

Date d'arrêté : **30 septembre 2025**



RAPPORT ANNUEL DE GESTION

2025

**OFI INVEST PATRIMOINE
IMMOBILIER**



ofi invest
Real Estate



ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

I. ORGANES DE GESTION ET CONTRÔLE AU 30 SEPTEMBRE 2025	4
A Société de gestion de portefeuille	4
B Portefeuille	5
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	9
Evolution des marchés et perspectives	14
1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS	14
d Evénements significatif de l'exercice	15
1. COMMENTAIRE DE GESTION	15
2. ACQUISITION/CESSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	16
3. ACQUISITION/CESSION DE PARTICIPATIONS	16
4. ENGAGEMENT HORS BILAN	16
5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	16
E Patrimoine du fonds à la clôture au 30 septembre 2025	17
1. POCHES IMMOBILIERES AU 30 SEPTEMBRE 2025	17
2. POCHES DE LIQUIDITE AU 30 SEPTEMBRE 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	20
I Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	21
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	30
N	Conventions réglementées visées à l'article L.612-5 du Code de commerce	32
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	34
1	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2025 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES	39
A	Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels	39
B	Comptes sociaux 2025	39
D	Proposition d'affectation du résultat	41
E	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	41
F	Mandat des Commissaires aux comptes	43
III.	COMPTES ANNUELS AU 30 SEPTEMBRE 2025	44
IV.	TEXTES DES RESOLUTIONS PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE	44
V.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 30 SEPTEMBRE 2025	44
2	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L.612-5 DU CODE DE COMMERCE AU 30 SEPTEMBRE 2025	44
VI.	ANNEXES	45
1.	ANNEXES SFDR	45
2.	COMPTES ANNUELS AU 30 SEPTEMBRE 2025	45
3.	TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE	45
4.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 SEPTEMBRE 2025	45
5.	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES AU 30 SEPTEMBRE 2025	45

I. ORGANES DE GESTION ET CONTRÔLE AU 30 SEPTEMBRE 2025

A

Société de gestion de portefeuille

OFI INVEST REAL ESTATE SGP

Ofi Invest Real Estate SGP sera désignée ci-après « OIRE SGP », la « Société de Gestion » ou le « Gérant ». 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 30 septembre 2025, les comparutions du gérant Ofi Invest Real Estate SGP ont évolué, tel que décrit au paragraphe I.H, et notamment la dénomination sociale devenue, à compter du 1er janvier 2026, Ofi Invest Real Estate. Pour les besoins du présent rapport établi en vue de l'Assemblée Générale Annuelle, le gérant sera désigné ci-après « OIRE », la « Société de Gestion » ou le « Gérant ».

B

. Portefeuille

OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER

Ofi Invest Patrimoine Immobilier, 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 408 375 855, ayant son siège social au 127/129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-Les-Moulineaux.

Gérant	OFI INVEST REAL ESTATE
Représentant	BERTHELOT Eudes
Commissaires aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Expert immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Gestion immobilière	OFI INVEST REAL ESTATE SAS
Gestion financière	OFI INVEST ASSET MANAGEMENT
Gestion administrative et comptable	GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE du Groupe Abeille Assurances
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES FRANCE

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.

A la date des présentes :

- 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 Ofi Invest Patrimoine Immobilier au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

A

Présentation du fonds

1. CONSTITUTION

Date de création : 5 février 1975

Date d'immatriculation AMF : 01/09/2013

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 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 deux « poches » : immobilière et de liquidité.

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

Poche immobilière : entre 90 % et 100 % de la valeur globale des actifs gérés.

La poche immobilière sera constituée d'actifs immobiliers physiques qui pourront être détenus directement ou indirectement.

La Société de Gestion mettra 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 pourra 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 investira dans des actifs immobiliers physiques diversifiés représentant entre 90 % et 100 % de la valeur globale des actifs de la SCI ;
- les investissements immobiliers pourront 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 pourront 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 pourront 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 pourront être acquis loués ou en vue de leur location ;
- la zone géographique d'investissement sera Paris et la région parisienne et, de manière complémentaire, les métropoles régionales françaises.

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

- profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives) ;
- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- vocation et attrait du secteur ;
- aspects techniques de l'actif ;
- état locatif et qualité des locataires ; et
- analyse juridique et fiscale.

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

- étude juridique, comptable et fiscale des sociétés visées ;

- 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 ;
- 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 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.

3. DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

4. ENDETTEMENT ET EFFET DE LEVIER

La SCI ne peut pas avoir recours à l'endettement.

5. INFORMATIONS GENERALES

• Evolutions du capital

Au 30 septembre 2025, le capital social de la Société s'élève à 113.745.000€, divisé en 379.150.000 parts sociales contre 387.350.000 parts au 30 septembre 2024.

La Décision Unanime des associés, en date du 11 juillet 2025, à constater le retrait partiel de 4 100 000 parts sociales détenues par l'associé Abeille Vie et de 4 100 000 parts sociales détenues par l'associé Abeille Epargne Retraite, ramenant ainsi le capital social de la société de 116.205.000,30 € à 113 745 000 €, divisé en 379 150 000 parts sociales d'une valeur nominale chacune de 0,30 €, réparties comme suit :

- Abeille Vie à concurrence de 369.778.298 parts ;
- Abeille Epargne Retraite Eurocroissance à concurrence de 4.206.415 parts ;
- Abeille Retraite Professionnelle à concurrence de 5.165.286 parts ;
- Locamat à concurrence d'une part.

OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER		
	30/09/2024	30/09/2025
Nombre de parts	387 350 000,00	379 150 000,00
Actif Net Réévalué	467 425 664 €	464 742 091 €
Valeur liquidative	1,2067 €	1,2257 €
Performance 1 an glissant *	-2,48%	+1,57%

*Performance calculée du 30/09/N-1 au 30/09/N

• 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 31 mars 2025, actant des modifications des articles 10 « Calcul de la valeur liquidative », 20 « Pouvoirs de la Gérance », 21 « Frais de fonctionnement de la société » et 22 « Les caractéristiques détaillées » des statuts ;
- L'Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 30 avril 2025, actant du transfert de siège vers Issy-Les-Moulineaux ainsi que des modifications des articles 4 « Siège social », 10 « Calcul de la valeur liquidative », 21 « Frais de fonctionnement de la société » des statuts ;
- Les Décisions Unanimes des Associés, en date du 11 juillet 2025, actant des modifications de l'article 6 « Apports des statuts ».

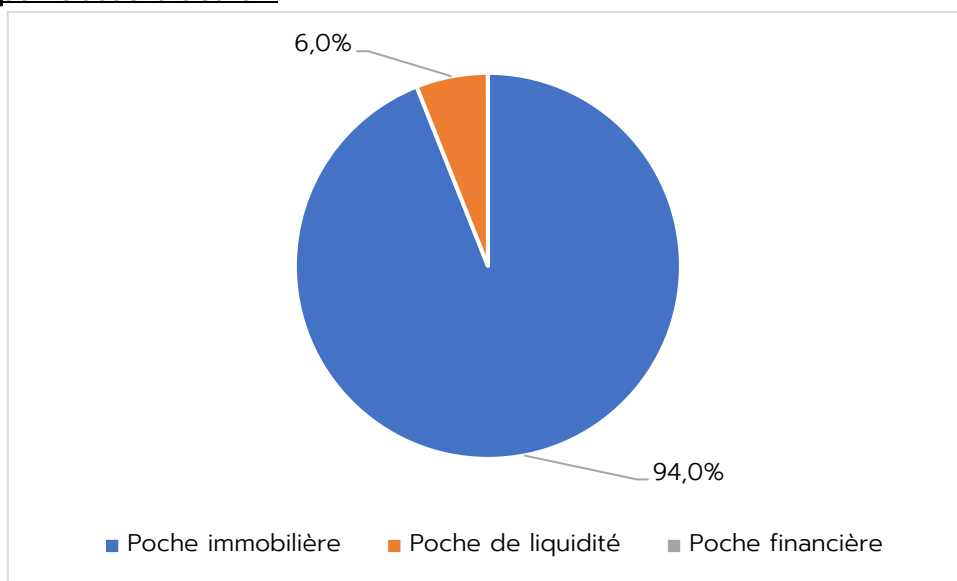
• Chiffres clés de la société

Nombre d'immeubles (hors participations externes)	16
Surface totale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	86 005 m²
Participations externes	0

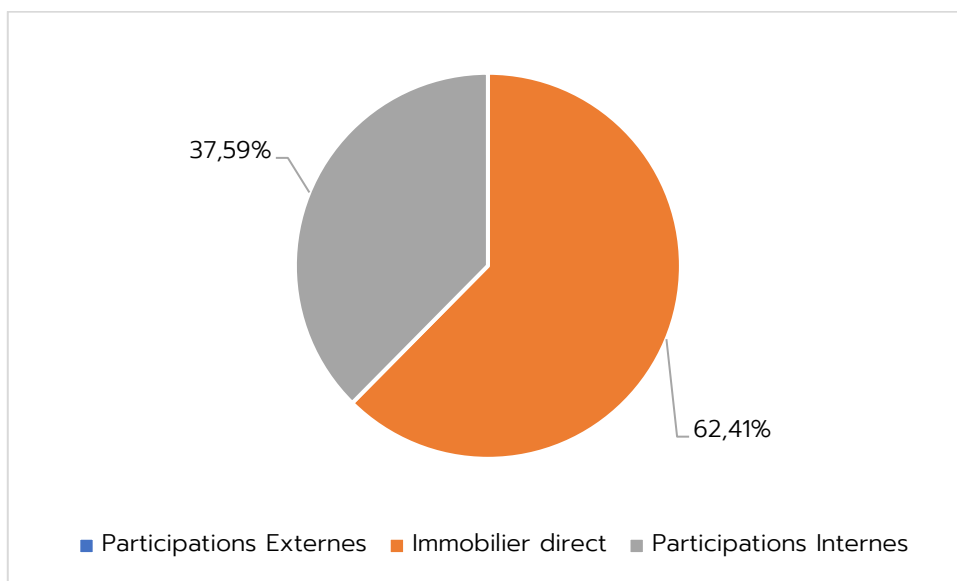
(1) Surface totale des actifs immobiliers, non proratisée

(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 ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée. (Définition Aspim)

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

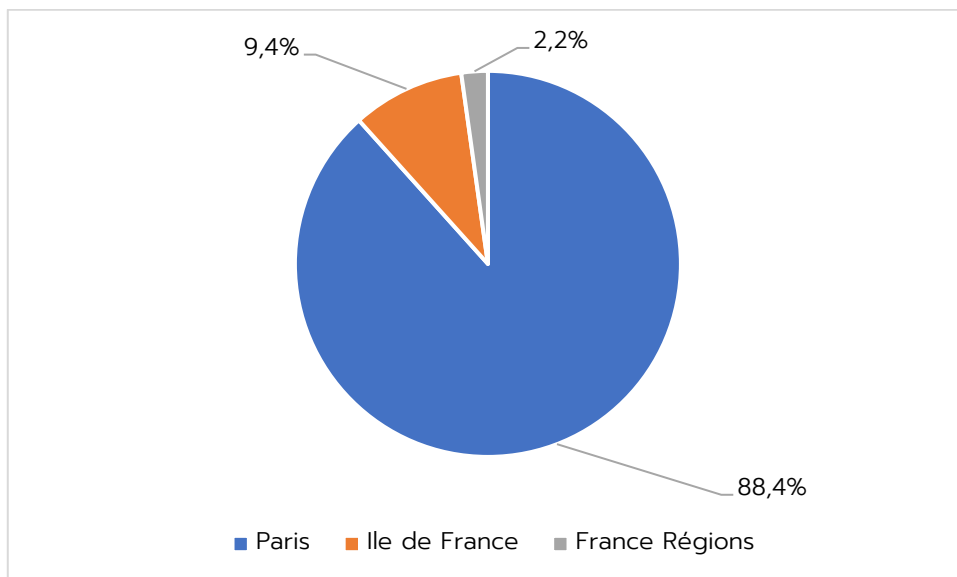
Répartition par classe d'actifs *

*En % de l'Actif net Réévalué

Composition de la poche immobilière *

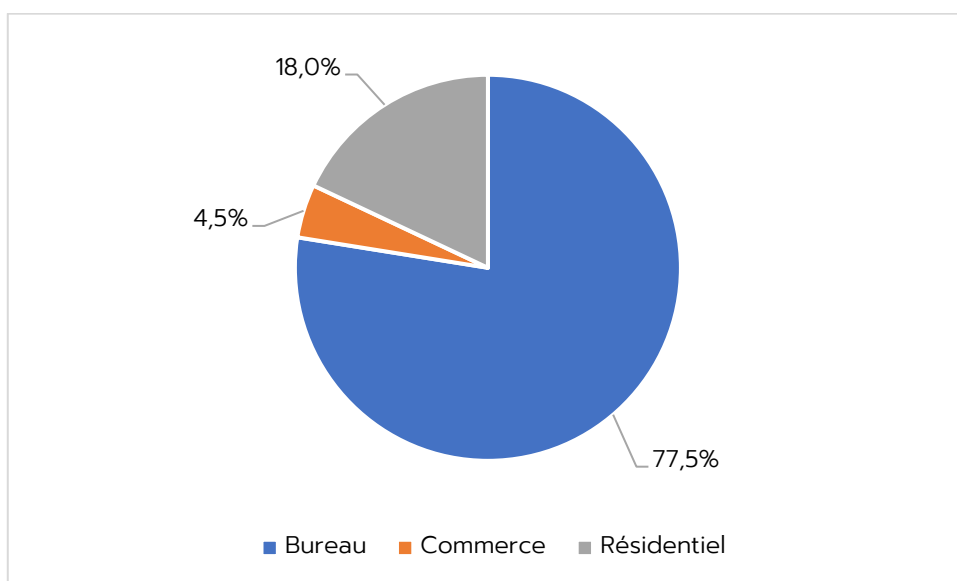
*En % de la poche immobilière : la répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement (sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate détenues à 100 % ou en club deals). La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention. La répartition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

Répartition géographique de la poche immobilière *



*En % 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.

