



Ofi invest
Real Estate

ÉDITION 2025

Rapport d'engagement

Date de publication : mai 2026



Information importante

Le présent rapport d'engagement est un document de communication à caractère informatif. Il est établi en date du **4 mai 2026** par Ofi Invest Real Estate.

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

Ce rapport ne constitue ni une offre, ni une recommandation, ni un conseil en investissement, ni une garantie de performance. Il ne se substitue pas aux informations et obligations de publication prévues par la réglementation SFDR et par l'article 29 de la loi Énergie-Climat.

Les témoignages reflètent l'opinion de leurs auteurs. Sauf mention contraire, les données chiffrées reposent sur des analyses internes d'Ofi Invest Real Estate, établies au titre de l'exercice 2025 ou arrêtées au 31 décembre 2025. Les sources externes sont précisées le cas échéant.

Sauf mention contraire, les données chiffrées présentées reposent sur des analyses internes d'Ofi Invest Real Estate et portent soit sur une situation arrêtée au 31 décembre 2025, soit sur l'exercice 2025. Les sources externes sont précisées le cas échéant.

Ce rapport contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour les éléments provenant de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garanti.





Sommaire

Introduction	4
<i>Préambule</i>	5
Présentation d'Ofi Invest Real Estate	6
Vision et engagement ESG	7
1 - Gouvernance et vision ESG	12
Engagement des parties prenantes	13
Sensibiliser et former nos collaborateurs	14
Suivi, reporting et transparence	16
2 - Décarboner nos actifs immobiliers	17
Objectifs de décarbonation 2030	18
L'efficacité énergétique de nos actifs immobiliers en exploitation	19
La performance carbone de nos actifs immobiliers en exploitation	22
Notre mix énergétique	23
Coup d'œil sur les PAI	23
3 - Préserver les ressources naturelles, la biodiversité et assurer la résilience	24
Objectifs biodiversité 2030	25
Vers une gestion durable des déchets et de l'eau	26
La biodiversité : stratégie, actions et perspectives	26
Intégrer les risques physiques liés au changement climatique	29
Zoom sur la Taxinomie européenne	31
4 - Santé, confort et intégration territoriale pour créer de la valeur durable	32
Assurer le confort et le bien-être des occupants	33
Sensibilisation et engagement des occupants	34
Partenariats et initiatives	36
5 - Mesurer, démontrer et progresser	37
Scoring et notation ESG	38
Garantir la fiabilité et la transparence des données	39
Nos certifications environnementales	40
Conclusion	41
Le mot de la fin du Directeur Général Délégué	42
Annexe	43
Glossaire	44

Introduction

→ Présentation d'Ofi Invest Real Estate

→ Vision et engagement ESG



Préambule

Au moment où les enjeux climatiques, sociaux et environnementaux redéfinissent profondément notre secteur, **Ofi Invest Real Estate réaffirme avec conviction sa responsabilité et son rôle d'acteur engagé**. La transition environnementale n'est plus une option : elle constitue le socle de la performance durable de nos actifs et de la confiance que nous devons à nos investisseurs, à nos locataires et à l'ensemble de nos partenaires.

Ce rapport d'engagement illustre la trajectoire que nous avons choisie : **une stratégie ESG structurée, ambitieuse et mesurable**. Décarbonation accélérée de notre patrimoine, intégration des risques climatiques, développement de la biodiversité, accompagnement de nos locataires et mobilisation de nos équipes... chaque action engagée témoigne de notre volonté d'inscrire nos actifs dans un modèle **résilient, responsable et aligné avec les attentes réglementaires comme sociétales**.

*La transition environnementale n'est plus un choix :
c'est la condition essentielle d'un immobilier durable, résilient
et digne de la confiance de nos partenaires.*

Nous avons fixé des objectifs clairs en accord avec la stratégie de nos fonds et de nos mandants : **réduire de 30 % l'intensité carbone de notre patrimoine d'ici 2030**, aligner nos actifs sur **les trajectoires 1,5°C du CRREM**, sortir progressivement des systèmes de production à gaz, renforcer la résilience climatique, développer des micro-forêts et **intégrer pleinement la biodiversité** dans notre stratégie. Ces engagements structurent notre feuille de route et guident nos décisions d'investissement, de gestion et d'exploitation.



Je tiens à saluer l'implication des équipes d'Ofi Invest Real Estate, ainsi que la collaboration de nos partenaires et de nos locataires, qui contribuent chaque jour à faire avancer cette transformation.

Ensemble, nous construisons un modèle immobilier plus durable, plus sobre et plus attentif aux attentes des générations futures.

Sébastien Chemouny
Directeur Général - Ofi Invest Real Estate



Présentation d'Ofi Invest Real Estate

Jusqu'au **31 mars 2026**, le pôle Ofi Invest Real Estate regroupe deux sociétés distinctes :

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

À la suite de la fusion-absorption d'Ofi Invest Real Estate SAS par la société de gestion, ces activités sont désormais **regroupées au sein d'une entité unique, Ofi Invest Real Estate.**

Ofi Invest Real Estate, pôle immobilier du groupe Ofi Invest, **en quelques chiffres :**

10,2 Mds€ d'actifs bruts sous gestion

+200 actifs immobiliers sous gestion directe

7 pays européens



Bureaux



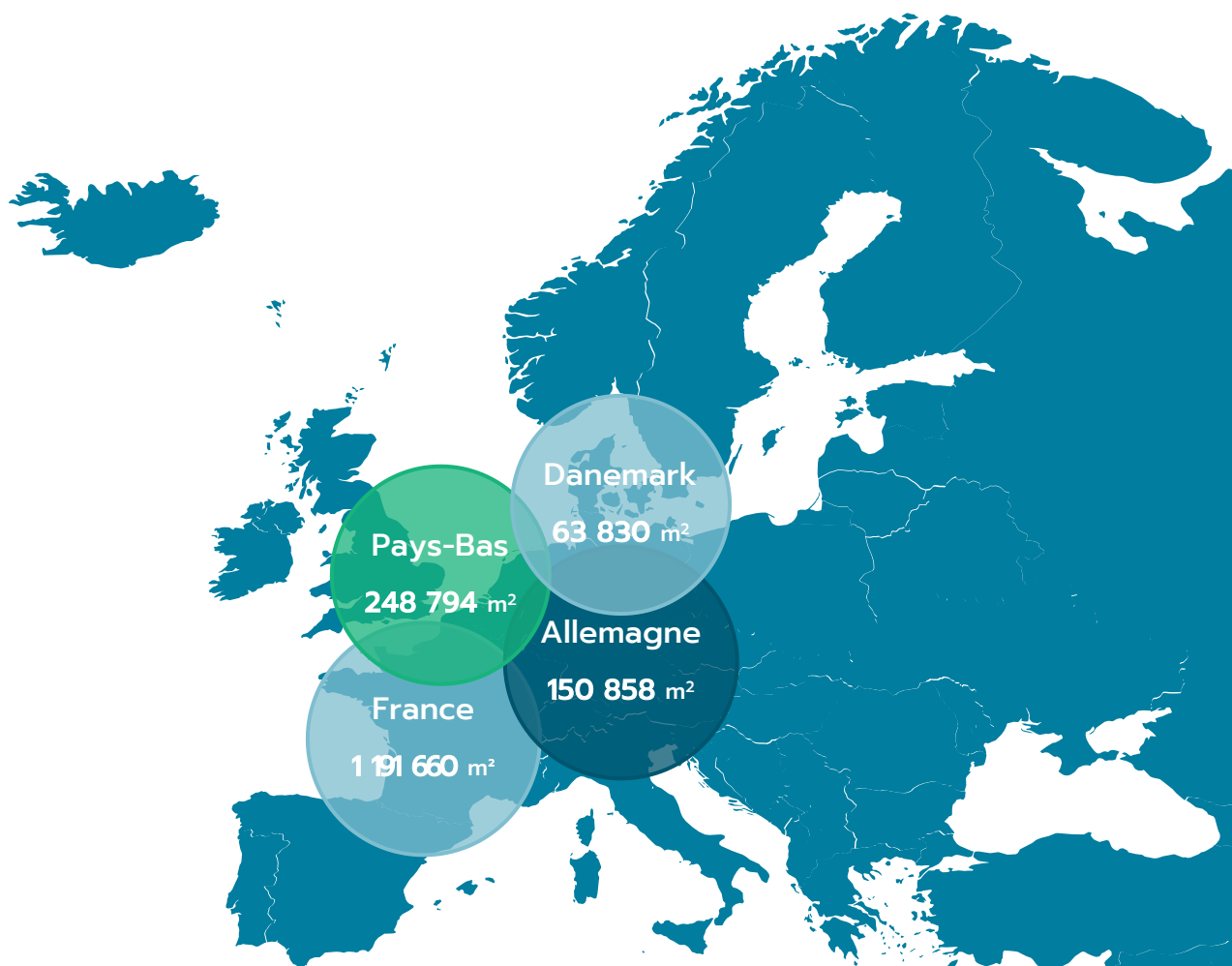
Logistique



Résidentiel



Commerce



Vision et engagement ESG

L'année écoulée a marqué une étape déterminante dans l'accélération et la structuration de notre stratégie ESG. Face à l'urgence climatique et à l'évolution des exigences réglementaires, nous avons **renforcé nos engagements et déployé des actions concrètes** pour réduire l'empreinte environnementale de notre patrimoine et accroître la résilience de nos actifs.

