort Thermique          |                                                                        |
| Santé & confort des occupants - Confort Acoustique         |                                                                        |
| Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur |                                                                        |

Une note ESG globale de 0 à 100 est attribuée à chaque immeuble sur la base des critères ci-dessus.

Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. A noter, dans le cas spécifique des actifs immobiliers notés initialement en VEFA et / ou en rénovation, ces derniers seront notés sur une grille dite « d'exploitation », après leurs livraisons et un an d'exploitation (année

glissante en année n). Ceci permettra d'obtenir l'ensemble des données énergétiques de l'actif immobilier. Après un an d'exploitation, les données énergétiques d'une année pleine ou année civile seront retenues dans la grille dite « exploitation ».

Une note ESG minimale (« seuil ») est retenue par la Société de Gestion au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale supérieure ou égale au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Class ». Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale inférieure au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée « Best-in-Progress ».

En se basant sur la note ESG globale obtenue lors de l'acquisition, un filtre ESG est appliqué de la manière suivante :

- La Société de Gestion s'efforcera de maintenir à minima la note ESG globale moyenne de la poche Best-in-Class ;
- Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer significativement (20 points minimum) ou d'atteindre la note ESG globale seuil.

Dans cette optique :

- Un plan d'amélioration et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des immeubles de la poche Best-in-Progress ;
- Un objectif d'amélioration significatif (20 points minimum) de la note ESG moyenne de la poche Best-in-Progress est fixé en cohérence avec les notes ESG cibles des immeubles qui la composent ;
- Des plans d'amélioration sont formalisés et mis en œuvre au niveau des immeubles afin de permettre l'atteinte de l'objectif d'amélioration fixé ;
- La Société de Gestion s'efforce de maintenir la note ESG de l'immeuble une fois la note ESG cible atteinte.

Préalablement à l'acquisition d'un immeuble, la Société de Gestion examine, par application des critères ci-dessus, si cet immeuble serait inclus dans la poche « Best-in-Class », la poche « Best-in-Progress » ou aucune des deux. Lorsque la Société de Gestion ne peut, par application des critères ci-dessus, affecter en amont un immeuble à aucune de ces deux poches, elle cesse le processus d'investissement relatif à cet immeuble.

La stratégie prédominante de la SCI pour les Actifs Immobiliers est de type Best-in-Progress.

Pour répondre à ses objectifs, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer les critères ESG suivants dès la décision d'investissement :

## Indicateurs d'impacts

Performance énergétique de l'ensemble du bâtiment (kWhEF/m².an)

Emission de GES scope 1, 2 et 3 partiellement (kgCO2e/m².an))

Part des actifs avec une certification environnementale ou un label

Consommation d'eau de l'ensemble du bâtiment (m3/m².an)

Taux de végétalisation des sites

Part des actifs situés à proximité des transports en commun

Part des actifs avec au moins un espace détente ou service pour les occupants

Part des contrats avec les prestataires de service intégrant des clauses ESG

Part des actifs sur lesquelles des réunions locataires traitant des sujets environnementaux sont tenues

L'évolution des objectifs spécifiques sera communiquée aux Associés dans le reporting ESG en pièce jointe :



Dans la limite de 20% maximum de la valeur de l'actif net de la poche immobilière, la Société de Gestion pourra sélectionner des actifs immobiliers ne disposant pas d'un score ESG, soit un taux de couverture ESG de minimum 80%.

*Principales limites méthodologiques de la stratégie ESG mise en œuvre : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG des actifs immobiliers repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à la Société de Gestion, ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.*

Vous trouverez en annexe du rapport annuel le reporting ESG du fonds avec une vision au 31/12/24 sur :

- L'intensité en GES du fonds en la comparant à la trajectoire de décarbonation du benchmark 1,5°C de la dernière version du CRREM à date de publication ;
- L'analyse des scores ESG du fonds, par année avec sa cible, ses axes d'amélioration et son taux de couverture ;

- La notation ESG des actifs avec leur répartition Best in Class et Best in Progress et le Top 5 / Flop 5 ;
- Les indicateurs d'impact par année mentionné plus haut ;
- Un large focus Taxonomie avec :
  - o Une analyse des risques physiques liés au changement climatique du fonds ;
  - o La vision de l'exposition des actifs aux risques physiques liés au changement climatique ;
  - o Les étiquettes DPE, et l'analyse de l'alignement Top 15 ou 30 en termes de consommation énergétique des actifs ;
  - o L'alignement du fonds aux Activités 7.7 ;
- Un reporting sur les PAI (Principal adverse Impact) en lien avec la réglementation SFDR.

## M

## Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques

La Société de Gestion a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers définis par la réglementation.

La SCl est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses Caractéristiques Détaillées. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Le fonds a été créé en 2011. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

### Suivi des ratios de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, il n'a été relevé aucun dépassement de ratios statutaires.

### Profil de risque

La SCl est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses Caractéristiques Détaillées. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au cours de l'exercice 2025, il n'a pas été noté d'évènements majeurs.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans le paragraphe 2.3.1 de ses caractéristiques détaillées et les principaux risques repris ci-dessous :

### Risque de perte en capital

La SCI ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure à la valeur de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

### Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la SCI selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect des présentes et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SCI et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la SCI pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la SCI peut être inférieure aux objectifs de gestion.

### Risques liés à l'endettement

La SCI ou la (ou les) société(s) qu'elle détient, pourr(a) ont) avoir recours à l'endettement pour le financement de leurs investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Le cas échéant, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement, directement ou indirectement au travers de filiales et participations, expose la SCI principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SCI, cette dernière ou ses filiales ou participations pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de leur dette à raison de la diminution de leurs revenus locatifs.

### Risque de durabilité

La SCI est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (« ESG »), celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

La stratégie d'investissement de la SCI intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

### Risques liés au marché immobilier et à la détention d'actifs immobiliers physiques

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SCI et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

En particulier, la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI, et plus particulièrement des actifs immobiliers physiques à usage de commerce et bureaux, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI et par voie de conséquence sur la valeur liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI.

### Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Les revenus de la SCI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la SCI est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la SCI à un risque de contrepartie.

Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la valeur liquidative.

### Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Les opérations de développement exposent la SCI à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

### Risque de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers physiques

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SCI à céder certains actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat, ou à

céder les participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Les cessions d'actifs ou de participations peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SCI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En cas de dissolution de la SCI, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SCI devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SCI peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

Pour le cas où les demandes de retraits nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement pour une période maximum de 9 mois par le gérant en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier

### Risques Actions

Sur ces marchés, le cours des actifs peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché action a historiquement une plus grande variation de prix que celle des obligations. En cas de baisse du marché actions, la valeur liquidative de la SCI baissera.

### Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SCI pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

### Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les actifs immobiliers physiques) ou des acquéreurs en cas de cession d'actifs immobiliers physiques, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SCI.

N

## **Conventions réglementées visées à l'article L.612-5 du Code de commerce**

Conformément aux dispositions de l'article L.612-5 du Code de commerce, nous vous indiquons que le Commissaire aux comptes vous présentera son rapport sur les conventions réglementées, rapport sur lequel vous serez amenés à délibérer. A ce titre, nous vous informons qu'aucune convention réglementée n'a été signée au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

O

## **Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de l'organisme**

### **Dispositif de contrôle interne**

Conformément au Règlement général de l'AMF, OIRE établit et maintient opérationnellement une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (ci-après le « RCCI »).

Le RCCI est rattaché au Président du Directoire de la société de gestion et rend compte régulièrement de ses travaux au Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société de Gestion lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur les principes suivants :

- La couverture de l'ensemble de activités en s'appuyant sur la cartographie des risques mise à jour régulièrement ;
- La définition claire des fonctions de chacun des collaborateurs avec notamment une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence d'un ensemble de règles et de procédures formalisées ;
- L'optimisation de la sécurité des opérations ;
- Le suivi et contrôles de délégataires.

Le système de contrôle de la société de gestion s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique ou sous forme d'autocontrôle.

- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Ofi Invest.

## Conformité

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule notamment autour des thèmes suivants :

- Protection de l'intérêt des clients et leur information,
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt,
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle,
- Lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la conformité.



## Politique de rémunération de la Société de Gestion

OIRE adopte une politique de rémunération conforme à la directive AIFM qui a pour objectif de garantir l'alignement des intérêts des investisseurs, des gérants et des gestionnaires de FIA ainsi que de réduire les conflits d'intérêts potentiels entre les commerciaux et les investisseurs.

Cette politique de rémunération a été mise à jour en date du 6 décembre 2024 en conformité avec la législation française, notamment en matière sociale et/ou fiscale ainsi qu'avec les dispositions réglementaires applicables en la matière aux sociétés de gestion de portefeuilles, telles qu'édictées par le Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), les positions prises par cette même autorité en la matière ainsi qu'avec les recommandations émanant de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG). La politique de rémunération conduite par la société de gestion repose également sur les dispositions de la directive AIFMD et intègre les spécificités de la directive MIFID 2 ainsi que du règlement SFDR en matière de rémunération.

Vous pouvez retrouver la politique de rémunération à jour sur notre site internet : [https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-de-remuneration\\_ofi-invest-RE-SGP.pdf](https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-de-remuneration_ofi-invest-RE-SGP.pdf)

La politique de rémunération mise en œuvre au sein d'OIRE jusqu'au 31 décembre 2025 repose conformément à la réglementation sur les principes suivants :

Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque ou les documents constitutifs des FIA ;

Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société et des Véhicules d'Investissements et à ceux des investisseurs de ces mêmes FIA et comprend des mesures visant à aligner les intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs.

Elle contribue activement à l'attraction de nouveaux talents, à la fidélisation et à la motivation de ses collaborateurs, ainsi qu'à la performance de l'entreprise sur la durée, tout en garantissant une gestion appropriée du risque, notamment de durabilité, par lesdits collaborateurs.

Par ailleurs, le règlement SFDR promeut une structure de rémunération n'encourageant pas la prise de risque excessive en matière de durabilité et liée à une performance ajustée aux risques de durabilité. Pour rappel, les risques de durabilité sont définis par le règlement SFDR comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement »

Enfin, OIRE relèvera du Comité des Nominations et Rémunérations d'OFI Invest, composé des représentants des actionnaires. Il permet d'avoir une vision globale de la politique de rémunération et est garant de sa mise en œuvre.

### Personnels concernés

La première étape consistera à identifier les personnes de la société de gestion concernées par ces dispositions : ce sont toutes celles qui participent à la prise de risque au niveau des fonds ou de la Société de Gestion :

- Preneurs de risques (Gérants) ;
- Dirigeants ;
- Responsables des fonctions de contrôle (Risk manager, DCCI) ;
- Personnes assimilées : tous ceux qui n'appartiennent pas aux catégories précédentes mais qui ont un niveau de rémunération variable supérieur à 200 k€ ;
- Enfin, au titre des recommandations MIFID2, les fonctions commerciales et de distribution.

### Rémunération fixe et variable

La politique de rémunération d'OIRE est déterminée de manière à éviter des situations de conflit d'intérêts ainsi que pour prévenir, par les modalités mises en place à ce titre, des prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt de ses clients.

La rémunération globale se compose des éléments suivants :

- la rémunération fixe qui rémunère la capacité à tenir un poste de façon satisfaisante ;
- le cas échéant une rémunération variable qui vise à reconnaître la performance individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci ;
- un accord de participation et d'intéressement.

### La rémunération fixe

La rémunération fixe d'un collaborateur a vocation à refléter :

- la valeur associée à la famille/sous-famille de métiers considérée, déterminée notamment par référence à la médiane de la rémunération de cette même famille/sous-famille sur le marché de la gestion d'actifs en France ;
- l'expérience, l'expertise, l'engagement et les connaissances propres au salarié considéré ;
- l'effort de l'entreprise pour attirer ou retenir un collaborateur, en fonction de la nature du poste, du contexte de l'entreprise ou du marché ;
- le cas échéant, le niveau de salaire minimum tel que prévu par une convention collective ou tout autre accord applicable de ce type

La rémunération fixe représente la proportion majoritaire de la rémunération globale versée décorrélée de la performance des fonds gérés. Elle est suffisamment importante pour rémunérer chaque collaborateur au regard des obligations liées à la définition de leur poste, au niveau de compétence requis, à la responsabilité exercée et à l'expérience acquise.

### La rémunération variable

La rémunération variable est à la fois individuelle (primes) et collective (intéressement et participation). Seule la rémunération variable individuelle est traitée dans cette politique de rémunération. Dans un souci de clarté, le terme rémunération variable s'entend comme une référence à la rémunération variable individuelle.

La partie variable de la rémunération n'est pas uniquement liée à la performance des portefeuilles et n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risques y compris les risques en matière de durabilité (par exemple les risques en matière de gouvernance tels que l'éthique des affaires..., mais aussi les risques physiques et de transition liés au changement climatique, etc.).