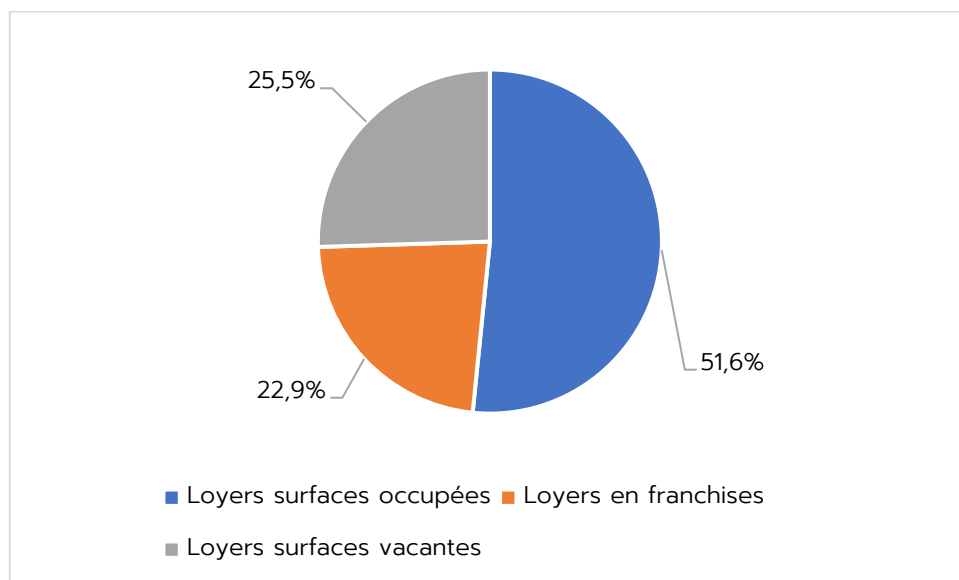
Répartition sectorielle de la poche immobilière *



*En % 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



Taux d'occupation financier *

74,5 %

*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 ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée. (Définition Aspim)

Profil d'échéance des baux

WALB hors actifs résidentiels ⁽¹⁾

2,00

WALT hors actifs résidentiels ⁽²⁾

3,83

(1) WALB ou « Weighted Average Lease Break » : La WALB correspond à la durée moyenne pondérée pendant laquelle les locataires restent contractuellement engagés avant leur première date possible de résiliation, en tenant compte du poids de chaque loyer.

(2) WALT ou « Weighted Average Lease Term » : La WALT correspond à la durée moyenne pondérée pendant laquelle les locataires restent contractuellement engagés avant l'échéance de leur bail, en tenant compte du poids de chaque loyer.

- Ratios statutaires*

Ofi Invest Patrimoine Immobilier au 30/09/2025		Ratios statutaires de la SCI
Actifs immobiliers	93,95 %	> 90%
Actifs non immobiliers	6,05 %	0 à 10%
Endettement	Endettement : 0%	0%

* 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. Elle constitue la base de calcul des principaux ratios du fonds car elle reflète la valeur économique globale du portefeuille à une date donnée.



Evolution des marchés et perspectives

1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS

En 2025, le marché de l'investissement français a atteint 13,7 milliards €, en hausse de 8%, marquant sa meilleure performance depuis la remontée des taux de 2022. Le taux de rendement prime des bureaux est resté proche de 4%, stable par rapport à fin 2024 (ImmoStat, Ofi Invest Real Estate).

En Île-de-France, l'activité locative a diminué avec 436 000 m² placés au T4 (-9% sur un an). Le taux de vacance s'est établi à 11,2%, tandis que le loyer prime est demeuré stable à 1 250 €/m²/an, en progression annuelle de 4% (BNPPRE, ImmoStat). À Lyon, la demande placée a totalisé 134 800 m² en 2025 (-17%), malgré la résilience du marché intramuros (67% des transactions). La vacance est restée plus faible au centre (7,3%) qu'en périphérie (9,4%), et les loyers se sont stabilisés à 380 €/m²/an (Arthur Loyd, JLL).

Le résidentiel européen a poursuivi sa dynamique, avec 14,1 milliards d'euros investis au T3 (+6 %) et 29,3 milliards d'euros sur neuf mois (+7 %). Les VEFA ont en revanche chuté de 43 %, tandis que les loyers ont progressé de 4,4 %, et que le prime résidentiel est resté

proche de 4 % (BNPPRE, JLL). En France, l'investissement résidentiel a atteint 2,5 milliards d'euros (+4 %), porté par les actifs gérés qui ont totalisé 1,1 milliard d'euros, notamment grâce aux résidences étudiantes (991 millions d'euros). Les rendements ont reflété cette sélectivité : 3,75 % pour la VEFA classique (-50 bps) et 5,50 % pour les résidences seniors (+50 bps) (ImmoStat, JLL).

Enfin, le marché du commerce est resté résilient : le PIB a progressé de 0,5% au T3, la consommation de 0,1%, et le e-commerce de 7,9%. À Paris, la rareté des emplacements a porté le loyer prime à 16 000 €/m²/an. L'investissement commerce a atteint 2,8 milliards € (+6%), tandis que les rendements prime se sont stabilisés à 4,00 % à Paris (CBRE).

d

Événements significatif de l'exercice

1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 septembre 2025, la performance (coupons réinvestis) de votre SCI Ofi Invest Patrimoine Immobilier s'élève à +1,57% sur un an glissant et +0,48% sur le dernier trimestre. Avec un taux d'occupation de 74,5 % à fin septembre 2025, en retrait par rapport au troisième trimestre 2024 (85,7 %), le portefeuille conserve néanmoins des fondamentaux robustes. La vacance constatée résulte d'une démarche volontaire de repositionnement stratégique sur plusieurs actifs clés. Elle constitue un levier maîtrisé permettant, à terme, de capturer un potentiel de réversion locative important. Les travaux engagés dans ce cadre s'inscrivent pleinement dans la stratégie ESG du fonds, avec des interventions ciblées visant à améliorer la performance énergétique, le confort des occupants et l'attractivité globale des immeubles, renforçant ainsi leur liquidité future.

Pour illustrer cette dynamique de création de valeur, il est utile de revenir en détail sur les trois projets de restructuration majeurs en cours : Hoche, Messine et Garibaldi, qui constituent les principaux moteurs de régénération du portefeuille.

Sur l'actif de bureau Hoche, nous poursuivons nos échanges avec la mairie de Paris concernant le permis de construire déposé début juillet 2025. À la suite des demandes de pièces complémentaires formulées par les services instructeurs, nos équipes ont apporté une réponse complète et structurée. Nous attendons désormais une réponse de la préfecture, étape préalable à la finalisation des études techniques et au lancement des opérations de curage et de désamiantage. Parallèlement, la pré commercialisation progresse, avec un prospect qualifié actuellement en discussion, témoignant de l'attractivité du futur immeuble.

Sur l'immeuble de bureau Messine, détenu à 77,7 % via la SCI Selectipierre, le permis de construire obtenu le 11 septembre dernier est désormais purgé de tout recours, sécurisant

pleinement le cadre réglementaire du projet. Depuis le départ du locataire bureau le 31 juillet, l'immeuble est vacant à l'exception d'un occupant résidentiel pour lequel une offre de congé est en cours de finalisation. Nous finalisons actuellement les études de conception (phase DCE ou Dossier de Consultation des Entreprises), tout en avançant simultanément sur les travaux préparatoires de curage et de dépollution, ainsi que sur les premières démarches de pré commercialisation.

Sur Garibaldi (Bureau - Lyon), la dernière autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation du projet a été obtenue l'été dernier, avec la délibération foncière de la Métropole actant la cession des volumes concernés. Depuis, les équipes se concentrent sur la phase préparatoire, incluant la consolidation des études techniques, la planification des interventions et l'optimisation du phasage opérationnel. Ces travaux préparatoires permettent de sécuriser le lancement des opérations dès que les conditions de marché et le calendrier d'exécution le permettront, assurant ainsi une montée en puissance maîtrisée du projet.

La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille atteint environ 3,83 ans au 30/09/2025.

2. ACQUISITION/CESSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCI n'a procédé à aucune acquisition, ni cession au cours de l'exercice clos le 30 septembre 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 30 septembre 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.

1. POCHE IMMOBILIERE AU 30 SEPTEMBRE 2025

Portefeuille immobilier détenu directement par la SCI

Actif	Localisation	Typologie (> 50% des surfaces)	Valeur vénale de l'actif immobilier ou valeur	Détention (%)
HOCHÉ	Paris 8ème, France	Bureaux	86 120 000 €	100%
MARTYRS	Paris 9ème, France	Commerces	3 900 000 €	100%
MARIGNAN	Paris 8ème, France	Bureaux	37 070 0000 €	100%
GUILLEMINOT	Paris 14ème, France	Résidentiel	30 980 000 €	100%
PERGOLESE	Paris 16ème, France	Bureaux	106 810 000 €	100%
GARIBALDI	Lyon, France	Bureaux	9 530 000 €	100%
TOTAL			274 410 000 €	

Portefeuille immobilier détenu indirectement par la SCI

Actif	Localisation	Typologie	Valeur des parts	Valeur des comptes-courant	Détention (%)
SCI Selectipierre	France	N/A	134 720 000 €	0 €	77,69 %
SCI Charles Hermite	France	N/A	25 441 547 €	5 111 469 €	10,76 %
TOTAL			160 161 547 €	5 111 469 €	

Au 30 septembre 2025, la valeur vénale des immeubles détenus en direct par la Société a atteint 274.410.000 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable (après provisions) de 93.878.871 euros, représente une plus-value latente globale de 180.531.129 euros.

Au 30 septembre 2025, la valeur vénale des parts de la SCI Sélectipierre (dont votre société détient 77,69% du capital) et de la SCI Charles Hermite (dont votre société détient 10,76%) détenues par votre société s'élève à 160.161.547 euros, et à 165.273.016 euros en incluant le compte courant de 5.111.469 euros de la société Charles Hermite. Ce qui compte tenu d'une valeur nette comptable (y compris le compte-courant de Charles Hermite) de 137.378.686 euros, représente une plus-value latente globale de 27.894.329 euros.

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève à 33.212.182 euros, la valeur nette comptable de ces titres s'élève à 27.979.211 euros d'où une plus-value latente de 11.188 euros.

En conséquence, le patrimoine de la Société présente une plus-value latente totale de 208.436.646 euros.

2. POCHE DE LIQUIDITE AU 30 SEPTEMBRE 2025

OPCVM monétaires	27 979 211 €
Liquidités et autres actifs circulants	343 464 €

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 du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de gestion désigne un évaluateur immobilier dont le mandat à 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.

La Convention d'Expertise avec BNP Paribas Real Estate Valuation est arrivée à échéance le 31 décembre 2024, et a été renouvelée pour une période de 5 années.

Les méthodes d'évaluation les plus utilisées par les experts pour les actifs immobiliers de la SCI sont :

- Méthodes par comparaison : méthode consistant à comparer les actifs immobiliers faisant l'objet de l'Evaluation à des transactions effectuées sur des biens équivalents

ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'évaluation.

- Méthodes par capitalisation : méthode consistant à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif, ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.
- Méthodes par DCF (Discounted Cash-Flow) : la valeur des biens immobiliers est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.
- Méthodes du bilan promoteur (utilisé notamment pour l'évaluation des immeubles en développement et en redéveloppement) : cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble expertisé

Les méthodes d'évaluation par le revenu (DCF et capitalisation) sont le plus couramment utilisées pour les actifs de bureau. La méthode par comparaison est généralement confrontée avec une méthode basée sur le revenu pour les actifs résidentiels.



Historique de la performance depuis création

Au 30 septembre 2025, la Valeur Liquidative de la SCI Ofi Invest Patrimoine Immobilier s'établit à 1,2257 € par part.

Performances cumulées coupons réinvestis

Performances cumulées*	Depuis création	10 ans	8 ans	5 ans	3 ans	1 an ⁽¹⁾	3 mois	1 mois	YTD ⁽²⁾
Ofi Invest Patrimoine Immobilier	+59,39%	40,11%	+25,39%	+2,29%	-14,00%	+1,57%	+0,48%	+0,63%	+1,36%

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

(1) Performance calculée du 30/09/2024 au 30/09/2025

(2) Performance calculée depuis le 31/12/2024

Performances annuelles ⁽¹⁾ coupons réinvestis

Performances annuelles*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁽²⁾
Ofi Invest									
Patrimoine Immobilier	+4,40%	+7,70%	+12,09%	+1,00%	+6,65%	+7,73%	-10,86%	-1,98%	+1,36%

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

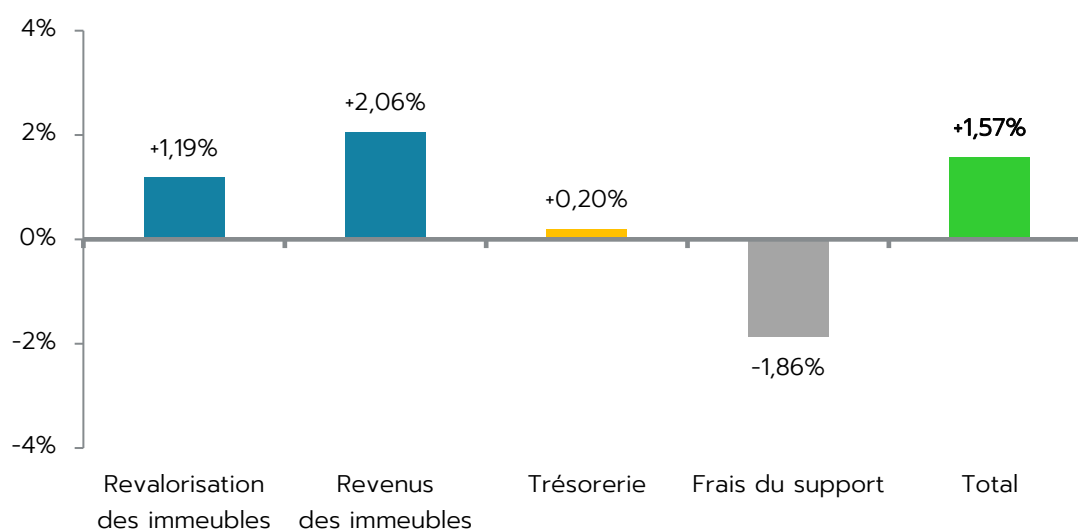
(1) Performance calculée du 31/12/N-1 au 31/12/N

(2) Performance calculée depuis le 31/12/2024



Décomposition de la performance annuelle

Contribution à la performance – 1 an glissant – du 30/09/2024 au 30/09/2025 :



La performance sur l'année s'explique par :

- Une contribution à la performance du rendement en capital de +1,19% ;
- Une contribution à la performance du rendement locatif de +2,06%, un niveau inférieur aux exercices précédents qui s'explique par la vacance stratégique sur les actifs Hoche, Messine et Garibaldi, nécessaire à la conduite des travaux de restructuration. Cette baisse est donc conjoncturelle et liée au calendrier des projets ;

- Une contribution à la performance de la trésorerie de 0,20% ;
- Une contribution à la performance des frais et autres de -1,86%.