Notre feuille de route s'articule autour de quatre priorités : **la décarbonation, l'adaptation aux risques climatiques, la préservation de la biodiversité et la mobilisation de nos parties prenantes**. Nous avons engagé l'alignement de nos actifs sur les trajectoires 1,5°C du CRREM, planifié la sortie progressive du gaz, intégré les coûts de transition et lancé un plan de résilience conforme à la Taxonomie européenne.

La biodiversité occupe désormais une place centrale dans notre stratégie. Le déploiement de nos micro-forêts se poursuit et s'inscrit dans une démarche structurée autour de **15 engagements forts**, soutenue par la création de notre **Charte de la Biodiversité**.

Nous renforçons également nos collaborations avec des acteurs de référence tels que l'OFB, l'ASPIM ou l'OID, afin d'inscrire nos actions dans une dynamique collective exigeante. Parallèlement, nous intensifions la sensibilisation de nos équipes et de nos locataires à travers formations, contenus pédagogiques et initiatives participatives.

Ce rapport reflète notre volonté d'avancer avec transparence, rigueur et ambition. Les défis sont importants, mais ils ouvrent la voie à une **transformation durable** de notre patrimoine et à un immobilier plus responsable.



Redouane Benzerroug
Directeur ESG
Ofi Invest Real Estate

Notre *cadre ESG*

POLITIQUE ESG : *Nos engagements*

PARTIES PRENANTES

Politique d'engagement

Entre Ofi Invest Real Estate et ses parties prenantes

Charte ESG

Engagement des parties prenantes (signature)

Charte Biodiversité*

Engagement thématique

PROCEDURÉS INTERNES

- Procédure d'**investissement**
- Politique de **rémunération**
- Politique d'**intégration des risques en matière de durabilité**
- Déclaration sur la prise en compte des **principales incidences négatives** des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité
- Politique et procédure de **gestion des risques**
- Procédure de **suivi et de gestion des démarches ESG**



Du cadre ESG à l'action : *notre rapport d'engagement*



Notre cadre ESG

Politique ESG
Politique d'engagement et Chartes



Mise en œuvre

Actions internes et actions des parties prenantes

Nous passons de l'engagement à l'action, en mobilisant nos équipes et nos partenaires pour concrétiser nos politiques ESG tout au long de l'année.



Rapport d'engagement

Reporting annuel : analyse, transparence et amélioration continue

Nous rendons compte de l'action menée, en évaluant les avancées de l'année, les contributions de nos parties prenantes et les progrès réalisés au regard de nos engagements ESG.

Suivi de l'engagement Ofi Invest Real Estate au titre de l'année 2025 – en annexe du présent rapport

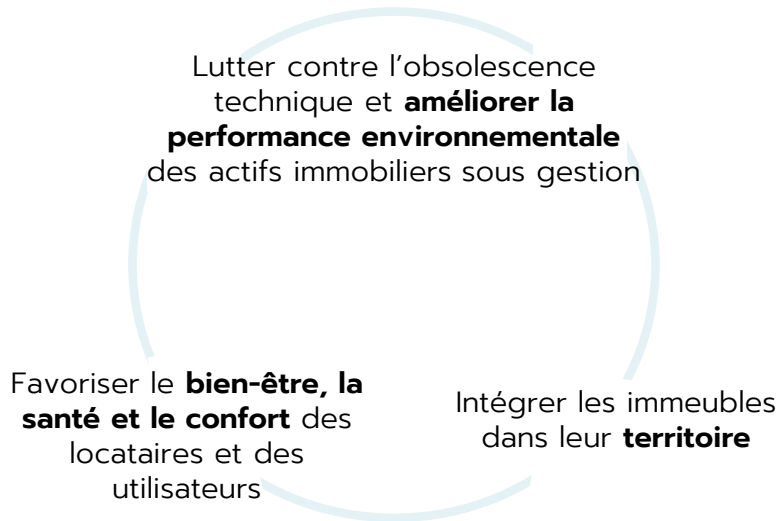
Le **rapport d'engagement** présente de manière transparente l'avancée réalisée au cours de l'année écoulée. Il rend compte, d'une part, de **la progression d'Ofi Invest Real Estate** au regard des objectifs fixés dans sa Politique ESG, et d'autre part, des **actions menées par les parties prenantes** signataires de notre chartes ESG.

Il est important de préciser que la notion « d'engagement » chez Ofi Invest Real Estate diffère de l'usage courant dans le secteur financier. Dans le domaine des valeurs mobilières, l'engagement renvoie principalement à l'engagement actionnarial, notamment via l'exercice du droit de vote. Dans l'immobilier, cette logique ne s'applique pas : les actifs immobiliers sont des actifs réels, sans mécanisme de vote ou d'actionnariat. L'engagement prend donc une forme spécifique, centrée sur la **mobilisation des acteurs opérationnels** et la **mise en œuvre d'actions concrètes** sur les actifs immobiliers.

Ofi Invest Real Estate reste toutefois indirectement concerné par l'engagement actionnarial. Les fonds immobiliers comportent en effet des poches mobilières, dont la gestion (y compris l'exercice du vote) est déléguée à Ofi Invest Asset Management.

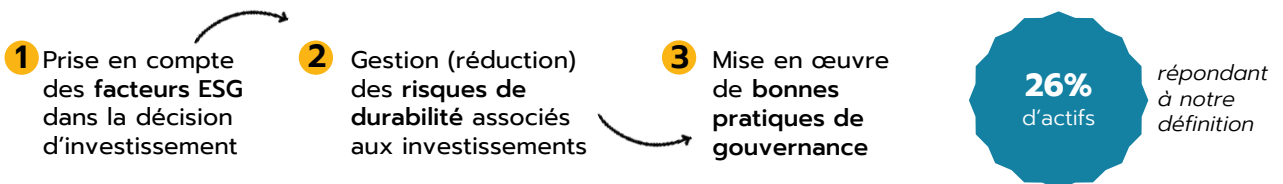
Rapport d'engagement Ofi Invest Asset Management au titre de l'année 2025

Nos axes *stratégiques*



Notre vision *de l'investissement durable*

Ofi Invest Real Estate a développé sa **propre définition de l'investissement responsable** reposant sur les principes suivants :



Actifs alignés à la Taxinomie

OU

1 Contribution E&S

Doit respecter les critères suivants :

- Contribution à au moins un ODD
- Inscription à minima dans un axe stratégique
- Intégration ESG des enjeux OID
- Amélioration continue

Pour les actifs best-in-progress :

Objectif environnemental

- Certification ou label environnemental

Objectif social

- Impact social mesurable

+

2 DNSH

- DPE ≤ C
- ou
- Top 30%
- ou
- Respect de la cible CRREM 2030

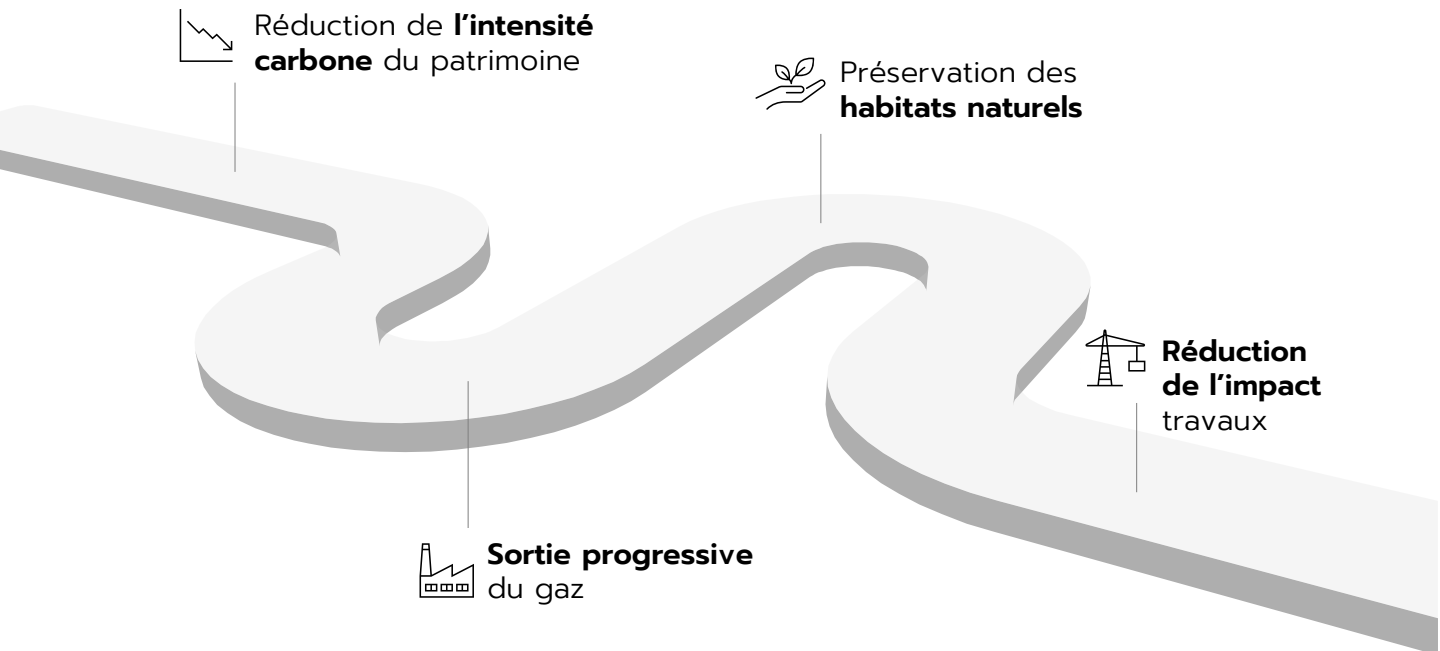
+

3 Bonne gouvernance

Due diligence interne

Due diligence du sous-jacent

Notre feuille de route **2030**



Nos exclusions **sectorielles**

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

Charbon 	Hydrocarbures 	Tabac 
Huile de palme 	Biocides + produits dangereux 	Armes controversées 
Sylviculture non durable 	Cruauté animale 	Pornographie 
Alcool et drogue 	Jeux d'argent 	

Nos parties *prenantes*

COLLABORATEURS ET ÉQUIPE DE DIRECTION

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

SOCIÉTÉS INTRA-GROUPE (OFI INVEST AM)

Ofi Invest Asset Management gère les poches financières d'Ofi Invest Real Estate avec une mission centrée sur l'ESG : transparence extra-financière, intégration ESG, engagement actionnarial, influence des émetteurs et suivi de la performance ESG des actifs financiers.