La partie variable tient également compte d'éléments relatifs à la Responsabilité Sociale des Entreprises et en particulier de la qualité de l'Indice Egalité Homme/Femme du Groupe Ofi Invest. Les allocations individuelles des rémunérations variables sont fondées sur les résultats d'une évaluation individuelle (a minima annuelle), formalisée, qui prend en compte la

réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs et la contribution individuelle des collaborateurs aux critères suivants :

- performances globales de chaque métier (performances d'investissement, résultat d'exploitation, respect des budgets de frais généraux, ...) ;
- atteinte des objectifs individuels fixés par la Société de Gestion en termes de respect des critères ESG et, pour les personnes concernées, atteinte le cas échéant des objectifs individuels liés à la prise en compte effective des risques de durabilité dans le process d'investissement ou de conseil en investissement ;
- évaluations de la Direction des Risques quant à la gestion, par chaque ligne de métier, des risques associés à son activité ;
- participation aux projets de transformation réglementaires ou organisationnels.

### Prise en compte de critères qualitatifs et quantitatifs

Ces objectifs, spécifiques à chaque collaborateur et au niveau hiérarchique du poste considéré, sont fixés, avec le collaborateur concerné, de telle sorte qu'ils soient mesurables, accessibles, réalistes et déterminés dans le temps.

Ces objectifs incluent la qualité de la gestion des risques, la coopération avec les autres entités du Groupe Ofi Invest, le travail en équipe et la gestion des Hommes. Pour les objectifs qui nécessiteraient des moyens complémentaires, ceux-ci sont définis conjointement par le responsable et le collaborateur.

La politique de rémunération est directement liée à ces évaluations, la rendant ainsi adaptée, c'est-à-dire objectivée et encadrée. Elle rétribue tant l'implication et les résultats individuels que le sens de la responsabilité et l'esprit d'équipe. Il n'existe donc pas de lien mécanique entre le niveau des résultats financiers qui pourraient être attachés à un salarié et son niveau de rémunération variable, dans la mesure où un salarié est évalué sur ceux de son domaine d'activité, sur sa contribution personnelle aux résultats collectifs et sur la manière dont il a atteint ses objectifs personnels.

### Modalités de versement et mesures d'ajustement de la rémunération :

Pour les personnes dont la rémunération variable est inférieure à 200 k€, celle-ci est versée immédiatement et en totalité en cash.

Pour les autres, la part qui ne serait pas versée directement en numéraire est versée sous forme de provisions, permettant ainsi de réaliser l'alignement des risques entre les différentes parties (OPC, gérants et preneurs de risques) : provisions indexées sur un panier déterminé ou un panier global.

Pour les personnes dont la rémunération variable est comprise entre 200 k€ et 300 k€ : une part (60%) est versée immédiatement, les 40% restant étant versés sous forme de provisions indexées, libérées par tranches égales au cours des trois années suivantes, sans période de rétention.

Pour les personnes dont la rémunération variable est supérieure à 300 k€ : une part (40%) est versée immédiatement, les 60% restants étant versés sous forme de provisions indexées, libérées par tranches égales au cours des trois années suivantes, sans période de rétention.

Cette allocation pourra faire l'objet de révision à la baisse en fonction de l'évolution des critères quantitatifs et qualitatifs au cours des années suivantes, selon une notion de malus.

### Montant des rémunérations ventilées en fixe et variable au titre de l'exercice 2025

Montant des rémunérations de l'ensemble du personnel de la Société OIRE :

- Rémunérations fixes : 1.259 k€ (salaire annuel théorique) ;
- Rémunérations variables (\*) : 263.000 €
- Nombre de collaborateurs (\*\*) : 12

L'ensemble du personnel est considéré comme personnel identifié (dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés).

(\*) Primes sur exercice 2025 versées en février 2026.

(\*\*) Effectif présent au 31/12/2025 - CDI.

# 1 COMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2025 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES



## A **Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels**

La société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1<sup>er</sup> janvier 2025 sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel
  - a. les produits et les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement.
  - b. Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Le chiffre d'affaires net ressort à 31.681.840,19 euros en 2025 contre 33.493.669,51 euros en 2024, soit une baisse de -5 %. Cette évolution s'explique principalement par le renouvellement du bail DREAL et la franchise accordée (actif – Lugdunum).

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 6.651.309,51 euros en 2025 contre 6.651.803,85 euros en 2024, soit un niveau quasi stable. Ils correspondent aux charges et taxes récupérables auprès des locataires, aux régularisations des exercices précédents ainsi qu'aux autres produits facturés.

Les reprises sur amortissements et provisions atteignent 9.328.880,26 euros en 2025, en forte hausse par rapport à 73.999,14 euros en 2024, principalement en lien avec les reprises sur provisions pour dépréciation sur les actifs immobiliers (Soco & Lugdunum).

Ainsi, le total des produits d'exploitation s'élève à 47.662.029,96 euros en 2025 contre 40.219.472,50 euros en 2024, soit une progression de +18 %.

Les achats et charges externes s'établissent à 31.890.233,58 euros en 2025 contre 31.191.608,62 euros en 2024 (+2,2 %). Les principaux postes de dépenses concernés sont les suivants :

- des honoraires pour un montant total de 27.250.105,02 euros en 2025 contre 25.565.718 euros en 2024, en lien principalement avec les honoraires de gérance OIRE au titre de la gérance d'AFER IMMO ;
- entretiens et réparations : 1.477.321,52 euros ;
- contrats d'entretien : 86.166 euros (ascenseurs, chaufferie, autres) ;
- gros travaux : 80.186,80 euros ;
- frais divers : 77.372,29 euros.

Les impôts et taxes s'élèvent à 2.989.038,49 euros en 2025 contre 2.950.020,23 euros en 2024 (+1,3 %).

Les charges de personnel atteignent 95.544 euros contre 90.354,13 euros en 2024.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 11.232.685,03 euros en 2025 contre 55.413.033,87 euros en 2024.

La forte baisse s'explique par des dotations moindres au titre de la dépréciation des actifs en 2025 par rapport à 2024.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 942.301,58 euros contre 263.438,13 euros en 2024.

Au total, les charges d'exploitation atteignent 47.149.802,68 euros en 2025 contre 89.908.454,98 euros en 2024.

En conséquence, Le résultat d'exploitation ressort excédentaire à +512.227,28 euros en 2025, alors qu'il affichait une perte de -49.688.982,48 euros en 2024.

Les produits financiers s'élèvent à 37.201.015,19 euros en 2025 contre 21.016.579,79 euros en 2024.

Ils proviennent principalement :

- des dividendes et revenus des participations : 9.106.599,16 euros (Principalement Pesaro 2.953 k€, PAPF1 1.928 k€ & Charles Hermite 1.778 k€) ;
- des intérêts sur avances en comptes courants : 7.237.488,77 euros;
- des produits nets sur cessions de VMP : 1.957.285,26 euros;
- des produits de cessions d'immobilisations financières : 18.899.642 euros (parts de la SCI PESARO)

Les charges financières s'élèvent à 63.824.305,93 euros contre 2.521.167,53 euros en 2024.

Cette hausse provient principalement :

- des dotations aux provisions financières : 47.486.681,51 euros (Campus Medicis 22 m€, Thomas Edison 14 m€ & Reiwa 10 m€) ;
- de la valeur comptable des titres cédés : 16.337.360 euros (parts de la SCI PESARO)

Le résultat financier est donc une perte de -26.623.290,74 euros en 2025 (contre un gain de +18.495.412,26 euros en 2024).

Le résultat exceptionnel de 2025 est nul, alors qu'il était une perte de -423.917,94 euros en 2024.

Le résultat de l'exercice 2025 fait ressortir une perte de -26.111.063,46 euros contre -31.617.488,16 euros en 2024.

## **D Proposition d'affectation du résultat**

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice 2025 se solde par une perte de -26.111.063,46 euros.

Nous vous proposons d'affecter cette perte en totalité au poste « Report à nouveau » du bilan de votre Société, qui deviendrait ainsi débiteur de -68.674.756,40 euros.

Sont rappelés, conformément aux dispositions réglementaires, les montants des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents :

| Exercices        | Montant total des dividendes |
|------------------|------------------------------|
| 31 décembre 2022 | 0,00 €                       |
| 31 décembre 2023 | 0,00 €                       |
| 31 décembre 2024 | 0,00 €                       |

## E

## Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions des articles L 441-6 -1 et D 411-4 du Code de Commerce, vous sont présentés dans le tableau ci-dessous les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

### Délais de paiements au 31/12/2025

Annexe au rapport de gestion

| Afer Immo                                                                                                        |  | en euros                                                                                                           |              |               |                  |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------|------------------------|
|                                                                                                                  |  | Article D.441 I.-1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |               |                  |                        |
|                                                                                                                  |  | 0 jour (indicatif)                                                                                                 | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement                                                                               |  |                                                                                                                    |              |               |                  |                        |
| Nombre de factures concernées                                                                                    |  |                                                                                                                    |              |               |                  | 0                      |
| Montant total des factures concernées HT                                                                         |  |                                                                                                                    |              | 1 818 042,88  |                  | 1 818 042,88 (*)       |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT                                                         |  |                                                                                                                    |              | 5,70%         |                  | 5,70%                  |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées                 |  |                                                                                                                    |              |               |                  |                        |
| Nombre des factures exclues                                                                                      |  |                                                                                                                    |              | 0             |                  |                        |
| Montant total des factures exclues HT                                                                            |  |                                                                                                                    |              | 0             |                  |                        |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-10 du code de commerce) |  |                                                                                                                    |              |               |                  |                        |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                                               |  | Factures réglées au comptant.<br>cf retenues de garanties réglées à 1 an.                                          |              |               |                  |                        |

(\*) exclusivement retenues de garantie.

|                                                                                                                  |          | Article D.441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu                                                                   |              |               |                  |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------|------------------------|
|                                                                                                                  |          | 0 jour (indicatif)                                                                                                                                                                   | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement                                                                               |          |                                                                                                                                                                                      |              |               |                  |                        |
| Nombre de factures concernées                                                                                    |          |                                                                                                                                                                                      |              |               |                  | 34                     |
| Montant total des factures concernées TTC                                                                        | -348 112 | 168                                                                                                                                                                                  | 280 163      | 434 884       |                  | 367 103                |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC                                                              | -0,80%   | 0,00%                                                                                                                                                                                | 0,64%        | 1,00%         |                  | 0,84%                  |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées                 |          |                                                                                                                                                                                      |              |               |                  |                        |
| Nombre des factures exclues                                                                                      |          |                                                                                                                                                                                      |              | 0             |                  |                        |
| Montant total des factures exclues HT                                                                            |          |                                                                                                                                                                                      |              | 0             |                  |                        |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-10 du code de commerce) |          |                                                                                                                                                                                      |              |               |                  |                        |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                                               |          | Délais contractuels :<br>Le bail signé avec le locataire précise l'échéance du paiement. Généralement le règlement est dû le 1er jour du mois ou le 1er jour du trimestre quittancé. |              |               |                  |                        |

**F****Mandat des Commissaires aux comptes**

Nous vous rappelons que le mandat de notre Commissaire aux comptes, PricewaterhouseCoopers Audit arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### **III. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025**

Se référer aux annexes

### **IV. TEXTES DES RESOLUTIONS PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE**

Se référer aux annexes

### **V. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025**

Se référer aux annexes

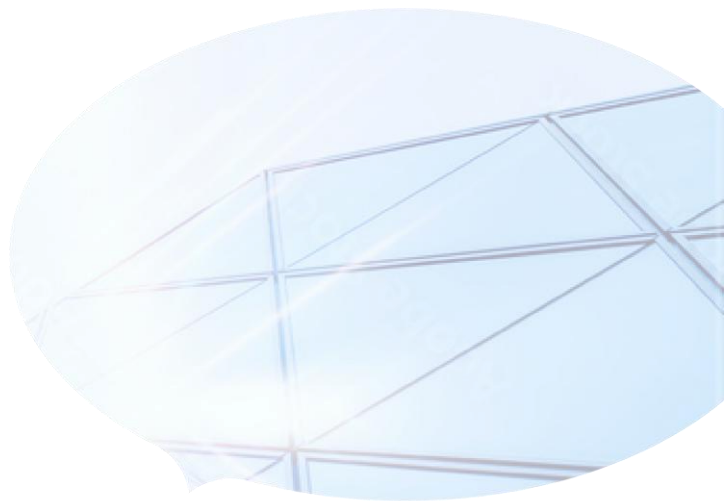
## **2 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L.612-5 DU CODE COMMERCE AU 31 DECEMBRE 2025**

**DE**

Se référer aux annexes

## **VI. ANNEXES**

1. ANNEXES SFDR
2. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025
3. TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE
4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025
5. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES AU 31 DECEMBRE 2025





**Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit :  
AFER IMMO

Identifiant d'entité juridique :  
9695002PVUOU15XKQR19

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_\_%



Non



Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_\_% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de la SCI, la Société de Gestion dispose de différents moyens.