I

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

- Par Décisions d'Associés en date du 31 décembre 2025, et du Conseil d'administration en date du 2 janvier 2026, il a été acté (i) du changement de dénomination sociale du gérant, devenue désormais OFI INVEST REAL ESTATE, (ii) de la modification du mode de gouvernance passant d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance à une société anonyme à conseil d'administration, ainsi que (iii) d'une évolution de la gouvernance suite à la nomination d'un Président du Conseil d'administration, en la personne de Monsieur Sébastien CHEMOUNY et d'un Directeur Général, Monsieur Nicolas GROMAKOWSKI.
- Par Décision d'Associés en date du 23 janvier 2026, il a été modifié l'article 21.2 - Frais non récurrents des statuts de la Société.
- Concernant l'immeuble de bureau Messine, détenu indirectement par la Société à 77,7 % via la SCI Sélectipierre, le permis de construire obtenu le 11 septembre dernier est désormais purgé de tout recours.

J

Perspectives

L'année à venir sera marquée par la poursuite des grands chantiers engagés, avec pour priorité la réalisation maîtrisée des projets de restructuration. Nous mettrons tout en œuvre pour en assurer l'exécution dans les meilleures conditions, tant sur le plan technique que commercial. En complément, la stratégie du fonds continuera de s'appuyer sur une gestion active et rigoureuse : suivi des valorisations, optimisation des performances locatives et préservation de la qualité du portefeuille resteront au cœur de nos actions.

A compter du 1er avril prochain, 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 sera internalisée au sein de la Société de Gestion, en raison de la fusion-absorption de OFI INVEST REAL ESTATE SAS par la Société de Gestion, effective à cette même date. Les équipes de gestion immobilière seront transférées (Asset Management, Property Management...) à compter de cette date, au sein de la Société de Gestion permettant ainsi la continuité de la gestion des immeubles.

K

Propositions de modifications statutaires

Il est proposé également d'amender l'article 21.2 « Frais non récurrents », pour apporter une clarification entre les frais récurrents (exploitation immobilière) et les frais non récurrents (dont Project Management) existants.

L

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

Ofi Invest Patrimoine Immobilier clôturant le 30 septembre 2025, nous vous présentons donc un état des frais au 31 décembre 2024.

	Rappel contractuel	Réel au 31/12/2024
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	2,05% Max HT de l'actif net	1,87%
Frais d'exploitation immobilière	3,00% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,28%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,05% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0%

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 :

- Aux compagnies d'assurance du Groupe Abeille dans le cadre de commissions de placement de parts dans les contrats d'assurance ;

- à 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 **0,55%** de la valeur du patrimoine immobilier hors droits détenu directement par la société, soit un montant annuel de 1.496.440 euros ;
- à 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,
- 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 Project Management (maîtrise d'ouvrage déléguée/assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.) correspondant aux missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, sont confiés à OFI INVEST REAL ESTATE SAS dans le cadre d'une délégation formalisée. Ils couvrent l'ensemble des prestations nécessaires au pilotage opérationnel, technique et administratif des projets de restructuration du fonds. Sur l'exercice, les honoraires de Project Management représentent 0,05% (soit 215.875€) 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.
- 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.



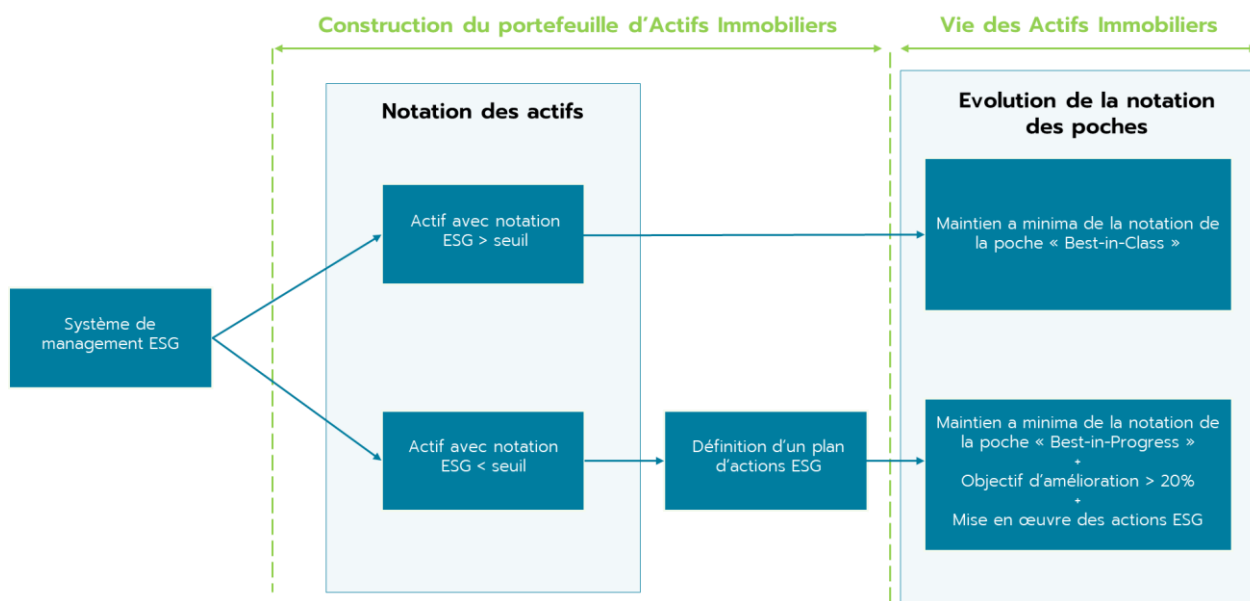
Approche ESG

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

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

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

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



Approche ESG sur les Actifs Immobiliers

Pour évaluer la performance ESG de chaque Actif Immobilier détenu par la SCI, la Société de Gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne. Aujourd'hui, cette analyse s'opère au travers de deux grilles de notation ESG pour des actifs immobiliers en Exploitation ou en Construction / Rénovation.

EXPLOITATION

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

Social	Gouvernance
Accessibilité PMR	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Mobilité - Distance des transports	Résilience au changement climatique
Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	Relation Parties Prenantes - Réunions locataires
Mobilité - Bornes de recharges électriques	Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux
Mobilité & Services rendus aux occupants	Relation Locataires - Satisfaction des locataires
Services rendus aux occupants - Espaces de détente	
Sécurité des occupants	

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

CONSTRUCTION / RENOVATION

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

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

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

Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. A noter, dans le cas spécifique des actifs immobiliers notés initialement en VEFA et / ou en rénovation, ces derniers seront notés sur une grille dite « d'exploitation », après leurs livraisons et un an d'exploitation (année glissante en année n). Ceci permettra d'obtenir l'ensemble des données énergétiques de l'actif immobilier. Après un an d'exploitation, les données énergétiques d'une année pleine ou année civile seront retenues dans la grille dite « exploitation ».

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

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

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

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

Dans cette optique :

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

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

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

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

Indicateurs d'impacts

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

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

Part des actifs avec une certification environnementale ou un label

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

Taux de végétalisation des sites

Part des actifs situés à proximité des transports en commun

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

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

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

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



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

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 nouvelle version 2.03 du CRREM
- 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 L'alignement du fonds aux Activités 7.7
 - o Un reporting sur les PAI (Principal adverse Impact)

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 2013. 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'évènements majeurs.

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

Risque de perte en capital

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

Risques liés à la gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

La SCI est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un évènement 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.

Risque locatif

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

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. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SCI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

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 30 septembre 2025.



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 Directeur Général 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 délégués.

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

Ofi Invest Patrimoine Immobilier clôturant le 30/09/2025, le dernier exercice clos de la Société de Gestion est celui du 31/12/2024.

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 2024 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 (à 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 OIRE 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 processus 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 2024

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

- Rémunérations fixes : 1 238 k€ (salaire annuel théorique) ;
- Rémunérations variables (*) : 364 400 € (primes sur exercice 2025 versées en février 2025)
- 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 2024 versé en février 2025.

(**) Effectif présent au 31/12/2024 - 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

Un changement de méthode de valorisation a été appliqué à l'actif Messine, détenu indirectement par la société à hauteur de 77,7 % via la SCI Selectipierre. Jusqu'au troisième trimestre 2025, cet actif était valorisé selon une approche fondée sur la moyenne de trois méthodes usuelles : la capitalisation, la comparaison et le « discounted cash-flow ».

À compter du quatrième trimestre 2025, la valorisation a été basculée vers la méthode du bilan promoteur, cette évolution étant motivée par l'obtention du permis de construire, désormais validé par les services instructeurs. L'avancement réglementaire du projet justifie en effet l'utilisation d'une méthode de valorisation adaptée aux opérations de restructuration lourde, permettant de refléter plus fidèlement la valeur potentielle de l'actif dans sa configuration future.

B Comptes sociaux 2025

Le chiffre d'affaires de votre société s'élève, au 30 septembre 2025, à 9 175 323 €, contre 10 276 262 € lors de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 11 %.

Les loyers de l'immeuble Pergolèse s'élèvent à 3.363 k€ contre 3.362 k€ lors de l'exercice.

Les loyers de l'immeuble Hoche s'élèvent à 2.158 k€ contre 3.321 k€ lors de l'exercice précédent, cela résulte de la hausse de la vacance de l'immeuble à la suite des départs de plusieurs locataires en prévision de travaux sur celui-ci.

Les loyers de l'immeuble Marignan sont en hausse de 71 k€ par rapport au 30 septembre 2024 principalement en raison de l'indexation des loyers.

Les reprises sur amortissements, dépréciations et provisions s'établissent à 24 518 €, contre 36 288 € lors de l'exercice précédent.

Les autres produits d'exploitation atteignent 1 422 566 €, contre 909 524 € un an plus tôt. Il s'agit principalement des appels de charges aux locataires au titre de l'exercice 2025 et des régularisations des appels de charges des exercices précédents.

Au total, les produits d'exploitation ressortent à 10 622 407 €, contre 11 222 074 € lors de l'exercice précédent, soit une diminution d'environ 5 %.

Les achats et charges externes s'élèvent à 9 363 231 €, contre 9 919 344 € en 2024, en baisse de 6% sur l'exercice. Les principaux postes de dépenses concernés sont les suivants :

- des honoraires pour un montant total de 8.595 k€ en 2025 contre 8.742 k€ en 2024, en lien avec les honoraires de gérance AAM au titre de la gérance de OIPI ;
- d'entretiens et réparations pour 769 k€ ;

Les impôts et taxes augmentent à 1 344 942 € (contre 1 139 536 €), tandis que les dotations aux amortissements et dépréciations atteignent 1 784 414 €, en légère baisse par rapport aux 1 806 898 € constatés en 2024.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 43 929 €, contre 8 835 € l'année précédente.

Ainsi, les charges d'exploitation totalisent 12 536 516 €, contre 12 874 613 € en 2024, soit une diminution d'environ 3 %.

Dans ce contexte, le résultat d'exploitation ressort à -1 914 110 €, en recul par rapport aux -1 652 539 € enregistrés lors de l'exercice précédent.

Les produits financiers diminuent légèrement sur l'exercice : ils s'élèvent à 5 818 256 € au 30 septembre 2025, contre 5 903 210 € lors de l'exercice précédent, soit une contraction d'environ 1 %.

Ils proviennent principalement :

- des dividendes reçus de la SCI Sélectipierre, pour un montant de 3 888 000 € (contre 3 680 000 € en 2024),
- des dividendes reçus de la SCI Charles Hermite, pour 756 680 € (contre 851 912 € en 2024),
- ainsi que des produits nets de cession de valeurs mobilières de placement, qui représentent 920 411 € en 2025, contre 1 256 987 € en 2024.

Le résultat financier s'établit ainsi à 5 818 255 €, contre 5 903 210 € lors de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel est nul en 2025, alors qu'il faisait apparaître une perte de 1 235 € en 2024.

L'exercice clos au 30 septembre 2025 se solde par un bénéfice de 3 904 146 €, contre 4 249 436 € pour l'exercice 2024, soit une baisse liée principalement au recul du chiffre d'affaires et à la stabilité des charges d'exploitation, malgré un niveau de produits financiers demeuré élevé.

D Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice, soit 3.904.145,86 €, au « report à nouveau », qui deviendrait ainsi créditeur de 7.051.595,39 €.

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

Dividendes au titre de l'exercice clos le 30/09/2025	0€/part
Dividendes au titre de l'exercice clos le 30/09/2024	0€/part
Dividendes au titre de l'exercice clos le 30/09/2023	0€/part

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 30/09/2025

en euros

	Article D.441-6 I.-1° : Factures <u>reçues</u> 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					1
Montant total des factures concernées HT				5,70	5,70
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre des factures exclues	0				
Montant total des factures exclues HT	0				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-10 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Factures réglées au comptant. cf retenues de garanties réglées à 1 an.				

(*) exclusivement retenues de garantie.

	Article D.441-6 I.-2° : Factures <u>émises</u> 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	1				29
Montant total des factures concernées TTC	-558 119,57	0,00	52 299,37	190 085,45	242 384,82
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	-4,76%	0,00%	0,45%	1,62%	2,07%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre des factures exclues	0				
Montant total des factures exclues HT	0				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-10 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 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 avec PricewaterhouseCoopers Audit a été renouvelé lors de la précédente assemblée générale de la Société pour une période de six exercices. Il arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2030.

