

Date d'arrêté : **31 décembre 2025**



RAPPORT ANNUEL DE GESTION

2025

AFER IMMO 2



Ofi invest
Real Estate



ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

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

L	Approche ESG	24
M	Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques	29
N	Conventions réglementées visées à l'article L.612-5 du Code de commerce	33
O	Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de l'organisme	33
P	Politique de rémunération de la Société de Gestion	35
1	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2025 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES	40
A	Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels	40
B	Comptes sociaux 2025	41
D	Proposition d'affectation du résultat	43
E	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	44
F	Mandat des Commissaires aux comptes	45
III.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025	46
IV.	TEXTES DES RESOLUTIONS PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE	46
V.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025	46
2	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	46
VI.	ANNEXES	47
1.	ANNEXES SFDR	47
2.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025.....	47
3.	TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE	47
4.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025	47
5.	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES AU 31 DECEMBRE 2025	47

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)

- MATMUT

- CHAUVIN Joëlle

- PLAGNARD Theodora

- OFI INVEST

- OFI INVEST CAPITAL PARTNERS

- 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 ».



Portefeuille

AFER IMMO 2

AFER IMMO 2, 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 820 921 179, 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	CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France SA
Gestion immobilière	OFI INVEST REAL ESTATE SAS
Gestion financière	OFI INVEST ASSET MANAGEMENT
Gestion administrative et comptable	GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE 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 2 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

A

Présentation du fonds

1. CONSTITUTION

Date d'immatriculation : 13 juin 2016

Date d'agrément AMF : 13 juin 2016

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

2. 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 (bureaux, commerce, logistique hôtel, santé, etc.) situé en France, dans l'Union Européenne et le 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.

3. 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 80% 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 80% et 100 % de la valeur globale des actifs 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 couvre la France, les pays de l'Union Européenne et le Royaume-Uni.

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 l'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 pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

Poche financière : 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 investis en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira 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.

4. DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

5. 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 2 s'élève à 14,98% (aucun endettement direct).

6. INFORMATIONS GENERALES

• Evolutions du capital

Par Décisions Unanimes des Associés en date du 30 juillet 2025, il a été constaté les retraits partiels de 980.347 parts sociales détenues Abeille Vie et de 980.347 parts sociales détenues Abeille Epargne Retraite, conduisant à une réduction du capital social d'un montant de 19.606.940 euros pour le ramener de 486.000.000 euros à 466.393.060 euros.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à quatre cent soixante-six millions trois cent quatre-vingt-treize mille soixante euros (466.393.060 €) divisé en 46.639.306 parts sociales de dix euros (10 €) chacune et réparties comme suit :

- Abeille Vie à concurrence de 23.319.653 parts ;
- Abeille Epargne Retraite à concurrence de 23.319.653 parts.

AFER IMMO 2		
	31/12/2024	31/12/2025
Nombre de parts	59 280 000	46 639 306
Actif Net Réévalué	943 729 779 €	934 295 039 €
Valeur liquidative	19,42 €	20,03 €
Performance 1 an glissant *	-2,70%	+3,14%

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

Les performances passées ne préjugent pas des 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 25 avril 2025, actant des modifications des articles 4 « Siège social », 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 ;
- Les Décisions Unanimes des Associés, en date du 5 juin 2025, constatant des erreurs matérielles aux articles 6 et 7 des statuts.

- Chiffres clés de la société

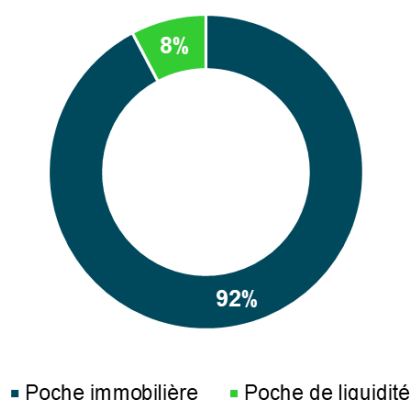
Nombre d'immeubles (hors participations externes)	13
Surface totale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	183 835 m²
Participations externes	3
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	93,9%

