

Date d'arrêté : **31 décembre 2025**



RAPPORT ANNUEL DE GESTION

2025

OFI INVEST IMMO SELECTION



ofi invest
Real Estate



ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

I. ORGANES DE GESTION ET CONTRÔLE AU 31 DECEMBRE 2025	4
A Société de gestion de portefeuille	4
B	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	17
3. ACQUISITION/CESSION DE PARTICIPATIONS	17
4. ENGAGEMENT HORS BILAN	17
5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	17
E Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2025	17
F Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers	19
G Historique de la performance depuis création	20
H Décomposition de la performance annuelle	21
I Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	21
J Perspectives	23
K Propositions de modifications statutaires	23
L Frais de gestion facturés au fonds au cours de l'exercice écoulé	24
L Approche ESG	26

M	Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques.....	31
N	Conventions réglementées visées à l'article L.612-5 du Code de commerce	35
O	Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de l'organisme	35
P	Politique de rémunération de la Société de Gestion.....	36
1	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2025 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES.....	41
A	Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels.....	41
B	Comptes sociaux 2025	41
D	Proposition d'affectation du résultat.....	43
E	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	44
F	Mandat des Commissaires aux comptes	45
III.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025	46
IV.	TEXTES DES RESOLUTIONS PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE.....	46
V.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025	46
2	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L.612-5 DU CODE DE COMMERCE AU 31 DECEMBRE 2025	46
VI.	ANNEXES	47
1.	ANNEXES SFDR	47
2.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025.....	47
3.	TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE	47
4.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025	47
5.	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES AU 31 DECEMBRE 2025	47

I. ORGANES DE GESTION ET CONTRÔLE AU 31 DECEMBRE 2025

A

Société de gestion de portefeuille

OFI INVEST REAL ESTATE SGP

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



Président

- GROMAKOWSKI Nicolas

Membre du directoire

- MAHUT Romuald

Président du conseil de surveillance

- CHEMOUNY Sébastien

Vice-président – membre du conseil de surveillance

- GRIMAUD Jean-Pierre

Membres du conseil de surveillance

- MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERÇANTS
ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES
ET SALAIRES DE L'INDUSTRIE ET DU
COMMERCE (MACIF)

- MATMUT

- CHAUVIN Joëlle

- PLAGNARD Theodora

- OFI INVEST

- OFI INVEST CAPITAL PARTNERS

- ABEILLE ASSURANCES HOLDING

Il est précisé que postérieurement à la clôture du 31 décembre 2025, les comparutions du gérant Ofi Invest Real Estate SGP ont évolué, tel que décrit au paragraphe I.H, et notamment la dénomination sociale devenue, à compter du 1er janvier 2026, Ofi Invest Real Estate. Pour les besoins du présent rapport établi en vue de l'Assemblée Générale Annuelle, le gérant sera désigné ci-après « OIRE », la « Société de Gestion » ou le « Gérant ».



Portefeuille

OFI INVEST IMMO SELECTION

Ofi Invest Immo Sélection, 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 812 773 307, 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	CUSHMAN & WAKEFIELD
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 Immo Sélection au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

A

Présentation du fonds

1. CONSTITUTION

Date de création : 27 juillet 2015

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 80 % 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 80 % 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 en France et dans les pays de l'Union Européenne OU LE Royaume-Uni.

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.

Poche financière : entre 0 % et 10 % de la valeur globale des actifs gérés.

Cette poche pourra être investie en actions cotées, en obligations et autres titres de créances, ainsi qu'en parts ou actions d'OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. Les investissements de la poche d'actifs financiers seront libellés en euro.

3. DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

4. ENDETTEMENT ET EFFET DE LEVIER

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

Cet endettement aura notamment pour objet, dans la limite de l'objet social de la SCI, de (i) financer les acquisitions d'actions ou parts de sociétés à prépondérance immobilière par la SCI ou d'autres actifs immobiliers physiques à acquérir par la SCI directement ou indirectement, de (ii) réaliser les travaux de toute nature liés à son objet social, que les actifs soient détenus directement ou indirectement, et de (iii) procéder à des refinancements, que les actifs soient détenus directement ou indirectement.

Au 31/12/2025, la SCI est endettée uniquement via ses 3 prises de participations externes, à hauteur de +9,30%.

5. INFORMATIONS GENERALES

- **Evolutions du capital**

Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à 185 749 160€, divisé en 18 574 916 parts sociales d'une valeur nominale chacune de 10 €, réparties comme suit :

- Abeille Vie à concurrence de 18 404 206 parts ;
- Abeille Retraite Professionnelle à concurrence de 170 709 parts ;
- Locamat à concurrence d'une part.

OFI INVEST IMMO SELECTION		
	31/12/2024	31/12/2025
Nombre de parts	18 574 916	18 574 916
Actif Net Réévalué	371 515 352 €	373 129 490 €
Valeur liquidative	20,00 €	20,09 €
Performance 1 an glissant *	-7,24%	+0,45%

*Performance calculée du 31/12/N-1 au 31/12/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 30 avril 2025, actant des modifications des articles 4 « Siège social », 6 « Apports », 8.2.5 « Commission de souscription », 11 « Calcul de la valeur liquidative », 20.2 « Pouvoirs de la gérance », 21 « Frais de fonctionnement de la société » et 23 « La documentation commerciale » des statuts ;

- **Chiffres clés de la société**

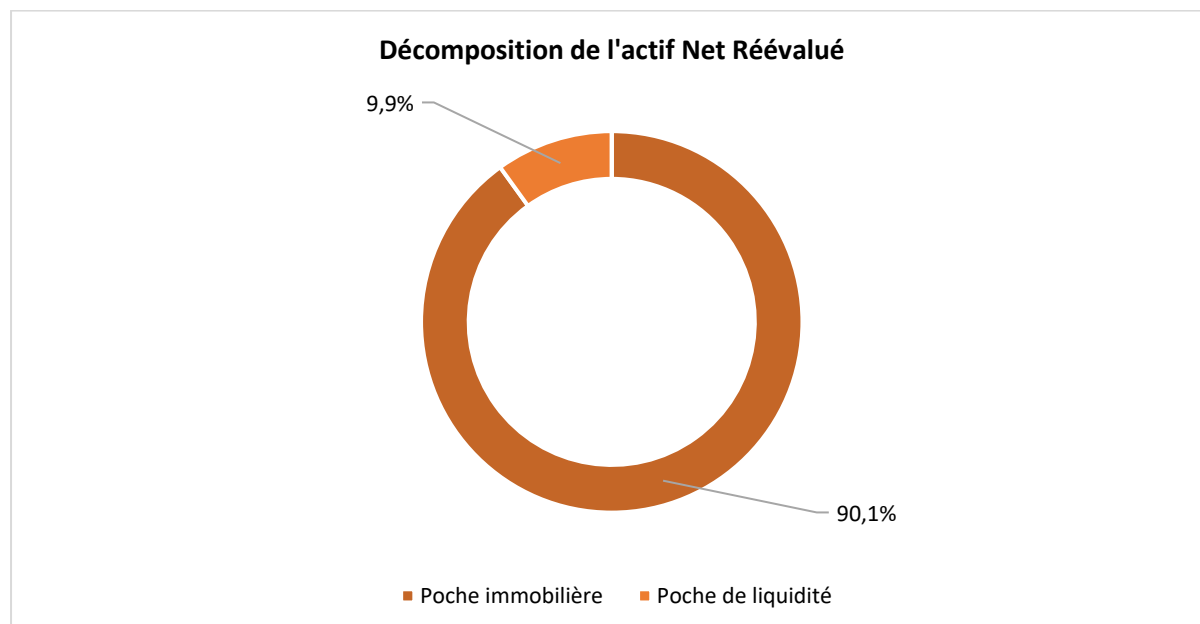
Nombre d'immeubles (hors participations externes)	10
Surface totale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	88 459 m ²
Participations externes	3
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	96,6 %