III. COMPTES ANNUELS AU 30 SEPTEMBRE 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 30 SEPTEMBRE 2025

Se référer aux annexes

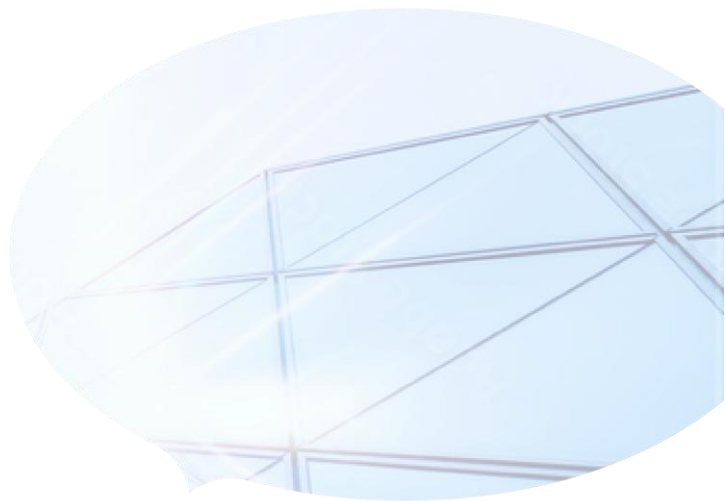
2 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L.612-5 DU CODE COMMERCE AU 30 SEPTEMBRE 2025

DE

Se référer aux annexes

VI. ANNEXES

1. ANNEXES SFDR
2. COMPTES ANNUELS AU 30 SEPTEMBRE 2025
3. TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE
4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 SEPTEMBRE 2025
5. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES AU 30 SEPTEMBRE 2025



OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER

Société civile à capital variable
Siège social : 127-129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux
408 375 855 RCS Nanterre
(ci-après « la **Société** »)

TEXTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 MARS 2026

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2025)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion établi par la gérance sur les comptes annuels et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports et les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, se traduisant par un bénéfice de 3 904 145,86 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Gérant pour l'exercice de son mandat durant l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, décide d'affecter la totalité du bénéfice comptable de l'exercice clos le 30 septembre 2025, soit la somme de 3 904 145,86 euros, au poste « report à nouveau » dont le solde créditeur s'élèvera, après affectation, à la somme de 7 051 595,39 euros.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

TROISIEME RESOLUTION

(Conventions visées par l'article L. 612-5 et suivant du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuve les termes dudit rapport et prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME RESOLUTION

(Prise d'acte de la variation du capital social au cours de l'exercice écoulé)

L'Assemblée Générale prend acte qu'à l'ouverture de l'exercice comptable, le capital social s'élevait à la somme de 116 205 000 euros, et qu'à la clôture de l'exercice clos au 30 septembre 2025, le capital social s'élevait à la somme de 113 745 000 euros, à la suite des retraits partiels des associés Abeille Vie et Abeille Epargne Retraite.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la gérance afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du Code général des impôts.

CINQUIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.



Ofi Invest Patrimoine Immobilier

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 30 septembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 30 septembre 2025)

Aux associés

Ofi Invest Patrimoine Immobilier

127/129 Quai du Président Roosevelt

92130 Issy-les-Moulineaux

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ofi Invest Patrimoine Immobilier relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatifs à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements comptables » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations comptables

La note « 1.3) Evaluation des actifs immobiliers et dépréciation » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

La note « 2.2) Evaluation des parts de sociétés immobilières et dépréciation » de la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatifs à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 février 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

OPI INVEST PATRIMOINE IMMOBILII

BILAN ACTIF	2025.09		2024.09	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET
Capital souscrit non appelé (I)	0,00		0,00	0,00
Frais d'établissement (II)	0,00		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains	42 561 106,60		42 561 106,60	42 561 106,60
Constructions :	76 338 009,89	27 964 852,86	48 376 157,03	49 703 138,77
Gros oeuvre, Clos et Couverts	47 437 825,65	11 528 335,84	35 909 489,81	36 518 944,31
Lois techniques	16 981 263,79	9 283 113,52	7 698 150,27	8 170 225,38
Second oeuvre	11 918 920,45	7 150 403,50	4 768 516,95	5 013 969,08
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	2 941 607,76	0,00	2 941 607,76	1 801 299,95
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations	132 267 217,10	0,00	132 267 217,10	137 378 886,10
Créances rattachées à des participations	5 111 469,00	0,00	5 111 469,00	0,00
Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations financières	184,00	0,00	184,00	184,00
Total actif immobilisé (III)	259 219 594,35	27 964 852,86	231 257 741,49	231 444 415,42
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an :				
Stocks et en-cours :				
Produits finis	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances ⁽²⁾ :				
Créances clients et comptes rattachés	378 358,45	207 714,76	170 643,69	266 481,56
Créances fiscales et sociales	144 657,60	0,00	144 657,60	120 351,67
Autres créances	1 041 709,99	0,00	1 041 709,99	1 779 469,06
Charges constatées d'avance	115 547,18		115 547,18	100 695,23
Valeurs mobilières de placement	27 968 023,43		27 968 023,43	33 197 663,18
Disponibilités	343 464,01		343 464,01	203 979,88
Total actif circulant (IV)	29 991 760,66	207 714,76	29 784 045,90	35 668 640,58
Charges à répartir sur plusieurs exercices (V)	0,00		0,00	0,00
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)	0,00		0,00	0,00
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	289 211 955,01	28 469 567,62	261 041 787,39	267 113 056,00
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an :				
			1 472 558,46	2 266 997,52

BILAN PASSIF	2025.09		2024.09	
	NET		NET	
Capital social (dont versé : 113 745 000)	113 745 000,00		113 745 000,00	116 205 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	131 294 506,12		131 294 506,12	138 840 146,12
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Réserves :				
Réserve légale	0,00		0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles	920 081,32		920 081,32	920 081,32
Réserves réglementées	0,00		0,00	0,00
Autres réserves	3 294 261,98		3 294 261,98	3 294 261,98
Report à nouveau	3 147 449,53		3 147 449,53	-1 101 986,03
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	3 904 145,86		3 904 145,86	4 249 435,56
Acomptes sur dividendes	0,00		0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00		0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00		0,00	0,00
Total des capitaux propres (I)	256 305 444,81		262 406 938,95	
Provisions pour risques	0,00		0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00		0,00	0,00
Total des provisions (II)	0,00		0,00	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses (2)	0,00		0,00	0,00
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 225 038,15		2 225 038,15	2 474 212,82
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 696,24		105 696,24	79 657,09
Dettes fiscales et sociales	167 965,86		167 965,86	384 954,44
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	704 785,31		704 785,31	701 017,75
Autres dettes	13 032,09		13 032,09	52 095,40
Produits constatés d'avance	1 459 634,97		1 459 634,97	946 987,02
	60 189,96		60 189,96	67 192,53
Total des dettes ⁽³⁾ (III)	4 736 342,58		4 736 342,58	4 706 117,05
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0,00		0,00	0,00
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	261 041 787,39		261 041 787,39	267 113 056,00
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)				
	2 524 030,44		-	4 626 459,96
⁽²⁾ Dont emprunts participatifs				
	-		-	-

OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILI

Compte de résultat	Arrêté au 2025.09	Arrêté au =2024.9
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires	9 175 322,86	10 276 261,83
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	24 517,82	36 288,44
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00
Autres produits	1 422 566,08	909 523,77
Total des produits d'exploitation (I)	10 622 406,76	11 222 074,04
Charges d'exploitation :		
Autres achats et charges externes (1)	9 363 231,12	9 919 344,31
Impôts, taxes et versements assimilés	1 344 941,75	1 139 535,65
Salaires	0,00	0,00
Cotisations sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	1 718 311,04	1 693 801,51
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0,00	0,00
Sur actif circulant : dotation aux dépréciations	66 103,47	113 096,36
Dotation aux provisions	0,00	0,00
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0,00	0,00
Autres charges	43 929,01	8 835,30
Total des charges d'exploitation (II)	12 536 516,39	12 874 613,13
⁽¹⁾ Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	-	-
- Redevances de crédit-bail immobilier	-	-
1. Résultat d'exploitation (I-II)	-1 914 109,63	-1 652 539,09
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0,00	0,00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0,00	0,00
Produits financiers :		
De participation (2)	4 644 680,23	4 531 911,50
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés (2)	253 164,11	114 311,27
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00
Différences positives de change	0,00	0,00
Produits des cessions d'immobilisations financières	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	920 411,18	1 256 987,21
Total des produits financiers (V)	5 818 255,52	5 903 209,98
Charges financières :		
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilés (3)	0,03	0,10
Différences négatives de change	0,00	0,00
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	0,00
Total des charges financières (VI)	0,03	0,10
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	5 818 255,49	5 903 209,88
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 904 145,86	4 250 670,79
Produits exceptionnels (VII)	0,00	11 529,17
Charges exceptionnelles (VIII)	0,00	12 764,40
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	0,00	-1 235,23
Impôt sur les bénéfices (IX)	0,00	0,00
Total produits (I+III+V+VII)	16 440 662,28	17 136 813,19
Total charges (II+IV+VI+VIII+IX)	12 536 516,42	12 887 377,63
BENEFICE OU PERTE	3 904 145,86	4 249 435,56
⁽²⁾ Dont produits concernant les entités liées	3 888 000,00	3 680 000,00
⁽³⁾ Dont intérêts concernant les entités liées	-	-

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2024-2025
(01/10/2024 au 30/09/2025)

OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER
Société Civile à Capital variable
127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-Les-Moulineaux

I - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 3 904 145,86€ contre 4 249 435,56€ en 2024.

Le 1er juillet 2025, le siège social de la Société a été transféré du 14 rue Roquépine 75008 Paris au 127/129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-Les-Moulineaux.

Le 11 juillet 2025, les Associés, après avoir pris connaissance des ordres de retraits partiels notifiés le 27 juin 2025 par Abeille Vie et Abeille Epargne Retraite, constatent l'annulation de 4 100 000 parts détenues par Abeille Vie et de 4 100 000 parts détenues par Abeille Epargne Retraite et la réduction du capital social d'un montant de 2 460 000 euros.

En conséquence, le capital social de la Société s'élève au 30/09/2025 à un montant total de 113 745 000 euros, divisé en 3 79 150 000 parts sociales de 0,30 euro chacune.

L'exercice 2025 s'est poursuivi sans événements significatifs sur la gestion du patrimoine.

La valeur vénale des immeubles est passée de 271,385 M€ en 2024 à 274,410 M€ en 2025.

La provision pour créances douteuses au 30/09/2025 pour la société Ofi Invest Patrimoine Immobiliers s'élève à 207 714,761€.

II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles et méthodes comptables

S'agissant d'une Société Civile à capital variable, Ofi Invest Patrimoine Immobilier est régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par l'article L.231-1 du code de Commerce, ainsi que par ses statuts.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement N° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et homologué par arrêté du 26 décembre 2023 publié au Journal officiel du 30 décembre 2023. Ce règlement s'applique de manière obligatoire à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2025. Il a été appliqué par anticipation au titre de l'exercice commençant le 1er octobre 2024 et clôturant au 30 septembre 2025.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Conformément aux statuts, chaque exercice social a une durée de 12 mois commençant le 1er octobre et finissant le 30 septembre.

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2025 est de 261 041 787,39 euros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat bénéficiaire de 3 904 145,86 euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Changements comptables

La Société a appliqué au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 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.

Ce changement comptable a été appliqué à compter du 1er octobre 2024.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 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 événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.

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.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable			
Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité	Rubriques des états financiers		
	Avant changement de réglementation	Après changement de réglementation	Au 30/09/2024
	Charges constatées d'avance (III) hors actif circulant	Charges constatées d'avance (III) intégrées à l'actif circulant	100 695,23
	Produits constatés d'avance (IV) hors total dettes	Produits constatés d'avance (IV) intégrées au total dettes	67 192,53

Evénements post-clôture

Néant.

1) Immobilisations corporelles

1.1) Valeur au bilan

Grille des composants

(applicable depuis le 1er octobre 2005)

Typologie	Habitations et bureaux avant 1945		Habitations et Bureaux post 1945		Entrepôts & Locaux d'activité		Commerces		IGH	
Composants	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée	Quote part
Gros œuvre	150	55%	100	45%	35	65%	70	45%	70	40%
Clos et couverts	40	20%	35	20%	35	15%	35	25%	30	15%
Lots techniques	20	15%	20	20%	20	15%	20	25%	25	30%
Second œuvre	15	10%	15	15%	10	5%	15	5%	15	15%
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%

Les immobilisations corporelles sont principalement composées d'immeubles et de terrains.

A la clôture de l'exercice, les immeubles locatifs sont présentés à leur valeur nette comptable ventilée par composant.

En application du règlement intérieur et conformément à la « grille composants » mise en œuvre à compter du 1^{er} octobre 2005, il est procédé à un amortissement linéaire à compter de leur date d'acquisition.

Les agencements et installations techniques suivent la répartition des lots techniques et du second œuvre de la grille de l'immeuble auquel ils sont rattachés. Il est également procédé à un amortissement linéaire à partir de leur date d'acquisition.

Le calcul de l'éventuelle dépréciation des actifs immobiliers est effectué par référence à la valeur nette comptable de chaque actif immobilier selon les modalités présentées infra (cf. § 3).

La société Ofi Invest Patrimoine Immobilier a retenu l'option de comptabiliser en charges les frais d'acquisition des immeubles.

1.2) Renouvellement des composants

Lors du renouvellement d'un composant, le coût de remplacement est inscrit à l'actif.

En contrepartie, la valeur nette comptable du composant d'origine est passée en charge. La date de début d'amortissement correspondant à la date de livraison du composant.

Dans le cas d'une restructuration de l'intégralité de l'immeuble, c'est la totalité du composant remplacé qui sera mis au rebut.