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

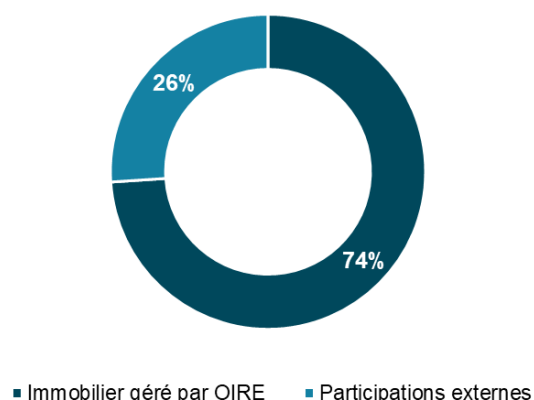
(2) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives 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

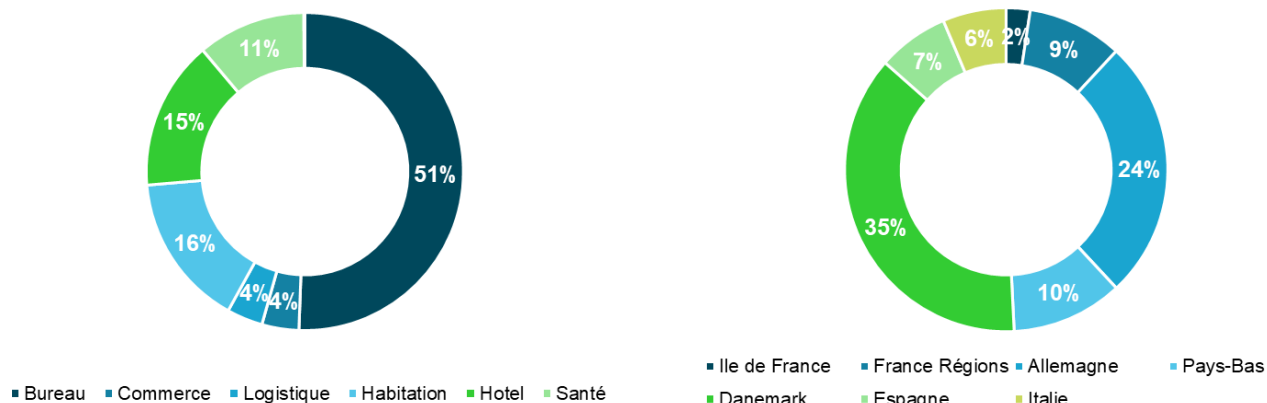
Répartition de l'actif net



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 2 s'élève à 93,9%, dont 0,5% de loyers en franchises. Les surfaces vacantes représentent 6,1% de loyers potentiels.

Profil d'échéance des baux

WALB hors actifs résidentiels ⁽¹⁾

3,58 ans

WALT hors actifs résidentiels ⁽²⁾

3,88 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 2 au 31/12/2025		Ratios statutaires de la SCI*
Actifs immobiliers	92,3%	[80 - 100] %

Actifs non immobiliers	7,7%	[0 - 10] %
Endettement	14,98%	< 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, les investissements immobiliers en Europe ont atteint 244 milliards d'euros, marquant la troisième année consécutive de croissance, portés par une forte reprise au 4ème trimestre.

Le marché français s'inscrit dans cette tendance avec 13,7 milliards d'euros engagés en 2025 (+8%), les trois derniers mois totalisant à eux seuls 36% des volumes annuels. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux se situe à un niveau proche de 4% (Immostat, Ofi Invest Real Estate).

Le marché allemand a, quant à lui, enregistré un recul global de 5%, avec 23,6 milliards d'euros investis, sensiblement ralenti par la logistique (-19%). Si le taux de rendement « prime » moyen a baissé pour les bureaux (à 4,31%, -5 bps sur un an), il a décomprimé de 26 bps depuis le 4ème trimestre 2024, pour s'établir à 4,56% (JLL).

Au Danemark, les investissements en bureaux ont attiré 1,24 milliard d'euros en 2025, en hausse marquée de 23% par rapport à 2024. Le taux de rendement « prime » des bureaux est demeuré stable à 4,30% fin 2025 (CBRE).

Aux Pays-Bas, les investissements immobiliers ont atteint 14,5 milliards d'euros en 2025, en progression de 19% sur un an. Dans ce contexte, les rendements « prime » sont restés stables par rapport à 2024 (Savills).