Une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 35 critères sur les actifs en Exploitation :

Environnemental : E1 : Intensité Energétique EF , E2 : Intensité Energétique EP , E3 : Etiquette DPE / EPC , E4 : Trajectoire énergétique , E5 : Audit Energétique et Energy Management , E6 : Pilotage de la Performance Energétique du Bâtiment , E7 : Energie verte (Fourniture) via un contrat de garantie d'origine ou un réseau urbain , E8 : Energie Renouvelable , E9 : Intensité Carbone , E10 : Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi) , E11 : Fluide Frigorigène , E12 : Certification Environnementale , E13 : Consommation Eau , E14 : Equipements Hydro économes , E15 : Déchets - Tri , E16 : Déchets - Gestion des déchets par un prestataire , E17 : Biodiversité - Taux de Végétalisation , E18 : Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés , E19 : Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts , E20 : Biodiversité - Audit Ecologique.

Social : S1 : Accessibilité PMR , S2 : Mobilité - Distance des transports , S3 : Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes , S4 : Mobilité douce - Bornes de recharges , S5 : Mobilité & Services rendus aux occupants - Ex Situ , S6 : Services rendus aux occupants - Espaces de détente , S7 : Sécurité des occupants , S8 : Santé & confort des occupants - Confort Thermique , S9 : Santé & confort des occupants - Confort Acoustique , S10 : Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur

Gouvernance : G1 : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, G2 : Résilience au changement climatique, G3 : Relation Parties Prenantes - Réunions locataires, G4 : Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux, G5 : Relation Locataires - Satisfaction des locataires

La stratégie du produit consiste en un pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance).

**Le résultat de la note ESG du produit financier est de 52/100 à la date de clôture de ce rapport de gestion.** Ce score correspond à l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture de ce rapport de gestion. A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 62/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. **Ce score était de 38/100 sur la période précédente.**

À noter qu'un actif du fond (REIWA) a été évalué selon la grille construction et son score est de 73/100.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

- Environnemental :
  - **Intensité énergétique EF, 92 kWh/m².an** (donnée remontée extraite au 21/07/25)
  - **Intensité carbone, 8,8 kgeqCO2/m².an** (donnée remontée extraite au 21/07/25)
  - **Consommation d'eau, 0,35 m3/m².an** (donnée remontée extraite au 21/07/25)
  - **Certification environnementale, 41%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
  - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 69%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- Social :
  - **Mobilité - Distance des transports, 79%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun
  - **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 69%** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- Gouvernance :
  - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 94%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
  - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 50%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

Les indicateurs sont évalués sur la totalité de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

### ● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
  - **Intensité énergétique EF, 98 kWh/m².an**
  - **Intensité carbone, 10,1 kgeqCO2/m².an**
  - **Consommation d'eau, 0,23 m3/m².an**
  - **Certification environnementale, 42%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
  - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 49%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- Social :
  - **Mobilité - Distance des transports, 84%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun
  - **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 39%** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- Gouvernance :
  - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 3%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
  - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 32%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

Les indicateurs sont évalués sur la totalité de l'année civile N-2 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

### ● *Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué?*

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

### ● *Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?*

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

— — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

— — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la Société de Gestion a défini les indicateurs suivis.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- 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
- Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la Société de Gestion a défini les indicateurs suivis.
- 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

Le reporting des indicateurs PAI de 2024, au 30 juin 2025, est le suivant :

- **Combustibles fossiles – 0%**
- **Efficacité énergétique – 88 %**
- **Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : 0,000173 GWh/m²**  
Part de donnée réelle : 79 % et taux d'occupation moyen : 93 %

Pour plus de précisions, se reporter à la publication des indicateurs PAI sur le site internet de la Société de Gestion.

*A noter, le dernier indicateur PAI d'intensité de consommation d'énergie, bien qu'historique portant sur l'année 2024, est amené à évoluer au cours du temps en fonction de l'amélioration de la part de donnée réelle.*

*Donnée actualisée remontée extraite au 21/07/25 : 0,000092 GWh/m².an*



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 31 décembre de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion

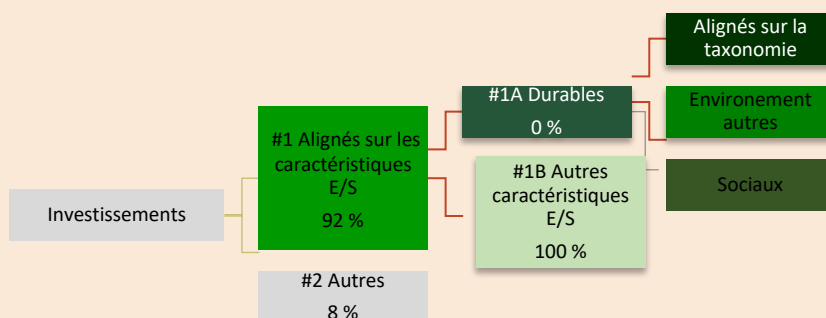
| Investissements les plus importants | Secteur                         | % d'actifs | Pays          |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------|---------------|
| L'ASTORG                            | <i>Acquisition et propriété</i> | 9%         | <i>France</i> |
| SOCO                                | <i>Acquisition et propriété</i> | 9%         | <i>France</i> |
| ILLIES & SALOME                     | <i>Acquisition et propriété</i> | 9%         | <i>France</i> |
| LUGDUNUM                            | <i>Acquisition et propriété</i> | 8%         | <i>France</i> |
| WAGRAM                              | <i>Acquisition et propriété</i> | 8%         | <i>France</i> |
| REIWA                               | <i>Acquisition et propriété</i> | 8%         | <i>France</i> |
| TOUR MERCURE                        | <i>Acquisition et propriété</i> | 7%         | <i>France</i> |
| AUBER                               | <i>Acquisition et propriété</i> | 5%         | <i>France</i> |
| LISBONNE 32                         | <i>Acquisition et propriété</i> | 4%         | <i>France</i> |
| LAFFITTE                            | <i>Acquisition et propriété</i> | 4%         | <i>France</i> |
| ROSSINI                             | <i>Acquisition et propriété</i> | 4%         | <i>France</i> |
| BEAUMARCHAIS                        | <i>Acquisition et propriété</i> | 4%         | <i>France</i> |
| MOODS                               | <i>Acquisition et propriété</i> | 3%         | <i>France</i> |
| HORIZONS SUD                        | <i>Acquisition et propriété</i> | 3%         | <i>France</i> |
| HIVE                                | <i>Acquisition et propriété</i> | 3%         | <i>France</i> |
| LAFAYETTE                           | <i>Acquisition et propriété</i> | 2%         | <i>France</i> |
| MARCEAU                             | <i>Acquisition et propriété</i> | 2%         | <i>France</i> |
| ROME                                | <i>Acquisition et propriété</i> | 2%         | <i>France</i> |
| CHUQUET                             | <i>Acquisition et propriété</i> | 2%         | <i>France</i> |
| CHATEAUBRIAND                       | <i>Acquisition et propriété</i> | 2%         | <i>France</i> |



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de l'acquisition et propriété de bâtiment.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>12</sup> ?

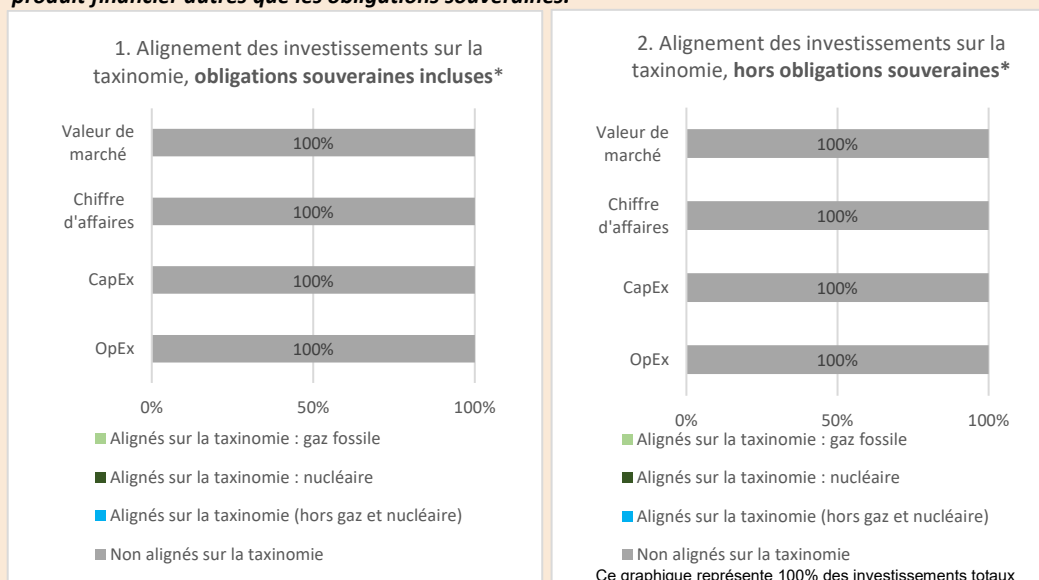
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>12</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les taux d'alignement sont présentés ici uniquement sur la poche immobilière, sans transposition de la poche financière. Le calcul est réalisé sur l'objectif « Adaptation au changement climatique ».

L'alignement de l'activité de la SCI avec le Règlement Taxonomie a été évalué sur la base des dernières valeurs connues des actifs, à savoir, à la date de clôture du rapport de gestion.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Les taux d'alignement sont présentés ici uniquement sur l'activité principale de la société de gestion, activité 7.7 d'acquisition et propriété de bâtiment de la taxonomie européenne.

Ainsi, il n'est pas considéré ici d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SCI ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).

L'alignement de l'activité de la SCI avec le Règlement Taxonomie avait été évalué sur la période de référence précédente, et celui-ci était de 0% en valeur de marché, 0% en chiffre d'affaires, 0% en CapEx et 0% en OpEx.

  
Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

92% des investissements sur le dernier exercice ont été alignés sur les caractéristiques E/S du fait de leur évaluation avant investissement selon la méthodologie interne et l'attribution d'une note ESG. Les investissements ne sont cependant pas considérés comme des investissements durables.

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » sont les actifs détenus indirectement qui ne feraient pas la promotion de caractéristiques E/S, d'actifs dont la typologie spécifique rendrait inapplicable l'application de la méthodologie de notation en investissement responsable de la société de gestion, ou d'actifs qui ont vocation à être cédés prochainement, au cours de l'année de l'exercice clos. La poche de liquidité peut également rentrer dans cette catégorie.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

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

Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions de la SCl, elle permet de déterminer une note initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Cette grille et les indicateurs qui y sont définis, servent au pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG. Ces différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'amélioration ou d'axe d'amélioration en fonction de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de la SCl. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine sont suivis au travers d'un reporting périodique.



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

### ● En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

### ● Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

### ● Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur le produit financier.

### ● Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de marché large pertinent.

## **Afer Immo**

Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale relative à l'approbation des  
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)



## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**(Assemblée Générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

A l'Assemblée Générale

**Afer Immo**

127/129 Quai du Président Roosevelt

92130 Issy-les-Moulineaux

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2026

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

## **Afer Immo**

Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale relative à l'approbation des  
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)



## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**(Assemblée Générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

A l'Assemblée Générale

**Afer Immo**

127/129 Quai du Président Roosevelt  
92130 Issy-les-Moulineaux

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2026

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

# RAPPORT ESG

## AFER IMMO



Art.  
SFDR

8

**Février 2026 – Data T4 2025**

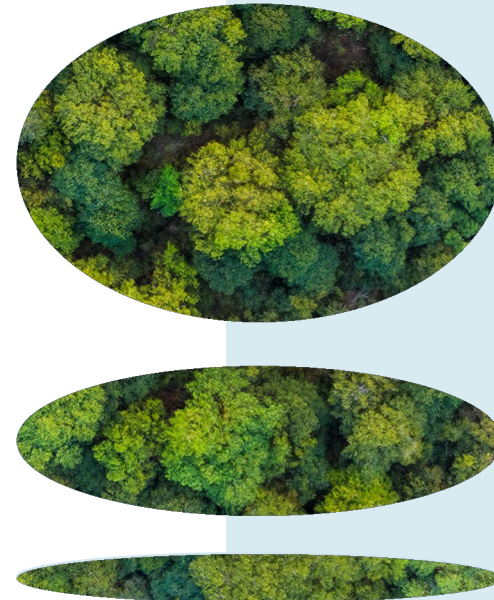
(sauf mention contraire)



**Ofi invest**  
Real Estate

# SOMMAIRE

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>VERS LA NEUTRALITE CARBONE</b>        | <b>5</b>  |
| <b>SCORES ESG</b>                        | <b>7</b>  |
| <b>KPI ESG</b>                           | <b>11</b> |
| <b>REPORTING SFDR &amp; TAXONOMIE</b>    | <b>16</b> |
| <b>BILAN ENERGIE ET FLUIDES</b>          | <b>20</b> |
| <b>ANNEXE : DETAIL DES NOTATIONS ESG</b> | <b>24</b> |