Dans le cas d'une restructuration partielle, la valeur nette du composant remplacé sera déterminée en deux temps :

- la reconstitution de la valeur brute du composant remplacé est effectuée à partir de données techniques et fait référence à la valeur à neuf de ce même composant dans un immeuble de typologie identique à la typologie de l'immeuble restructuré.
- la reconstitution des amortissements pratiqués sur le composant remplacé est effectuée à partir de la valeur brute reconstituée et en fonction de la durée d'amortissement de l'immobilisation remplacée.

Dans le cas spécifique de la restructuration d'un lot dans un immeuble, le composant remplacé sera reconstitué à partir de la surface du lot restructuré en tenant compte, si cela est nécessaire, d'une quote-part de la surface des parties communes.

La date de sortie du composant remplacé correspond à sa date de destruction.

1.3) Evaluation des actifs immobiliers et dépréciation

Immeubles détenus en direct

L'évaluation du patrimoine immobilier est confiée chaque année à un expert indépendant.

Lors de chaque clôture, la société apprécie s'il existe un indice de perte de valeur des actifs.

Une perte de valeur de l'actif immobilier de plus de 20% de sa valeur nette comptable constitue un indice de perte de valeur durable.

Pour les actifs destinés à être conservés, cela conduit la société à estimer une valeur recouvrable de l'actif immobilier concerné sur la base d'un test de dépréciation. Si cette perte de valeur est confirmée à horizon de détention du bien immobilier, une dépréciation est comptabilisée afin de ramener sa valeur comptable à la date de clôture à sa valeur recouvrable ou à sa valeur d'expertise si cette dernière est plus élevée.

La valeur recouvrable des placements immobiliers correspond à la valeur vénale projetée à l'horizon de détention tenant compte des avantages économiques futurs attendus.

Pour les placements qui ne sont pas destinés à être conservés, la valeur recouvrable sera la valeur vénale, telle qu'elle ressort de l'expertise ou de la promesse de vente. Toute perte de valeur identifiée fait systématiquement l'objet d'une dépréciation.

Si ultérieurement la valeur de réalisation venait à être réestimée et la dépréciation ajustée, le plan d'amortissement devra être à nouveau révisé de manière prospective avec nécessité de conserver la valeur amortissable d'origine. La valeur nette comptable d'un immeuble augmentée de la reprise d'une dépréciation ne doit pas être supérieure à la valeur nette comptable qui aurait été déterminée si aucune dépréciation n'avait été comptabilisée au cours des années antérieures.

Au 30 septembre 2025, la valeur nette comptable étant inférieure à la valeur vénale des actifs, aucune dépréciation n'a été constituée à la clôture.

2) Immobilisations financières

2.1) Valeur au bilan

Les immobilisations financières, constituées de parts de SCI, sont enregistrées pour leur prix d'acquisition.

Le calcul de l'éventuelle dépréciation des immobilisations financières est effectué par référence à la valeur nette comptable des parts selon les modalités présentées infra (cf. § 3) .

2.2) Evaluation des parts de sociétés immobilières et dépréciation

La valeur de réalisation est déterminée sur la base de la dernière valeur liquidative connue à la date de l'arrêté. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur de réalisation.

Les plus-values latentes sur les actifs immobiliers seront calculées suivant le même schéma ci-dessus.

En cas de cession de titres de même nature, le prix de revient des dits titres est estimé selon la méthode FIFO.

Pour les autres sociétés immobilières, la valeur de marché est déterminée sur la base de la dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation.

Par exception, les parts de sociétés immobilières acquises peu de temps avant la date de l'arrêté sont valorisées à leur prix de revient.

Une perte de valeur des sociétés immobilières (incluant les avances en compte courant accordées) de plus de 20% de sa valeur nette comptable constitue un indice de perte de valeur durable.

Pour les sociétés immobilières destinées à être conservées, cela conduit la société à estimer une valeur recouvrable de la société immobilière concernée sur la base d'un test de dépréciation. Si cette perte de valeur est confirmée à horizon de détention de la société immobilière, une dépréciation est comptabilisée afin de ramener sa valeur comptable à la date de clôture à sa valeur recouvrable ou à sa dernière valeur de marché. La valeur recouvrable des sociétés immobilières correspond à la valeur de marché projetée à l'horizon de détention tenant compte des avantages économiques futurs attendus.

Pour les sociétés immobilières qui ne sont pas destinées à être conservées ou qui sont destinées à être liquidées, la valeur recouvrable sera la valeur de marché telle que définie plus haut. Toute perte de valeur identifiée fait systématiquement l'objet d'une dépréciation.

Compte tenu des analyses réalisées au 30 septembre 2025 par les gérants des sociétés immobilières, notamment des impairment tests réalisés sur le portefeuille d'actifs sous-jacents détenus par lesdites sociétés, ces derniers ont considéré que la perte de valeur issue de la comparaison avec la valeur de marché au 30 septembre 2025 pour certains actifs n'était pas durable.

Ces analyses ont conduit la direction à considérer qu'il n'y avait donc pas lieu de déprécier les parts de sociétés immobilières en question dans les comptes. En effet, ces actifs sous-jacents s'inscrivent dans la stratégie de gestion globale du patrimoine du ou des actionnaires des sociétés dans lesquelles les actifs sont détenus. Ces entités ont par ailleurs la capacité à détenir ces actifs sur le long terme, notamment compte tenu des analyses des besoins de liquidité menées par les gérants et des plans d'arbitrages qui pourraient en découler.

3) Travaux de réparation et de rénovation

Les frais de gros entretien courant sont considérés comme des frais annuels et normaux pouvant être supportés par un seul exercice sans entraîner de distorsion importante dans les revenus.

Les travaux de rénovation qui ont pour effet d'accroître la valeur de l'immeuble sont portés en complément du prix d'acquisition.

4) Provision pour dépréciation des comptes locataires

Les créances clients sont comptabilisées à la valeur nominale.

Les éventuelles dépréciations de créances clients sont constituées à la clôture de chaque exercice et sont déterminées, au cas par cas, en prenant en compte l'ancienneté de la créance, le type de procédure engagée et son avancement, ainsi que les garanties obtenues.

Le calcul du montant de la provision se fait sur la base de l'arriéré net et selon les règles de provisionnement suivantes :

- Arriéré net sur locataires partis, locataires en contentieux : 100% ;
- Arriéré net sur locataire sans contentieux > 6 mois et < 2 ans : 50% ;
- Arriéré net sur locataire sans contentieux > 2 ans : 100% ;
- Aucune provision appliquée sur les locataires internes du Groupe et les institutions publiques.

5) Valeurs mobilières de placements

Les valeurs mobilières sont enregistrées à leur coût d'acquisition, conformément à la méthode FIFO.

Les éventuelles provisions pour dépréciation sont déterminées par référence au cours de bourse pour les titres cotés, ou à la valeur vénale pour les autres titres.

III - NOTES SUR LE BILAN

1) Etat de l'actif immobilisé (valeurs brutes)

(en Euros)

Situations et mouvements Rubriques	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations					
		Virements		Entrées			Par réévaluation
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations	
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Sous total I	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	42 561 107 2 301 420 31 826 867 13 309 539 16 923 031 11 766 752 118 688 715 1 801 300	- - - - 108 372 282 958 391 329 -	- - - - - - - -	- - - - - - - 1 565 830	- - - - - - - -	- - - - - - - -	- - - - - - - -
Sous total II	120 490 015	391 329	-	1 565 830	-	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	137 378 686 - 184	- 5 111 469 - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
Sous total III	137 378 870	5 111 469	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	257 868 885	5 502 798	-	1 565 830	-	-	-

(en Euros)

(en euros)

Situations et mouvements	Diminutions						Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties		Mises hors service	Par réévaluation	
Rubriques	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions			
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Sous total I	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					- - - - 50 139 130 790 180 928,10 34 194	- - - - - - -	42 561 107 2 301 420 31 826 867 13 309 539 16 981 264 11 918 920 118 899 116 2 941 608
Sous total II	391 329	-	-	-	215 122	-	121 840 724
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières Sous total III	5 111 469 - - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	132 267 217 5 111 469 - - - 184
TOTAL GENERAL	5 502 798	-	-	-	215 122	-	259 219 594

Etat des amortissements

(en Euros)

Situations et mouvements Rubriques	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice			
				Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Total I	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	 150 150 40 20 15	 Linéaire Linéaire Linéaire Linéaire Linéaire	 582 182 4 519 635 5 750 301 8 752 805 6 752 783 26 357 706 -	 - - - - - -	 15 343 278 770 315 342 580 447 528 410 1 718 311 -	 - - - - - -	 - - - - - -
Total II			26 357 706	-	1 718 311	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières			- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -
Total III	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)	-	-	26 357 706	-	1 718 311	-	-

Situations et mouvements Rubriques	Diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Total I	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	 - - - - -	 - - - - -	 - - - 50 139 130 790 180 928 -	 - 597 524 4 798 405 6 065 642 9 283 114 7 150 404 27 895 089 -
Total II	-	-	180 928	27 895 089
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	 - - - -	 - - - -	 - - - -	 - - - -
Total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)	-	-	180 928	27 895 089

Tableau des dépréciations

(en Euros)

Situations et mouvements	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations: Dotations de l'exercice	Diminutions: Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Provision pour dépréciation				
- des immobilisations incorporelles	-	-	-	-
- des immobilisations corporelles				
. Terrains	-			-
. Constructions	66 764	-	-	66 764
- des immobilisations financières				
. Participations	-		-	-
- des Stocks et en-cours				
- des comptes clients	166 129	66 103	24 518	207 715
Sous total I	232 893	66 103	24 518	274 479
Provisions pour risques et charges				
Provision pour risque immobilier	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Sous total II	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	232 893	66 103	24 518	274 479

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les dépréciations de créances clients au 31 décembre 2025 sont constituées et déterminées, au cas par cas, en prenant en compte l'ancienneté de la créance, le type de procédure engagée et son avancement, ainsi que les garanties obtenues.

Le calcul du montant de la provision se fait sur la base de l'arriéré net et selon les règles de provisionnement suivantes :

- Arriéré net sur locataires partis, locataires en contentieux : 100% ;
- Arriéré net sur locataire sans contentieux > 6 mois et < à 2 ans : 50% ;
- Arriéré net sur locataire sans contentieux > 2 ans :100% ;
- Aucune provision appliquée sur les locataires internes du Groupe et les institutions publiques.

2) Informations relatives aux filiales et participations

Tableau des filiales et participations											
Filiales et participations	Informations financières	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations (1)
				Brute	Nette						
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)											
A. Total des filiales											
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											
SCI Charles Hermite (1 703 823 parts, soit 10,76 % du capital)		277 533 048	10,76%	30 787 217	30 787 217	5 111 469	-	16 629 653	7 315 272	756 680	
Renseignements concernant les participations (+ de 50 % du capital détenu par la société)											
SCI Sélectipierre (160 000 000 parts, soit 78 % du capital)		49 602 955	78,00%	101 480 000	101 480 000	-	-	7 316 110	5 013 050	3 888 000	
B. Total des participations											
		327 136 002	88,76%	132 267 217	132 267 217	5 111 469	-	23 945 763	12 328 322	4 644 680	
C. Total des filiales et des participations (A + B)		327 136 002	1	132 267 217	132 267 217	5 111 469	-	23 945 763	12 328 322	4 644 680	

Variation des plus et moins-values latentes sur actifs immobiliers

Catégorie d'actif	(en Euros)			
	Valeur nette après provisions au 30/09/25	Valeur de réalisation au 30/09/25	+/- Value après provisions au 30/09/25	Variation
Immeubles détenus en direct	93 878 871	274 410 000	180 531 129	177 305 952
6 rue Marignan - 75008 PARIS	15 251 258	37 070 000	21 818 742	20 717 145
47/49 av. Hoche - 75008 Paris	10 972 177	86 120 000	75 147 823	75 769 135
140/144 rue Garibaldi - 69006 Lyon	8 192 346	9 530 000	1 337 654	2 009 625
7 rue des Martyrs - 75009 Paris	331 800	3 900 000	3 568 200	3 504 280
15/29 rue Guilleminot - 75014 Paris	5 693 130	30 980 000	25 286 870	25 622 419
14/20 rue Pergolèse - 75016 Paris	53 438 160	106 810 000	53 371 840	49 683 347
Titres de Participation (*)	132 267 217	160 161 547	27 894 330	27 684 752
SCPI Scléctipierre 2 (197 parts, soit 0,0004 % du capital au 30/09/2022 et 0 part au 30/09/2023)	-	-	-	-
SCPI Scléctipierre (160 000 000 parts, soit 78 % du capital)	101 480 000	134 720 000	33 240 000	33 528 000
SCI Charles Hermite (1 703 823 parts, soit 10,76 % du capital)	30 787 217	25 441 547	-5 345 670	-5 843 248
Compte courant des sociétés immobilières	5 111 469	5 111 469	-	-
SCI Charles Hermite	5 111 469	5 111 469	-	-
TOTAL	231 257 557	439 683 016	208 425 459	204 990 703
				4 056 068

Valorisation des titres de participation au 30/09/2025
En date du 18/04/2023, OPIPI a opéré une demande d'entail de la totalité de ses parts Scléctipierre 2.
La cession de toutes les parts Scléctipierre 2 est effective depuis le 19/07/2023
En date du 29/10/2024, les associés de la SCI Charles Hermite décident, à l'unanimité, de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des parts sociales de la Société.
Le montant de cette réduction de capital est affecté aux comptes courants des Associés.
La valeur liquidative de la part de Scléctipierre est de 0,842 euros.
La valeur liquidative de la part de Charles Hermite est de 14,932 euros.

3) Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice			
Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	5 111 653	-	5 111 653
Créances rattachées à des participations	5 111 469	-	5 111 469
Prêts (1) (2)	-	-	-
Autres immobilisations financières	184	-	184
Créances de l'actif circulant	1 357 011	1 357 011	-
Clients douteux ou litigieux	-207 715	-207 715	-
Autres créances clients	378 358	378 358	-
Créances représentées par des titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
- impôt sur les bénéfices	-	-	-
Etat et autres - taxe sur la valeur ajoutée	144 658	144 658	-
collectivités - autres impôts, taxes, versements assimilés	621 793	621 793	-
- divers	-	-	-
Groupe et associés (2)	-	-	-
Débiteurs divers (dont pension titres)	419 917	419 917	-
Charges constatées d'avance	115 547	115 547	-
		-	-
TOTAL GENERAL	6 584 211	1 472 558	5 111 653
<p>Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.</p> <p>Les créances rattachées à des participations correspondent à la réduction de capital de Charles Hermite en date du 29 octobre 2024.</p> <p>(1) Montant : - prêts accordés en cours d'exercice - remboursements obtenus en cours d'exercice</p> <p>(2) Prêts et avances consentis aux associés</p>			

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	
Nature	Montant
Contrats estimés exercice N	31 157,68
Taxes sur bureaux	84 389,50
TOTAL	115 547,18

Les charges constatées d'avance estimées au 30 septembre 2025 regroupent les charges liées aux différents contrats de services extérieurs, les charges de syndic, l'assurance, la TOM et la taxe sur bureaux.

4) Composition du capital social

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice					
Actions/Parts sociales	Valeur Nominale à l'ouverture de l'exercice	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
- Abeille Vie	0,30	373 878 298	-	4 100 000	369 778 298
- Abeille Epargne Retraite	0,30	8 306 415	-	4 100 000	4 206 415
- Abeille Retraite Professionnelle	0,30	5 165 286	-	-	5 165 286
- Locamat	0,30	1	-	-	1
					0,30

5) Variation des capitaux propres (avant affectation du résultat du 30-09-2025)

(en euros)

Tableau de variation des capitaux propres						
	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation de résultat de l'exercice antérieur (*)	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice
Capital	116 205 000					113 745 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport	138 840 146				-2 460 000	131 294 506
Ecart de réévaluation	-				-7 545 640	
Ecart d'équivalence	-					
Réserve légale	-					0
Réserve indisponibles	920 081					920 081
Réserves libres	3 294 262					3 294 262
Réserves réglementées	-					
Autres réserves	-					
Report à nouveau	-1 101 986	4 249 436				3 147 450
Résultat de l'exercice	4 249 436	-4 249 436				3 904 146
Acomptes sur dividendes	-					
Subvention d'investissement	-					0
Provisions réglementées	-					0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	262 406 939	-	-	-	-10 005 640	256 305 445

(*) Affectation du bénéfice en RAN par décision de l'AGO du 31/03/2025

6) État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice				
Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	2 225 038	118 422	629 640	1 476 976
Fournisseurs et comptes rattachés	286 694	286 694	-	-
Dettes fiscales et sociales	704 785	704 785	-	-
Autres dettes	1 459 635	1 459 635	-	-
Produits constatés d'avance	60 190	60 190	-	-
TOTAL GENERAL	4 736 343	2 629 727	629 640	1 476 976

Les dettes au 30 septembre 2025 sont constituées :

- des dépôts de garantie locataires qui s'élèvent à 2 225 038,15 euros ;
- des appurements de charges de l'exercice et dettes fournisseurs et rattachés de 286 694,19 euros ;
- de dettes fiscales de 704 785,31 euros ;
- de produits constatés d'avance à hauteur de 60 189,96 euros ;
- de charges à payer de 879 345,54 euros ;
- et d'autres dettes diverses de 580 289,43 euros.

Produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	
Nature	Montant
Taxes sur bureaux 2025	60 189,96
TOTAL	60 189,96

Les produits constatés d'avance estimés au 30 septembre 2025 représentent la taxe sur bureaux 2025.

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/10/24 au 30/09/25	du 01/10/23 au 30/09/24
CA en France		
Loyers d'habitations	1 190 480	1 192 245
Loyers de bureaux	7 303 698	8 292 441
Loyers commerciaux	375 070	370 488
Loyers parkings	100 936	135 994
Loyers professionnels	-	-
Revenus divers	205 139	285 094
CA à l'étranger		
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers parkings	-	-
Loyers professionnels	-	-
Revenus divers	-	-
Chiffre d'affaires net	9 175 323	10 276 262

2) Produits à recevoir

Produits à recevoir	
Nature	Montant
Assurances exercice N	13 819,08
Refacturation TOM exercice N	124 200,00
Refacturation taxes foncières	286 546,64
Intérêts courus sur C/C	190 008,01
Frais bancaires - Agios arrêté au 30 09 2025	1 516,32
TOTAL	616 090,05

3) Charges à payer

Charges à payer	
Nature	Montant
Honoraires CAC	34 484,40
Honoraires expertises immeubles	4 764,00
Commissions SGSS	84 915,20
Prestations de services Ofi Invest Real Estate	729 018,84
Contribution Revenus Locatifs	24 217,00
Autres dettes diverses	1 946,10
TOTAL	879 345,54

4) Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre du contrôle légal des comptes, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 34 484,40 € TTC.
(hors cotisation au titre du financement H3Cselon la loi du 30/12/2017)

Honoraires commissaires aux comptes	
	Commissaires aux comptes PWC
Honoraires afférents à la certification des comptes	34 484
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	-
TOTAL	34 484

5) Produits et charges exceptionnelles

Néant

6) Informations relatives à la fiscalité

Ofi Invest Patrimoine Immobilier est une société civile immobilière dotée de la transparence fiscale,
elle est exclue du champ d'application de l'IS.

V - OPERATIONS AVEC DES ENTREPRISES LIEES

(en Euros)

Compte de résultat	Entreprises liées	Exercice 2025
Résultat d'exploitation		
Prestations gérant	OIRE SGP	8 365 444
Résultat financiers		
Produits financiers des participations	SCI Sélectipierre	3 888 000
Produits financiers des participations	SCPI Sélectipierre 2	-
Produits financiers des participations	SCI Charles Hermite	756 680
Intérêts sur compte courant	SCI Charles Hermite	241 543
Résultat exceptionnel		
Néant		

Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

a) Engagements hors bilan donnés et reçus

(en Euros)

	30/09/2025	30/09/2024
Engagements reçus		
Avals, Cautions, Garanties (*)	-	-
Actifs avec engagements sur titres, actifs ou revenus		
Autres engagements reçus		
	-	-
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties		
Autres engagements sur titres actifs ou revenus		
Autres engagements donnés	-	-
	-	-

(*) Cautions bancaires remplaçant les dépôts de garantie des locataires.

b) Autres opérations non inscrites au bilan

Effectifs

Néant.

VI- TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

A la clôture de l'exercice, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2014-03.

VIII- AUTRES INFORMATIONS

BILAN ACTIF	2024.09			2023.09	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET	
Capital souscrit non appelé	0,00		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement	0,00		0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Immobilisations corporelles					
Terrains	42 561 106,60		42 561 106,60		42 561 106,60
Constructions	47 437 825,65	10 918 881,34	36 518 944,31		37 126 503,57
Installations techniques	16 923 030,63	8 752 805,25	8 170 225,38		8 745 861,42
Autres installations et Agencements	11 766 752,41	6 752 783,33	5 013 969,08		5 526 470,54
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00		0,00
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00		0,00
Immobilisations corporelles en cours	1 801 299,95	0,00	1 801 299,95		712 886,22
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00		0,00		0,00
Immobilisations financières					
Participations	137 378 686,10	0,00	137 378 686,10		137 378 686,10
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		1 534 487,10
Prêts	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	184,00		184,00		13 481,14
Parts de sociétés immobilières	0,00	0,00	0,00		0,00
(I) Total actif immobilisé	257 868 885,34	26 424 469,92	231 444 415,42		233 599 482,69
Stocks et encours	0,00		0,00		0,00
Avances et acomptes sur commandes	0,00		0,00		0,00
Créances					
Clients et comptes rattachés	432 610,67	166 129,11	266 481,56		83 719,16
Créances fiscales et sociales	120 351,67	0,00	120 351,67		83 961,35
Autres créances	1 779 469,06	0,00	1 779 469,06		1 709 253,47
Valeurs mobilières de placement	33 197 663,18		33 197 663,18		26 690 712,50
Disponibilités	203 979,88		203 979,88		545 666,24
(II) Total actif circulant	35 734 074,46	166 129,11	35 567 945,35		29 113 312,72
Charges constatées d'avance (III)	100 695,23		100 695,23		96 958,75
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00		0,00
Ecart de conversion actif (V)	0,00		0,00		0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	293 703 655,03	26 590 599,03	267 113 056,00		262 809 754,16

BILAN PASSIF	2024.09		2023.09	
	NET		NET	
Capital social	116 205 000,00		116 205 000,00	116 205 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	138 840 146,12		138 840 146,12	138 840 146,12
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Réserves :				
Réserve légale	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles	920 081,32		920 081,32	920 081,32
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées	0,00		0,00	0,00
Autres réserves	3 294 261,98		3 294 261,98	3 294 261,98
Report à nouveau	-1 101 986,03		-1 101 986,03	-3 303 211,58
Résultat de l'exercice	4 249 435,56		4 249 435,56	2 201 225,55
Acomptes sur dividendes	0,00		0,00	0,00
Résultat en instance d'affectation	0,00		0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00		0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00		0,00	0,00
(I) Total capitaux propres	262 406 938,95		258 157 503,39	
Provisions pour risques	0,00		0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00		0,00	0,00
(II) Total provisions pour risques et charges	0,00		0,00	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissts de crédit	0,00		0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses	2 474 212,82		2 474 212,82	2 574 450,44
Avances et acomptes	79 657,09		79 657,09	140 531,45
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	384 954,44		384 954,44	203 557,00
Dettes fiscales et sociales	701 017,75		701 017,75	691 141,55
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 095,40		52 095,40	64 571,08
Autres dettes	946 987,02		946 987,02	897 621,14
(III) Total dettes	4 638 924,52		4 571 872,66	
Produits constatés d'avance (IV)	67 192,53		67 192,53	80 378,11
Ecart de conversion passif (V)	0,00		0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	267 113 056,00		262 809 754,16	

OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILI

Compte de résultat	Arrêté au 2024.09	Arrêté au =2023.9
Chiffre d'affaires net	10 276 261,83	9 365 839,56
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	36 288,44	77 461,78
Autres produits d'exploitation	909 523,77	1 604 580,03
Total des produits d'exploitation (1)	11 222 074,04	11 047 881,37
Achats et charges externes	9 919 344,31	10 389 154,83
Impôts, taxes et versements assimilés	1 139 535,65	1 038 828,51
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	1 806 897,87	1 699 430,01
Autres charges	8 835,30	916,57
Total des charges d'exploitation (2)	12 874 613,13	13 128 329,92
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-1 652 539,09	-2 080 448,55
Quote-part de résultat faite en commun, produits (3)	0,00	0,00
Quote-part de résultat faite en commun, charges (4)	0,00	0,00
Produits financiers des SCI & OPCI	4 531 911,50	3 526 388,88
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 256 987,21	646 197,45
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	114 311,27	70 468,77
Total des produits financiers (5)	5 903 209,98	4 243 055,10
Intérêts et charges assimilées	0,00	0,01
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges financières	0,10	0,00
Total des charges financières (6)	0,10	0,01
(II) Résultat financier (5-6)	5 903 209,88	4 243 055,09
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11 529,17	12 971,13
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00	137 052,90
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Total des produits exceptionnels (7)	11 529,17	150 024,03
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 199,70	1 098,81
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 564,70	110 306,21
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Total des charges exceptionnelles (8)	12 764,40	111 405,02
(III) Résultat exceptionnel (7-8)	-1 235,23	38 619,01
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
Total produits (1+3+5+7)	17 136 813,19	15 440 960,50
Total charges (2+4+6+8+9)	12 887 377,63	13 239 734,95
(Total produits-Total charges)	4 249 435,56	2 201 225,55



Ofi Invest Patrimoine Immobilier

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

(Assemblée relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 30 septembre 2025)



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2025)

A l'Assemblée générale
Ofi Invest Patrimoine Immobilier
127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 février 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

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

OCTOBRE 2025 – DATA T3 2025

OFI INVEST ABEILLE ASSURANCES ESG ACTIFS OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER

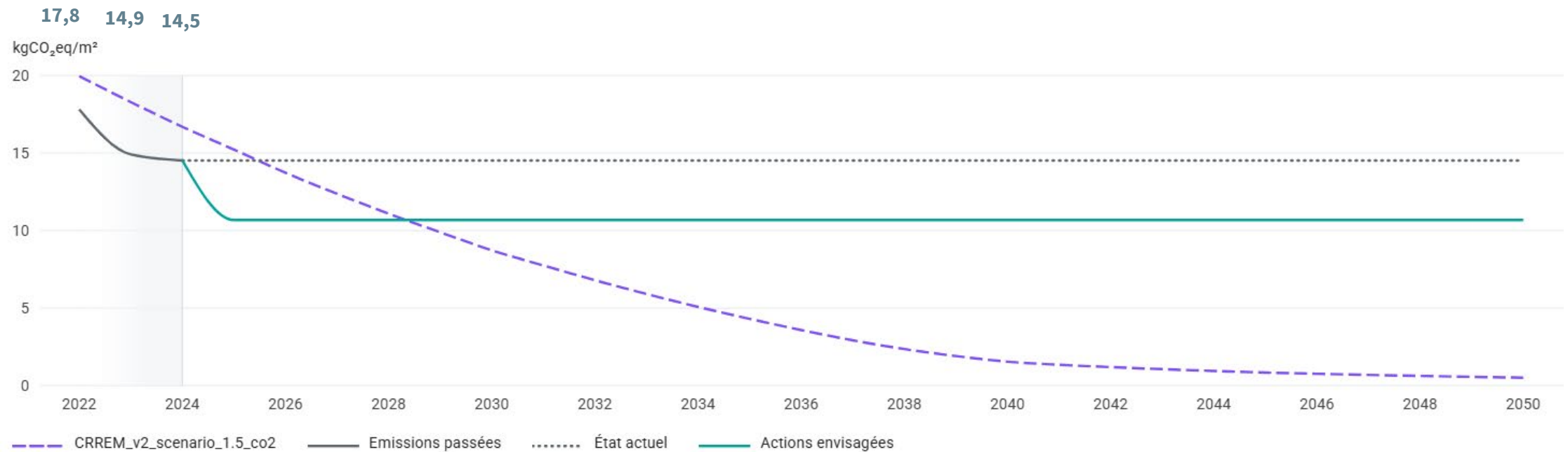
Ce document est confidentiel. Il est destiné à une clientèle professionnelle et ne doit pas être remis ou laissé à la disposition de clients particuliers. Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Real Estate, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