Le marché des bureaux franciliens a de nouveau reculé en 2025, avec 1,6 million m² placés (-9% sur un an) et une offre immédiate en hausse de 11% atteignant 6,2 millions m², portant le taux de vacance à 11,2%. Parallèlement, si le loyer « prime » est progressé de 4% sur un an (à 1250 €/m²/an), les loyers moyens ont baissé de 5% sur un an dans le seconde main et stables en neuf ou restructuré, stables sur un an (BNPPRE, ImmoStat).

Le marché des bureaux lyonnais a enregistré 185 600 m² placés en 2025, en baisse de 26% sur un an, tandis que l'offre immédiate a atteint 616 100 m² pour un taux de vacance proche de 7,8%. Les valeurs locatives sont demeurées solides (380 €/m²/an), tandis que la seconde main est restée sous pression (JLL).

En 2025, le marché des bureaux de Copenhague a connu une pression haussière sur les loyers, tandis que le taux de vacance poursuit sa décrue pour atteindre environ 5,3%. Le loyer « prime », en hausse, s'établit à environ 325 €/m²/an), dans un contexte d'offre limitée et de forte appétence pour les immeubles neufs et durables.

Les sept principales métropoles allemandes ont totalisé 2,67 millions m² de demande placée en 2025, un volume légèrement inférieur à 2024, tandis que le taux de vacance est monté à 8,1%, reflétant l'augmentation des surfaces obsolètes disponibles. Les loyers « prime » ont poursuivi leur progression, soutenus par la rareté des surfaces centrales et performantes (JLL).

En 2025, le marché des bureaux d'Amsterdam a enregistré environ 981 000 m² de demande placée, confirmant une reprise progressive de l'activité tirée par une recherche accrue de bureaux durables et bien situés, tandis que le taux de vacance est resté stable autour de 7,7 %. Dans ce marché toujours polarisé, le loyer « prime » s'est établi à 600 €/m²/an, niveau inchangé malgré la rareté persistante d'actifs de première qualité (Cushman & Wakefield).

Le marché logistique néerlandais est resté solide en 2025, avec environ 3,8 millions m² placés et une vacance portée à 5,7%. Les loyers « prime », soutenus par la rareté des entrepôts modernes, ont atteint 125 €/m²/an, confirmant la résilience du marché dans les principaux hotspots logistiques (Savills).

En 2025, le secteur résidentiel européen a enregistré 46,9 milliards d'euros d'investissements (+5% sur un an), soutenu par une progression continue des loyers dans les grandes métropoles (JLL).

Le résidentiel a renforcé sa position d'actif dominant au Danemark fin 2025, représentant 52% de l'ensemble des volumes investis tous secteurs confondus, tandis que la demande locative est restée portée par une pénurie persistante de logements et un marché structurellement tendu, avec des taux de vacance parmi les plus faibles d'Europe (CBRE).

En 2025, le résidentiel est resté la première classe d'actifs en Allemagne avec un volume d'investissement annuel de 8,4 milliards d'euros et des taux « prime » stabilisés à 3,4% (CBRE).



Evénements significatif de l'exercice

1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2025, la performance (coupons réinvestis) de votre SCI AFER IMMO 2 s'élève à +3,14% sur un an glissant. Cette performance s'explique essentiellement par une hausse des valeurs d'expertises des immeubles les mieux situés au 4ème trimestre, conséquence directe de la stabilisation de la prime de risque offerte par l'immobilier observée depuis le 3ème trimestre 2024.

Avec un taux d'occupation de 93,9% 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.

Les surfaces vacantes (6,1% du taux d'occupation financier) restent concentrées sur les immeubles de City Tower et Carpe Diem. City Tower a cependant fait l'objet de commercialisations fin 2024 auprès de deux entreprises étatiques et portant sur les dernières cellules vacantes de l'immeuble avec une prise d'effet fin 2026. La vacance sur Carpe Diem relève de la stratégie employée sur l'actif depuis 2025 dans le cadre des travaux de rénovation des étages ex-Thalès.

L'année 2025 a été marquée par la cession des Allées Foch, dernier actif du fonds Abeille Commerce Europe. La stabilisation de la situation locative de cet actif a permis la vente dans de bonnes conditions de marché, tout en répondant à l'objectif de finaliser la liquidation du fonds intervenue début 2026 et dont votre SCI détenait près de 65%.