LOCATAIRES ET OCCUPANTS

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



INVESTISSEURS ET PRÊTEURS

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

ORGANISMES DE PLACE

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

PRESTATAIRES

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

PARTENAIRES

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

Légende :

Parties prenantes internes

Parties prenantes externes

1 - Gouvernance et vision ESG

- Engagement des parties prenantes
- Sensibiliser et former nos collaborateurs
- Suivi, reporting et transparence



Engagement *des parties prenantes*

Notre ambition : Structurer une gouvernance ESG robuste, incarnée et partagée à toutes les étapes de la chaîne de valeur.

 **11*** chartes d'engagement signées par nos parties prenantes clés

L'engagement de nos parties prenantes est formalisé au-travers de l'adhésion et de la signature de notre charte ESG. Pour en assurer le suivi, elles complètent un questionnaire dédié permettant d'évaluer la mise en œuvre de leurs actions d'engagement. Pour l'année 2025, **6** property managers ont répondu, soit un taux de retour de **55%**



92%

de nos property managers ont signés la charte



13

réunions ESG se sont tenues avec nos property managers délégués dans le cadre de leur mission spécifique ESG

Notre collaboration avec Ofi Invest Real Estate repose depuis plusieurs années sur **un engagement commun en faveur de la performance ESG**. Nous avons mis en place un **suivi structuré des données environnementales**, intégré les actifs sur la plateforme **Deepki** et développé des **analyses prospectives** pour accompagner la transition du portefeuille.

Nos échanges ont également porté sur des **solutions innovantes**, comme **le smart-metering**, **l'IA appliquée à l'exploitation des bâtiments** ou encore la détection

d'anomalies énergétiques. Un exemple concret est le site **Neue Burg 1**, situé à Hambourg, où nous avons déployé un système de **gestion de la demande** permettant un pilotage intelligent et en temps réel des consommations, en lien direct avec la disponibilité des énergies renouvelables.

Ces initiatives illustrent **un partenariat solide et tourné vers l'avenir**, dédié à l'intégration durable des principes ESG dans la gestion des actifs. Nous sommes heureux de partager cette ambition avec Ofi Invest Real Estate.



Selina Dämon
Senior ESG Manager - Momeni

Ce témoignage reflète l'opinion de son auteur et ne constitue pas une garantie de résultats.



Sensibiliser et former *nos collaborateurs*

Formations animées par l'équipe ESG : *les Minutes ESG*

En 2025, **5 Minutes ESG** ont été organisées pour sensibiliser et former nos collaborateurs.

Ces sessions de formation interne, courtes et pédagogiques, ont rencontré une forte mobilisation, avec **un taux de participation de 55 %**.

Thématiques abordées lors des Minutes ESG :



Décret BACS

taux de participation 61%



CEE

taux de participation 54%



Deepki

taux de participation 43%



Biodiversité

taux de participation 59%



Ombrières photovoltaïques

taux de participation 57%

Les **Minutes ESG** sont devenues un vrai rendez-vous de montée en compétence pour toutes les équipes. Leur format court et pédagogique nous aide à mieux comprendre des sujets parfois complexes et à parler un langage commun.

En tant que Portfolio Manager, j'y trouve **un appui concret pour intégrer les enjeux ESG dans nos décisions**. La session sur la biodiversité a été particulièrement éclairante : elle montre comment nos actifs peuvent contribuer, à leur échelle, à préserver les écosystèmes, en cohérence avec la démarche d'Ofi Invest Real Estate.

Maëlle Lemarec

Portfolio Manager - Ofi Invest Real Estate



Programme de formations *aux enjeux ESG*

Ofi Invest Real Estate a animé **2 formations** pour son client Macif :

- Formation des administrateurs Macif : formation liée à l'immobilier incluant une partie ESG
- Formation aux risques climatiques

8 formations externes en lien avec les sujets ESG ont été proposées aux collaborateurs d'Ofi Invest



Fresque Climat



Prévention des risques psychosociaux



Fresque de la santé mentale



Fresque des nouveaux récits



Fresque de la biodiversité



Fresque du numérique



Biodiversité et investissement



Fresque de la diversité

8 collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate détiennent la certification AMF finance durable.

Participation à des *groupes de travail*

L'équipe ESG d'Ofi Invest Real Estate a participé à :

12 groupes de travail proposés par l'OID

10 groupes de travail ESREI

4 commissions de l'ASPIM

et **10 groupes de travail**

11 réunions de coordinations

avec les entités du groupe Ofi Invest



Suivi, reporting et *transparence*

Application *patrimoine*



31

procédures
Ofi Invest Real Estate
intègrent l'ESG



10

procédures
intégrant l'ESG ont
été mise à jour



100%

des processus et procédure
intégrant un volet ESG ont été
audités et respectés

INITIATIVE 2025 : TOOL BOX ESG

« **Outils nos équipes pour intégrer l'ESG au cœur de nos métiers** »

En 2025, nous avons fait le choix de développer deux **Tool Box ESG** : la Tool Box Développement et la Tool Box Investissement. Ces deux boîtes à outils ont été conçues pour accompagner concrètement nos collaborateurs et leur offrir une feuille de route **simple, lisible et fiable** afin d'intégrer les enjeux ESG à chaque étape de leurs missions.

Chez Ofi Invest Real Estate, nous sommes convaincus que la performance ESG ne peut être pleinement atteinte que si elle est **portée et incarnée par l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur immobilière**.

Ces Tool Box constituent une étape clé dans notre démarche d'intégration de l'ESG au cœur de nos métiers. Elles traduisent notre volonté d'accompagner nos collaborateurs dans la montée en compétence, de structurer nos processus internes et de garantir une prise en compte systématique et homogène des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Notre gouvernance *ESG*

Afin de piloter la stratégie et de suivre les actions engagées, Ofi Invest Real Estate a réuni chaque trimestre l'ensemble des directeurs de départements dans le cadre de son Comité ESG. **4 réunions ont ainsi été organisées en 2025.**

Sa **politique ESG** ainsi que sa **politique d'engagement** sont publiées sur son site internet et accessibles en ligne.

Les **bilans d'engagement*** de chaque fonds labellisé y sont également disponibles, garantissant une information transparente et actualisée pour l'ensemble des parties prenantes.



*Le suivi de l'engagement des fonds labellisés est présenté en annexe du présent rapport