[OFI-INVEST.COM](https://ofi-invest.com)

“Net Zero Pathway” pour le fonds OFI Invest Patrimoine Immobilier

Trajectoire carbone

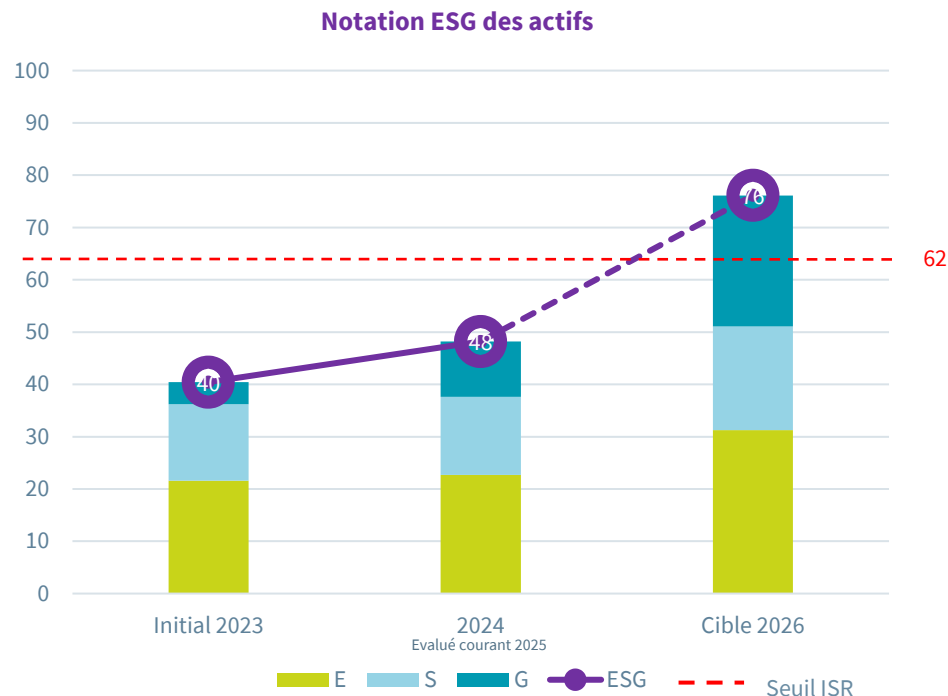
Le graphique ci-dessous est issu de Deepki et présente l'intensité en GES du fonds.



Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, CRREM, Sinto

Score ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier

Notation ESG des actifs en exploitation



Axes d'amélioration identifiés

Gouvernance

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

Sociale

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

Environnement

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

L'année initiale correspond à la première année d'évaluation des actifs, l'année cible correspond à l'objectif.

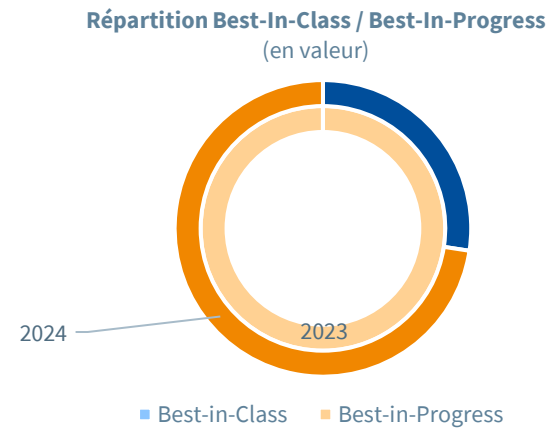
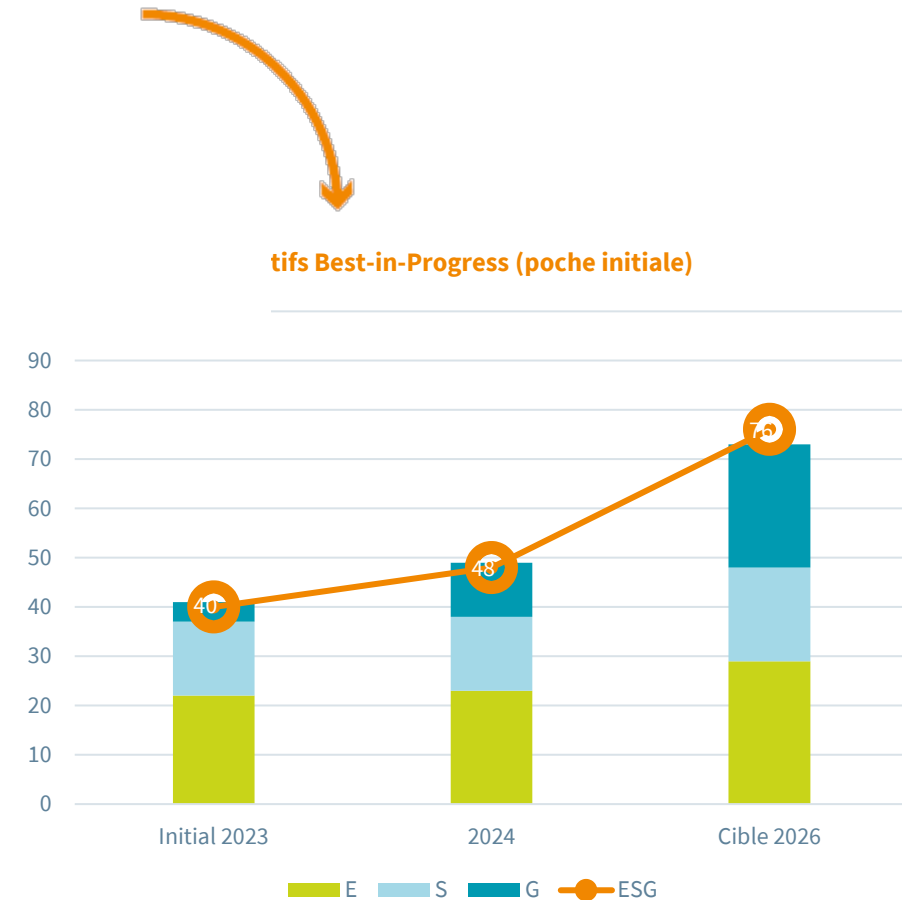
Les notations 2024 sont pondérées selon la valeur à jour des actifs au T4 2024.

Les notations Cible sont pondérées selon la valeur à jour des actifs au moment de la publication de ces données – **T3 2025**.

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, Sinto

Score ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier

Notation ESG des actifs en exploitation*



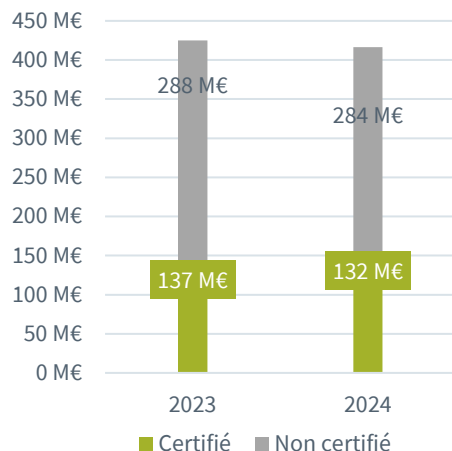
Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, Sinteo

*Evolution des notes présentées à périmètre courant, les actifs étant répartis dans leur poche initiale (première notation)

KPI ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (1/4)

Indicateurs d'impacts des actifs en exploitation

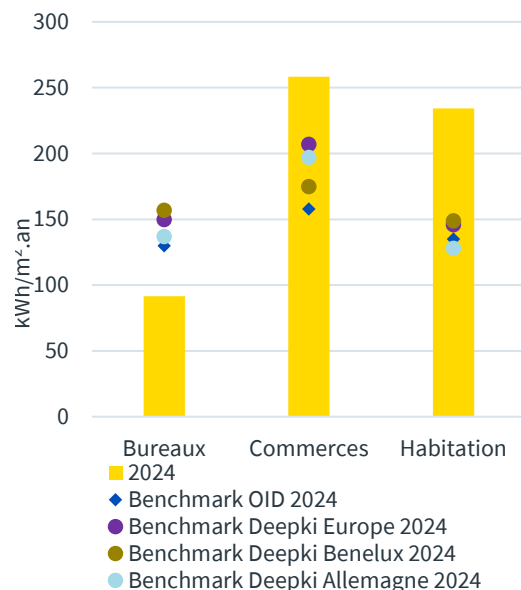
Certifications/Labels*



En 2024, **132M€**, soit **31%** du portefeuille en valeur a obtenu une **certification ou un label environnemental**. **9 M€** sont en cours d'obtention d'une certification/label.

Ces certifications placent l'efficacité énergétique, le respect de l'environnement, la santé et le confort des occupants au centre de leurs exigences.

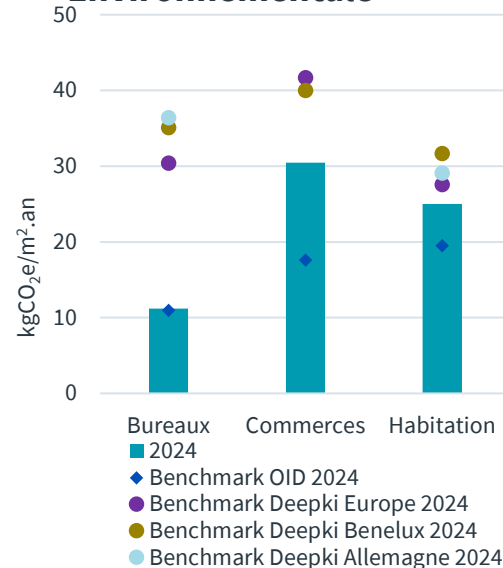
Performance Énergétique



En 2024, la performance énergétique était en moyenne de **117,62 kWhEF/m².an****.

Seules les performances énergétiques des Bureaux sont en dessous du benchmark de référence*** en 2024.

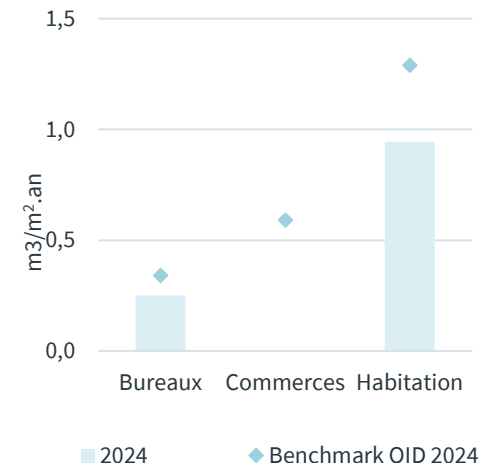
Performance Environnementale



En 2024, la performance environnementale moyenne était de **14 kgCO₂e/m².an****

Les émissions des actifs Bureaux sont au niveau du benchmark de référence*** en 2024.

Performance Eau



En 2024, les consommations d'eau des Bureaux et Habitation étaient respectivement en moyenne de **0,25m³/m².an**** et **0,94m³/m².an**** en dessous du benchmark***.

Seules les consommations d'eau 2023 de 7 actifs (Bureaux et Habitation) sur les 16 du fonds sont prises en compte dans ce graphe (données non collectées pour les autres actifs).

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, Sinto, Google Maps, Observatoire de l'Immobilier Durable, CRREM

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

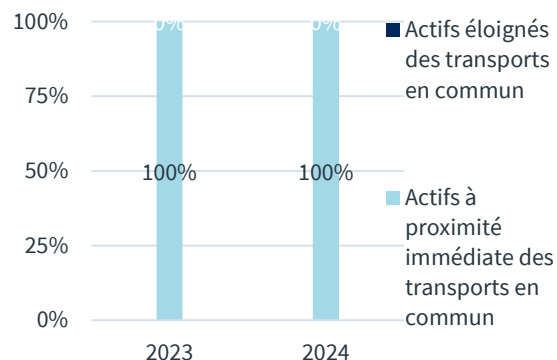
** Pondéré en surface – Export Deepki du 21/07/2025

*** Benchmark : France (benchmark OID)

KPI ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (2/4)

Indicateurs d'impacts des actifs en exploitation

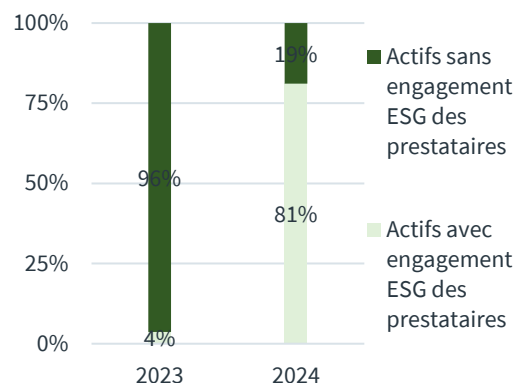
Mobilité – Proximité des transports en commun



100% des actifs en valeur sont à **proximité immédiate des transports en commun**.

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

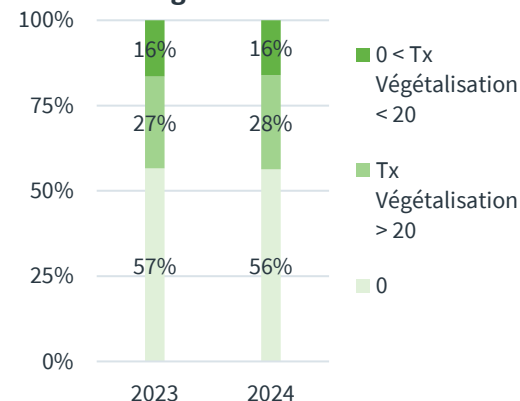
Gestion de la chaîne d'approvisionnement



En 2024, **81%** du portefeuille était couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des **clauses relatives à l'Environnement, au Social et la Gouvernance (ESG)**.