Enfin, la participation EP Silver Co-Invest II Lux Sàrl, gérée par Brookfield, a enregistré une dépréciation de -2,1 m€ sur l'exercice 2025, principalement liée à un taux d'occupation toujours relativement faible au sein du portefeuille ainsi qu'à un effet de levier significatif, qui amplifie mécaniquement l'impact de la performance opérationnelle sur la valeur de l'actif.

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

4. ENGAGEMENT HORS BILAN

Les engagements hors bilan sont présentés dans l'annexe des comptes sociaux.

5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

E

Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2025

1. POCHES IMMOBILIERES AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale des immeubles détenus en direct par votre Société atteint 339.196.804 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 340.657.338 euros, représente une moins-value latente globale de 1.460.534 euros.

La valeur de réalisation des titres de participations de sociétés immobilières gérées en interne* (SCI Carpe Diem, SCI Spektrum, SCI AI2 Danemark et OPPCI Abeille Commerce Europe) est de 215.037.416 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 237.902.499 euros, représente une moins-value latente globale de 22.865.083 euros. Des créances sont rattachées à ces participations pour un montant de 78.800.259 euros, correspondant aux comptes courants d'associés finançant les SCI Carpe Diem, SCI Spektrum et SCI AI2 Danemark.

La valeur de réalisation des parts de participations de sociétés immobilières externes s'élève à 221.081.469 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 210.422.215 euros, représente une moins-value latente globale de 10.659.254 euros. Une créance, correspondant à un compte courant d'associé, est rattachée à la participation EP Silver Co-Invest II Lux Sàrl pour un montant de 1.752.312 euros (une dépréciation totale de 15.227.712 euros est inscrite dans les comptes au 31 décembre 2024).

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève à 65.537.234 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 65.502.481 euros, représente une plus-value latente de 34.753 euros.

En conséquence, le patrimoine de votre Société présente une moins-value latente totale de 13.631.610 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
CITY TOWER	Stuttgart Allemagne	Mixte	17 327 m²	Août 2017	60-80m€	87%	100%
SAINT LOUIS	Paris 2ème France	Parking	n/a	Juillet 2019	0-5m€	n/a	100%
H.C. ANDERSENS BD	Copenhague Danemark	Mixte	3 663 m²	Décembre 2019	10-20m€	95%	100%
NORREGADE	Copenhague Danemark	Mixte	610 m²	Décembre 2019	0-5m€	100%	100%
BERNSTORFFSGA DE	Copenhague Danemark	Bureaux	3 861 m²	Décembre 2019	20-30m€	100%	100%
STRAWINSKYLAAN	Amsterdam Pays-Bas	Bureaux	8 113 m²	Juillet 2020	80-100m€	100%	100%
ALEXANDERSTRASSE	Hambourg Allemagne	Bureaux	13 183 m²	Octobre 2020	40-60m€	100%	100%
CPH HIGHLINE	Copenhague Danemark	Bureaux	17 206 m²	Avril 2021	100-125m€	100%	100%
APELDOORN	Apeldoorn Pays-Bas	Logistique	26 593 m²	Juillet 2022	30-40m€	100%	100%
CARPE DIEM	La Défense France	Mixte	42 293 m²	Mai 2013	250- 300m€	75%	25%
SPEKTRUM	Munich France	Bureaux	27 102 m²	Avril 2021	125-150m€	91%	74%
NAVIS	Copenhague Danemark	Mixte	5 619 m²	Mars 2022	30-40m€	98%	100%
BRICKWORKS	Copenhague Danemark	Résidentiel	18 265 m²	Juin 2022	100-125m€	100%	100%

Tableau des participations externes détenues par le fonds

Participation	Typologie	Zone géographique	Montant d'investissement	Date d'investissement	Société de gestion
PREIM SANTE	Santé	France	80-100m€	Juillet 2016	Praemia REIM
SILVER	Résidentiel	Allemagne	20-30m€	Juillet 2022	Brookfield AM
SCELHF	Hotellerie	Europe	100-125m€	Janvier 2023	Schroders

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier de la SCI AFER IMMO 2 s'élève à 93,9%, dont 0,5% de loyers en franchise. Les surfaces vacantes représentent 6,1% de loyers potentiels.

