

Ofi Invest Patrimoine Immobilier

CHIFFRES CLÉS



Actif Net Réévalué **472 976 217 €**



Valeur liquidative **1,2475 €**



Nombre de parts **379 150 000**



Taux d'occupation financier **96,86%**



Nombre d'immeubles détenus **16**



Nombre de locataires **35**
(hors locataires parkings, habitations et caves)

ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE

Au 30 Juin 2026, la SCI Ofi Invest Patrimoine Immobilier enregistre une performance de +2,26 % sur un an glissant, coupons réinvestis, et +0,82 % sur le second trimestre 2026. Cette évolution s'explique par la revalorisation trimestrielle de la participation dans la SCI Selectipierre ainsi que par le passage en bilan promoteur de l'immeuble Hoche, dont le permis de construire a été purgé durant le second trimestre. L'immeuble va en effet être entièrement libéré avant le lancement d'un programme ambitieux de rénovation, destiné à capter une réversion locative significative une fois les travaux achevés.

Les fondamentaux du portefeuille demeurent solides. La durée résiduelle des baux s'établit à 3,6 ans au 30 juin 2026. Le fonds poursuit une stratégie axée sur la qualité du patrimoine, en privilégiant des opérations de restructuration ciblées, destinées à soutenir la valorisation des actifs et à sécuriser durablement les revenus locatifs.

Trois projets concentrent l'essentiel de la création de valeur : Hoche, Messine et Garibaldi.

Sur Hoche (Paris 8e), outre la purge du permis de construire, nous avons signé un protocole visant à céder 35% du projet à un investisseur tiers, en vue de diminuer l'exposition à ce qui sera le plus gros actif du fonds.

Sur Messine (Paris 8e), détenu via la SCI Selectipierre, la phase de dépollution/curage est en cours, tout comme sur Garibaldi (Lyon).

L'ensemble de ces travaux s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG du fonds, visant à améliorer la performance énergétique, l'usage et l'attractivité durable des immeubles.

Le portefeuille affiche un taux d'occupation financier de 96,9 %, avec une vacance ramenée à 3,1 %, contre 3,8 % fin 2025. La vacance liée aux surfaces en restructuration demeure volontaire et maîtrisée, représentant 31,3 % de l'occupation financière, dans une logique de repositionnement visant une revalorisation locative à l'issue des travaux.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	10 ans	8 ans	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ²
62,84%	36,64%	22,62%	-0,10%	-8,11%	2,26%	0,79%	0,82%	0,65%

(1) Fonds créé en septembre 2013

(2) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Performances annuelles³ coupons réinvestis

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ⁴
7,70%	12,09%	1,00%	6,65%	7,73%	-10,86%	-1,98%	2,51%	0,65%

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

(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

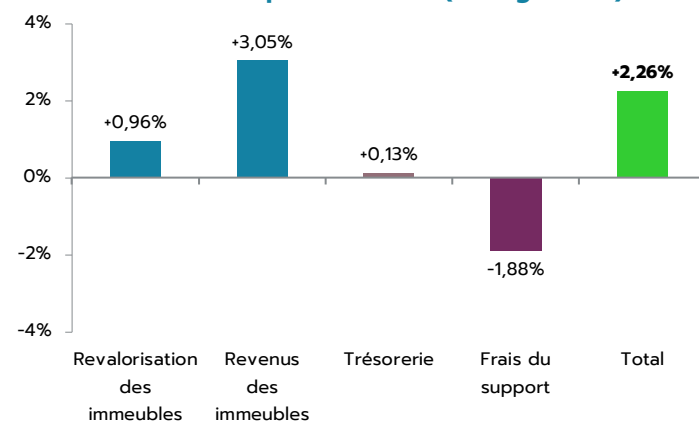
Coupons⁵ distribués

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ⁶
0,009	0,008	0,008	0,008	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

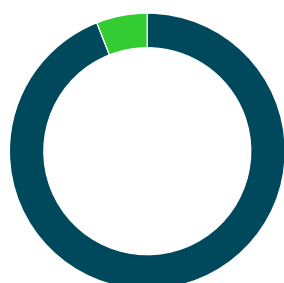
(5) €/part du 31/12/N-1 au 31/12/NN

(6) Coupons versés à partir du 31/12/N-1

Contributions à la performance (1 an glissant)



Répartition par classe d'actifs



■ Poche immobilière : **94,0%**

■ Poche de liquidité : **6,0%**

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Avec 6,6 milliards € engagés au S1 2026 (+9% vs S1 2025), le marché de l'investissement en France a été dynamisé par une transaction exceptionnelle (cession du portefeuille logistique Proudreed à Blackstone pour 2,3 milliards €), le marché demeure généralement sélectif, très dépendant des fortes tensions géopolitiques et des incertitudes macroéconomiques en découlant.