(1) Surface totale des actifs immobiliers, non proratisée

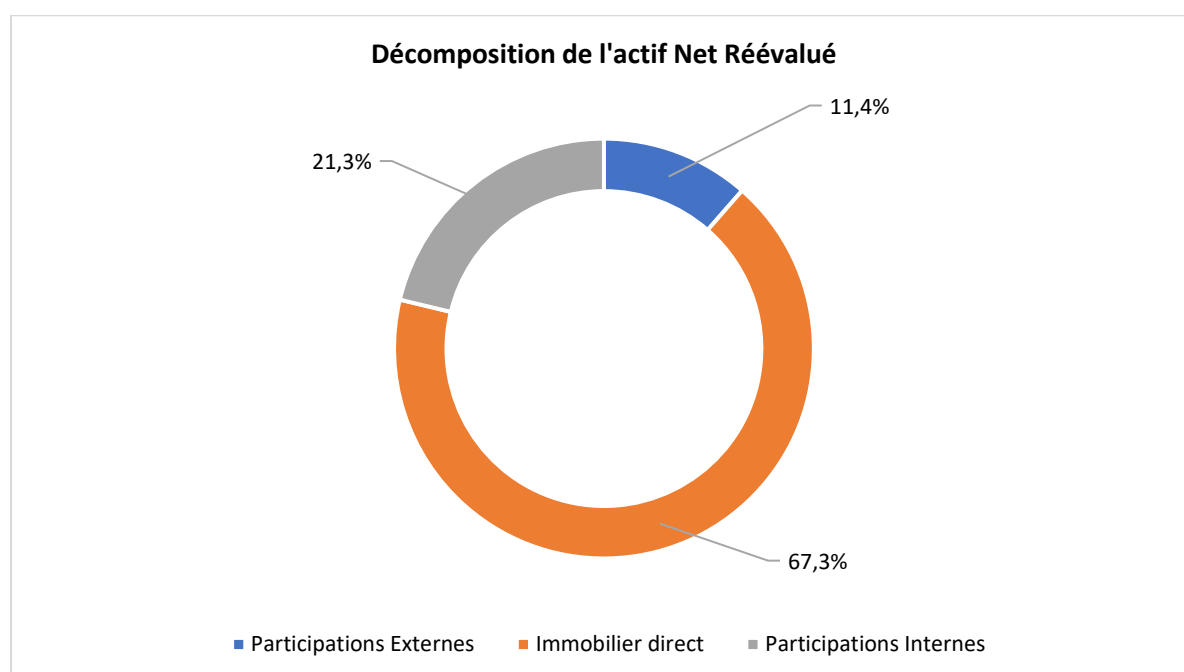
(2) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives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

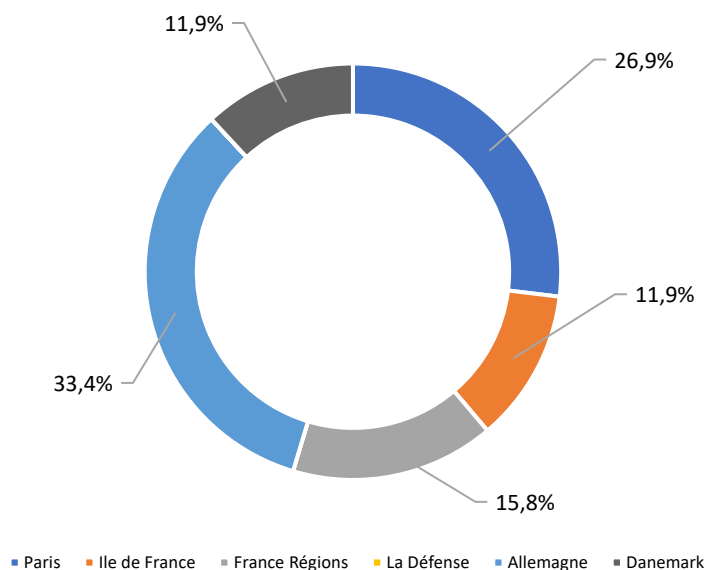


Composition de la poche immobilière



Répartition géographique de la poche immobilière *

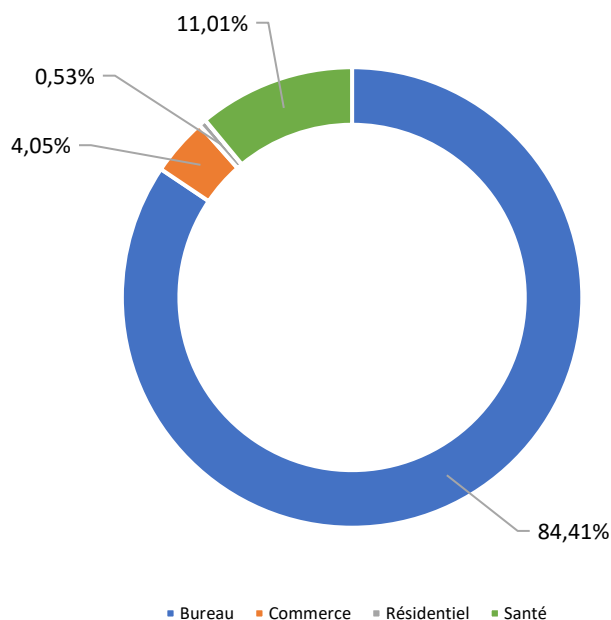
Décomposition géographique de la poche immobilière



**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 *

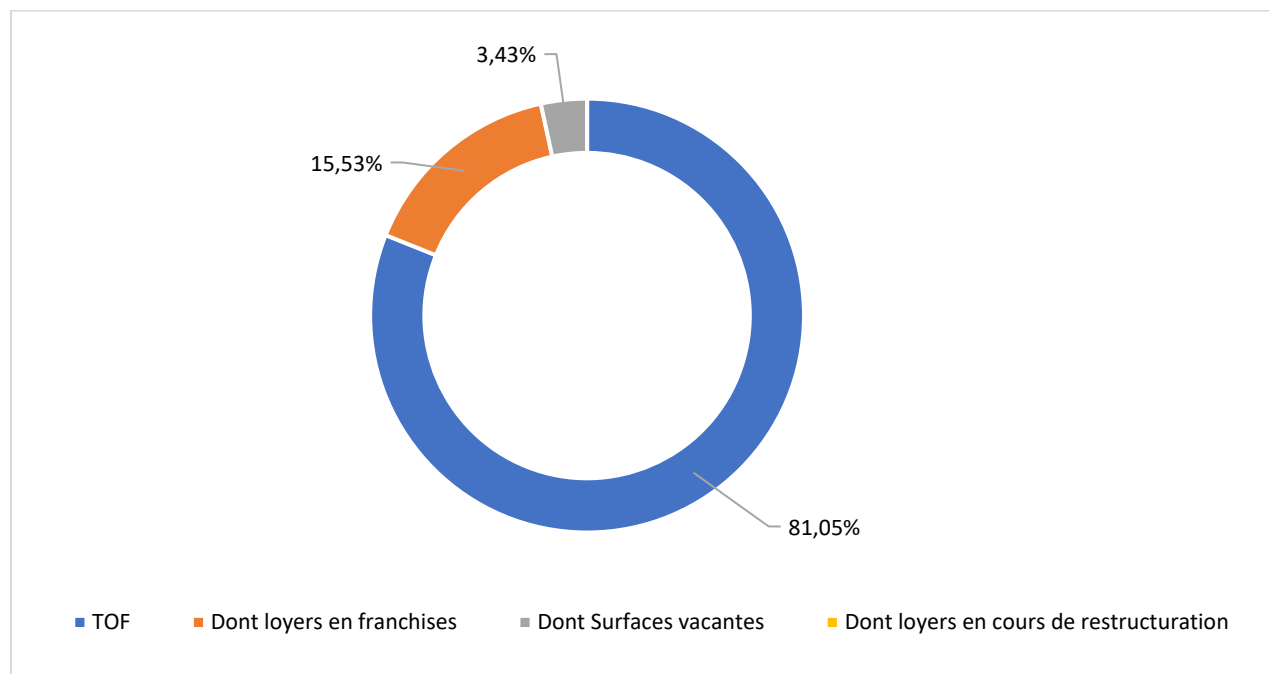
Décomposition sectorielle de la poche immobilière



**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



*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⁾	3,30
WALT hors actifs résidentiels ⁽²⁾	3,69

(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***

Actifs immobiliers

91,1 %

> 90%

**Actifs non
immobiliers**

8,88 %

0 à 10%

Endettement

Endettement : 9,3%

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 annuelle 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 Allemagne, l'investissement a reculé de 5% en 2025 (23,6 milliards €), pénalisé par la logistique (-19%). Le taux prime bureaux a légèrement baissé à 4,31% sur un an, mais est remonté pour la logistique pour atteindre 4,56% (JLL).