2. POCHE DE LIQUIDITE AU 31 DECEMBRE 2025

OPCVM monétaires	65 537 234 €
Liquidités et autres actifs circulants	6 287 551 €

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 Cushman & Wakefield Valuation France SA. Son mandat arrivera à échéance le 31 mars 2027.

G

Historique de la performance depuis création

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative (dividendes réinvestis) s'établit à 20,03 € par part.

Performances cumulées (coupons réinvestis)

Depuis création ⁽¹⁾	8 ans	5 ans	3 ans	1 an ⁽²⁾	3 mois	1 mois	YTD ⁽³⁾
+3,49%	-1,44%	-7,91%	-11,04%	+3,14%	+1,01%	+0,75%	+0,75%

(1) Fonds créé en juin 2016.

(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
+2,67%	+3,72%	-11,60%	-5,06%	+2,47%

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

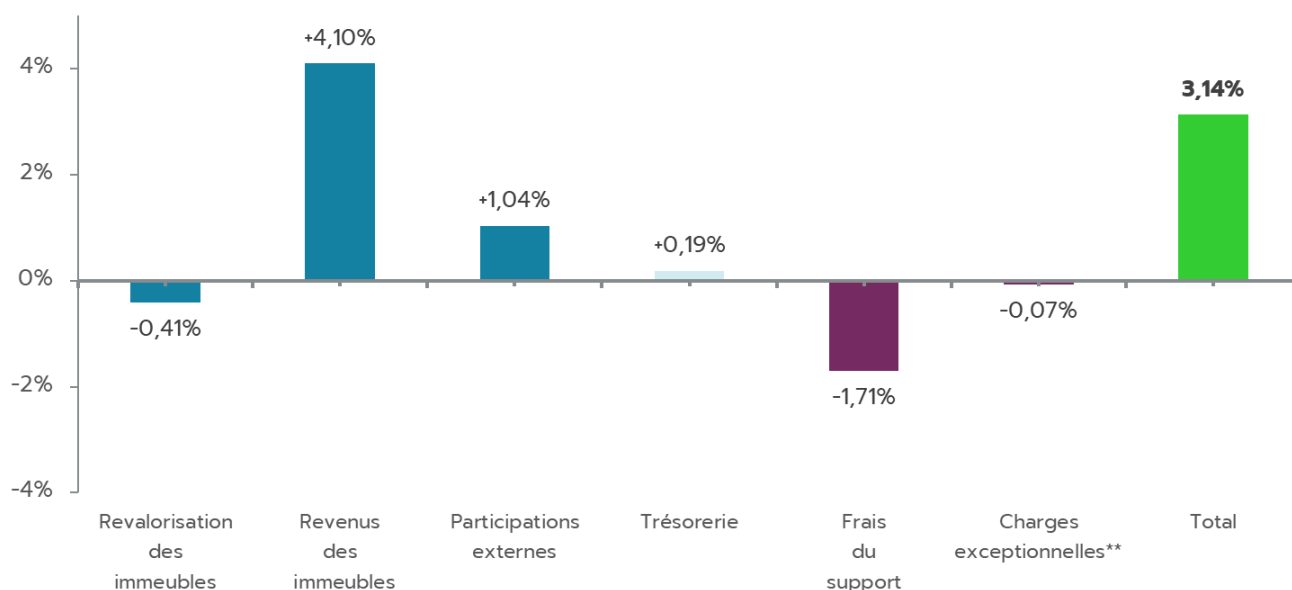
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans la SCI AFER IMMO 2 ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en matière de performance. La valeur de votre investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

H

Décomposition de la performance annuelle

La performance 1 an glissant au 31 décembre 2025 s'élève à +3,14% et s'explique notamment par une contribution à la performance :

- Du rendement en capital de -0,41% ;
- Du rendement locatif de +4,10% ;
- Des participations externes de +1,04% ;
- De la trésorerie de +0,19% ;
- Des frais et autres de -1,78%.



**Charges fiscales non récurrentes



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^{er} 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^{er} 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^{er} 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, notamment les équipes de gestion immobilière (Asset Management, Property Management, etc...) a ainsi été transféré depuis cette date, à OFI INVEST REAL ESTATE.