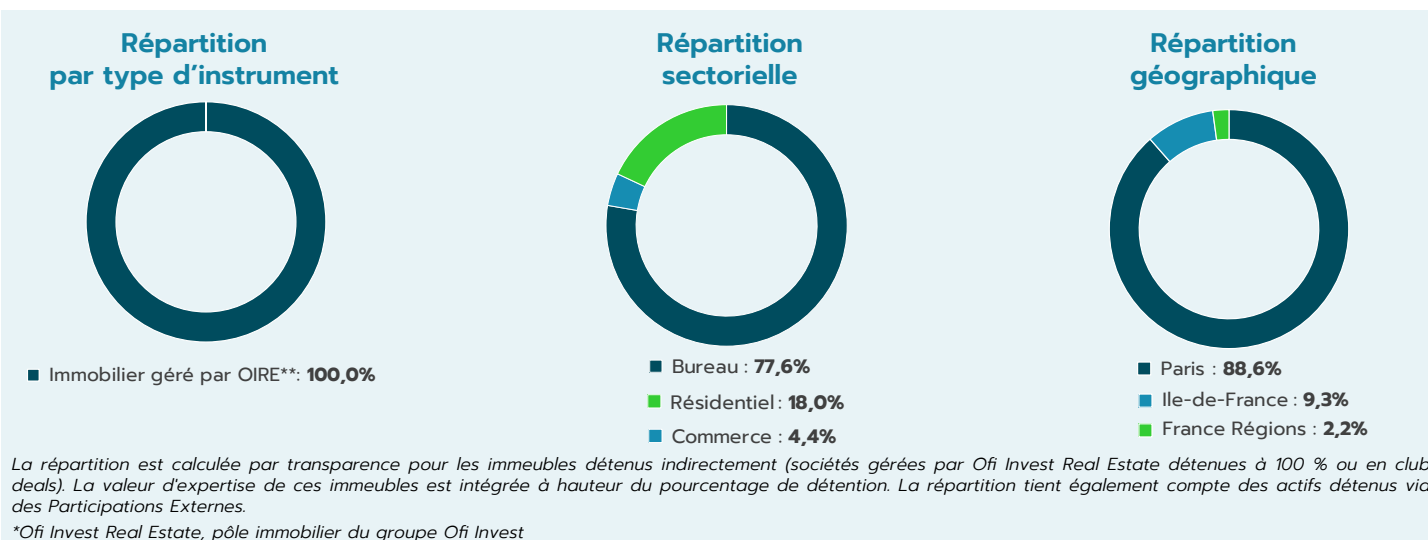
Le Quartier Central des Affaires reste toujours moteur malgré un ralentissement de l'activité locative : avec 148 200 m² placés au S1 2026 (-9%), le marché résiste mieux que prévu dans un contexte attentiste. Tandis que l'offre immédiatement disponible progresse nettement portant le taux de vacance à 6,7% (+200 bps), les loyers prime atteignent un niveau record, à 1 300 €/m²/an (+4%), tandis que le loyer moyen des immeubles neufs progresse à 1 075 €/m²/an (+11%), confirmant la demande toujours forte exercée sur les meilleurs actifs, malgré la hausse de l'offre.

En revanche, le loyer de 2^{de} main recule à 743 €/m²/an (-2%), confirmant une polarisation croissante entre actifs prime et secondaires et traduisant une préférence marquée des utilisateurs pour les immeubles neufs/restructurés, disposant des meilleurs standards environnementaux.