En Île-de-France, l'activité locative a diminué de 9% en 2025, à 1,6 million m². Le taux de vacance s'établissait à 11,2% en fin d'année, tandis que le loyer prime est demeuré stable à 1250 €/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).

À Copenhague, l'activité locative pour les bureaux est restée dynamique en 2025. La demande s'est concentrée sur les immeubles bien situés, tandis que la vacance a poursuivi sa hausse pour atteindre 8,4%, essentiellement concentrée dans le parc plus ancien. Le loyer

prime est demeuré stable à 282 €/m²/an, grâce au maintien d'une forte attractivité des bâtiments modernes et conformes aux standards ESG (Colliers, CBRE).

En Allemagne, les sept principaux marchés ont totalisé 2,67 millions m² placés en 2025, un volume stable, et le taux de vacance a progressé à 8,1%. Les loyers prime ont continué de croître, atteignant 492 €/m²/an à Hambourg (+13,9%) et 720 €/m²/an à Munich (+10,1%) (JLL). Le résidentiel européen a confirmé son rôle de pilier du marché en 2025, avec 46,9 milliards € investis sur l'ensemble de l'année, soit une hausse de 5% par rapport à 2024. Le 2nd semestre s'est avéré très dynamique, soutenu par la progression des loyers. Les rendements prime du résidentiel sont restés globalement stables autour de 4%, reflétant la résilience des actifs les plus recherchés (Catella, JLL).

En Allemagne, le résidentiel est demeuré l'actif dominant de tous les produits immobiliers en 2025 avec 8,4 milliards € investis, malgré un léger retrait annuel. Les taux de rendement prime dans les principales métropoles sont restés stables à 3,40 % (CBRE, BNPPRE). Au Danemark, les investissements résidentiels ont fortement progressé, atteignant environ 1,5 milliard € en 2025 (+80 % sur un an), portés par le retour des investisseurs sur le secteur. Le taux prime observé à Copenhague est demeuré stable à 3,85%.

Le marché du commerce est resté résilient en France en 2025 : l'activité économique a progressé de 0,9% et la consommation des ménages a légèrement augmenté de 0,1%. À Paris, la rareté des emplacements prime a poussé le loyer prime à 16 000 €/m²/an, un niveau qui témoigne de la tension persistante sur les meilleurs actifs. L'investissement en commerce a totalisé 2,8 milliards € sur l'année (+6%), tandis que les rendements prime se sont stabilisés autour de 4,00% dans la capitale.

d

Événements significatif de l'exercice

1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2025, la performance (coupons réinvestis) de votre SCI Ofi Invest Immo Selection s'élève à +0,45% sur un an glissant.

Avec un taux d'occupation de 96,6 %, stable sur le dernier trimestre de l'exercice, les fondamentaux du portefeuille demeurent solides. Nous poursuivons nos actions de valorisation du patrimoine et de pérennisation des revenus locatifs.

Les surfaces vacantes (3,4 % du taux d'occupation financier) restent concentrées sur l'immeuble Les Douanes à Lyon, où une stratégie de division des plateaux est en cours afin de capter une demande plus granulaire. La durée résiduelle moyenne des baux atteint 3,69 ans.

Les valeurs vénale sur l'exercice 2025 se sont globalement stabilisées, excepté sur certains sous-marchés. Au cours de l'année, les baisses de valeur proviennent principalement de deux actifs. Le premier, l'immeuble de bureaux Reiwa à Saint-Ouen, évolue dans un marché locatif et d'investissement difficile. La correction reflète une décompression du taux de rendement et une révision à la baisse de la valeur locative de marché, dans un contexte de transactions limitées et d'investisseurs plus sélectifs.

Le second ajustement concerne l'actif de bureaux de Copenhague. Les discussions menées avec le locataire ont permis d'obtenir une durée ferme de bail de six ans, un niveau rare sur le marché danois et créateur de visibilité locative, mais en contrepartie d'une baisse de loyer ainsi que de travaux ciblés (ventilation, huisseries), qui auraient été réalisés indépendamment de l'accord.

Au cours de l'exercice, OIS a procédé à la cession d'un actif de commerce situé à Kaiserslautern, en Allemagne. Cette opération s'inscrit dans une stratégie d'anticipation visant à réduire l'exposition du fonds à de potentielles discussions futures avec les locataires, susceptibles d'affecter la visibilité locative et la stabilité des revenus. La cession a également permis de réallouer les capitaux vers des projets présentant un potentiel de création de valeur plus élevé.

Dans cette perspective, les ressources dégagées ont été redirigées vers le projet de restructuration de l'immeuble Cambacérès, identifié comme un axe stratégique de développement pour le fonds. Le départ du locataire au 1er janvier 2026 a permis de continuer les études de conception dans des conditions optimales, sans contrainte d'occupation, et de préparer efficacement les phases opérationnelles du projet. Les travaux de curage doivent débuter prochainement, marquant le lancement concret de la transformation de l'actif.

Il convient également de préciser que nous avons décidé de procéder à la cession du dernier actif résiduel du fonds Abeille Commerce Europe. La stabilisation de la situation locative de cet actif permettait en effet d'envisager une vente dans de bonnes conditions de marché, tout en répondant à l'objectif de finaliser la liquidation du fonds. Cette cession marque la sortie du dernier actif encore détenu, permettant ainsi d'avancer vers la clôture définitive du véhicule.

Cette rotation d'actifs illustre la volonté de la Société de Gestion d'optimiser en continu le profil de rendement du portefeuille, en arbitrando les actifs présentant un risque accru au profit d'opérations de repositionnement ou de développement offrant des perspectives de performance plus attractives.

La participation gérée par le partenaire Brookfield, EP Silver Co-Invest II Lux S.à r.l, a enregistré une dépréciation de -2,1 M€ sur l'exercice 2025, principalement liée à un taux d'occupation toujours relativement faible au sein du portefeuille ainsi qu'à un effet de levier

significatif, qui amplifie mécaniquement l'impact de la performance opérationnelle sur la valeur de l'actif.

2. ACQUISITION/CESSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le 15 mai 2025, la SCI Ofi Invest Immo Sélection a cédé l'actif de Kaiserslautern pour un prix de cession hors droits de 8,5 millions d'euros.

3. ACQUISITION/CESSION DE PARTICIPATIONS

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

4. ENGAGEMENT HORS BILAN

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

5. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

E

Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale des immeubles détenus en direct par votre société atteint 224 514 807 euros, ce qui, compte tenu d'une valeur nette comptable de 183 476 390 euros, représente une plus-value latente globale des immeubles de 41 038 417 euros.

Par ailleurs, la valeur de réalisation des titres de participation hors comptes courants (OPCI Preim Santé, OPCI Primavera, OPCI ACE, SCI Sepktrum, SCI Reiwa, EP Silver Co-Invest II Lux S.à r.l.) est de 80 440 436 euros ; la valeur nette comptable s'établit à 94 820 670 euros et la moins-value latente représente -14 380 235 euros. Des créances sont rattachées à ces participations pour un montant net de 30 336 355 euros, correspondant aux comptes courants associés de SCI Spektrum, SCI REIWA et EP Silver Co-Invest II Lux S.à r.l (incluant une dépréciation de - 15 333 713 euros du compte courant avec EP Silver Co-Invest II Lux Sàrl).

En conséquence, le patrimoine de votre société présente une plus-value latente totale de 26 674 528 euros.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de votre société est conforme à son allocation cible et se compose comme suit :

Portefeuille immobilier détenu directement par la SCI

Actif	Localisation	Typologie (> 50% des surfaces)	Valeur vénale de l'actif immobilier ou valeur	Détention (%)
CAMBACERES	Paris 8ème, France	Bureaux	58 000 000 €	100%
GRAMONT	Paris 2ème, France	Bureaux	28 650 000 €	100%
ABC STRASSE	Hambourg, France	Bureaux	18 700 000 €	100%
RUE DE LA POMPE	Paris 16ème, France	Commerces	2 350 000 €	100%
RUE DE BETHUNE	Lille, France	Commerces	2 300 000 €	100%
NIELS JUELS GADE	Copenhague, Danemark	Bureaux	39 364 280 €	100%
LES DOUANES	Lyon, France	Bureaux	13 650 000 €	100%
ROTEBÜHLSTRASSE 121	Stuttgart, Allemagne	Bureaux	61 500 000 €	100%
TOTAL			224 514 807 €	

Portefeuille immobilier détenu indirectement par la SCI

Actif	Localisation	Valeur des parts	Valeur des comptes-courant	Société de gestion
		22 221 661 €	18 929 329 €	OFI INVEST REAL
	France			ESTATE
SCI Reiwa				

		21 097 309 €	9 654 713 €	OFI INVEST REAL ESTATE
SCI Spektrum	Allemagne			
		143 199 €	0 €	OFI INVEST REAL ESTATE
OPPCI Abeille Commerce Europe	France			
OPPCI PREIM SANTE	France	28 346 012 €	0 €	PRAEMIA REIM
		8 632 254 €	0 €	ALLIANZ IMMOVALOR
OPPCI PRIMAVERA	France			
	Allemagne	0 €	1 752 312 €	BROOKFIELD AM
EP Silver Co-Invest II Lux S.à r.l				
TOTAL		80 440 435 €	30 336 355 €	

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 expert 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.