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.

Par Décisions d'Associés en date du 30 janvier 2026, il a été acté la liquidation de l'OPCI Abeille Commerce Europe. Par mention actant de la clôture des opérations de liquidation amiable avec effet à compter du 30 janvier 2026, Abeille Commerce Europe a été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés le 30 mars 2026. Les produits de cession ont été intégralement distribués aux associés en janvier 2026, conformément aux modalités prévues. A ce titre, AFER IMMO 2 a perçu une distribution de 538.103 euros en février 2026. En conséquence, la SCI ne détient plus de titres de l'OPCI Abeille Commerce Europe dans son portefeuille.



Perspectives

L'année 2026 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.

Enfin, 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.

K

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.

L

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
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	2,20% HT de l'actif net	1,76%
Frais d'exploitation immobilière	3,00% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,80%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,30% HT de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,26%

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 perçus directement par :

- 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 2.194.508 euros ;

- 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 pourrait être réalisés par Ofi Invest Real Estate SAS Sur l'exercice, les honoraires de Project Management représentent 0,01% (soit 125.750 €) 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

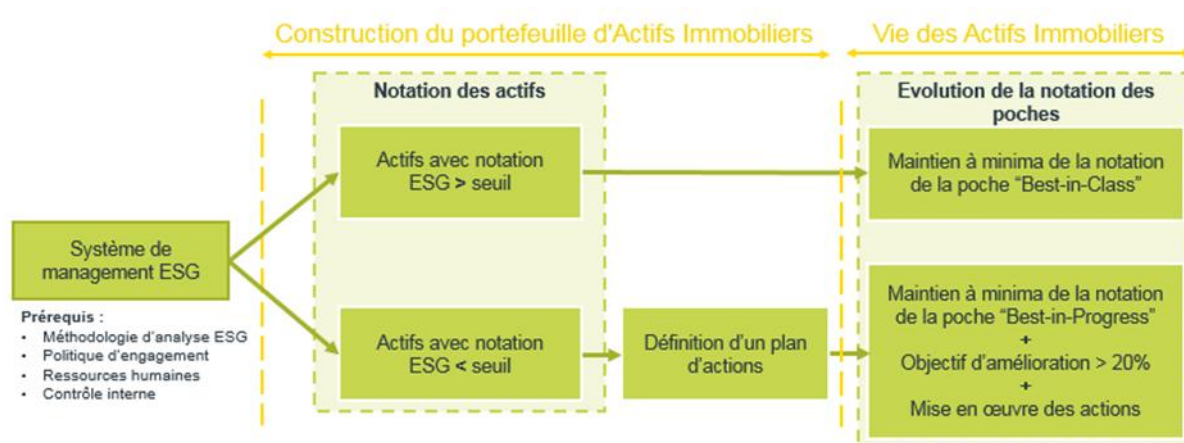
en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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
Intensité Energétique EP
Consommations d'énergie du chantier
Etiquette DPE / EPC
Performance Thermique du bâtiment
Trajectoire énergétique
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment
Approvisionnement en Energie du site
Energie Renouvelable
Intensité Carbone
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)
Temps de Retour Carbone (TRC)
Fluide Frigorigène

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 SCI 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 2016. 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 SCI 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'événements 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)nt 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 outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par AFER IMMO 2, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

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.

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés le commande, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts.

Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers au travers de sociétés non contrôlées

La SCI pourra détenir des participations dans des sociétés non contrôlées. Dans ces conditions les participations seront gérées par des sociétés de gestion tierces gérant discrétionnairement les sociétés investies. Ces sociétés de gestion pourront avoir recours par exemple pour la conservation, l'administration ou la valorisation, à des prestataires tiers. La Société de Gestion conduira des diligences sur la société de gestion tierce de chaque participation, mais il ne peut être exclu que l'une de ces sociétés soit l'objet d'une faillite ou d'une fraude, qui pourrait avoir un impact significatif sur la participation et donc sur la SCI.

Par ailleurs, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.

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, Ofi Invest Real Estate 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 d'Ofi Invest Real Estate 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

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).

(*) Bonus 2025 versé en février 2026.