Avec 199 400 m² commercialisés au S1 2026, en recul de 39% sur un an, la 1^{ère} Couronne parisienne demeure pénalisée par l'attentisme des utilisateurs, malgré plusieurs signatures significatives comme celles de IFP Énergies Nouvelles à Rueil-Malmaison dans le Hive (21 719 m²).

Sources : CBRE, Colliers, Savills, PMA

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



SITUATION LOCATIVE

	NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS DIRECTEMENT	SURFACE
	6	24 552 m ²
	NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS INDIRECTEMENT	SURFACE
	10	61 453 m ²

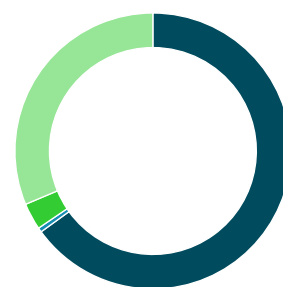


WALB 1,43 ans



WALT 3,64 ans

Taux d'occupation financier



- Loyers surfaces occupées : 65%
- Loyers en franchises : 1%
- Loyers surfaces vacantes : 3%
- Loyers en cours de restructuration : 31%

LES ACTIFS DU TRIMESTRE

Labrouste - Paris 15^{ème}, France

Labrouste est un actif de commerce en pied d'immeuble, acquis en pleine propriété, et détenu par OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER depuis septembre 2013, au travers de la SCI Sélectipierre (détention : 77,7%). L'actif développe une surface de 968 m² répartie sur 5 étages en superstructure, un rez-de-chaussée et deux niveaux en sous-sol. L'immeuble est intégralement loué à une grande enseigne du discount alimentaire, jusqu'en 2033.



Halevy - Paris 9^{ème}, France

L'immeuble commerces), acquis en pleine propriété, et détenu par OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER depuis septembre 2013, au travers de la SCI Sélectipierre (détention : 77,7%). Situé dans le quartier central des affaires, l'actif bénéficie d'une position centrale à proximité immédiate de la place de l'Opéra et du boulevard Haussmann, ainsi que d'une excellente visibilité et d'une desserte par les transports en commun. L'actif développe une surface de 1 973 m² répartie sur 5 étages en superstructure, un rez-de-chaussée et deux niveaux en sous-sol. Compte tenu des travaux réalisés dans l'immeuble, le départ d'un des locataires bureau au 31 décembre 2026 nous donnera l'opportunité d'aller capter une réversion locative importante.