Au 31 décembre 2025, l'évaluateur immobilier désigné est Cushman & Wakefield. Conformément à la procédure de sélection et d'évaluation des prestataires et délégataires, un appel d'offres a été effectué en cours d'année en vue de sélectionner un nouvel expert pour le fonds à compter de la campagne d'expertise du 31 mars 2025. Cushman & Wakefield a été renouvelé à travers une nouvelle convention signée en date du 18 mars 2025. Son mandat arrive à terme le 31 décembre 2029.

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.

G

Historique de la performance depuis création

Au 31 décembre 2025, la Valeur Liquidative de la SCI Ofi Invest Immo Selection s'établit à 20,09 € par part.

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création	8 ans	5 ans	3 ans	1 an ⁽¹⁾	3 mois	1 mois	YTD ⁽²⁾
+0,45%	-13,07%	-18,00%	-22,55%	+0,45%	-1,03%	-1,37%	+0,45%

**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 31/12/2024 au 31/12/2025

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

Performances annuelles ⁽¹⁾ coupons réinvestis des 5 dernières années

2021	2022	2023	2024	2025 ⁽²⁾
+5,88%	+0,00%	-16,89%	-7,24%	+0,45%

*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.

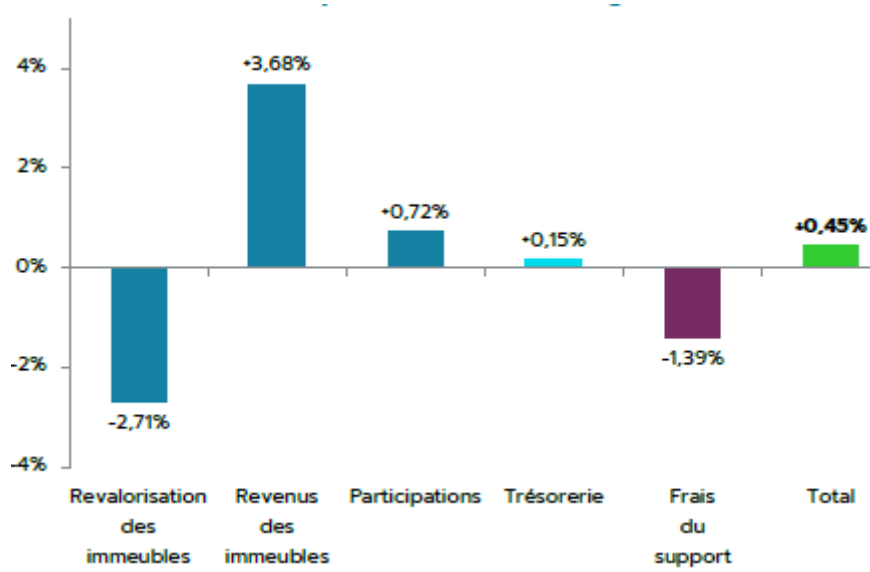
(1) Performance calculée du 31/12/N-1 au 31/12/N

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



Décomposition de la performance annuelle

Contribution à la performance – 1 an glissant – du 31/12/2024 au 31/12/2025 :



La performance sur l'année s'explique par :

- Une contribution à la performance du rendement en capital de -2,71% ;
- Une contribution à la performance du rendement locatif de +3,68% ;
- Une contribution à la performance de la trésorerie de +0,15% ;
- Une contribution à la performance des participations externes du fonds de +0,72% ;
- Une contribution à la performance des frais et autres de -1,39%.



Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Au 1er janvier 2026, le locataire de l'immeuble Cambacérès a quitté les lieux, conformément aux dispositions contractuelles. Ce départ constitue une étape déterminante pour la poursuite du projet de restructuration de l'actif, en permettant à la Société de Gestion de

mener les études techniques et architecturales dans des conditions optimales, sans contrainte d'occupation. Les phases préparatoires se déroulent désormais conformément au calendrier prévisionnel, et les travaux de curage doivent débuter prochainement. Cette libération complète de l'immeuble marque ainsi le véritable point de lancement opérationnel du projet et sécurise la suite de son développement.

Par Décisions d'Associés en date du 30 janvier 2026, il a été acté la liquidation de l'OPCI Abeille Commerce Europe avec la distribution de 143 494,25 euros à la SCI selon sa détention du capital. La distribution est effectuée le 06 février 2026. La SCI ne détient donc plus à ce jour de titres de l'OPCI Abeille Commerce Europe dans son portefeuille.

Par ailleurs, la liquidation de l'OPPCI Abeille Commerce Europe est finalisée depuis le 30 janvier 2026, l'ensemble des produits de cession a déjà été intégralement distribué aux associés en janvier 2026, conformément aux modalités prévues.

Depuis le 28 février 2026, la situation géopolitique au Moyen-Orient demeure marquée par des tensions persistantes, susceptibles d'entretenir un contexte d'incertitude sur les marchés économiques et financiers, notamment en matière d'évolution des prix de l'énergie et de volatilité des marchés. À la date d'arrêté des comptes, ces événements sont considérés comme des événements postérieurs à la clôture. Le groupe suit attentivement l'évolution de la situation et ses éventuelles répercussions macroéconomiques et financières. Sur la base des informations disponibles à ce jour, aucun impact significatif sur la situation financière ou les résultats du groupe, ainsi qu'aucune exposition matérielle n'ont été identifiés.

Depuis le 1er avril 2026, la direction de OFI INVEST REAL ESTATE est assurée par un Directeur Général, Monsieur Sébastien Chemouny, et deux directeurs généraux délégués, Messieurs Grégoire Bailly-Salins et Nicolas Gromakowski. Pour mémoire, par Décisions Unanimes des Associés en date du 4 février 2026, il avait été acté par les Associés (i) du changement de dénomination sociale du gérant (également Société de Gestion), devenue depuis le 1er janvier dernier OFI INVEST REAL ESTATE, (ii) de la modification de son mode de gouvernance passant d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance à une société anonyme à conseil d'administration.

Depuis le 1er avril dernier, la gestion immobilière antérieurement déléguée à la société OFI INVEST REAL ESTATE SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 443 612 510, dont le siège social est situé au 127-129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux est internalisée au sein de la Société de Gestion, en raison de la fusion absorption de OFI INVEST REAL ESTATE SAS par OFI INVEST REAL ESTATE. Les équipes de gestion immobilière ont été transférées (Asset Management, Property Management, etc...) depuis cette date, à OFI INVEST REAL ESTATE permettant ainsi la continuité de la gestion des immeubles.

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



Perspectives

L'année à venir sera marquée par la poursuite des grands chantiers engagés, avec pour priorité la réalisation maîtrisée du projet de restructuration Cambacérès. 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.



Propositions de modifications statutaires

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

- Modification de l'article 7 « Capital Social Initial » des statuts en y insérant un sous paragraphe et en modifiant le titre de l'article afin d'inclure la réduction de la valeur nominale des parts sociales actée par Décisions Unanimes des Associés en date du 31 janvier 2023 ;
- Modification de l'article 11.6 « Etalement des frais et droits » des statuts afin de prévoir le cas d'étalement des frais et droits lors d'un refinancement d'actifs immobiliers gérés en direct ou indirect.