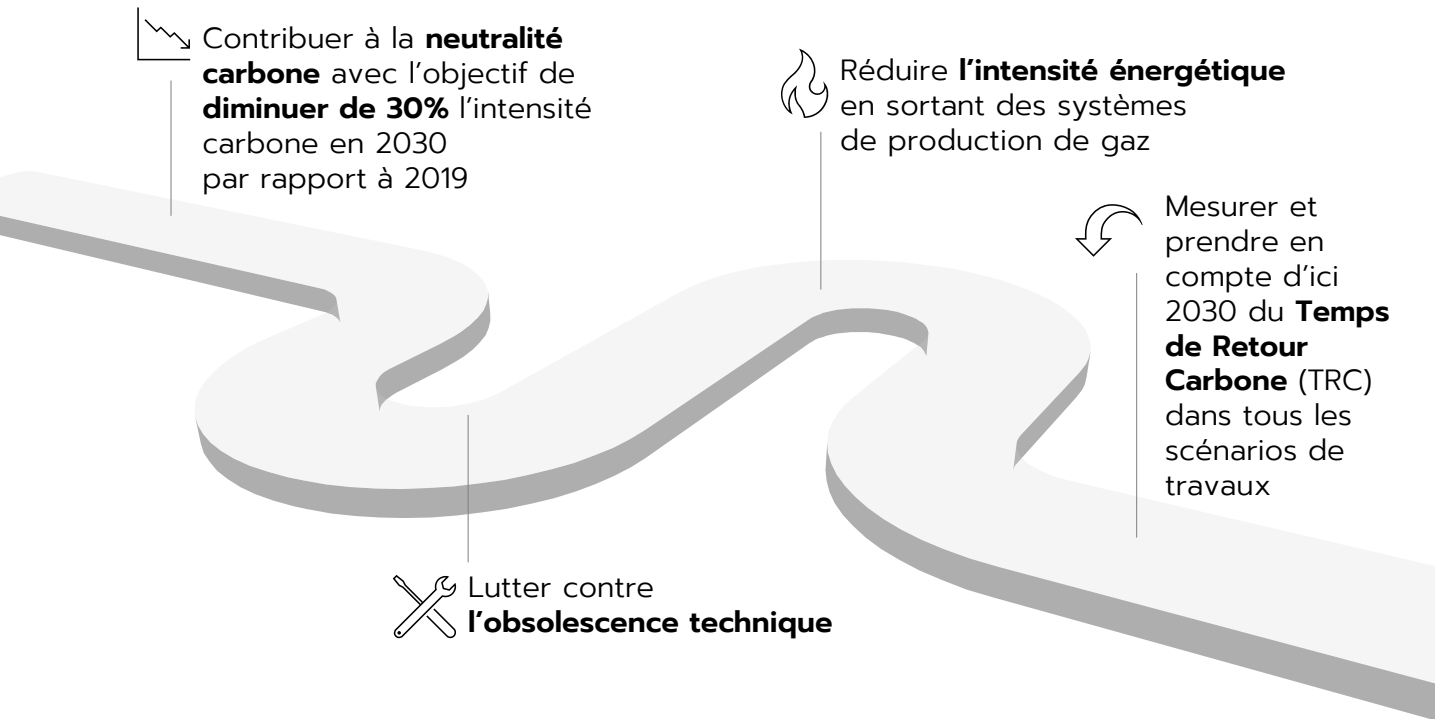
2 - *Décarboner nos actifs immobiliers*

- ➔ Objectifs de décarbonation 2030
- ➔ L'efficacité énergétique de nos actifs immobiliers en exploitation
- ➔ La performance carbone de nos actifs immobiliers en exploitation
- ➔ Notre mix énergétique
- ➔ Coup d'œil sur les PAI



Objectifs de décarbonation 2030

Notre ambition : réduire les émissions et améliorer la performance énergétique des actifs pour garantir leur valeur long terme et contribuer à l'effort collectif de décarbonation du secteur immobilier.



Les deux principales sources d'émissions carbone dans l'immobilier

- **Émissions liées à la consommation d'énergie en phase d'exploitation** : chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, usages spécifiques.
- **Émissions liées aux chantiers et aux matériaux** : énergie grise, fabrication, transport, construction, rénovation.

1. Optimisation de la gestion opérationnelle

- Sensibilisation des occupants et des équipes pour encourager les bons usages.
- Régulation et pilotage des installations (chauffage, ventilation, éclairage) pour réduire les consommations sans dégrader le confort.

2. Optimisation et modernisation des équipements

- Intégration dans les Capex pour planifier le remplacement progressif des équipements énergivores.
- Amélioration de la performance des systèmes techniques (CVC, éclairage, GTB).

3. Déploiement des énergies renouvelables

- Projets solaires (photovoltaïque ou thermique) pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et produire une énergie locale et décarbonée.

L'efficacité énergétique de nos actifs immobiliers en exploitation



35% des actifs sont engagés dans un processus de mise en conformité au décret BACS, et **8%** le font dans le cadre d'une rénovation globale.

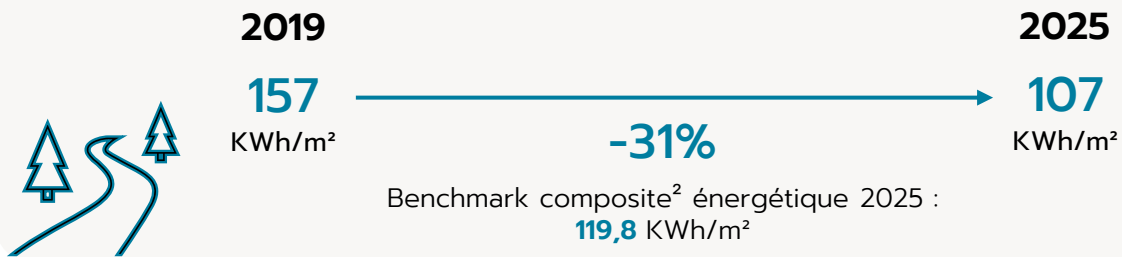


61% de conformité au Décret Tertiaire

Sur la route de 2030

Notre consommation énergétique en KWh/m²/an (en EF)

La note moyenne du portefeuille est **B¹**



Mission d'energy management et solution de pilotage énergétique intelligent

« OPTIMISER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE NOTRE PATRIMOINE »

Ofi Invest Real Estate intègre le **pilotage énergétique** de son patrimoine au cœur de sa stratégie ESG. Une équipe interne dédiée assure l'analyse, le suivi et l'optimisation des consommations énergétiques de l'ensemble de nos actifs. Pour cela, nous nous appuyons sur la plateforme **Deepki**, qui centralise les données, facilite leur exploitation et permet un suivi continu de la performance énergétique.

En parallèle, nous avons déployé une démarche de **pilotage prédictif** sur un échantillon représentatif d'actifs, afin d'anticiper les dérives de consommation et d'identifier des leviers d'optimisation en temps réel. Cette mission s'appuie notamment sur la solution **Dnergy**, qui permet d'ajuster finement le fonctionnement des installations techniques et de réduire les consommations énergétiques sans compromettre le confort des occupants. Cette approche contribue également à éviter le gâchis énergétique souvent lié à des réglages inadaptés ou à un pilotage insuffisamment précis des équipements.

À ce jour, **14 actifs sont équipés** de ce dispositif de pilotage prédictif. Cette approche combinée (analyse centralisée via Deepki et optimisation dynamique via Dnergy) renforce notre capacité à maîtriser nos consommations, à réduire nos émissions et à inscrire durablement notre patrimoine dans une trajectoire de performance énergétique ambitieuse.

¹Selon l'échelle GES des DPE français

²Le benchmark composite est élaboré à partir des différents benchmarks par typologie et par pays, issus de l'OID et de Deepki, et il est donc propre à la composition du patrimoine d'OIRE au 31/12/2025.

De la donnée à des résultats concrets pour la décarbonation

La décarbonation du parc immobilier est aujourd'hui un enjeu majeur pour les investisseurs et les asset managers. Beaucoup disposent de données et de reporting, mais la vraie difficulté reste de transformer ces informations en actions concrètes sur les bâtiments.

C'est dans ce contexte que nous avons commencé à travailler avec Ofi Invest Real Estate, avec une volonté commune : ne pas rester bloqués dans le reporting, mais **agir concrètement sur les actifs immobiliers.**

Ce que j'apprécie particulièrement dans notre collaboration avec Ofi Invest Real Estate, c'est leur approche très pragmatique. Pas de greenwashing. Pas de reporting pour le reporting. Ils veulent des résultats concrets sur leurs bâtiments. C'est exactement l'approche de dEEP – The Energy Efficiency Program by dnergy® : **transformer les données énergétiques en actions opérationnelles à l'échelle d'un portefeuille.**

Chaque bâtiment a ses spécificités, mais notre méthodologie reste la même : analyser les données, identifier les priorités et activer les bons leviers d'optimisation avec nos Energy Managers, en collaboration avec les équipes d'Ofi Invest Real Estate et les acteurs techniques présents sur les sites.

Sur l'actif Lugdunum, situé à Lyon, l'activation d'AUTOPILOT en juillet 2025 a déjà permis d'atteindre **15 % de réduction de consommation d'énergie**, soit plus de **100 000 kWh économisés**, sans CAPEX et sans compromis sur le confort des occupants.

Ces résultats sont le fruit d'un travail conjoint : l'ambition portée par Ofi Invest Real Estate, et l'engagement des équipes opérationnelles qui permettent de transformer cette ambition en actions concrètes sur le terrain.

Pour nous, cela confirme une conviction simple : la décarbonation des portefeuilles immobiliers devient réellement reproductible à grande échelle lorsqu'on combine données, intelligence artificielle et expertise humaine.

Et surtout lorsqu'on passe du reporting à l'action.

Khadija Nadi
CEO, Managing Director & Co-founder - dnergy®



Ce témoignage reflète l'opinion de son auteur et ne constitue pas une garantie de résultats.



Fiabilisation des données de consommation

La maîtrise des consommations énergétiques est indispensable pour piloter efficacement la décarbonation de notre parc immobilier. Disposer de données réelles est primordiale et la **fiabilisation de ces données** est tout aussi essentielle afin de réduire au maximum le taux d'estimation et d'améliorer la précision du suivi.

Certaines difficultés opérationnelles persistent, en particulier à l'international, où **l'absence de distributeur unique** complique la collecte. L'energy manager doit multiplier les démarches pour obtenir les données : saisies manuelles, consolidation auprès de multiples fournisseurs, voire **instrumentation de certains sites** par la pose de compteurs.

La prochaine étape consiste à **augmenter le taux d'automatisation** de la collecte, afin de sécuriser un flux continu, fiable et homogène de données énergétiques.

En France, cette démarche revêt un enjeu supplémentaire avec le **Décret Tertiaire** : l'augmentation du taux de données réelles permet de renforcer la qualité et la conformité des déclarations effectuées sur la plateforme OPERAT.



75%

de données réelles
sur Deepki
(actifs > 1 000 m² hors dev.)



90%

de données réelles
sur Deepki
sur le patrimoine français
(actifs > 1 000 m² hors dev.)



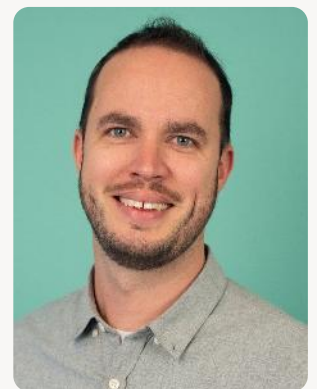
44%

de données réelles
sur Deepki
sur le patrimoine européen
(hors France)

Nous sommes ravis d'accompagner Ofi Invest Real Estate dans sa trajectoire de décarbonation.