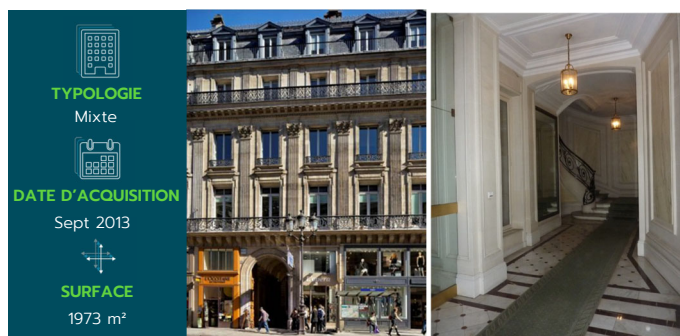


Tableau des actifs immobiliers

Actif	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'acquisition (hors droit)	Taux d'occupation physique	% de détention par le portefeuille
HOCHÉ	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	6 494 m ²	Septembre 2013	40-60m€	33,31%	100,0%
MARTYRS	Paris 9 ^{ème} , France	Commerces	472 m ²	Septembre 2013	1-10m€	100,00%	100,0%
MARIGNAN	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	1 907 m ²	Septembre 2013	20-40m€	100,00%	100,0%
GUILLEMINOT	Paris 14 ^{ème} , France	Résidentiel	4 345 m ²	Septembre 2013	20-40m€	79,10%	100,0%
PERGOLESE	Paris 16 ^{ème} , France	Bureaux	5 477 m ²	Septembre 2013	100-125m€	100,00%	100,0%
GARIBALDI	Lyon, France	Bureaux	5 857 m ²	Septembre 2013	10-30m€	4,27%	100,0%
HALEVY	Paris 9 ^{ème} , France	Mixte	1 973 m ²	Septembre 2013	20-40m€	92,12%	78,0%
MESSINE	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	2 655 m ²	Septembre 2013	20-40m€	0,00%	78,0%
VICTOR HUGO	Neuilly-sur-Seine, France	Résidentiel	2 919 m ²	Septembre 2013	10-30m€	96,63%	38,9%
ROULE	Neuilly-sur-Seine, France	Mixte	2 299 m ²	Septembre 2013	10-30m€	100,00%	78,0%
MATHURINS	Paris 8 ^{ème} , France	Mixte	2 420 m ²	Septembre 2013	10-30m€	94,88%	78,0%
PHALSBURG	Paris 17 ^{ème} , France	Mixte	1 495 m ²	Septembre 2013	10-30m€	70,05%	78,0%
LABROUSTE	Paris 15 ^{ème} , France	Commerces	968 m ²	Septembre 2013	1-10m€	100,00%	78,0%
ARCADE	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	1 526 m ²	Septembre 2013	10-30m€	100,00%	78,0%
HORIZON SUD	Paris 13 ^{ème} , France	Bureaux	14 388 m ²	Juillet 2015	175-200m€	81,90%	11,0%
MOODS	Saint Denis, France	Bureaux	30 813 m ²	Décembre 2016	175-200m€	100,00%	11,0%

Effet de levier



Taux d'endettement **0%**

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

Forme juridique : Société Civile à Capital Variable sous forme d'Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA). Ofi Invest Patrimoine Immobilier est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

Date de création : 1er septembre 2013

Durée de placement recommandée : 10 ans

SFDR : Article 8

Fréquence de valorisation : Mensuelle

Date de clôture de l'exercice : 30 septembre

Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Frais d'entrée : L'acquisition de parts de la société Ofi Invest Patrimoine Immobilier par les associés supporte une commission de souscription de 7% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs. Ces commissions sont payées par l'assureur (associé porteur de parts). Pour l'assuré, dans le cadre des contrats collectifs d'assurance vie, ces commissions ne sont pas prélevées à la souscription mais sont incluses dans les frais de gestion et de fonctionnement.

Frais de sortie : Néant

Devise : Euros (€)

Détail des frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2025
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	Max. 2,05 % HT de l'actif net	1,89 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,33 %
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,05 % TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,00 %
Frais de sortie	Néant	0,00 %

Définitions

L'Actif Net Réévalué (ANR) est calculé mensuellement en sommant les capitaux propres de la société et les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobilisés. La formule de calcul est disponible au sein des statuts de la SCI.

La Valeur Liquidative (VL) correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

Frais du support : l'ensemble des frais sont détaillés dans les Caractéristiques Détaillées d'Ofi Invest Patrimoine Immobilier.

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

WALB (Weight Average Lease Break) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers jusqu'à leur première échéance.

WALT (Weight Average Lease Term) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers jusqu'à leur terme.

Orientation de gestion

La Société Civile à Capital Variable a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value long-terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni. Les investissements seront susceptibles d'être composés de titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCV (organismes de placement collectif immobilier). Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration.

Ofi Invest Patrimoine Immobilier investira également en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

Profil de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez Ofi Invest Patrimoine Immobilier pendant 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Le SRI indique la probabilité qu'Ofi Invest Patrimoine Immobilier enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Le SRI permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Avertissement

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce document ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre d'instrument financier, de produit d'investissement immobilier ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour les éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie. 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. Ce document d'information ne donne aucune assurance de l'adéquation du produit présenté à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas un conseil en investissement. Ce document synthétique est exclusivement conçu à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Les informations sur le support sont disponibles sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate www.ofi-invest-re.com. Ce document ne constitue pas un élément contractuel. Ofi Invest Real Estate décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société Civile à Capital Variable liée en particulier au marché immobilier. La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Source pour toutes les données sauf mention contraire : Ofi Invest Real Estate.



Contact
+33 (0)1 40 68 17 17
contact-re@ofi-invest.com

4 | Ce document est établi par Ofi Invest Real Estate, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro d'agrément n° GP-17000003 – n° de TVA intra-communautaire : FR 87824539407 - APE 6630Z - 127 – 129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél : +33 (0)1 40 68 17 17 - www.ofi-invest-re.com