Inclure des critères ESG dans les contrats des prestataires permet de s'assurer de l'engagement de tous pour atteindre les objectifs ESG d'OFI Invest Real Estate France et construire un portefeuille d'actifs résilients à long terme.

Biodiversité - Taux de végétalisation

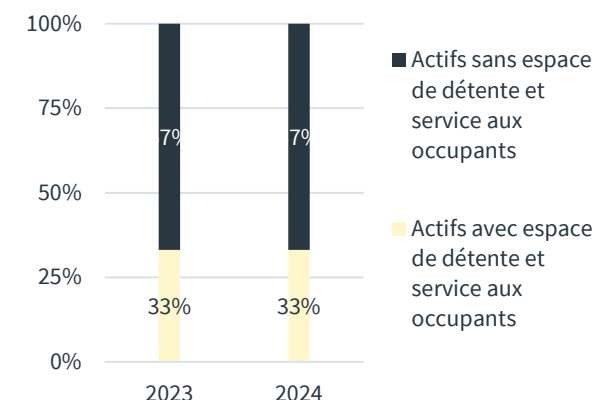


Le **taux de végétalisation** décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (ou surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

En 2024, **44%** des actifs en valeur bénéficient de surfaces éco aménageables telles que des espaces verts, jardins d'hiver ou terrasses plantées.

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

Services rendus aux occupants - Espaces de détente



33% des actifs en valeur offrent **des services et espaces de détente** à leurs occupants (accueil visiteurs, conciergerie, crèche ou garderie, salle de sport, cafétéria, espace extérieur) en 2024.

Investir dans des actifs contribuant au confort et au bien-être des occupants est un objectif primordial.

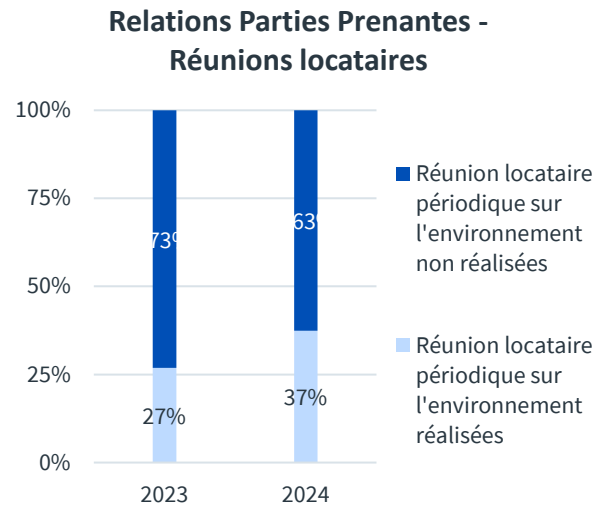
Bureaux et Logistique : au moins 2 services et un espace de détente

Habitation : au moins un service et un espace de détente

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

KPI ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (3/4)

Indicateurs d'impacts des actifs en exploitation



En 2024, des **réunions locataires périodiques** concernant les performances environnementales du bâtiment ont été organisées pour **37%** des actifs du fonds.

Analyse des risques physiques liés au changement climatique

Focus au slide suivant

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, Sinteo, Google Maps, Observatoire de l'Immobilier Durable, CRREM

KPI ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (4/4)

Indicateurs d'impacts : focus sur l'analyse des risques physiques liés au changement climatique



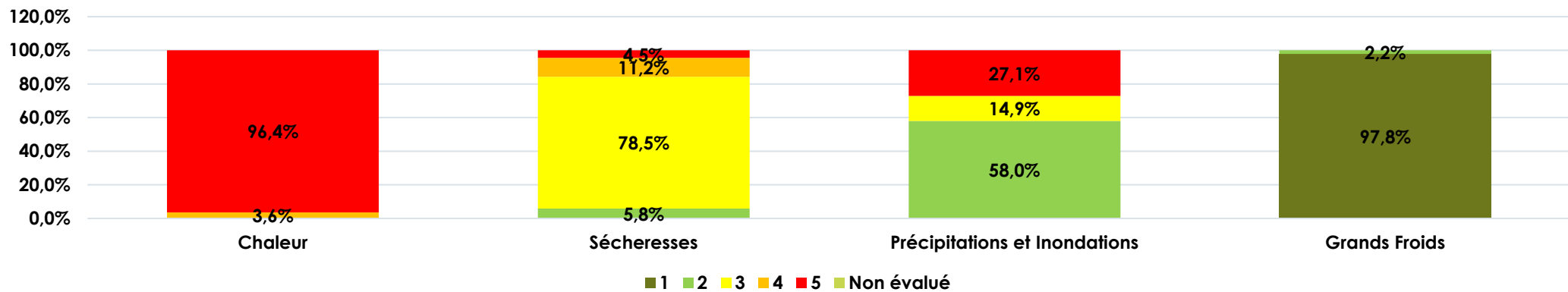
La vulnérabilité climatique d'un bâtiment face aux différents aléas climatiques est donnée par l'analyse croisée de son exposition et de sa sensibilité face à chacun des aléas climatiques identifiés.
Pour chaque aléa, on a donc une vulnérabilité définie de 1 à 5, avec 1 étant peu vulnérable et 5 étant très vulnérable. Elle est attribuée selon le tableau suivant :

		Exposition			
Sensibilité		Forte	Moyenne	Faible	
	Forte	5	4	3	
	Moyenne	4	3	2	
	Faible	3	2	1	

Notre analyse a été effectuée sur le patrimoine au 31/12/2024 à partir de la plateforme **R4RE** développée par l'Observatoire de l'immobilier Durable sur l'ensemble des actifs français du portefeuille.

Elle repose sur les 4 critères suivants :

Ofi Invest Pat.



Vulnérabilité moyenne sur le portefeuille analysé = 5



Vulnérabilité moyenne sur le portefeuille analysé = 3,1



Vulnérabilité moyenne sur le portefeuille analysé = 3



Vulnérabilité moyenne sur le portefeuille analysé = 1

Données Energie – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier

Bilan par secteur

Secteur	Consommation énergétique Annuelle (kWh)*						Performance énergétique (kWh/m2.an)*						% de données réelles	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Bureaux	7 265 846	8 860 193	11 945 714	8 224 016	9 666 040	6 890 945	117	118	159	118	128	91,48	84%	91%
Logistique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	1 259 123	1 233 344	1 250 035	1 086 121	1 001 668	727 520	447	438	444	386	356	258,35	100%	54%
Habitation	814 258	1 963 614	1 993 703	2 038 432	1 971 431	3 161 127	171	145	148	151	146	234,16	33%	61%
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9 339 227	12 057 151	15 189 453	11 348 569	12 639 139	10 779 592	134	132	166	132	138	117,62	77%	72%

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, CRREM

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

Données Carbone – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier

Bilan par secteur

Secteur	Émissions de GES Annuelle						Performance Environnementale					
	(kgCO2e)*						(kgCO2e/m2.an)*					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bureaux	818 669	995 261	1 326 377	912 454	1 233 802	842 579	13	13	18	13	16	11
Logistique	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Commerces	71 896	70 424	70 714	61 909	52 127	85 830	26	25	25	22	19	30
Habitation	117 374	241 373	265 269	268 824	281 465	337 407	25	18	20	20	21	25
Hôtels	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Total	1 007 939	1 307 058	1 662 360	1 243 186	1 567 394	1 265 815	14	14	18	14	17	14

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, CRREM

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

Données Eau- Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier

Bilan par secteur

Secteur	Consommation d'Eau Annuelle					Performance Eau	
	(m³)*					(m³/m².an)*	
	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Bureaux	11 270	7 398	7 544	7 960	9339,20	0,1	0,25
Logistique	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	NC	NC	NC	NC	NC	NC	0,00
Habitation	8 849	8 969	7 565	7 636	7863,10	0,92	0,94
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-
Total	20 119	16 367	15 109	15 596	17202	0,2	0,38

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, CRREM

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

Reporting SFDR – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier

Point réglementaire : Focus SFDR

Taxonomie Européenne



Depuis janvier 2022 : publication de nos activités éligibles à la Taxonomie
Depuis janvier 2024 : publication de nos activités alignées à la Taxonomie

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

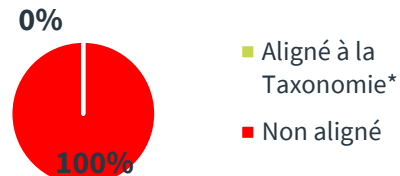
Le secteur du bâtiment, en raison de son impact environnemental, est l'un des secteurs éligibles.

7 CONSTRUCTION ET IMMOBILIER

7.7 Acquisition et propriété de bâtiments



* Pour les deux premiers objectifs environnementaux



* Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

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

Idem pour les PAI, calculés en "Valeur de Marché" du fond, pour les actifs immobiliers détenus en direct.

PAI (Principal adverse impact)



Les PAI ont été calculées le 30 juin 2025, selon l'état des lieux du patrimoine au 31/12/2024

Les PAI représente les externalités négatives de nos investissements sur les facteurs environnementaux et sociaux

Deux PAI obligatoires pour l'immobilier sont à publier :

1. L'exposition aux combustibles fossiles
2. L'exposition à des actifs à faible efficacité énergétique

Un PAI additionnel à publier :

3. L'intensité énergétique (choix réalisé pour l'ensemble des fonds Ofi-Invest)

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

2 L'exposition à des actifs à faible efficacité énergétique s'entend comme des immeubles construits avant le 31/12/2020 et ayant des DPE (Diagnostic de performance énergétique) égale ou inférieur à C.

=> L'étude sur cet indicateur montre que 96% des actifs (en valeur) ont un DPE > C.

3 Intensité énergétique s'entend comme la consommation (GWh) par m² des actifs. **La consommation surfacique des actifs du fonds OFI Invest Patrimoine Immobilier est de 0,000232 GWh/m².an.**

Part de donnée réelle : 73% et Taux d'occupation moyen : 87%

La consommation surfacique au 31/12/2024 des actifs du fonds selon l'état des lieux au 30/09/2025 est de 0,000118 GWh/m².an.

L'intensité énergétique par secteur en excluant les actifs en développement ou rénovation est présentée en page précédente.



ANNEXE : DÉTAIL DES NOTATIONS ESG

Détail score ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (1/3)

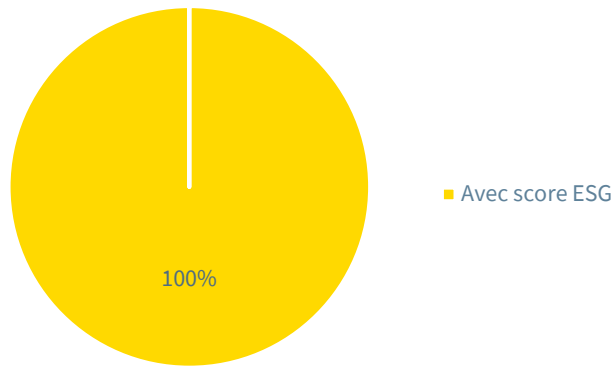
Actif	Statut	Valeur actuelle T3 2025	Secteur	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle	Scope Décret Tertiaire
ARCADE	Gestion	16 579 046	Bureaux	39	66	Best-in-Progress	OUI
GARIBALDI	Gestion	9 530 000	Bureaux	37	75	Best-in-Progress	OUI
GUILLEMINOT	Gestion	30 980 000	Habitation	40	76	Best-in-Progress	NON
HALEVY	Gestion	29 211 440	Bureaux	43	68	Best-in-Progress	OUI
HOCHE	Gestion	86 120 000	Bureaux	43	76	Best-in-Progress	OUI
HORIZONS SUD	Gestion	12 389 213	Bureaux	62	84	Best-in-Class	OUI
LABROUSTE	Gestion	4 342 871	Commerces	29	66	Best-in-Progress	OUI
MARIGNAN	Gestion	37 070 000	Bureaux	44	61	Best-in-Progress	OUI
MARTYRS	Gestion	3 900 000	Commerces	25	55	Best-in-Progress	NON
MATHURINS	Gestion	15 926 450	Habitation	33	66	Best-in-Progress	OUI
MESSINE	Gestion	27 152 655	Bureaux	42	76	Best-in-Progress	OUI
MOODS	Gestion	15 101 708	Bureaux	62	82	Best-in-Progress	OUI
PERGOLESE	Gestion	106 810 000	Bureaux	66	89	Best-in-Class	NON
PHALSBourg	Gestion	9 750 095	Habitation	39	74	Best-in-Progress	OUI
ROULE	Gestion	16 291 593	Habitation	33	65	Best-in-Progress	NON
VICTOR HUGO	Gestion	9 206 498	Habitation	40	72	Best-in-Progress	NON

*Note seuil : 62

Sources: Deepki, Ofi-Invest Real Estate, Sinteo

Détail score ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (2/3)

Taux de couverture analyse ESG
actifs directs



Sur les 16 actifs détenus en direct du portefeuille en date du T3 2025 :

Tous les actifs du fonds ont reçu une notation ESG avec un score mis à jour pour l'année 2024.

Détail score ESG – Fonds OFI Invest Patrimoine immobilier (3/3)

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

Poche	Produits	Gestionnaire	Valeur actuelle T3 2025	Minimum Article 8
Liquide	OPCVM Trésorerie - OFI INVEST ISR MONETAIRE CT C	Ofi Invest AM	27 979 212	OUI

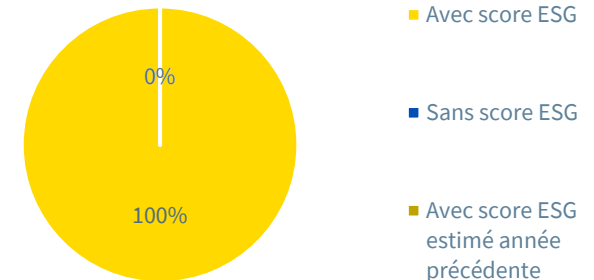
RAPPEL DE L'OBJECTIF AFFICHE DANS LA DOCUMENTATION

PRECONTRACTUELLE :

80% de la poche immobilière avec score ESG >OK 100%

80% de couverture ESG total >OK 100%

Taux de couverture analyse ESG
immobilier direct + indirect



Taux de couverture analyse ESG total
(immobilier + financier + liquide)