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

1 COMMENTAIRES 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^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1^{er} 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 s'élève à 17.451.442 euros en 2025 contre 16.416.004 euros à la clôture de l'exercice précédent, soit une hausse de 6,31%, expliquée par les mouvements locatifs et indexations qui ont eu lieu sur l'année.

Les reprises sur amortissements, dépréciations et provisions s'élèvent à 1.873.254 euros au 31/12/2025 et correspondent aux reprises sur provisions pour dépréciations sur les actifs Strawinskyaan pour 1.796.038 euros et Alexanderstrasse pour 77.215 euros.

Ce poste s'élevait en 2024 à 538.296 euros et correspondait aux reprises de provisions sur créances locataires et provisions pour risques et charges (principalement en lien avec l'avenant Accor).

Les autres produits d'exploitation représentent 3.469.682 euros contre 2.193.768 euros lors de l'exercice précédent, soit une hausse de 58,16%. Ils sont principalement constitués d'appels et refacturations de charges locatives auprès des locataires, des autres produits ainsi que des produits sur frais d'acquisitions. La hausse de ce poste est principalement liée aux régularisations de charges sur exercices antérieurs, à la rétrocession des frais de gestion liées à la participation dans le fonds hôtelier Schrodors, à l'ajustement du prorata de TVA suite au changement de méthode de calcul en 2025 applicable rétroactivement depuis 2022 ainsi qu'à la plus-value réalisée suite au rachat de parts sur la participation PREIM SANTE.

Le montant des achats et charges externes est stable par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 21.108.493 euros (dont 2.418.669 euros de charges récupérables) contre 21.140.510 euros en 2024 (dont 2.248.967 euros de charges récupérables).

Le montant des achats et charges externes non récupérables s'élève à 18.689.824 euros en 2025, contre 18.891.543 euros en 2024, et correspond à :

- Achats (Eau & énergies) pour 56.176 euros, contre 66.705 euros en 2024.
- Charges de copropriété, entretien, réparations et assurances pour 291.952 euros, contre 316.342 euros en 2024.
- Honoraires divers pour 17.082.093 euros, contre 17.584.866 euros en 2024, soit une variation de -502.773 euros expliquée par :
 - Commissions de locations en 2024 pour 209.931 euros liées à la relocation d'espaces vacants sur les actifs allemands, sans équivalent en 2025.
 - Une baisse des honoraires de gérance de 393.638 euros expliquée essentiellement par la baisse de l'actif net réévalué du fonds. Les honoraires de gérance OIRE SGP s'élèvent en 2025 à 15.904.432 euros soit 1,71% de l'actif brut.

- Gros travaux pour 943.612 euros, contre 652.432 euros en 2024 et correspondent aux travaux non immobilisables réalisés sur les actifs City Tower, Alexanderstrasse et Strawinskyalaan au cours de l'année 2025.
- Frais divers pour 315.990 euros, contre 257.650 euros en 2024.

Les impôts et taxes s'élèvent à 1.377.786 euros contre 7.883.171 euros en 2024. Ce poste est constitué principalement des taxes foncières et des taxes diverses et les droits de mutation (Real Estate Tax Transfer) dus par le fonds pour les actifs détenus en Allemagne. Le montant de la taxe foncière s'élève à 685.449 euros, contre 791.427 euros.

Les droits de mutation s'élèvent à 692.177 euros cette année et correspondent aux droits de mutations sur l'actif Munich suite à la réception d'un avis complémentaire de la part de l'administration fiscale. Pour rappel, cet actif a été cédé en 2023.

Le montant des droits de mutation s'élevait en 2024 à 6.689.882.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 9.302.573 euros, contre 32.552.608 euros l'an passé. Cette baisse de 23.250.035 euros est principalement expliquée par la comptabilisation d'une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles pour un total de 22.583.931 euros en 2024 principalement sur les deux actifs Strawinskyalaan (pour 16.190.932 euros) et Alexanderstrasse (pour 6.392.999 euros).

Au total, les charges d'exploitation atteignent 31.789.245 euros contre 61.576.292 euros en 2024.

En conséquence, le résultat d'exploitation est une perte de 8.994.867 euros contre une perte de 42.427.882 euros en 2024.