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

	Rappel contractuel	Réel au 31/12/2025
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	2,5% Max HT de l'actif brut	1,21%
Frais d'exploitation immobilière	3,00% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	1,01%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,15% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,11%

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 **2,5%** de l'actif brut 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 pour l'ensemble des actifs immobiliers détenus par le fonds hors participations externes, et le property management, mais uniquement pour les actifs immobiliers situés en France, hors participations externes) hors honoraires de project management, à hauteur de **0,60%** de la valeur du patrimoine immobilier hors droits détenu directement par la société. En revanche, pour l'actif de bureaux détenu en quote part par le fonds, les honoraires de gestion immobilière facturés par Ofi Invest Real Estate SAS s'élèvent à **0,25 %** de la valeur du patrimoine immobilier hors droits, conformément aux modalités spécifiques prévues pour ce type de détention.

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

- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Les frais d'exploitation immobilières intègrent également des frais de Project Management (maîtrise d'ouvrage déléguée/assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.) lié aux travaux qui pourrait être réalisés par OFI INVEST REAL ESTATE SAS. Sur l'exercice, les honoraires de Project Management versé à OFI INVEST REAL ESTATE SAS s'élèvent à 37.760 € HT, soit 0,01% de la valeur globale des actifs gérés moyen.



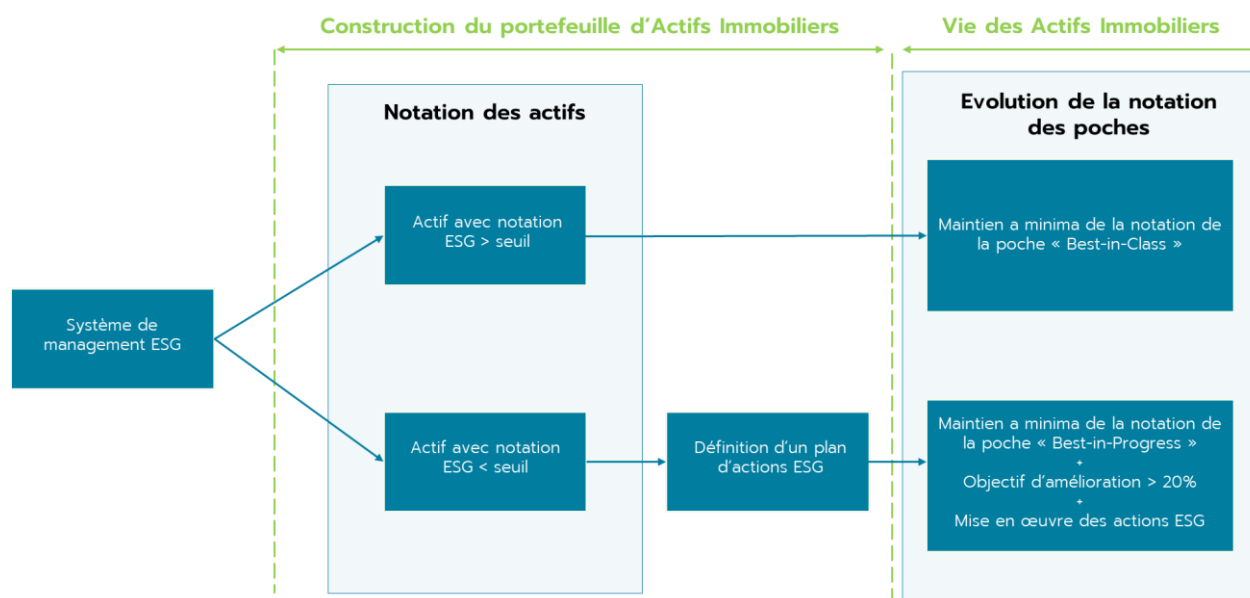
Approche ESG

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)

M

Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques

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

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

Le fonds a été créé en 2015. 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.

Risques liés à l'endettement

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

Risque de durabilité

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

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

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

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de

revente des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SCI et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

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

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

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

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

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

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

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

Risque de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers physiques

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

En cas de dissolution de la SCI, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SCI devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité

globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SCI peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

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

Risques Actions

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

Risques liés aux instruments financiers à terme

La SCI pourra avoir recours à des instruments financiers à terme (dérivés) afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés.

Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant pas de protéger la SCI complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La valeur liquidative de la SCI pourrait, dès lors, en être affectée.

Les produits dérivés utilisés peuvent avoir une faible liquidité. Aussi la résiliation d'un produit dérivé pour quelque raison que ce soit peut affecter négativement la valeur liquidative de la SCI.

Risques de taux

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

Risque de contrepartie

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

N

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

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

O

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformité

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

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

P

Politique de rémunération de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personnels concernés

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

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

Rémunération fixe et variable

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

La rémunération globale se compose des éléments suivants :

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

La rémunération fixe

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

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

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

La rémunération variable

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

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

La partie variable tient également compte d'éléments relatifs à la Responsabilité Sociale des Entreprises et en particulier de la qualité de l'Indice Egalité Homme/Femme du Groupe Ofi Invest. Les allocations individuelles des rémunérations variables sont fondées sur les résultats

d'une évaluation individuelle (a minima annuelle), formalisée, qui prend en compte la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs et la contribution individuelle des collaborateurs aux critères suivants :

- performances globales de chaque métier (performances d'investissement, résultat d'exploitation, respect des budgets de frais généraux, ...) ;
- atteinte des objectifs individuels fixés par 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 process d'investissement ou de conseil en investissement ;
- évaluations de la Direction des Risques quant à la gestion, par chaque ligne de métier, des risques associés à son activité ;
- participation aux projets de transformation réglementaires ou organisationnels

Prise en compte de critères qualitatifs et quantitatifs

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

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

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

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

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

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

Pour les personnes dont la rémunération variable est comprise entre 200 k€ et 300 k€ : une part (60%) est versée immédiatement, les 40% restant étant versés sous forme de

provisions indexées, libérées par tranches égales au cours des trois années suivantes, sans période de rétention.

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

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

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

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

- Rémunérations fixes : 1 259 k€ (salaire annuel théorique) ;
- Rémunérations variables (*) : 263 000 € (primes sur exercice 2025 versées en février 2026)
- Nombre de collaborateurs (**) : 12

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

(*) Bonus 2025 versé en février 2026.

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

1 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2025 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES



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

Il n'y a pas eu de changement de méthodes de valorisations à signaler sur cet exercice.

B Comptes sociaux 2025

Le chiffre d'affaires net s'établit à 11 202 932,91 euros cette année contre 12 236 447,34 euros pour l'exercice précédent, soit une baisse de 8,45%. Cette baisse est principalement liée à la franchise accordée à RSM sur le 4^{ème} trimestre de l'exercice et à la cession de l'actif de Kaiserslautern en mai 2025.

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 2 050 057,32 euros cette année contre 2 225 907,77 euros l'année dernière. Cette variation s'explique principalement par la baisse des provisions de charges appelées en lien avec les événements cités ci-dessus.

A noter que sur l'exercice, il n'y a pas eu de commissions de souscriptions. Pour rappel, dans les statuts de votre société, il est en effet prévu qu'une commission acquise à la SCI Ofi Invest Immo sélection est due et versée par le souscripteur au moment de la libération de capital. Cette commission est destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la Société lors de l'acquisition de biens sociaux. Le taux de cette commission est fixé par la gérance à 6 % du montant du capital effectivement libéré. Ces commissions de souscription sont comptabilisées en « produits constatés d'avance » lors des versements en capital afférents. Le produit n'est constaté qu'au moment des acquisitions et du versement des frais afférents.

Le total des produits d'exploitation atteint ainsi 31 965 919,14 euros cette année contre 33 610 098,87 euros l'année dernière, soit une baisse de 4,89%. Cette baisse s'explique par la cession de Kaiserslautern et donc l'alimentation du compte « reprise sur dépréciation » pour 10,2 m€, à comparer avec la reprise de 19,1 m€ enregistrée l'année passée avec la cession de Scorpius. A noter que suite à l'application du nouveau plan comptable, le produit de cession sur la vente de Kaiserslautern est comptabilisé en produits d'exploitation pour 8,5 m€. Par ailleurs, la cession de l'actif de Kaiserslautern n'est pas génératrice de performance pour la Société, la VNC de l'actif sorti se retrouve en charges d'exploitation pour 19,9 m€.