## EDITO

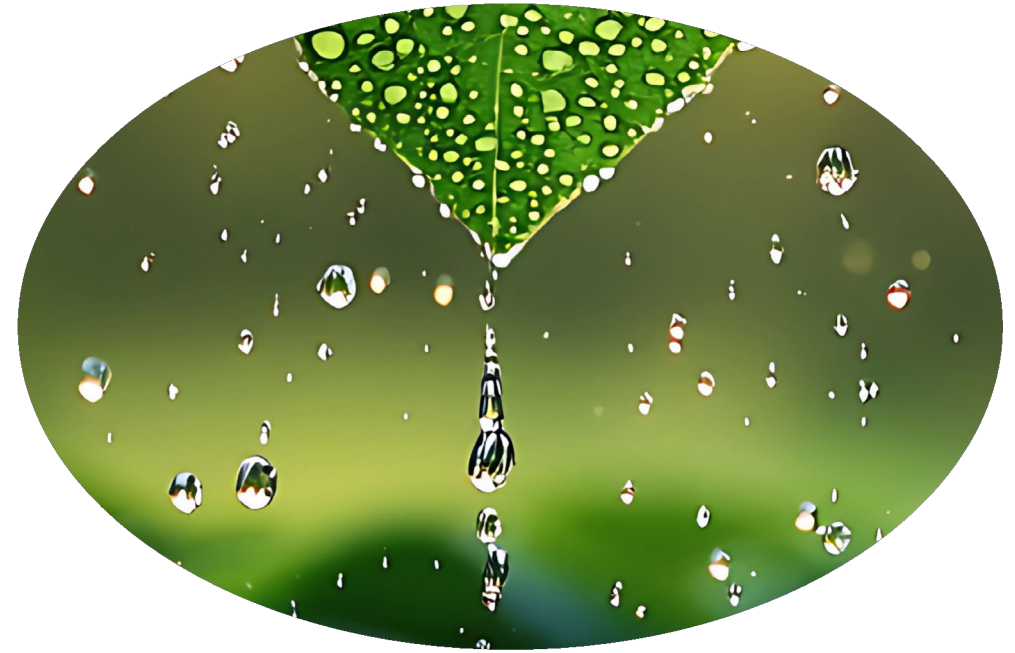
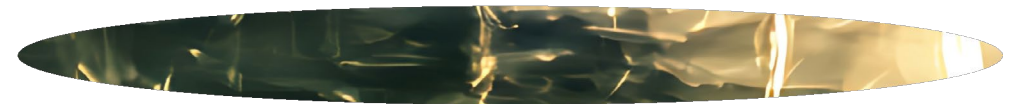
Ce rapport ESG annuel reflète l'intégration par Ofi Invest Real Estate des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au cœur de la stratégie de gestion immobilière du fonds. Cette démarche vise ainsi à créer durablement de la valeur pour les investisseurs, tout en contribuant à la transition vers un immobilier plus responsable et un monde plus juste.

**Franck PAGES**, Responsable ESG  
*Ofi Invest Real Estate*



**Préambule**

**AFER IMMO**



# Préambule

La SCI AFER IMMO est une SCI (Société Civile Immobilière) distribuée en unité de comptes, créée en décembre 2011, qui a pour objectif de constituer et de détenir durablement un portefeuille principalement investi dans un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni. A date, le fonds est principalement investi dans des actifs de bureaux situés à Paris et sa première couronne. Les actifs immobiliers sont majoritairement construits et loués au moment de leur acquisition. AFER IMMO est un produit financier répondant aux critères des produits dit « article 8 » du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »). Le fonds ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable mais promeut pour autant des caractéristiques Environnementaux et Sociétaux au travers de sa stratégie ESG et de la politique d'engagement de la société de gestion.

## *La stratégie ESG du fonds s'articule autour de plusieurs axes :*

### ❖ **Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion**

Ofi Invest Real Estate cherche à lutter contre l'obsolescence de ses actifs immobiliers en contrôlant la chaîne de création de valeur et en mettant en œuvre des pratiques immobilières responsables. Les évolutions des réglementations françaises et européennes encouragent le secteur de l'immobilier à développer une gestion durable de son patrimoine. Ofi Invest Real Estate ambitionne de parvenir à réduire les consommations énergétiques des bâtiments composant le patrimoine de la SCI AFER IMMO, en jouant notamment sur l'empreinte carbone, la consommation d'énergie et d'eau et la production de déchets de ses immeubles, en réalisant des travaux de rénovation, de maintenance et d'optimisation. Ofi Invest Real Estate favorise également l'utilisation de matériaux et de technologies durables, ainsi que la certification environnementale de ses actifs.

### ❖ **Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs**

L'objectif recherché est de développer des espaces aux services des occupants afin de mettre à la disposition de ses utilisateurs des locaux de qualité répondant à leurs usages, à leurs attentes et à leurs besoins. Dans cette démarche, nous échangeons avec nos partenaires pour réaliser des espaces adaptés. Ofi Invest Real Estate veille à assurer la sécurité, l'accessibilité, la fonctionnalité, l'esthétique et la convivialité de ses immeubles, ainsi qu'à préserver la qualité de l'air. Cette amélioration durable de la qualité des espaces influera sur la satisfaction et la fidélisation des locataires.

### ❖ **Intégrer les immeubles dans leur territoire**

Ofi Invest Real Estate s'efforce de contribuer au dynamisme et à l'attractivité des territoires où ses immeubles sont implantés, en tenant compte des spécificités et des enjeux locaux. La stratégie ESG du fonds s'inscrit dans son écosystème urbain, des immeubles accessibles en transport en commun qui favorisent aussi la mobilité douce. Soucieux et conscient des enjeux locaux relatifs à la protection de la biodiversité en zone urbaine, les équipes de gestion cherchent à conserver et protéger cet écosystème en mettant en place des actions cohérentes et ciblées en faveur de la biodiversité.

## *Points d'actualité de la stratégie ESG :*

❖ Comme évoqué plus haut et conformément à la stratégie du fonds, AFER IMMO répond aux exigences de l'article 8 du règlement Disclosure (SFDR). Depuis le 1er janvier 2023, la réglementation adopte de nouvelles règles d'application imposant notamment aux sociétés de gestion d'expliquer la façon dont les risques de durabilité sont intégrés aux procédures d'investissement et de gestion. En vue de se conformer à ces nouvelles exigences, les caractéristiques détaillées du fonds ainsi que le site internet de la Société de Gestion ont été mis jour.

❖ Sur les 20 actifs immobiliers du portefeuille en date du T4 2025, tous les actifs du fonds ont reçu une notation ESG avec un score mis à jour pour l'année 2024. Le présent reporting ESG fait état d'une notation ESG de 52/100, avec un score cible de 76/100, l'année cible correspondant à l'objectif une fois le plan ESG appliqué. Les notations cibles sont pondérées selon la valeur à jour des actifs au 31/12/2025, et avec un taux de couverture de la poche immobilière de 100%.

**Vers la  
Neutralité  
Carbone**  
**AFER IMMO**



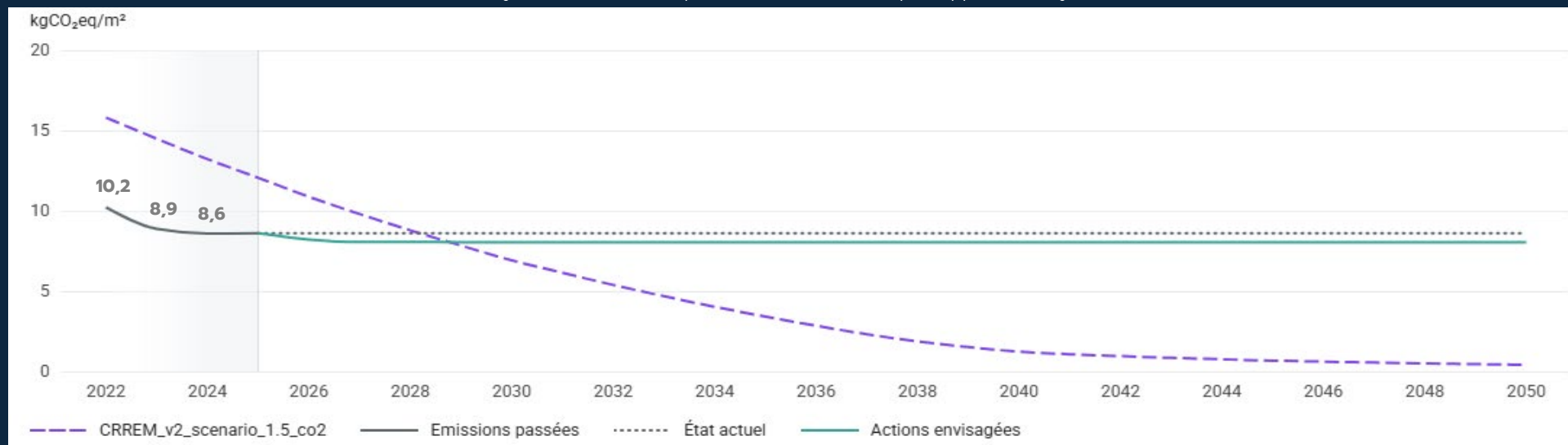
# "Net Zero Pathway"

Le graphique ci-dessous présente l'intensité en gaz à effet de serre (GES) du fonds (Évolution des émissions réelles et émissions projetées) au 31/12/2024, en la comparant à la trajectoire de décarbonation du CREEM v2.04, selon le scénario de réchauffement climatique de 1,5°C.

## COMMENTAIRE

La trajectoire de décarbonation du fonds est en dessous de la trajectoire CREEM. Avec prise en compte des actions de décarbonation prévues à date dans les budgets des immeubles, le fonds restera aligné aux accords de Paris jusqu'en 2029.

Intensité des GES moyenne actualisée du portefeuille AFER IMMO par rapport aux objectifs de Paris



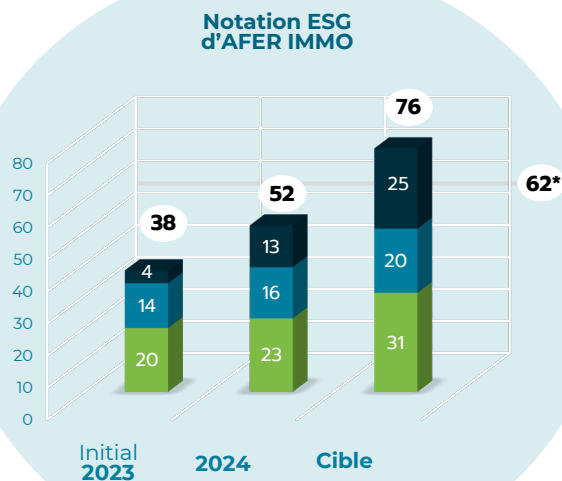
**Scores ESG**

**AFER IMMO**



# Score ESG

## NOTATION ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION



\* Seuil Best in Class

L'année initiale 2023 correspond à la première année d'évaluation des actifs, l'année cible correspond à l'objectif. La notation 2024 est pondérée selon la valeur à jour des actifs au T4 2024. La notation Cible est pondérée selon la valeur à jour des actifs au moment de la publication de ces données – T4 2025.

## AXES D'AMÉLIORATION IDENTIFIÉS



### GOUVERNANCE

- Mise en place de baux verts et organisation de comités verts
- Mise en place de clauses ESG dans les contrats de maintenance, de gestion des déchets, etc.
- Mise en place d'un guide des écogestes personnalisé par site



### SOCIAL

- Création d'espaces de détente
- Aménagement d'équipements favorisant l'écobilité (bornes de recharge, racks à vélos, etc.)