Le résultat financier présente un bénéfice de 7.751.132 euros, contre une perte de 1.319.246 euros en 2024, et correspondant principalement :

- Aux revenus des OPCI Preim Santé, l'OPCI ACE et le fonds hôtelier Schroders à hauteur de 21.378.084 euros contre 12.146.222 euros sur l'exercice précédent. Cette hausse significative est expliquée essentiellement par l'acompte sur liquidation lié à la participation dans l'OPCI ACE pour 10.362.003 euros reçu au 4^{ème} trimestre 2025.
- Aux intérêts des comptes courants versés par les SCI Carpe Diem, SCI Spektrum, SCI AI2 Danemark et Silver pour un montant de 4.282.185 euros (contre 7.455.395 euros sur l'exercice précédent). Cette baisse s'explique par :
 - o La baisse du taux d'intérêt maximum déductible, passant de 5,57% en 2024 à 4,55% en 2025.
 - o Le remboursement du compte courant par la SCI AI2 Danemark en mai 2025 pour 7.000.000 euros.
 - o Les opérations d'augmentation de capital par incorporation du compte courant sur AI2 Danemark pour un total de 70.000.000 euros, intervenues en juillet et octobre 2024.

- Ces impacts ont été légèrement compensés par la capitalisation des intérêts des SCI AI2 Danemark, Spektrum et Carpe Diem, un tirage sur la SCI Spektrum pour 3.781.975 euros ayant servi au paiement des droits de mutation allemands ainsi qu'à l'affectation du résultat 2024 de la SCI Carpe Diem au compte courant d'associés pour 1.589.362 euros.
- A l'affectation du bénéfice 2025 de la SCI Carpe Diem à ses associés, soit 1.746.353 euros pour AFER IMMO 2 (remontée automatique du résultat), contre euros 1.589.362 en 2024.
- A la plus-value de cession constatée sur les OPCVM de trésorerie pour un montant de 1.823.264 euros contre 3.244.729 euros en 2024.
- Aux agios créditeurs perçus pour le compte courant bancaire créditeur rémunéré pour 11.727 euros.
- A la reprise de provisions pour risques financiers correspondant à la reprise de la provision pour dépréciation des titres de la SCI Spektrum pour 1.743.302 euros ainsi qu'à la reprise de la provision pour risque liée aux travaux ACCOR sur l'immeuble Munich pour 150.000 euros suite à la réception et au paiement des factures de travaux résiduels.
- A la provision pour dépréciation des titres de la SCI Carpe Diem pour 10.950.274 euros, sans équivalent sur l'exercice précédent.
- A la provision pour dépréciation complémentaire des titres d'Abeille Commerce Europe de 10.327.197 euros suite à la réception de l'acompte sur liquidation.
- A la provision pour dépréciation des titres et du compte courant accordé à la Sàrl Silver pour 2.106.312 euros liée à la baisse des valorisations des actifs sous-jacents.

Le résultat exceptionnel est nul en 2025, contre un bénéfice de 186.730 euros en 2024. En 2024, ce résultat était constitué de l'ajustement du prorata de TVA et des rétrocessions des frais liés à la participation Schrodgers. Suite au passage au nouveau plan comptable, ces éléments sont maintenant pris en compte dans le résultat d'exploitation.

D

Proposition d'affectation du résultat

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice 2025 se solde par une perte de 1.243.735,22 euros contre une perte de 43.560.398,02 euros sur l'exercice précédent.

Nous vous proposons d'affecter cette perte en totalité au poste « report à nouveau » du bilan de votre Société, qui deviendrait ainsi débiteur de 24.435.408,82 euros.

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

Exercice	Montant total des dividendes
31 décembre 2022	0 €
31 décembre 2023	0 €
31 décembre 2024	0 €

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

en euros

	Article D.441-6° : Factures reçues 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					43
Montant total des factures concernées HT		1 242 177,74	0	0,00	1 242 177,74 (*)
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT		24%	0	0,00%	23,87%
(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.441-14-1 ou article L.443-1 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Factures réglées au comptant. 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					26
Montant total des factures concernées TTC	-140 759	-207 019	0	0	-347 778
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	-0,71%	-1,04%	0,00%	0,00%	-1,75%
(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.441-14-1 ou article L.443-1 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