Le montant des achats et charges externes s'établit à 6 882 899,30 euros cette année contre 9 229 499,22 euros l'année dernière, soit une baisse de 24,99%. Cette diminution s'explique principalement par la baisse des honoraires de gestion de -1 139 064,89 euros atteignant 4 168 276,34 euros en 2025, qui représentent 1,12% de l'actif net de la Société au 31/12/2025, contre 5 307 341,23 euros en 2024 en raison de la baisse du nombre de parts affectées sur l'exercice 2025. Les frais de gestion et de fonctionnement de la Société représentent 1,04% de l'actif brut moyen de l'exercice 2025.

Les impôts et taxes représentent 1 095 088,61 euros en 2025 contre 5 639 108,93 euros en 2024. Cette baisse s'explique majoritairement par les droits de mutation (Real Estate Transfer Tax) dus par le fonds pour les actifs détenus en Allemagne qui s'étaient élevés en 2024 à 4 646 099,00 euros contre 278 765,00 euros en 2025. Le montant enregistré en 2025 correspond aux intérêts de retard sur les droits de mutation des actifs détenus en Allemagne.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 30 261 500,18 euros en 2025 contre 13 810 683,58 euros en 2024, soit une hausse de 119,12%. Cette hausse est principalement expliquée par la constatation de la sortie de la VNC de l'actif de Kaiserslautern pour 19,9 m€. A noter également des dotations aux provisions pour dépréciation sur certains actifs immobiliers dues à une valeur d'expertise fin décembre inférieure à la valeur d'inventaire, en raison de la baisse des valeurs vénale des actifs immobiliers à la suite de la dégradation des paramètres de marché sur l'exercice 2025. Les dotations aux provisions pour dépréciations ont été inférieures cette année par rapport à l'année 2024.

Au total, les charges d'exploitation atteignent 38 239 781,81 euros en 2025 contre 28 680 934,43 euros en 2024.

Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de 6 273 620,45 euros.

Le résultat financier est une perte de 1 947 528,13 euros contre une perte de 9 069 002,92 euros l'année dernière. Il se compose principalement des éléments suivants :

- Des produits financiers correspondant à des dividendes sur parts de SCI, d'OPCI et des produits d'autres participations, en hausse à 7 806 587,45 euros en 2025 contre 5 655 736,87 euros en 2024. La hausse de ce résultat financier est expliquée par la hausse des revenus issus des OPCI, notamment l'acompte de liquidation de l'OPCI Abeille Commerce Europe pour 2 763 200,71 euros, légèrement compensée par la baisse des autres intérêts et produits assimilés (le taux maximum fiscalement déductible passant de 5,75% à 4,55%) ;
- Des dotations aux provisions de 9 753 691,83 euros en 2025 contre 14 724 035,79 euros en 2024, liées à la dépréciation des parts du club deal EP Silver Co-Invest II Lux Sàrl pour 2 106 312,50 euros, des parts de l'OPCI Abeille Commerce Europe en cours de liquidation pour 2 753 919,32 euros et des parts de la SCI Reiwa pour 4 893 460,01 euros.

Le résultat exceptionnel est nul en 2025, contre une perte de 19 191 188,16 euros en 2024. Le nouveau plan comptable appliqué sur cet exercice a en effet redéfini la notion de résultat exceptionnel, les plus et moins-values enregistrées sur la cession des actifs sont maintenant comptabilisées en résultat d'exploitation.

D Proposition d'affectation du résultat

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte de -8 221 148,58 euros contre une perte de 23 331 026,64 euros en 2024.

Nous vous proposons d'affecter cette perte au « report à nouveau » du bilan de votre société.

Le compte « report à nouveau » s'élève après affectation à -85 753 384,93 euros.

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
31/12/2024**

0€/part

**Dividendes au titre de l'exercice clos le
31/12/2023**

0€/part

**Dividendes au titre de l'exercice clos le
31/12/2022**

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 31/12/2025

Annexe au rapport de gestion

OFI INVEST IMMO SELECTION		en euros				
		Article D 441-6 : 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						0
Montant total des factures concernées HT					10 972,56	10 972,56
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT					0,16%	0,16%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues			0			
Montant total des factures exclues HT			0			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-14-1 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 : Factures émises 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						17
Montant total des factures concernées TTC	-202 927	10 638	150 521	1 154 689	1 315 849	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	-1,45%	0,08%	1,07%	8,22%	9,37%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues HT	0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-14.1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Le bail signé avec le locataire précise l'échéance du paiement. Généralement le règlement est dû le 1er jour du mois ou le 1er jour du trimestre quittancé.					

F

Mandat des Commissaires aux comptes

Nous vous rappelons que le mandat de notre Commissaire aux comptes, PricewaterhouseCoopers Audit arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

III. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025

Se référer aux annexes

IV. TEXTES DES RESOLUTIONS PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Se référer aux annexes

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

Se référer aux annexes

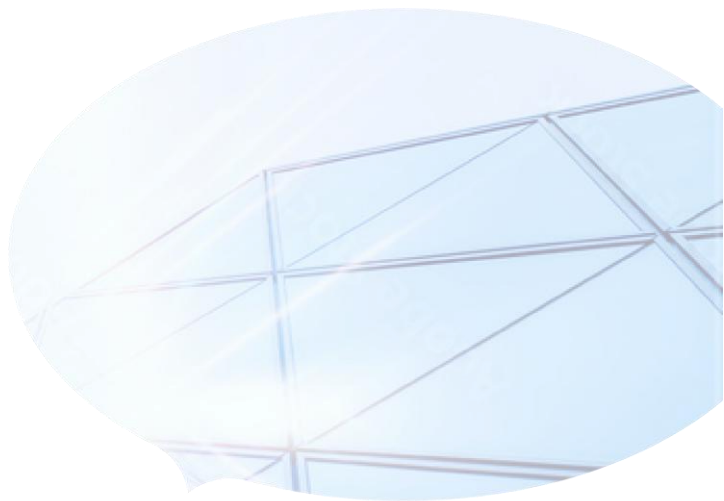
2 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L.612-5 DU CODE COMMERCE AU 31 DECEMBRE 2025

DE

Se référer aux annexes

VI. ANNEXES

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



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

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

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

Dénomination du produit :
OFI INVEST IMMO SELECTION

Identifiant d'entité juridique :
969500EIDYZ9MA62MQ65

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☒ ☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%

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

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

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____%

☒ ☐ **Non**

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

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

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

☐ ayant un objectif social

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



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

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

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

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

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

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

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

Le résultat de la note ESG du produit financier est de 41/100 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score correspond à l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture de ce rapport de gestion. A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 62/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. **Ce score était de 38/100 sur la période précédente.**

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

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

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

- Environnemental :
 - **Intensité énergétique EF, 146 kWh/m².an** (donnée remontée extraite au 21/07/25)
 - **Intensité carbone, 41 kgeqCO2/m².an** (donnée remontée extraite au 21/07/25)
 - **Consommation d'eau, 0,44 m3/m².an** (donnée remontée extraite au 21/07/25)
 - **Certification environnementale, 0%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
 - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 54%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- Social :
 - **Mobilité - Distance des transports, 96%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun
 - **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 4 %** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- Gouvernance :
 - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 40%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
 - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 0%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

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

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

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Intensité énergétique EF, 165 kWh/m².an**
 - **Intensité carbone, 56 kgeqCO₂/m².an**
 - **Consommation d'eau, 0,33 m³/m².an**
 - **Certification environnementale, 0%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
 - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 55%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- Social :
 - **Mobilité - Distance des transports, 95%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun
 - **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 5 %** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- Gouvernance :
 - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 47%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
 - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 0%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la Société de Gestion a défini les indicateurs suivis.
- Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles

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

- **Combustibles fossiles – 0%**
- **Efficacité énergétique – 86%**
- **Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : 0,000181 GWh/m²**
Part de donnée réelle : 62% et taux d'occupation moyen : 97%