### ENVIRONNEMENT

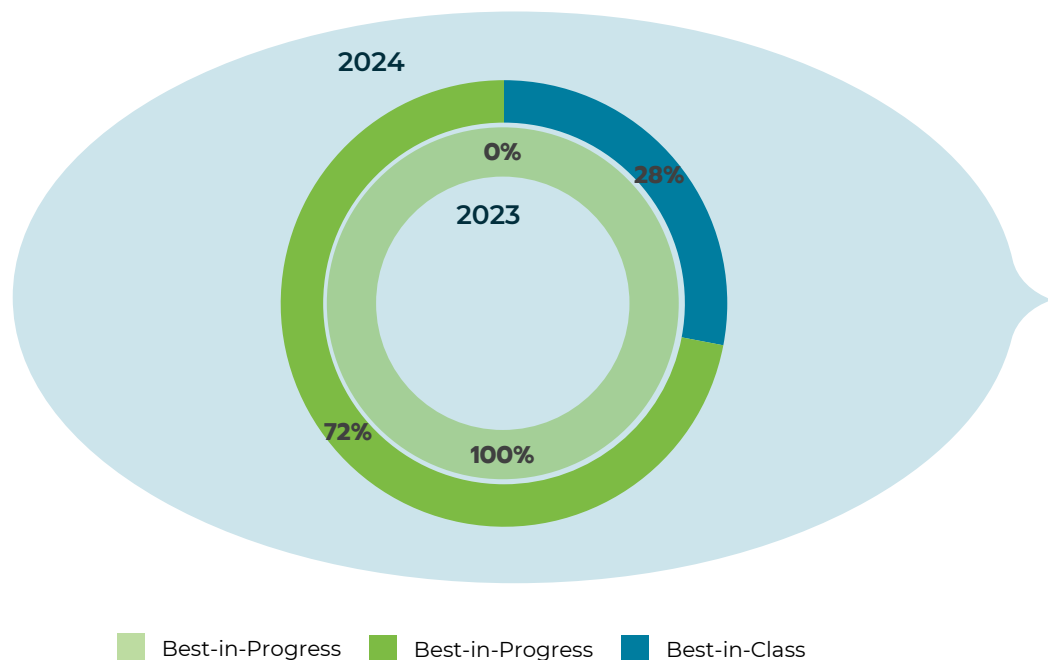
- Mise en place d'équipement hydro-économes
- Mise en place d'équipement permettant d'améliorer la performance environnementale (ex: LED)
- Création d'espaces verts



# Score ESG

## NOTATION ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION

Répartition Best-In-Class / Best-In-Progress (en valeur)

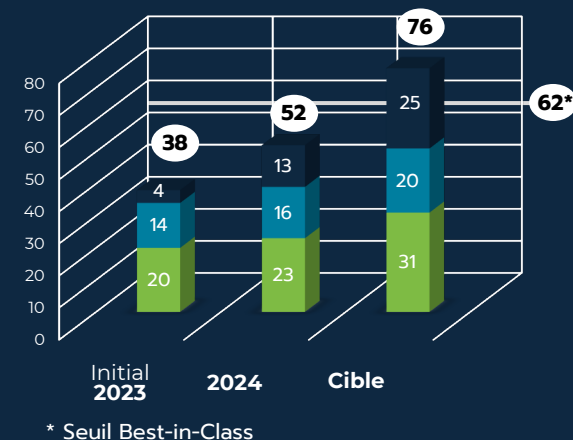


Les notations ESG ont évoluées entre 2023 et 2024 sur 4 actifs en particulier : le Hive, Horizons Sud, L'Astorg et Lugdunum. Cette progression de Best-in-Progress à Best-in-Class fait suite à un travail réalisé sur les piliers environnementaux et de gouvernance au cours de l'année.

### Détail des notes ESG sur l'ensemble de la poche « Best-in-Class »

Aucun actif Best-in-Class dans le fonds lors de la notation initiale.

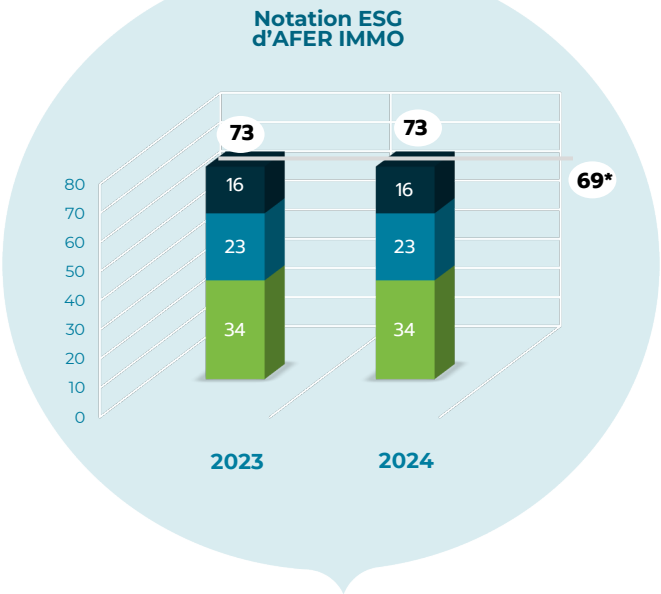
### Détail des notes ESG sur l'ensemble de la poche « Best-in-Progress »



Evolution des notes « par poche » présentées à « périmètre courant », les actifs étant répartis dans leur poche initiale (poche de première notation).

# Score ESG

## NOTATION ESG DES ACTIFS EN CONSTRUCTION / RENOVATION\*\*

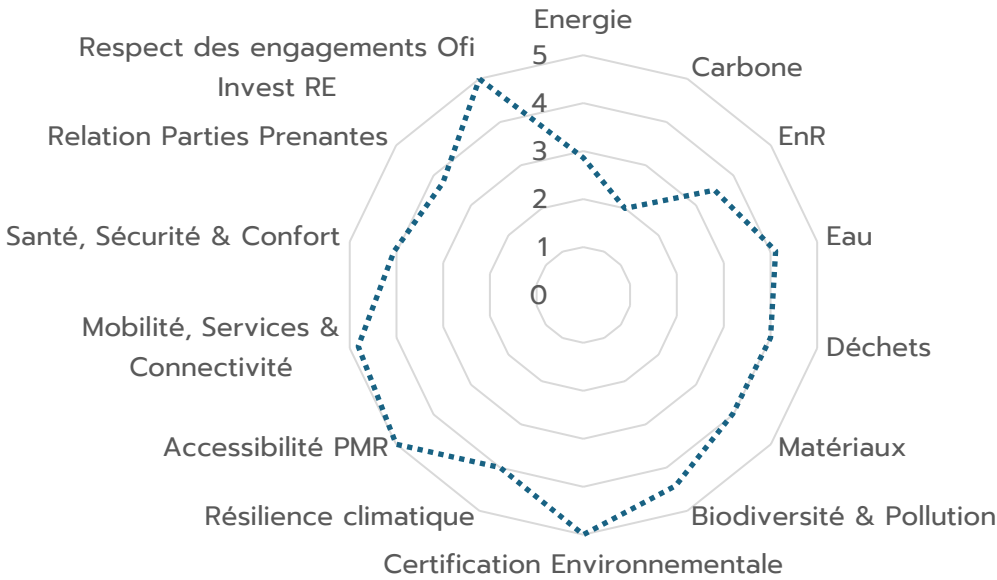


\* Seuil Best in Class de la grille Construction-rénovation

La notation de chaque année N est pondérée selon la valeur à jour des actifs au T4 de l'année N.

\*\* Les actifs en projets et concernés par la grille ESG en Construction – Rénovation sur une année N ici analysés, le sont car en cours de travaux à minima sur une période l'année N, entre la phase conception (à partir du curage) jusqu'à l'exécution (à partir des travaux TCE jusqu'à la livraison). Ainsi, le score ESG de l'année suivant la livraison est réalisé sur la grille en Exploitation.

## CARTOGRAPHIE ESG DES ACTIFS EN PROJETS\*\*



## LISTE DES ACTIFS EN PROJETS\*\*

| Actif | Statut 2023 | Statut 2024 | Statut au T4 2025  |
|-------|-------------|-------------|--------------------|
| REIWA | Conception  | Exécution   | Livré (18/04/2024) |

**KPI ESG**

**AFER IMMO**



# KPI ESG

## INDICATEURS D'IMPACT

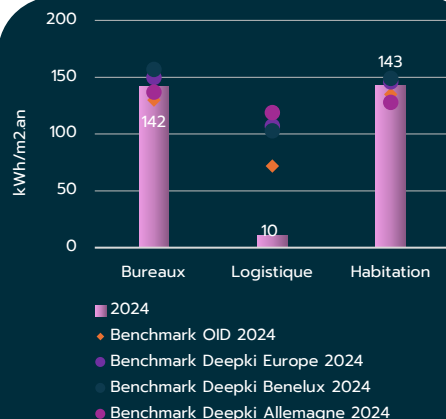
### Certifications/Labels\*



En 2024, **418 M€, soit 41%** du portefeuille en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental. 92 M€ sont en cours d'obtention d'une certification/label. Ces certifications placent l'efficacité énergétique, le respect de l'environnement, la santé et le confort des occupants au centre de leurs exigences.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

### Performance énergétique



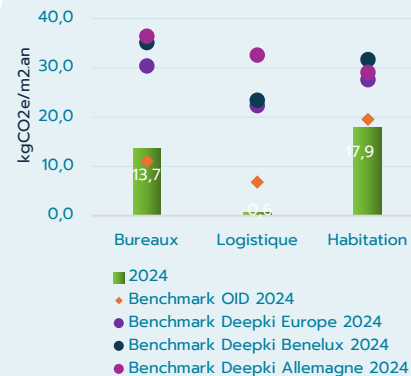
En 2024, la performance énergétique était en moyenne de **91,74 kWhEF/m².an\*\***.

Les consommations énergétiques des Bureaux et Habitation se situent légèrement au dessus du benchmark de l'OID (actifs français).

Les actifs Logistiques sont plus performants que les benchmarks\*\*\*.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

### Performance environnementale

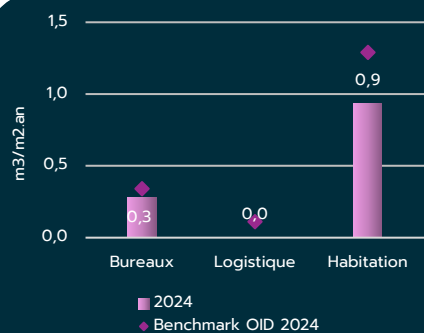


En 2024, la performance environnementale moyenne était de **8,8 kgCO2e/m².an\*\***.

Les émissions des actifs Habitations et Logistiques sont en dessous des valeurs des benchmarks\*\*\*. Les indicateurs des actifs Bureaux sont au dessus des valeurs des benchmark de l'OID\*\*\*.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

### Performance Eau



En 2024, les consommations d'eau des Bureaux et Habitation étaient respectivement en moyenne de **0,28 m³/m².an\*\*** et **0,93 m³/m².an\*\*** en dessous du benchmark de l'OID\*\*.

Seules les consommations d'eau 2024 de 12 actifs (Bureaux et Habitation) sur les 20 du fonds sont prises en compte dans ce graphe (données non remontées/ incomplètes sur Deepki pour les autres actifs).

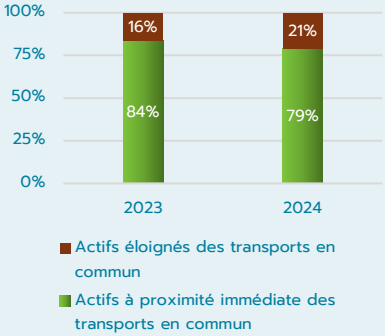
Taux de couverture de l'indicateur : 100%

\* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.  
\*\* Pondéré en surface – Export Deepki du 21/07/2025  
\*\*\* Benchmark : France (benchmark OID); Allemagne (benchmark Deepki Allemagne) Pays-Bas (benchmark Deepki Benelux)  
AFER IMMO | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo, Google Maps, Observatoire de l'Immobilier Durable, CRREM

## INDICATEURS D'IMPACT



### Mobilité – Proximité des transports en commun



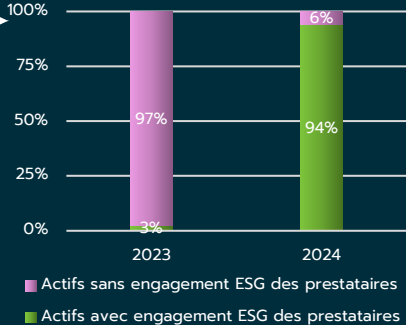
79% des actifs en valeur sont à proximité immédiate des transports en commun en 2024.

Un actif est considéré comme à proximité des transports en commun lorsqu'il est situé à moins de 300m d'un arrêt de transport en commun (actifs résidentiels, commerces et bureaux) ou à moins de 500m des transports en commun (activité logistique).

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



### Gestion de la chaîne d'approvisionnement

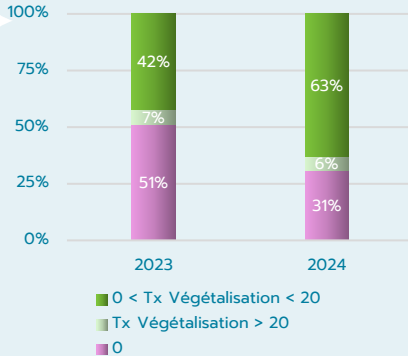


En 2024, 94% du portefeuille était couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'Environnement, au Social et la Gouvernance (ESG). Inclure des critères ESG dans les contrats des prestataires permet de s'assurer de l'engagement de tous pour atteindre les objectifs ESG d'OFI Invest Real Estate France et construire un portefeuille d'actifs résilients à long terme.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



### Biodiversité – Taux de végétalisation



Le taux de végétalisation décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (ou surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

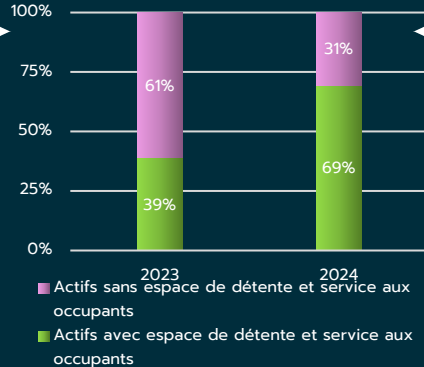
En 2024, 69% des actifs en valeur bénéficient de surfaces éco aménageables telles que des espaces verts, jardins d'hiver ou terrasses plantées.