La réussite de cette collaboration repose avant tout sur la fiabilité de la donnée : **en transformant des données complexes en indicateurs actionnables**, nous transformons la contrainte réglementaire en **un levier de performance stratégique**.

Cela permet aux équipes d'Ofi Invest Real Estate de convertir des données précises en leviers de performance concrets et en valeur durable pour l'ensemble de leurs actifs.



Guillaume Cauvin
VP Client - Deepki

Ce témoignage reflète l'opinion de son auteur et ne constitue pas une garantie de résultats.



En parallèle, afin d'affiner la connaissance de son patrimoine Ofi Invest Real Estate a réalisé **12 audits énergétiques** en 2025, portant le total à **89**. Ainsi, **78% du patrimoine** à fait l'objet d'un audit énergétique.

Ces chiffres concernent le patrimoine assujetti au Décret Tertiaire



INITIATIVE 2025 : POTENTIEL PHOTOVOLTAÏQUE



Photo de l'actif Broche Pré-Doyen II à Niort

« Étudier et développer le potentiel photovoltaïque de notre patrimoine »

L'ensemble des actifs d'Ofi Invest Real Estate soumis à la **Loi APER** ont fait l'objet d'une **étude de faisabilité** visant à évaluer l'intégration de solutions d'ombrières photovoltaïques ou de dispositifs mixtes combinant production d'énergie et renaturation (ombrières biodiversité).

Les études menées ont révélé un **potentiel d'autoproduction d'au moins 2,5 GWh/an**,

représentant environ **453 k€ d'économies annuelles** et l'équivalent de **2,5 % de la consommation énergétique totale** de notre patrimoine immobilier en France. Ces résultats confirment la pertinence d'intégrer des solutions photovoltaïques dans nos stratégies de rénovation et de valorisation des actifs.

La performance carbone de nos actifs immobiliers en exploitation

Sur la route de 2030...

Nos émissions carbone en KgCO₂/m²/an

2019

19

KgCO₂/m²



-21%

2025

15

KgCO₂/m²

La note moyenne du portefeuille est **B***

Benchmark composite carbone 2025 : **16,6** KgCO₂/m²

L'état des systèmes de production à gaz

64

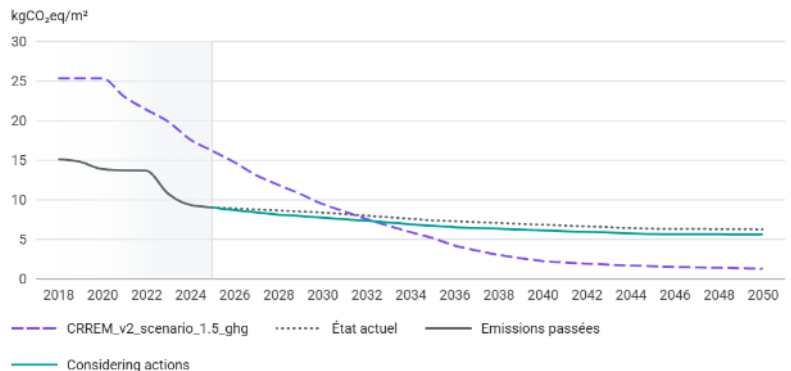
actifs sont encore équipés de système de production à gaz soit **17%** de notre patrimoine sous gestion



Le mot d'Ofi Invest Real Estate

Notre courbe CRREM indique aujourd'hui **un dépassement projeté en 2032**.

Nous **renforçons nos actions pour tenir nos engagements 2030** et poursuivre la décarbonation de notre patrimoine.

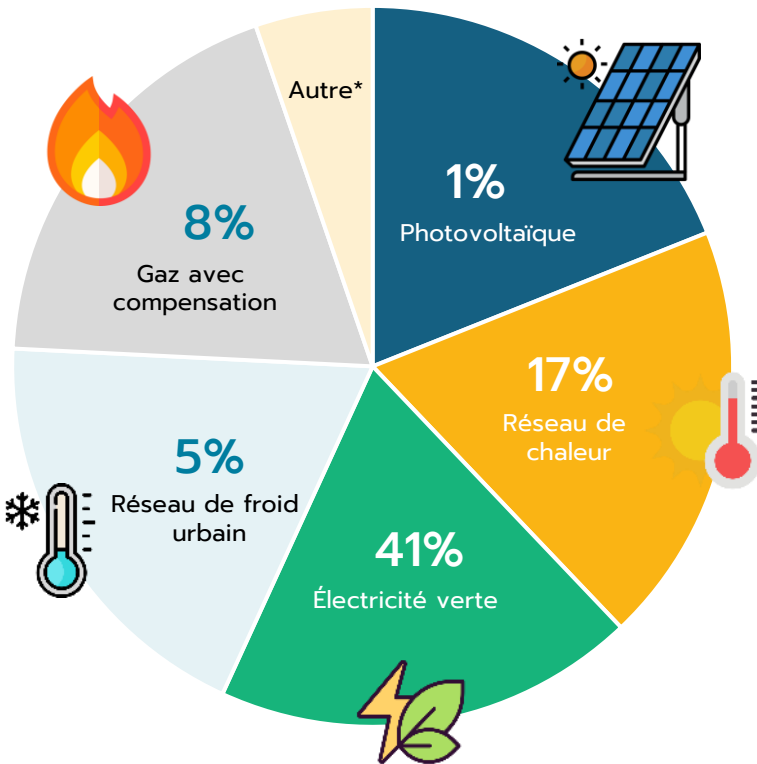


*Selon l'échelle GES des DPE français

Sur la route de 2030...

En 2025, nous ne sommes pas en mesure de fournir des indicateurs relatifs à la mesure et à la prise en compte du Temps de Retour Carbone pour l'ensemble de nos chantiers de rénovation majeure et de redéveloppement. Nous mettrons tout en œuvre pour disposer de premiers éléments consolidés dès 2026.

Notre mix énergétique



La répartition de nos consommations énergétiques en 2025 illustre la diversité des sources mobilisées pour alimenter notre patrimoine. La part issue du photovoltaïque, de l'électricité verte, des gaz compensés ainsi que des réseaux de chaleur et de froid urbains reflète **notre volonté de réduire progressivement l'empreinte carbone de nos actifs**. Cette analyse permet de suivre l'évolution de notre mix énergétique et d'orienter nos actions pour renforcer, année après année, la part d'énergies bas-carbone dans nos consommations totales.

**21% d'électricité sans garantie d'origine verte et 5% de gaz sans compensation*

Coup d'œil sur les PAI

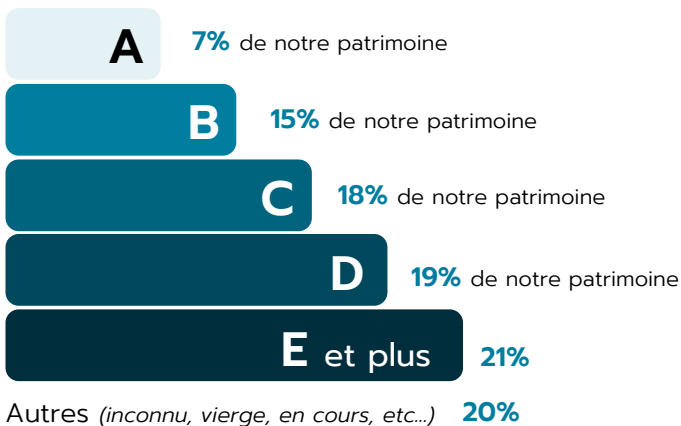


0,000107 GWh/m²
Intensité énergétique moyenne du patrimoine (EF)



0% de notre patrimoine
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique*



**Selon l'échelle DPE énergie français*

3 - Préserver les ressources naturelles, la biodiversité et assurer la résilience

- Objectifs biodiversité 2030
- Vers une gestion durable des déchets et de l'eau
- La biodiversité : stratégie, actions et perspectives
- Intégrer les risques physiques liés au changement climatique
- Zoom sur la Taxinomie européenne



Objectifs biodiversité 2030

Notre ambition : Préserver durablement les ressources et les écosystèmes tout en intégrant les risques climatiques pour renforcer la résilience des actifs.



Mesurer le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** sur l'ensemble du patrimoine détenu en direct



Réaliser des études de **faisabilité de certification / labélisation** en biodiversité



Établir des **plans d'actions biodiversité**



Planter **20 000 arbres** sur les parcelles des actifs détenus en direct

La biodiversité, fondée sur la **diversité génétique**, des **espèces** et des **écosystèmes**, est essentielle au bon fonctionnement du vivant.

Pourtant, elle s'érode sous l'effet de **5 pressions majeures** : destruction des habitats, surexploitation des ressources, pollution, changement climatique et espèces exotiques envahissantes.

Les **6 conséquences de l'érosion** de la biodiversité :

- Perte des services écosystémiques
- Impacts économiques et sociaux
- Déséquilibres écologiques
- Risques sanitaires accrus
- Risque pour la sécurité alimentaire
- Menace sur la stabilité globale

Des **solutions** existent ...



Protéger les milieux naturels
 Limiter l'artificialisation,
 préserver les zones
 végétalisées existantes...