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

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

Donnée actualisée remontée extraite au 21/07/25 : 0,000146 GWh/m²



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

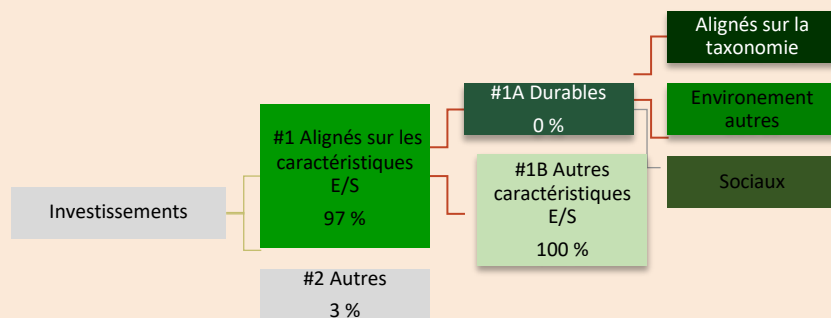
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
ROTEBÜHLSTRASSE 121	<i>Acquisition et propriété</i>	21%	<i>Allemagne</i>
CAMBACERES	<i>Acquisition et propriété</i>	20%	<i>France</i>
COPENHAGUE	<i>Acquisition et propriété</i>	13%	<i>Danemark</i>
REIWA	<i>Acquisition et propriété</i>	13%	<i>France</i>
SPEKTRUM	<i>Acquisition et propriété</i>	10%	<i>Allemagne</i>
GRAMONT	<i>Acquisition et propriété</i>	10%	<i>France</i>
ABC Strasse	<i>Acquisition et propriété</i>	6%	<i>Allemagne</i>
LES DOUANES	<i>Acquisition et propriété</i>	5%	<i>France</i>
RUE DE LA POMPE	<i>Acquisition et propriété</i>	1%	<i>France</i>
RUE DE BETHUNE	<i>Acquisition et propriété</i>	1%	<i>France</i>

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



Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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

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

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

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

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

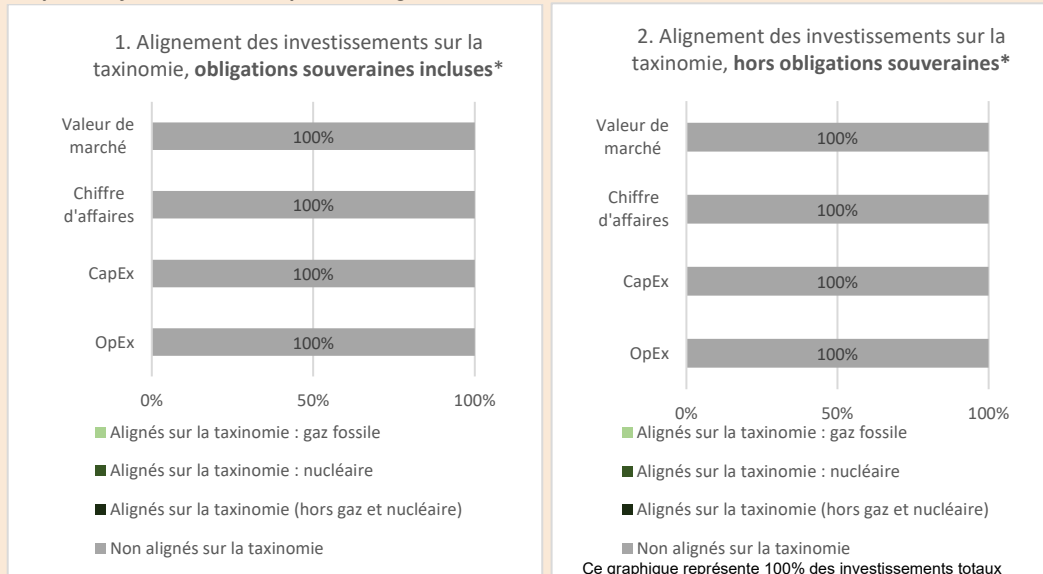


Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹² ?

- ☐ Oui :
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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



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

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



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

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



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

97% des investissements sur le dernier exercice ont été alignés sur les caractéristiques E/S du fait de leur évaluation avant investissement selon la méthodologie interne et l'attribution d'une note ESG. Les investissements ne sont cependant pas considérés comme des investissements durables.

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OFI INVEST IMMO SELECTION
Société civile à capital variable
Siège social : 127-129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux
812 773 307 R.C.S. Nanterre

**TEXTE DES RESOLUTIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
EN DATE DU 20 MAI 2026**

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

(Lecture du rapport de gérance sur l'exercice clos au 31 décembre 2025 ; Examen des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ; Approbation du rapport de la gérance et des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, et quitus à la gérance)

L'Assemblée, connaissance prise du rapport de gestion établi par la Gérance sur l'activité de la Société et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve lesdits rapports et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, se traduisant par une perte nette de 8 221 148,58 euros.

En conséquence, l'Assemblée 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, sur proposition de la Gérance, décide d'affecter la totalité la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit la somme de 8 221 148,58 euros, au poste « report à nouveau » dont le solde débiteur est ainsi porté à la somme de 85 753 384,93 euros.

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

TROISIEME RESOLUTION

(Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et conventions visées par l'article L. 612-5 et suivant du Code de commerce et approbation dudit rapport)

L'Assemblée, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes relatif aux conventions réglementées visées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuve ledit rapport et prend acte purement et simplement l'absence de conclusion de conventions susvisées au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME RESOLUTION

(Rémunération de la gérance)

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 21.1 des statuts de la Société, décide de fixer la rémunération de la gérance à 1,19% de l'actif brut au titre de l'exercice 2025. Les associés décident que ce pourcentage sera applicable sans limitation de durée jusqu'à décision contraire. En tant que besoin,

l'Assemblée Générale confirme que la rémunération de la gérance au titre des exercices antérieurs, depuis la création de la Société, a été chaque année d'un montant inférieur ou égal à 2,2 % de l'actif brut de la Société.

CINQUIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2025, la variation nette du capital de la Société est nulle, le montant du capital social à l'ouverture et à la fermeture de l'exercice écoulé est resté inchangé s'élevant ainsi à 185 749 160 euros.

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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

SIXIEME RESOLUTION

(Modification de l'Article 6 – Apports)

Ancienne rédaction

« ARTICLE 6 – APPORTS »

Les apports en numéraire des associés sont en proportion de leur participation au capital social, à savoir :

- *Abeille Vie, la somme de 352.084.120 Euros*
- *Abeille Retraite Professionnelle, la somme de..... 3.414.180 Euros*
- *Locamat SAS, la somme de 20 Euros*

Soit au total, la somme de..... 355.498.320 Euros

Les apports seront libérés par les associés qui s'engagent à les verser dans les quinze jours de l'appel de fonds qui leur sera adressé par la gérance. »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 6 – APPORTS CONSTITUTIFS ET CAPITAL SOCIAL INITIAL »

6.1 – Apports constitutifs

Les apports en numéraire des associés sont en proportion de leur participation au capital social, à savoir :

- *Aviva Vie, la somme de59.999.980 Euros*
- *Locamat, la somme de20 Euros*

Soit au total, la somme de..... 60.000.000 Euros

6.2 – Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de soixante millions d'euros (60.000.000 €), divisé en trois millions (3.000.000) de parts d'une valeur nominale de dix euros (10 €) chacune, et attribuées comme suit :

- *Abeille Vie*
A concurrence de 2.999.999 parts
- *Locamat*
A concurrence de 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 3.000.000 parts »

SEPTIEME RESOLUTION

(Modification de l'article 7 - Capital social Initial)

Ancienne rédaction

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial est fixé à la somme de soixante millions d'euros (60.000.000 €), divisé en trois millions (3.000.000) de parts d'une valeur nominale de dix euros (10 €) chacune, et attribuées comme suit :

- *Abeille Vie*
A concurrence de 2.999.999 parts
- *Locamat*
A concurrence de 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 3.000.000 parts »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 7 – VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES

Par décision en date du 31 janvier 2023, les associés ont approuvé la réduction du capital social d'un montant de 185 749 160 €, par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales de la Société, ramenant ainsi la valeur nominale des parts sociales de 20 euros à 10 euros.

La valeur nominale de chacune des parts sociales de la Société s'établit désormais à 10 euros. »

HUITIEME RESOLUTION

(Modification de l'Article 11.6 – Etalement des frais et droits des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale décide de modifier l'Article 11.6 – Etalement des frais et droits des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 11.6 – Etalement des frais et droits

La gérance constatera un étalement destiné à faire supporter aux investisseurs entrants leur quote-part de frais liés à l'acquisition et au financement des actifs immobiliers tels que défini à l'article 21.2. Cet ajustement consiste à :

- *Etaler de manière linéaire sur 10 ans, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition, commissions de souscription versées dans le cadre d'investissements réalisés par la Société ainsi que les frais de constitution supportés par la Société pour certains investissements ;*
- *Etaler de manière linéaire sur la durée de l'emprunt, les frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers.*

.../... ».