Augmenter ce coefficient favorise la biodiversité tout en améliorant la qualité de vie, la santé et le bien-être des populations locales.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



### Services rendus aux occupants – Espaces de détente



69% des actifs en valeur offrent des services et espaces de détente à leurs occupants (accueil visiteurs, conciergerie, crèche ou garderie, salle de sport, cafétéria, espace extérieur) en 2024. Investir dans des actifs contribuant au confort et au bien-être des occupants est un objectif primordial.

Bureaux et Logistique : au moins 2 services et un espace de détente

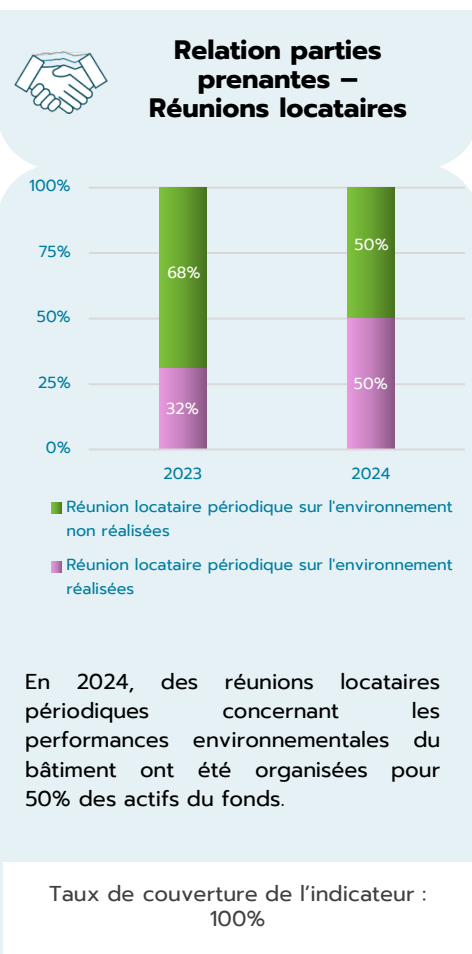
Habitation : au moins un service et un espace de détente

Commerces : une salle de pause avec a minima 2 places assises et accès frigo / évier / micro-ondes.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

# KPI ESG

## INDICATEURS D'IMPACT



# KPI ESG

## FOCUS SUR L'ANALYSE DES RISQUES PHYSIQUES LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le risque physique – ou la résilience – d'un bâtiment face aux différents aléas climatiques est évalué à partir d'une analyse croisée entre son exposition (localisation géographique) et sa vulnérabilité (caractéristiques intrinsèques et usages associés).

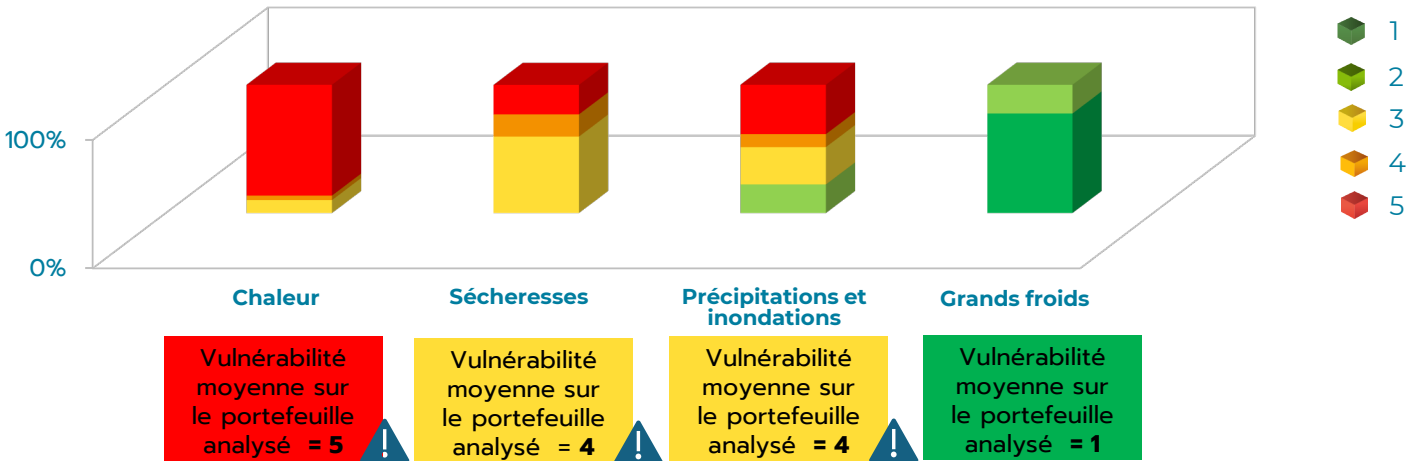
Pour chaque aléa identifié, un score de résilience a été attribué sur une échelle de 1 à 5, où 1 correspond à une sensibilité faible et 5 à une sensibilité très forte. L'analyse croisée est réalisée conformément au tableau présenté ci-contre.

Notre étude s'appuie sur l'outil BAT-ADAPT, intégré à la plateforme R4RE et développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Elle a été menée sur l'ensemble des actifs du portefeuille pour la partie « exposition », et sur un échantillon d'actifs pour la partie « vulnérabilité »\*.

Ofi Invest Real Estate a retenu l'horizon temporel 2050 ainsi que le scénario BAU RCP 8.5 du GIEC. Ce choix s'inscrit notamment dans une volonté d'alignement avec la taxonomie européenne, de cohérence avec les politiques climatiques nationales et européennes, et de capacité à intégrer dès aujourd'hui des mesures d'adaptation concrètes et réalistes.

*\*Lorsque la vulnérabilité d'un actif n'a pas été analysée, l'évaluation du risque physique repose exclusivement sur les résultats de l'analyse d'exposition.*

| MATRICE ANALYSE CROISEE<br>EXPOSITION * /<br>VULNERABILITE |             | VULNERABILITE |             |        |            |            |
|------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|--------|------------|------------|
|                                                            |             | TRES FAIBLE   | FAIBLE      | MOYEN  | FORTE      | TRES FORTE |
| EXPOSITION                                                 | TRES FAIBLE | TRES FAIBLE   | TRES FAIBLE | FAIBLE | FAIBLE     | MOYEN      |
|                                                            | FAIBLE      | TRES FAIBLE   | FAIBLE      | FAIBLE | MOYEN      | FORTE      |
|                                                            | MOYEN       | FAIBLE        | FAIBLE      | MOYEN  | FORTE      | FORTE      |
|                                                            | FORTE       | FAIBLE        | MOYEN       | FORTE  | FORTE      | TRES FORTE |
|                                                            | TRES FORTE  | MOYEN         | FORTE       | FORTE  | TRES FORTE | TRES FORTE |

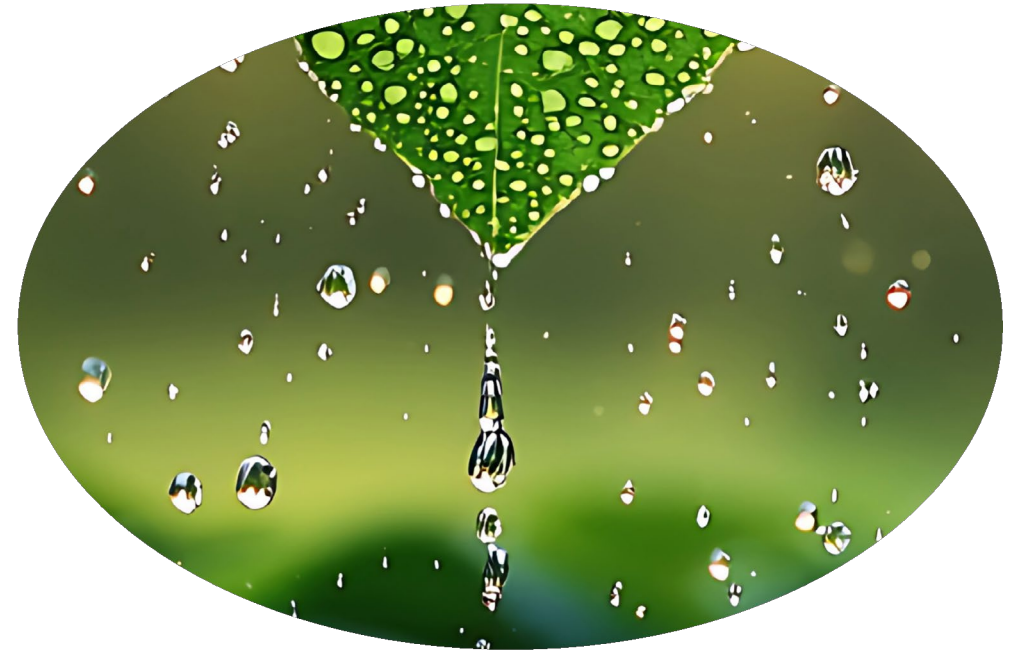
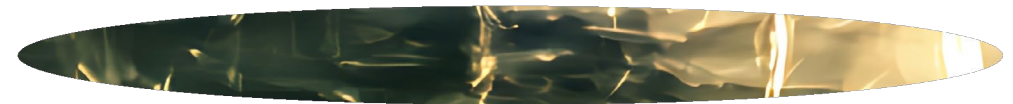


ANALYSE DE VULNERABILITE\*  
AUX RISQUES  
CLIMATIQUES  
(en Valeur)

*\* En l'absence d'analyse de vulnérabilité d'un actif, le résultat de l'analyse d'exposition a été pris en compte.*

# Reporting SFDR & Taxonomie

AFER IMMO



# Reporting SFDR

## TAXONOMIE EUROPÉENNE

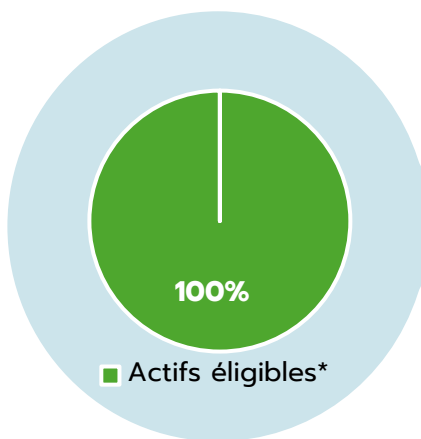
Depuis janvier 2022 : publication de nos activités éligibles à la Taxonomie

Depuis janvier 2024 : publication de nos activités alignées à la Taxonomie

### 7 Construction et immobilier

#### 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

##### ► Éligibilité\*



##### ► Alignement\*\*



L'alignement à la Taxonomie a été évalué selon l'indice "Valeur de Marché" du fond, pour les actifs immobiliers détenus directement, et par une analyse croisée entre DPE A, B ou C ou respect du Top 30 et le Taux d'Exposition aux risques climatiques du fond, selon l'état des lieux du patrimoine au 31/12/2024.

La liste des activités éligibles à la taxonomie couvre les activités ayant le plus grand impact sur la poursuite de chaque objectif environnemental, tout en ayant une marge d'amélioration considérable.

Le secteur du bâtiment, en raison de son impact environnemental, est l'un des secteurs éligibles.

\*Pour les objectifs environnementaux : Atténuation & Adaptation aux Changements Climatiques

\*Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

# Reporting SFDR

## SYNTHÈSE PAI (PRINCIPAL ADVERSE IMPACT)

PAI CALCULÉS LE 30 JUIN 2025, SELON L'ÉTAT DES LIEUX DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

DEUX PAI OBLIGATOIRES POUR L'IMMOBILIER SONT À PUBLIER :

Les PAI représentent les externalités négatives de nos investissements sur les facteurs environnementaux et sociaux. Deux PAI obligatoires pour l'immobilier sont à publier :

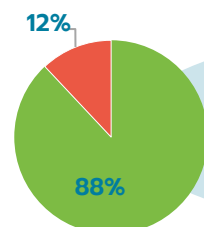
1 **L'exposition aux combustibles fossiles**

2 **L'exposition à des actifs à faible efficacité énergétique**

& UN PAI ADDITIONNEL A PUBLIER :

3 **Intensité énergétique**

Consommation d'énergie en Gwh des biens immobiliers détenus par m²



ACTIFS DU FONDS AVEC DPE C, D, E...\*

\*Calculés en "Valeur de Marché" du fonds, pour les actifs immobiliers détenus directement.

1

L'exposition aux actifs fossiles s'entend (par l'ensemble des acteurs de la place) comme des bâtiments d'extraction ou de production de combustibles fossiles. **Aucun** des actifs présents dans le portefeuille du Fonds n'est donc exposé aux combustibles fossiles

2

L'exposition à des actifs à faible efficacité énergétique s'entend comme des immeubles construits avant le 31/12/2020 et ayant un DPE C, D, E...