Réduire la pression humaine
 Diminuer la déforestation,
 la pollution...
 Optimiser l'éclairage nocturne,
 la consommation d'eau...



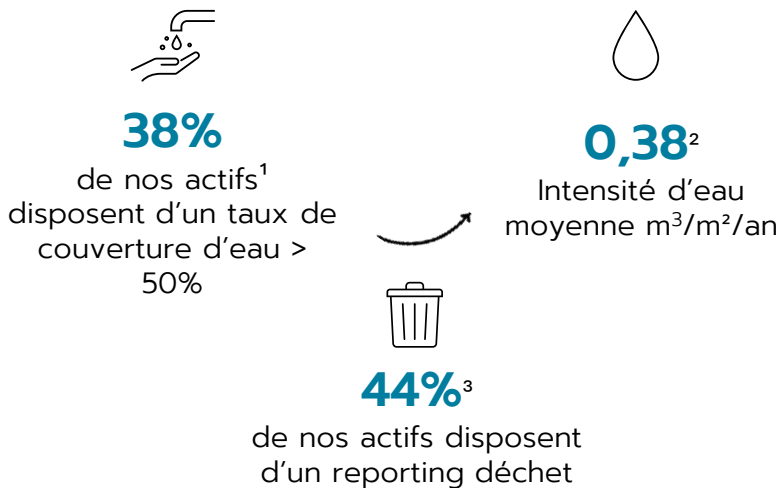
Restaurer
 les écosystèmes dégradés
 Végétaliser toitures, façades
 et cours, créer des corridors
 écologiques favorisant le
 déplacement des espèces.



Sensibiliser et éduquer
 Faire évoluer les comportements
 par l'éducation et la formation.

... Il faut **AGIR**.

Vers une gestion durable *des déchets et de l'eau*



Ofi Invest Real Estate sensibilise ses occupants sur les sujets eau et déchets dans son guide des écogestes cf. partie 4 - Santé, confort et intégration territoriale pour créer de la valeur durable.

La biodiversité : stratégie, *actions et perspectives*

Sur la route de 2030 ...

En 2025, nous avons engagé la rédaction de notre stratégie biodiversité ainsi que l'élaboration de notre charte dédiée.

Ce travail aboutira début 2026 avec la publication de **15 engagements structurants** et la **diffusion de notre charte** auprès de nos parties prenantes clés.



Zoom sur nos actions biodiversité



10

Audits écologiques ont été menés en 2025 portant le total d'audits réalisés à **39**



4

Indicateurs biodiversité figurent dans notre grille de scoring ESG, dont **1** dédié au taux de végétalisation

¹actifs > 1 000 m²

²Sur les actifs ayant une couverture d'eau moyenne > 50%

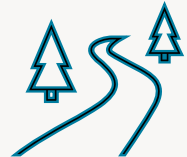
³Données issues du scoring ESG exploitation 2024 des actifs immobiliers sous gestion OIRE

L'initiative *micro-forêts*

Sur la route de 2030 ...

En 2025, nous avons planté **2** micro-forêts supplémentaires amenant notre nouveau total à **5** micro-forêts plantées selon la méthode Miyawaki !

2025	objectif	2030
18 060	↘	20 000
arbres plantés*		arbres plantés



Nos micro-forêts :

Micro-forêt du **Pré-Doyen à Niort** : 3 000m²

Nantes la Chantrerie : 350 m² aux abords du restaurant d'entreprise

Picto : 420 m² au cœur d'un ensemble de bureaux du 19ème arrondissement de Paris

Campus Macif à Illzach : 750 m²

Campus Macif de Niort, site de Bessines en deux plantations distinctes : 1 500 m²

Cette collaboration autour des micro-forêts est **une grande fierté pour nous**. Les cinq plantations déjà réalisées depuis 2023 montrent à quel point **la méthode Miyawaki peut transformer durablement un site : la biodiversité revient, les sols respirent à nouveau** et les usagers s'approprient spontanément ces nouveaux espaces naturels.

Voir ces micro-forêts grandir et être adoptées par nos collaborateurs confirme **la valeur de cette initiative**.

Nous sommes **ravis de poursuivre cette aventure** avec Ofi Invest Real Estate et d'enrichir encore notre engagement environnemental commun.

Franck Héron
Directeur Immobilier et Environnement de Travail Adjoint - Macif

Ce témoignage reflète l'opinion de son auteur et ne constitue pas une garantie de résultats.



La biodiversité *dans nos projets*

Des projets livrés ou en travaux en 2025 ont intégrés de la végétalisation, des aménagements favorables à la biodiversité ou d'autres dispositifs écologiques.



SPOTLIGHT

Livré en septembre 2025

La surface végétalisée a été doublée par rapport au bâtiment existant avant travaux : elle passe d'environ 115 m² à 230 m², dont 50 % en pleine terre.



JACQUES VANDIER

Livraison en avril 2026

Intégration au projet d'une toiture végétalisée de 580 m², de stationnements engazonnés, de la préservation de 31 arbres et de la plantation de 29 supplémentaires. Une prairie fleurie de 366 m² et plus de 70 % d'espèces locales renforcent la biodiversité, accompagnées de nichoirs pour oiseaux, écureuils, papillons et abeilles sauvages.

5 autres projets sont en cours mais les travaux n'ont pas débuté.



7 chartes chantier propre signées en 2025



4 projets ont fait l'objet de solutions d'économie circulaire en 2025



10 études ACV ont été menées en 2025



Au développement, notre métier est étroitement lié aux enjeux environnementaux. Chaque projet nous amène à **intégrer davantage de végétalisation**, à concevoir des **aménagements favorables à la biodiversité** et à privilégier le **réemploi ou la conservation de l'existant** plutôt que le remplacement systématique.

Cette approche demande de **repenser nos pratiques**, mais elle permet de réduire l'impact de nos opérations tout en valorisant durablement nos actifs.

Barbara Cordeboeuf
Responsable projet - Ofi Invest Real Estate



INITIATIVE 2025 : ENGAGEMENT BIODIVERSITÉ

« Signature des 10 principes communs de l'OFB & participation à l'initiative Utopias »

Cette année, nous avons renforcé notre positionnement en signant les **10 principes communs de l'Office Français de la Biodiversité (OFB)**. Cette signature nous permet de rejoindre la communauté des **Entreprises engagées pour la Nature**, un programme exigeant qui accompagne les organisations dans la structuration et la valorisation de leurs actions en faveur de la biodiversité. Dans ce cadre, nous nous engageons à déposer notre **plan d'action biodiversité** d'ici juin 2026, lequel sera évalué et challengé par un jury d'experts indépendants. Cet engagement repose sur une logique d'amélioration continue, avec un **renouvellement tous les deux ans**, assorti d'une évaluation et de recommandations d'experts pour renforcer l'efficacité de nos actions.

Par ailleurs, nous avons participé cette année à l'initiative **Utopias by Swen**, dans le cadre de notre mécénat. Le thème retenu, **la régénération des sols**, résonne pleinement avec nos ambitions et nos engagements en matière de biodiversité. Notre participation active aux événements organisés ainsi que la publication de **deux interviews** ont permis de contribuer à la diffusion des connaissances et à la sensibilisation autour de cet enjeu essentiel.

À travers ces initiatives, nous affirmons avec conviction que la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur que nous prenons très à cœur. Elle est un pilier essentiel de notre stratégie ESG et un levier déterminant pour développer des actifs immobiliers résilients, durables et créateurs de valeur pour les territoires.

Intégrer les risques physiques liés au changement climatique



100%

du patrimoine analysé en exposition



26%

du patrimoine analysé en vulnérabilité

Ofi Invest Real Estate s'est doté d'un **cadre méthodologique robuste** pour analyser ses risques climatiques et intégrer pleinement ces enjeux à la fois sur son patrimoine sous gestion et lors de l'étude de tout nouvel actif à l'investissement. Nous nous appuyons pour cela sur l'outil **Bat-Adapt (R4RE)** développé par l'OID, tout en ayant parallèlement conçu notre propre outil interne d'analyse. Celui-ci nous permettra de **classer, prioriser, comprendre et communiquer** de manière structurée sur les risques qui pèsent sur nos actifs.

Cette méthodologie, qui **entrera en vigueur courant 2026**, nous permettra de mener nos analyses d'exposition et de vulnérabilité sur **100 % de notre portefeuille**.

INITIATIVE 2025 : RÉSILIENCE CLIMATIQUE



Philippe Pelletier, Plan Bâtiment Durable -
Redouane Benzerroug, OIRE - Juliette
Lefébure, OIAD

« Notre engagement en faveur de l'adaptation au changement climatique »

Le 13 octobre 2025, Ofi Invest Real Estate a fait partie des **premiers signataires de la Charte Adaptation de l'OIAD**, affirmant ainsi son engagement à intégrer pleinement les enjeux d'adaptation climatique dans la gestion de ses actifs.

Cette signature s'inscrit dans la continuité directe de notre projet d'entreprise et **renforce notre volonté d'anticiper les risques climatiques** et d'accompagner durablement la résilience de notre patrimoine.

Cela nous engage également à participer activement aux groupes de travail de l'OIAD et à **contribuer à l'élaboration d'un cadre commun pour l'ensemble du secteur**.