L'étude sur cet indicateur montre que **88% des actifs (en valeur) ont un DPE C, D, E...**

# Reporting SFDR & Taxonomie

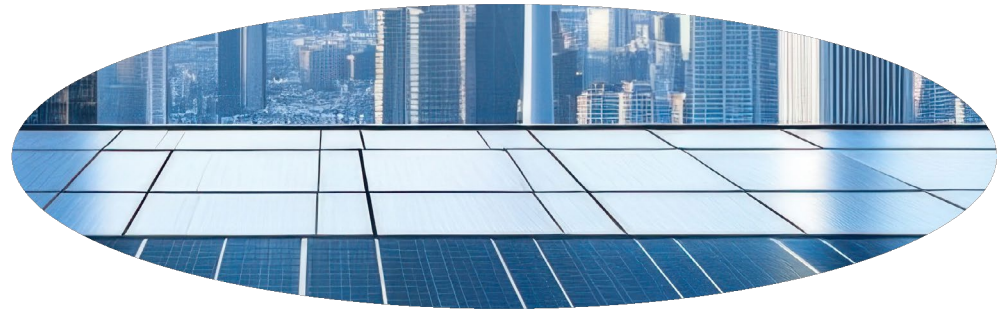
## DÉTAIL PAI ET ALIGNEMENT TAXONOMIE

Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

| Fonds     | Actif           | Intensité<br>(KWhEP/m².an) | Top 30<br>(BPE 2024 OID) | Etiquette DPE<br>Réglementaire | EXPOSITION (OU VULNERABILITE SI DISPONIBLE)<br>SCENARIO RCP 8.5 horizon 2090- R4RE – 31/12/2024 |                       |                                    |               | Actif Aligné au<br>critère de Top 30<br>ou DPE ≤ C<br>CCS | Actif aligné au<br>critère Exposition<br>climatique <4<br>DNSH | Actif Aligné<br>Taxonomie<br>(Adaptation –<br>Aligné aux 2<br>critères) |
|-----------|-----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|           |                 |                            |                          |                                | Vagues de<br>chaleurs                                                                           | Sécheresses et<br>RGA | Précipitation<br>et<br>inondations | Grands Froids |                                                           |                                                                |                                                                         |
| AFER IMMO | AUBER           | 249                        | 188                      | C                              | 3                                                                                               | 3                     | 4                                  | 1             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | BEAUMARCHAIS    | 257                        | 175                      | G                              | 5                                                                                               | 5                     | 3                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | CHATEAUBRIAND   | 357                        | 188                      | B                              | 3                                                                                               | 3                     | 4                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | CHUQUET         | 234                        | 175                      | G                              | 5                                                                                               | 3                     | 2                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | HIVE            | 245                        | 188                      | D                              | 4                                                                                               | 4                     | 4                                  | 2             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | HORIZONS SUD    | 59                         | 188                      | C                              | -                                                                                               | -                     | -                                  | -             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | ILLIES & SALOME | 24                         | 67                       | Vierge                         | 3                                                                                               | 5                     | 3                                  | 2             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | LAFAYETTE       | 173                        | 188                      | D                              | 5                                                                                               | 5                     | 4                                  | 1             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | LAFFITTE        | 178                        | 188                      | D                              | 5                                                                                               | 5                     | 4                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | L'ASTORG        | 323                        | 188                      | E                              | 5                                                                                               | 3                     | 5                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | LISBONNE 32     | 331                        | 188                      | D                              | 5                                                                                               | 3                     | 2                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | LUGDUNUM        | 138                        | 188                      | C                              | 3                                                                                               | 3                     | 4                                  | 2             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | MARCEAU         | 1 067                      | 188                      | E                              | 5                                                                                               | 3                     | 2                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | MOODS           | 198                        | 188                      | B                              | 3                                                                                               | 5                     | 4                                  | 1             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | REIWA           | 147                        | 188                      | B                              | 5                                                                                               | 4                     | 3                                  | 1             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | ROME            | 222                        | 188                      | G                              | 5                                                                                               | 3                     | 5                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | ROSSINI         | 401                        | 188                      | C                              | 2                                                                                               | 3                     | 4                                  | 1             | Oui                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | SOCO            | 265                        | 188                      | D                              | 5                                                                                               | 3                     | 5                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | TOUR MERCURE    | 820                        | 188                      | C                              | 4                                                                                               | 5                     | 3                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | WAGRAM          | 335                        | 188                      | D                              | 3                                                                                               | 3                     | 4                                  | 1             | Non                                                       | Non                                                            | Non                                                                     |
|           | Total           |                            |                          |                                |                                                                                                 |                       |                                    |               | 40%                                                       | 0%                                                             | 0%                                                                      |

# Bilan énergie et fluides

**AFER IMMO**



# Données Energie

## BILAN PAR SECTEUR

| Secteur    | Consommation énergétique annuelle<br>(kWh)* |            |            |            |            |            | Consommation énergétique<br>(kWh)* |      |      |      |      |      | % de données<br>réelles |      |
|------------|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------------|------|------|------|------|------|-------------------------|------|
|            | 2019                                        | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2019                               | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2023                    | 2024 |
| Bureaux    | 23 279 690                                  | 22 497 421 | 24 750 595 | 22 751 915 | 23 344 469 | 21 967 474 | 174                                | 168  | 159  | 145  | 145  | 142  | 71%                     | 81%  |
| Logistique | NC                                          | NC         | NC         | NC         | 1 752 186  | 1 032 713  | -                                  | -    | -    | -    | 18   | 10   | 95%                     | 100% |
| Commerces  | -                                           | -          | -          | -          | -          | -          | -                                  | -    | -    | -    | -    | -    | -                       | -    |
| Habitation | 532 174                                     | 495 639    | 488 231    | 1 045 024  | 940 132    | 1 011 419  | 228                                | 213  | 209  | 147  | 132  | 143  | 100%                    | 68%  |
| Hôtels     | -                                           | -          | -          | -          | -          | -          | -                                  | -    | -    | -    | -    | -    | -                       | -    |
| TOTAL      | 23 811 864                                  | 22 993 060 | 25 238 826 | 23 796 939 | 26 036 788 | 24 011 607 | 175                                | 169  | 160  | 145  | 98   | 92   | 73%                     | 81%  |

\* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.

AFER IMMO | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo

\* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.

# Donnée Carbone

## BILAN PAR SECTEUR

| Secteur    | Emissions de GES annuelle<br>(kg CO2e)* |           |           |           |           |           | Performance environnementale<br>(kgCO2e/m2.an)* |      |      |      |      |      |
|------------|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
|            | 2019                                    | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2019                                            | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Bureaux    | 1 912 950                               | 2 419 888 | 2 304 476 | 1 900 247 | 2 364 125 | 2 115 424 | 14                                              | 18   | 15   | 12   | 15   | 14   |
| Logistique | NC                                      | NC        | NC        | NC        | 228 157   | 60 283    | -                                               | -    | -    | -    | 2    | 0,6  |
| Commerces  | -                                       | -         | -         | -         | -         | -         | -                                               | -    | -    | -    | -    | -    |
| Habitation | 94 972                                  | 83 880    | 86 883    | 126 139   | 109 932   | 126 590   | 41                                              | 36   | 37   | 18   | 15   | 18   |
| Hôtels     | -                                       | -         | -         | -         | -         | -         | -                                               | -    | -    | -    | -    | -    |
| TOTAL      | 2 007 922                               | 2 503 769 | 2 391 360 | 2 026 386 | 2 702 214 | 2 302 297 | 15                                              | 18   | 15   | 12   | 10   | 8,8  |

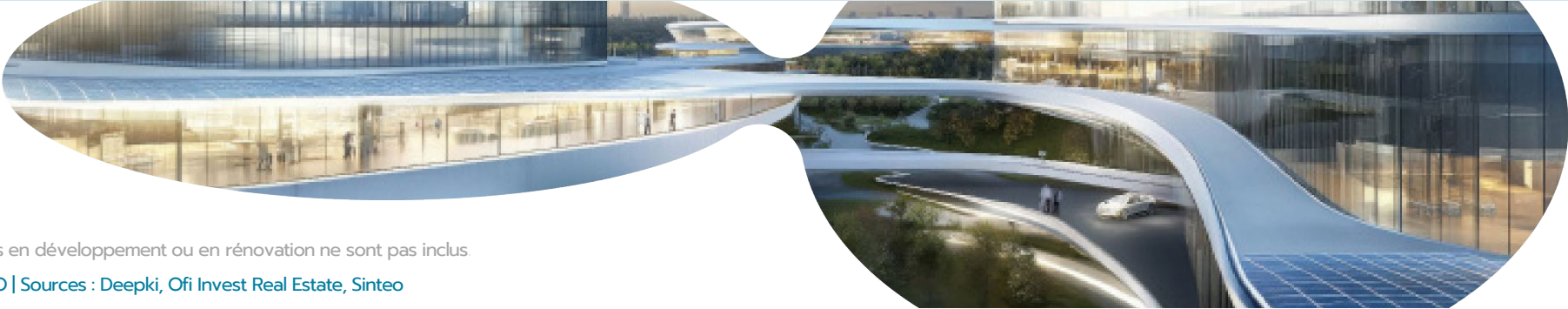
\* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.

\* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.

# Données Eau

## BILAN PAR SECTEUR

| Secteur    | Consommation d'eau annuelle<br>(m3)* |        |        |        |        | Performance eau<br>(m3/m2.an)* |      |
|------------|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------|------|
|            | 2020                                 | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2023                           | 2024 |
| Bureaux    | 34 518                               | 26 743 | 17 438 | 17 199 | 16 058 | 0,2                            | 0,28 |
| Logistique | NC                                   | NC     | NC     | NC     | NC     | NC                             | NC   |
| Commerces  | -                                    | -      | -      | -      | -      | -                              | -    |
| Habitation | 5 099                                | 5 501  | 6 293  | 7 361  | 6 610  | 1,0                            | 0,93 |
| Hôtels     | -                                    | -      | -      | -      | -      | -                              | -    |
| TOTAL      | 39 618                               | 32 244 | 23 730 | 24 559 | 22 668 | 0,2                            | 0,35 |



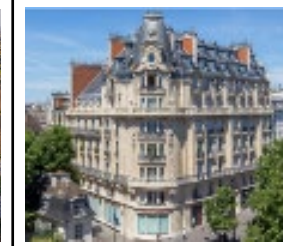
\* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus

# **Annexe : détail des notations ESG**

**AFER IMMO**



# Actifs immobiliers détenus en direct et via SCI (1/2)

|                                                                                                              |                                                                                                            |                                                                                                            |                                                                                                            |                                                                                                            |                                                                                                                |                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CHUQUET</b><br>Paris 17 <sup>ème</sup> , France                                                           | <b>MARCEAU</b><br>Paris 8 <sup>ème</sup> , France                                                          | <b>ROME</b><br>Paris 8 <sup>ème</sup> , France                                                             | <b>LAFFITTE</b><br>Paris 9 <sup>ème</sup> , France                                                         | <b>LAFAYETTE</b><br>Paris 9 <sup>ème</sup> , France                                                        | <b>CHATEAUBRIAND</b><br>Paris 8 <sup>ème</sup> , France                                                        | <b>TOUR MERCURE</b><br>Paris 15 <sup>ème</sup> , France                                                   |
|                             |                           |                           |                         |                         |                             |                        |
| <b>Date acquisition</b> : Mai 2012<br><b>Typologie</b> : Résidentiel<br><b>Surface</b> : 2 332m <sup>2</sup> | <b>Date acquisition</b> : Mai 2012<br><b>Typologie</b> : Mixte<br><b>Surface</b> : 1 521 m <sup>2</sup>    | <b>Date acquisition</b> : Juin 2012<br><b>Typologie</b> : Mixte<br><b>Surface</b> : 1 786 m <sup>2</sup>   | <b>Date acquisition</b> : Oct 2012<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 4 262 m <sup>2</sup>  | <b>Date acquisition</b> : Mars 2013<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 2 013m <sup>2</sup>  | <b>Date acquisition</b> : Mars 2013<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 1 006m <sup>2</sup>      | <b>Date acquisition</b> : Juin 2013<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 8 624m <sup>2</sup> |
| <b>AUBER</b><br>Paris 8 <sup>ème</sup> , France                                                              | <b>LISBONNE 32</b><br>Paris 8 <sup>ème</sup> , France                                                      | <b>SOCO</b><br>Paris 9 <sup>ème</sup> , France                                                             | <b>LUGDUNUM</b><br>Lyon, France                                                                            | <b>WAGRAM</b><br>Paris 17 <sup>ème</sup> , France                                                          | <b>ILLES &amp; SALOME</b><br>Nord, France                                                                      | <b>BEAUMARCHAIS</b><br>Paris 3 <sup>ème</sup> , France                                                    |
|                            |                          |                          |                        |                        |                            |                       |
| <b>Date acquisition</b> : Sept 2013<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 4 523m <sup>2</sup>    | <b>Date acquisition</b> : Janv 2020<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 3 107 m <sup>2</sup> | <b>Date acquisition</b> : Janv 2020<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 5 451 m <sup>2</sup> | <b>Date acquisition</b> : Janv 2020<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 20 055m <sup>2</sup> | <b>Date acquisition</b> : Janv 2021<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 5 551 m <sup>2</sup> | <b>Date acquisition</b> : Janv 2022<br><b>Typologie</b> : Logistique<br><b>Surface</b> : 99 756 m <sup>2</sup> | <b>Date acquisition</b> : Nov 2022<br><b>Typologie</b> : Mixte<br><b>Surface</b> : 4 261 m <sup>2</sup>   |

Images non contractuelles. Situation du portefeuille à fin décembre 2025.

Détenus en direct

Détenus via SCI internes

# Actifs immobiliers détenus en direct et via SCI (1/2)

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ROSSINI</b><br>Paris 9 <sup>ème</sup> , France                                                                                            | <b>ASTORG</b><br>Paris 8 <sup>ème</sup> , France                                                                                              | <b>LE HIVE</b><br>Rueil-Mailmaison, France                                                                                                    |
|                                                             |                                                              |                                                             |
| <b>Date acquisition</b> : Fev 2014<br><b>Typologie</b> : Mixte<br><b>Surface</b> : 4 608 m <sup>2</sup><br><b>Taux de détention</b> : 51%    | <b>Date acquisition</b> : Sept 2014<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 12 495 m <sup>2</sup><br><b>Taux de détention</b> : 51% | <b>Date acquisition</b> : Aout 2016<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 33 338 m <sup>2</sup><br><b>Taux de détention</b> : 50% |
|                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |
| <b>MOODS</b><br>Saint-Denis, France                                                                                                          | <b>HORIZONS SUD</b><br>Paris 13 <sup>ème</sup> , France                                                                                       | <b>REIWA</b><br>Saint-Ouen, France                                                                                                            |
|                                                            |                                                             |                                                            |
| <b>Date acquisition</b> : Dec 2016<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 30 813 m <sup>2</sup><br><b>Taux de détention</b> : 25% | <b>Date acquisition</b> : Juil 2015<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 14 188 m <sup>2</sup><br><b>Taux de détention</b> : 25% | <b>Date acquisition</b> : Dec 2020<br><b>Typologie</b> : Bureaux<br><b>Surface</b> : 24 940m <sup>2</sup><br><b>Taux de détention</b> : 56%   |

Images non contractuelles. Situation du portefeuille à fin décembre 2025.

Détenus en direct

Détenus via SCI internes

# Détail des scores ESG (1/2)

| Actif           | Statut        | Adresse         | % de détention | Surface utile | Secteur    | Score ESG 2023 | Score ESG 2024 | Score ESG cible | Poche actuelle*  | Scope Décret Tertiaire |
|-----------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| AUBER           | Gestion       | Paris 08        | 100%           | 4 523 m²      | Bureaux    | 44             | 55             | 76              | Best-in-Progress | OUI                    |
| BEAUMARCHAIS    | Gestion       | Paris 03        | 100%           | 4 739 m²      | Habitation | 37             | 40             | 72              | Best-in-Progress | OUI                    |
| CHATEAUBRIAND   | Gestion       | Paris 08        | 100%           | 1 006 m²      | Bureaux    | 30             | 41             | 69              | Best-in-Progress | OUI                    |
| CHUQUET         | Gestion       | Paris 17        | 100%           | 2 329 m²      | Habitation | 33             | 37             | 68              | Best-in-Progress | Non                    |
| HIVE            | Gestion       | Rueil-Malmaison | 50%            | 33 338 m²     | Bureaux    | 45             | 62             | 80              | Best-in-Class    | OUI                    |
| HORIZONS SUD    | Gestion       | Paris 13        | 25,29%         | 16 351 m²     | Bureaux    | 26             | 62             | 84              | Best-in-Class    | OUI                    |
| ILLIES & SALOME | Gestion       | ILLIES & SALOME | 100%           | 99 756 m²     | Logistique | 41             | 50             | 80              | Best-in-Progress | OUI                    |
| LAFAYETTE       | Gestion       | Paris 09        | 100%           | 2 013 m²      | Bureaux    | 40             | 44             | 73              | Best-in-Progress | OUI                    |
| LAFFITTE        | Gestion       | Paris 09        | 100%           | 4 262 m²      | Bureaux    | 42             | 52             | 76              | Best-in-Progress | OUI                    |
| L'ASTORG        | Gestion       | Paris 08        | 43,10%         | 13 495 m²     | Bureaux    | 33             | 64             | 79              | Best-in-Class    | OUI                    |
| LISBONNE 32     | Gestion       | Paris 08        | 100%           | 3 107 m²      | Bureaux    | 52             | 45             | 66              | Best-in-Progress | OUI                    |
| LUGDUNUM        | Gestion       | Lyon            | 100%           | 20 055 m²     | Bureaux    | 15             | 64             | 82              | Best-in-Class    | OUI                    |
| MARCEAU         | Gestion       | Paris 08        | 100%           | 1 521 m²      | Bureaux    | 48             | 24             | 56              | Best-in-Progress | OUI                    |
| MOODS           | Gestion       | Saint-Denis     | 25,29%         | 30 813 m²     | Bureaux    | 55             | 62             | 82              | Best-in-Progress | OUI                    |
| REIWA           | Développement | Saint-Ouen      | 56,23%         | 24 940 m²     | Bureaux    | 73             | 73             | -               | Best-in-Class    | NON                    |
| ROME            | Gestion       | Paris 08        | 100%           | 1 786 m²      | Bureaux    | 32             | 35             | 65              | Best-in-Progress | OUI                    |
| ROSSINI         | Gestion       | Paris 09        | 43,10%         | 4 986 m²      | Bureaux    | 39             | 50             | 69              | Best-in-Progress | OUI                    |
| SOCO            | Gestion       | Paris 08        | 100%           | 5 451 m²      | Bureaux    | 44             | 47             | 76              | Best-in-Progress | OUI                    |
| TOUR MERCURE    | Gestion       | Paris 15        | 100%           | 8 624 m²      | Bureaux    | 31             | 43             | 72              | Best-in-Progress | OUI                    |
| WAGRAM          | Gestion       | Paris 17        | 100%           | 5 551 m²      | Bureaux    | 49             | 58             | 78              | Best-in-Progress | OUI                    |

\* Note seuil :

- 62 pour les actifs en Gestion
- 69 pour les actifs en Développement / Construction

# Top / Flop ESG actif immobilier géré en direct

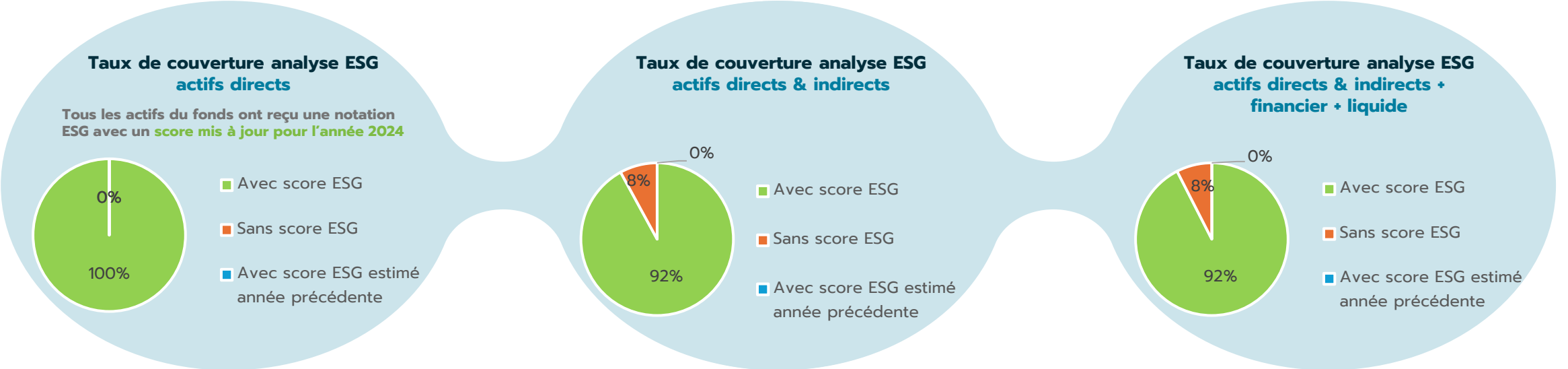
| TOP 5        |         |                 |                |               |         |                |                 |                  |                        |
|--------------|---------|-----------------|----------------|---------------|---------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Actif        | Statut  | Adresse         | % de détention | Surface utile | Secteur | Score ESG 2024 | Score ESG cible | Poche actuelle*  | Scope Décret Tertiaire |
| L'ASTORG     | Gestion | Paris 08        | 43,10%         | 13 495 m²     | Bureaux | 64             | 79              | Best-in-Class    | OUI                    |
| LUGDUNUM     | Gestion | Lyon            | 100%           | 20 055 m²     | Bureaux | 64             | 82              | Best-in-Class    | OUI                    |
| HIVE         | Gestion | Rueil-Malmaison | 50%            | 33 338 m²     | Bureaux | 62             | 80              | Best-in-Class    | OUI                    |
| HORIZONS SUD | Gestion | Paris 13        | 25,29%         | 16 351 m²     | Bureaux | 62             | 84              | Best-in-Class    | OUI                    |
| MOODS        | Gestion | Saint-Denis     | 25,29%         | 30 813 m²     | Bureaux | 62             | 82              | Best-in-Progress | OUI                    |

| FLOP 5        |         |          |                |               |            |                |                 |                  |                        |
|---------------|---------|----------|----------------|---------------|------------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Actif         | Statut  | Adresse  | % de détention | Surface utile | Secteur    | Score ESG 2024 | Score ESG cible | Poche actuelle*  | Scope Décret Tertiaire |
| CHATEAUBRIAND | Gestion | Paris 08 | 100%           | 1 006 m²      | Bureaux    | 41             | 69              | Best-in-Progress | OUI                    |
| BEAUMARCHAIS  | Gestion | Paris 03 | 100%           | 4 739 m²      | Habitation | 40             | 72              | Best-in-Progress | OUI                    |
| CHUQUET       | Gestion | Paris 17 | 100%           | 2 329 m²      | Habitation | 37             | 68              | Best-in-Progress | Non                    |
| ROME          | Gestion | Paris 08 | 100%           | 1 786 m²      | Bureaux    | 35             | 65              | Best-in-Progress | OUI                    |
| MARCEAU       | Gestion | Paris 08 | 100%           | 1 521 m²      | Bureaux    | 24             | 56              | Best-in-Progress | OUI                    |

\* Note seuil : 62

AFER IMMO | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo

# Détail des scores ESG (2/2)



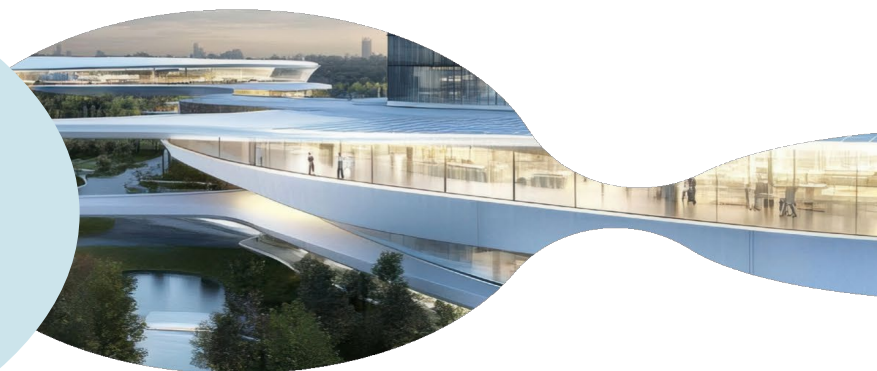
Le calcul du taux de couverture ESG peut également être calculé en prenant en compte les actifs immobiliers indirects et les poches financières et de liquidité. Dans ce cas, ces actifs sont considérés comme ayant un score ESG dès lors que le produit est à minima article 8 selon la classification du règlement SFDR.

**RAPPEL DE L'OBJECTIF AFFICHE DANS LA DOCUMENTATION PRECONTRACTUELLE :**  
**80% de la poche immobilière avec score ESG >OK 100%**  
**80% de couverture ESG total >OK 92%**

| Poche                | Produits                                         | Gestionnaire             | Valeur actuelle T4 2025 | Minimum Article 8 |
|----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| Immobilière indirect | Club Plein Air Tourisme                          | Swiss Life AM            | 55 501 728              | OUI               |
| Immobilière indirect | InnovaHome                                       | Ofi Pierre               | 14 858 695              | OUI               |
| Immobilière indirect | Vivashops                                        | La Française Real Estate | 21 544 584              | NON               |
| Immobilière indirect | Plein Air Property Fund 1                        | BNP Paribas REIM         | 29 821 278              | NON               |
| Immobilière indirect | Campus Médicis                                   | Amundi                   | 47 195 363              | NON               |
| Liquide              | OPCVM Trésorerie - OFI INVEST ISR MONETAIRE CT C | Ofi Invest AM            | 73 093 472              | OUI               |



**Ofi invest**  
Real Estate



127-129, quai du Président Roosevelt,  
92130 Issy-les-Moulineaux  
+33 (0) 1 40 68 18 00

[contact-re@ofi-invest.com](mailto:contact-re@ofi-invest.com)

**[ofi-invest.com](http://ofi-invest.com)**