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE ADAPTATION DE L'OIAD EN 3 POINTS

1

Accélérer la mise en œuvre de stratégies d'adaptation, avec des actions concrètes, mesurables et suivies

2

Renforcer les compétences de l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière

3

Fédérer une communauté de signataires partageant leurs retours d'expérience

L'adaptation climatique n'est plus un enjeu lointain : c'est désormais **un défi très concret pour notre secteur**. En signant la Charte de l'OIAD, nous avons choisi de nous **engager collectivement**, aux côtés de nos pairs, pour **construire un socle commun et renforcer la résilience de l'immobilier**.

Les ateliers auxquels nous participons nourrissent une véritable dynamique d'apprentissage partagé. C'est en avançant ensemble, en mutualisant nos expériences et en structurant nos pratiques, que nous pourrons **protéger durablement nos actifs** immobiliers sous gestion et le bien-être des occupants.

Marie Kalli
Chef de projet ESG - Ofi Invest Real Estate



Zoom sur la Taxinomie européenne

Dans le cadre de sa démarche ESG et conformément aux exigences réglementaires européennes, Ofi Invest Real Estate a évalué l'alignement de ses actifs immobiliers à la **Taxinomie européenne**, qui vise à identifier les activités contribuant de manière substantielle aux objectifs environnementaux de l'Union européenne. Cette analyse constitue un volet essentiel de sa stratégie de transparence et d'amélioration continue, et s'inscrit pleinement dans les obligations de publication prévues par la **réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)**.

La Taxinomie et la SFDR forment ensemble un cadre cohérent :

- la **Taxinomie** permet de mesurer la part de nos activités considérée comme durable au sens européen,
- la **SFDR** encadre la manière dont nous communiquons ces résultats, notamment pour les produits financiers classés **Article 8** et **Article 9**.

Les résultats présentés ci-après reflètent le niveau d'alignement actuel, les progrès réalisés au cours de l'année, ainsi que les leviers identifiés pour renforcer la contribution environnementale du portefeuille immobilier.

Nos résultats Taxinomie

6%

des actifs sont alignés en market value

7%

des actifs sont alignés en CA

2%

des actifs sont alignés en CapEx

7%

des actifs sont alignés en OpEx

Nos résultats SFDR

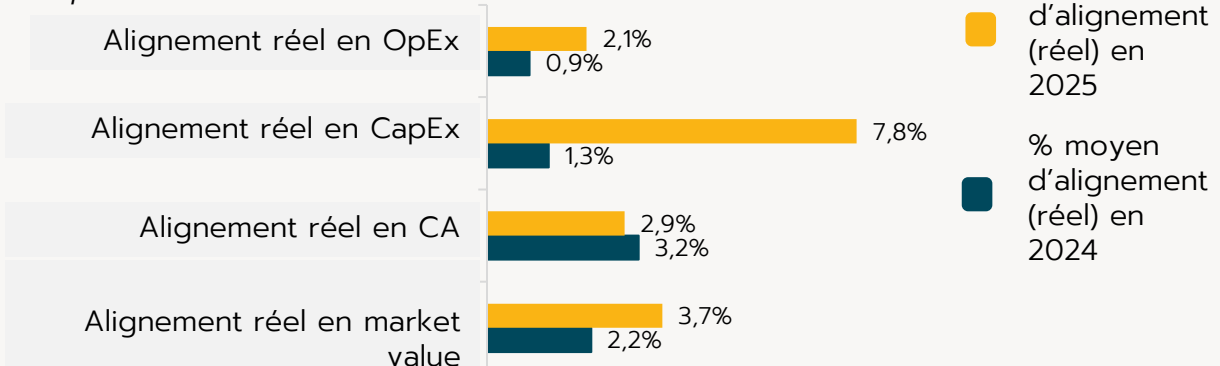


100%

des fonds sont classés en Article 8 et **1** fonds détient une part d'investissement durable.

OID : un repère pour situer notre performance

% moyen d'alignement réel avec la Taxinomie Européenne*



4 - Santé, confort et intégration territoriale pour créer de la valeur durable

- Assurer le confort et le bien-être des occupants
- Sensibilisation et accompagnement des occupants
- Partenariats et initiatives



Assurer le confort et le bien-être des occupants

Notre ambition : Favoriser des lieux de vie sains, confortables et ancrés dans leur territoire, grâce à une dynamique ESG partagée.

Suivi de la qualité **environnementale intérieure**



10

Audits Qualité de l'Air
Intérieur sur notre patrimoine
sous gestion -
dont **2** en 2025



15

Audits acoustiques réalisés
sur notre patrimoine sous
gestion -
dont **4** en 2025

Déploiement d'infrastructure **de mobilité douce**



74%¹

des sites sont équipés
de parking à vélos



71%¹

des sites sont équipés de
bornes de recharge pour
véhicules électriques²



Zoom sur le projet Rivoli à Issy-les-Moulineaux

Livraison en mai 2026



Immeuble le Rivoli à Issy-les-Moulineaux

La transformation de 11 places de parking en **un local vélos** et **une terrasse en platelage bois** constitue une opportunité concrète **d'améliorer le bien-être des locataires**.

Ces aménagements renforcent l'accessibilité aux mobilités douces, favorisent des usages plus conviviaux des espaces extérieurs et contribuent à créer **un environnement de travail plus agréable, durable et adapté aux nouveaux modes de vie**.

¹Données issues du scoring ESG exploitation et construction/rénovation 2024 des actifs immobiliers sous gestion OIRE

²Ou ne dispose pas de parking

Sensibilisation et engagement des occupants

LES COMITÉS VERTS

Un **comité vert** est un espace d'échange entre bailleur et locataires visant à identifier des actions concrètes pour améliorer la performance environnementale du site et renforcer le bien-être des occupants.

39 actifs ont fait l'objet d'un Comité Vert et **58** locataires ont été conviés.

LES GUIDES ECOGESTES

Un **guide des écogestes** est un document qui rassemble des actions simples et concrètes permettant aux occupants d'adopter au quotidien des pratiques plus sobres en énergie, en eau et en ressources, afin de réduire leur impact environnemental.

À ce jour, **34** envois ont été effectués en 2025 soit un taux de transmission de **85%** sur les nouveaux baux.

LES ENQUÊTES DE SATISFACTION LOCATAIRES

182 locataires ont reçu notre enquête en France, le taux de participation est de **30%**.

À la question « Dans quelle mesure recommanderiez-vous votre partenariat avec OIRE? », nous avons obtenu la note de **6,5/10**

100% de nos PMD à l'international ont reçu le questionnaire pour transmission aux locataires.

En tant que Property Manager, **les Comités Verts sont une véritable opportunité** de réunir chaque année bailleur et locataires dans un cadre différent de nos échanges habituels. Au-delà de leur complémentarité avec le décret tertiaire, ces rencontres permettent de **partager les actions menées par chacun** et **d'identifier ensemble de nouvelles pistes d'amélioration**.

Cette collaboration permet souvent d'identifier des **leviers d'optimisation des consommations** du bâtiment ou des plateaux concernés, en fonction des usages et des contextes d'exploitation. Ces démarches conjointes renforcent durablement la relation avec nos locataires et **donnent du sens à notre engagement commun** en faveur de la performance environnementale.

Antoine Roussel
Gestionnaire locatif - Ofi Invest Real Estate



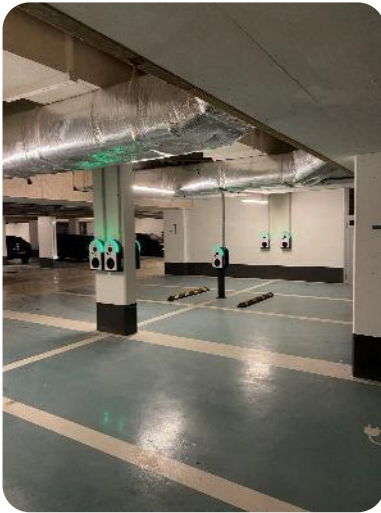
INITIATIVE 2025 : MISE EN PLACE D'UN CONTRAT-CADRE AVEC WATT

« Accélérer l'équipement du parc immobilier en bornes de recharges »

En 2025, un contrat-cadre a été conclu avec WATT afin de centraliser et d'uniformiser le déploiement des bornes de recharge sur l'ensemble de nos actifs, en conformité avec les exigences de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM). À l'issue de l'analyse du parc, **63 actifs ont été identifiés comme éligibles** à l'installation d'infrastructures de recharge.

Au cours de l'année, **2 projets ont été réalisés**, permettant l'installation de **85 bornes**.

Plusieurs opérations supplémentaires sont actuellement en cours de déploiement et viendront renforcer la couverture du parc au cours des prochains exercices.



Installation de
20 bornes sur l'actif
Rueil Monier 2012
à Rueil Malmaison.



Installation
de **20 bornes** sur l'actif
Lugdunum à Lyon.

Toutes les bornes sont reliées à Internet et pilotées depuis une plateforme unique, offrant un suivi précis de la consommation et une gestion fluide des utilisateurs.

Les avantages clés :

- **Suivi en temps réel** de la consommation par borne
- **Bornes connectées** à la plateforme WATT pour une supervision centralisée
- **Deux niveaux d'accès** :
 - *Utilisateur (locataires)* : autonomie et transparence
 - *Administrateur (gestionnaires)* : gestion des accès, paramétrage, pilotage global

Partenariats *et initiatives*



Recyclage solidaire



160

trousses scolaires recyclées

Une bâche issue d'un chantier de réhabilitation a été transformée en trousses scolaires par un atelier inclusif français collaborant avec des ESAT.

Les trousses ont été remises à des élèves du Lycée Louise Michel à Bobigny à l'occasion de la Journée mondiale du recyclage.



La communauté des femmes

16

collaboratrices engagées

La création d'une Communauté des femmes réunit des collaboratrices de différentes entités du groupe afin de favoriser les échanges, l'entraide et le développement professionnel.

Cette initiative contribue à promouvoir l'égalité des chances et l'inclusion au sein de l'entreprise.



Partenariats solidaires

223 kg

de jouets collectés

3,27 tonnes de CO₂ évitée

En partenariat avec **L'Atelier Rejoué**, les collaborateurs ont collecté des jouets destinés au réemploi, permettant d'éviter des émissions de CO₂ et d'économiser des ressources.

Par ailleurs, **62 collaborateurs** ont participé à la course solidaire **Imagine for Margo** – permettant de collecter plus de **4 200 €** pour soutenir la lutte contre les cancers pédiatriques.



Engagement des collaborateurs



16

collaborateurs mobilisés

Les équipes ont participé au défi écologique Ma Petite Planète, visant à encourager l'adoption de gestes durables au quotidien : réduction des déchets, mobilité douce, économies d'énergie ou encore protection de la biodiversité.

5 - Mesurer, démontrer et progresser

- Scoring et notation ESG
- Garantir la fiabilité et la transparence des données
- Nos certifications environnementales



Scoring *et notation* ESG

Notre ambition : Assurer la crédibilité des données ESG et piloter la progression annuelle des engagements.

RÉSULTATS 2025* SCORING EXPLOITATION



98%

des scorings ESG –
Exploitation ont été réalisés



Avec une note moyenne de
53/100



27%

des actifs sont considérés
comme Best-in-Class

RÉSULTATS 2025* SCORING CONSTRUCTION / RÉNOVATION



95%

des scorings ESG – Construction –
rénovation ont été réalisés



Avec une note moyenne de
59/100



30%

des actifs sont considérés
comme Best-in-Class

Notre logique d'amélioration continue

Pour être considérés conformes à **notre définition d'investissement durable**, les actifs en Best-in-Progress doivent présenter un plan d'action permettant une **amélioration d'au moins 20 points** du score ESG ou **un passage en Best-in-Class**. Cette exigence s'ajoute aux critères énergétiques, carbone et de certification environnementale, afin de garantir une trajectoire de progrès claire et vérifiable.

Notes seuils fixées par OIRE :

62/100 à l'exploitation et **69/100** à la construction/rénovation.

INITIATIVE 2025 : SCORING ESG INTÉGRÉ

« Un pilotage ESG renforcé grâce à l'intégration du scoring dans Soneka »

Jusqu'en 2024, nos scorings ESG étaient réalisés sous format Excel, un processus efficace mais peu intégré aux outils métiers. Afin de gagner en cohérence et en fluidité, nous avons désormais intégré cette fonctionnalité directement dans **Soneka**, notre outil de gestion des actifs. Les Asset Managers pourront ainsi réaliser les scorings de manière plus simple et plus intuitive, en s'appuyant sur les **données préalablement consolidées par les équipes ESG** pour la campagne 2024. Cette évolution permettra également d'intégrer systématiquement les **plans d'actions** issus des scorings dans les **budgets des actifs**, au sein du même environnement de travail, renforçant ainsi la continuité entre analyse ESG, pilotage opérationnel et planification financière.



La collaboration avec Ofi Invest Real Estate autour du module ESG s'est concentrée sur l'adaptation de la plateforme **Soneka**. Dès le départ, nous avons travaillé avec les équipes pour comprendre leurs enjeux, leurs méthodes et leurs spécificités, afin de faire de Soneka un outil parfaitement aligné avec leur réalité terrain.

Ensemble, nous avons paramétré un **module sur mesure**, intégrant leurs **grilles ESG**, adaptées aux différentes typologies d'actifs et aux contextes pays. L'objectif était simple : offrir aux équipes une **expérience fluide** et pleinement intégrée à leurs processus quotidiens.

Cette personnalisation a permis d'élever encore plus le niveau de **qualité** et de **précision des reportings** ESG, tout en ouvrant la solution à de nouveaux utilisateurs, internes comme externes.

Aujourd'hui, les équipes d'Ofi Invest Real Estate disposent d'un environnement **unifié, collaboratif et intuitif** pour piloter et suivre la performance durable de leurs actifs immobiliers sous gestion en toute confiance.

Nous sommes particulièrement heureux d'avoir accompagné cette évolution. Elle reflète ce qui nous anime chez Soneka : construire, aux côtés de nos clients, des **solutions concrètes** qui donnent vie à leurs ambitions.

Karen Richard
Customer Success Manager - Soneka

Ce témoignage reflète l'opinion de son auteur et ne constitue pas une garantie de résultats.



Garantir la fiabilité *et la transparence des données*

Reporting mandants

Ofi Invest Real Estate présente à ses mandants, les sociétés Abeille et Macif, des reportings ESG annuels lors du Comité ESG, afin de communiquer sur la performance des fonds et d'en suivre l'évolution.

Publication du rapport LEC29

Ofi Invest Real Estate publie son [rapport LEC29](https://ofi-invest-re.com) sur son site internet : ofi-invest-re.com

La publication du rapport LEC29 au titre de l'année 2025 sera publiée au 1^{er} semestre 2026.

[Rapport LEC29 au titre de l'année 2024](#)



Audits externes annuels des fonds labélisés

Ofi Invest Real Estate dispose de **3 fonds labélisés ISR**. Les 3 fonds font l'objet d'audits annuels externes.

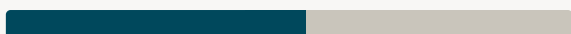
Fonds concernés : [Experimmo](#), [Ofi InnovaCare](#), [Ofi Immobilier](#)

Nos certifications *environnementales*

Consolidé exploitation et construction / rénovation

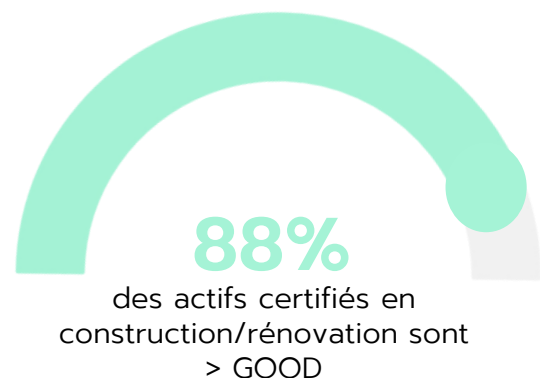
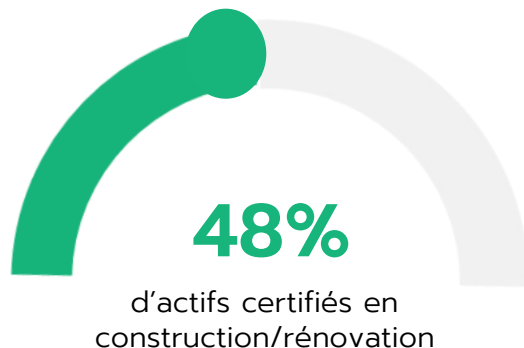
56%

d'actifs certifiés sur l'ensemble du portefeuille



77%

d'actifs certifiés supérieurs à GOOD* toutes certifications confondues



7

Études d'opportunités ont été menées sur les projets de rénovation/construction



10

Certifications ont été obtenues sur l'année

*ou équivalent « bon », « good/silver », etc...

Conclusion





Ce rapport illustre la solidité du **socle ESG** que nous avons construit chez Ofi Invest Real Estate au fil des années : une **gouvernance renforcée**, des **politiques structurantes**, une **vision claire de l'investissement durable** et une mobilisation croissante de l'ensemble de nos parties prenantes.

Les actions présentées témoignent de notre capacité à transformer nos engagements en **résultats concrets**, qu'il s'agisse de **décarbonation**, de **biodiversité**, de **résilience climatique**, de **qualité d'usage** ou encore de **transparence**.

Mais au-delà de ce bilan, c'est surtout la **dynamique à venir** qui doit retenir notre attention. Les enjeux environnementaux et sociétaux évoluent rapidement, tout comme les attentes réglementaires et celles de nos investisseurs. Notre responsabilité est donc de continuer à **anticiper**, à **innover** et à **renforcer notre exigence**.

Les prochaines années seront marquées par plusieurs axes d'évolution majeurs :

- approfondir notre **trajectoire de décarbonation** et accélérer la transition énergétique de nos actifs immobiliers sous gestion,
- poursuivre l'intégration de la **biodiversité** et des **risques climatiques** au cœur de nos décisions,
- renforcer la **qualité de vie**, le confort et l'intégration territoriale de nos bâtiments,
- développer encore davantage la **transparence**, la mesure d'impact et le dialogue avec nos parties prenantes,
- intégrer des **solutions innovantes** et tirer parti des nouvelles technologies pour améliorer la performance ESG de nos actifs et accélérer notre transformation.

Ces orientations guideront notre action collective et structureront les futures étapes de notre stratégie ESG. Elles traduisent notre volonté d'inscrire durablement Ofi Invest Real Estate dans un modèle **responsable, résilient** et **créateur de valeur** pour nos investisseurs, nos locataires et les territoires dans lesquels nous opérons.

Ce rapport n'est donc pas une finalité, mais une étape. Une étape qui confirme notre **engagement** et ouvre la voie aux progrès à venir.

Grégoire Bailly-Salins
Directeur Général Délégué - Ofi Invest Real Estate



Annexes



Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Ofi invest
Real Estate