Nouvelle rédaction :

« 11.6 – Etalement des frais et droits

La gérance constatera un étalement destiné à faire supporter aux investisseurs entrants leur quote-part de frais liés à l'acquisition et au financement des actifs immobiliers tels que défini à l'article 21.2. Cet ajustement consiste à :

- *Etaler de manière linéaire sur 10 ans, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition, commissions de souscription versées dans le cadre d'investissements réalisés par la Société ainsi que les frais de constitution supportés par la Société pour certains investissements ;*
- *Etaler de manière linéaire sur la durée de l'emprunt, les frais afférents aux financements et refinancements bancaires ou non bancaires (i) des acquisitions d'actifs immobiliers, détenus en direct ou en indirect, (ii) des actifs immobiliers gérés, (iii) des travaux et opérations de développement des actifs immobiliers gérés, ou (iv) adossés directement ou non à des actifs de la Société (ex : financements corporate ou facilités de trésorerie).*

.../... ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIEME 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 Immo Sélection

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés

Ofi Invest Immo Sélection

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 Immo Sélection relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 relatives 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} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

*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, et de tests de dépréciations menés en interne si nécessaire.

La note « 2.2 Evaluation des parts de sociétés immobilières 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 immobilisations financières 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 relatives 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 28 avril 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

OFI INVEST IMMO SELECTION

BILAN ACTIF	2025.12			2024.12	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET	NET
Capital souscrit non appelé (I)	0,00		0,00	0,00	0,00
Frais d'établissement (II)	0,00		0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles					
Terrains	92 736 522,65	13 636 957,40	79 099 565,25	97 547 722,65	
Constructions :	126 545 490,25	25 484 685,09	101 060 805,16	100 748 258,83	
Gros oeuvre, Cios et Couverts	83 029 918,18	8 743 850,65	74 286 067,53	68 295 570,11	
Lots techniques	25 039 527,04	8 421 616,57	16 617 910,47	19 947 929,03	
Second oeuvre	18 476 045,03	8 319 217,87	10 156 827,16	12 504 759,69	
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres immobilisations corporelles	3 140,58	3 140,50	0,08	314,21	
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	3 316 019,56	0,00	3 316 019,56	3 487 975,99	
Immobilisations financières (1) :					
Participations	92 351 763,34	24 910 916,88	67 440 846,46	74 472 840,34	
Créances rattachées à des participations	45 670 067,22	15 333 712,50	30 336 354,72	34 706 708,38	
Autres titres immobilisés	30 961 880,87	3 582 057,61	27 379 823,26	27 520 872,50	
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres immobilisations financières	3 214,12		3 214,12	3 774,79	
Total actif immobilisé (III)	391 588 098,59	82 951 469,98	308 636 628,61	338 488 467,83	
⁽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	
Créances ⁽²⁾ :					
Créances clients et comptes rattachés	1 203 149,37	954 561,14	248 588,23	471 704,34	
Créances fiscales et sociales	50 188,07	0,00	50 188,07	108 705,59	
Autres créances	10 453 759,87	0,00	10 453 759,87	9 125 733,28	
Charges constatées d'avance	11 351,01		11 351,01	0,00	
Valeurs mobilières de placement	30 807 604,82		30 807 604,82	12 002 384,29	
Disponibilités	1 866 465,30		1 866 465,30	1 862 915,03	
Total actif circulant (IV)	44 392 518,44	954 561,14	43 437 957,30	23 571 442,53	
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)	435 980 617,03	83 906 031,12	352 074 585,91	352 074 585,91	362 059 910,36
⁽²⁾ Dont à moins d'un an	8 894 747,08		8 894 747,08		

BILAN PASSIF	2025.12			2024.12	
	NET	NET		NET	NET
Capital social (dont versé)	185 749 160,00	185 749 160,00		185 749 160,00	185 749 160,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	246 459 187,51	246 459 187,51		246 459 187,51	246 459 187,51
Ecart de réévaluation	0,00	0,00		0,00	0,00
Réserves :					
Réserve légale	0,00	0,00		0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00		0,00	0,00
Réserves réglementées	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	-77 532 236,35	-77 532 236,35		-54 201 209,71	-54 201 209,71
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-8 221 148,58	-8 221 148,58		-23 331 026,64	-23 331 026,64
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00		0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00		0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00		0,00	0,00
Total des capitaux propres (I)	346 454 962,58	346 454 962,58		354 676 111,16	354 676 111,16
Provisions pour risques	630 925,00	630 925,00		898 646,40	898 646,40
Provisions pour charges	0,00	0,00		0,00	0,00
Total des provisions (II)	630 925,00	630 925,00		898 646,40	898 646,40
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	0,00		0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses (2)	1 866 341,17	1 866 341,17		1 801 171,54	1 801 171,54
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	207 916,88	207 916,88		216 092,20	216 092,20
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 456,30	232 456,30		1 140 433,85	1 140 433,85
Dettes fiscales et sociales	200 059,22	200 059,22		263 035,09	263 035,09
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres dettes	2 284 265,40	2 284 265,40		2 866 760,76	2 866 760,76
Produits constatés d'avance	197 659,36	197 659,36		197 659,36	197 659,36
Total des dettes (1) (III)	4 988 698,33	4 988 698,33		6 485 152,80	6 485 152,80
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0,00	0,00		0,00	0,00
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	352 074 585,91	352 074 585,91		362 059 910,36	362 059 910,36
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	2 914 440,28	2 914 440,28			
(2) Dont emprunts participatifs					

OFI INVEST IMMO SELECTION

Compte de résultat	Arrêté au 2025.12	Arrêté au 2024.12
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires	11 202 932,91	12 236 447,34
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	10 212 928,91	19 147 743,76
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	8 500 000,00	0,00
Autres produits	2 050 299,54	2 225 907,77
Total des produits d'exploitation (I)	31 966 161,36	33 610 098,87
Charges d'exploitation :		
Autres achats et charges externes (1)	6 882 899,30	9 229 499,22
Impôts, taxes et versements assimilés	1 095 088,61	5 639 108,93
Salaires	0,00	0,00
Cotisations sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	3 889 197,80	4 322 147,88
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	5 644 290,17	8 057 944,60
Sur actif circulant : dotation aux dépréciations	388 422,82	531 944,70
Dotation aux provisions	0,00	898 646,40
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	20 339 589,39	0,00
Autres charges	293,72	1 642,70
Total des charges d'exploitation (II)	38 239 781,81	28 680 934,43
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. Résultat d'exploitation (I-II)	-6 273 620,45	4 929 164,44
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)	0,00	0,00
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	4 659 341,89	2 597 055,16
Autres intérêts et produits assimilés (2)	1 976 552,54	2 466 485,29
Reprises sur dépréciations et provisions	615 385,31	0,00
Différences positives de change	22,67	105,63
Produits des cessions d'immobilisations financières	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	555 285,04	592 090,79
Total des produits financiers (V)	7 806 587,45	5 655 736,87
Charges financières :		
Dotation aux amortissements et provisions	9 753 691,83	14 724 035,79
Intérêts et charges assimilées (3)	0,03	291,33
Différences négatives de change	423,72	412,67
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)	9 754 115,58	14 724 739,79
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-1 947 528,13	-9 069 002,92
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-8 221 148,58	-4 139 838,48
Produits exceptionnels (VII)	70 751,87	9 268 234,89
Charges exceptionnelles (VIII)	70 751,87	28 459 423,05
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	0,00	-19 191 188,16
Impôt sur les bénéfices (IX)	0,00	0,00
Total produits (I+III+V+VII)	39 843 500,68	48 534 070,63
Total charges (II+IV+VI+VIII+IX)	48 064 649,26	71 865 097,27
BENEFICE OU PERTE	-8 221 148,58	-23 331 026,64
(2) Dont produits concernant les entités liées	4 659 341,89	
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2025
(01/01/2025 au 31/12/2025)

OFI Invest Immo Selection
Société Civile à Capital Variable
127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-Les-Moulineaux

I - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La perte comptable de l'exercice 2025 s'élève à -8 221 148,58€ contre -23 331 026,64€ en 2024.

La SC Ofi Invest Immo Selection est une société civile à capital à variable, dont l'objet exclusif est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Ce patrimoine pourra être détenu, soit directement sous forme d'immeubles, soit indirectement par l'intermédiaire de toute autre société civile.

Le gérant de la Société Ofi Invest Immo Selection est la société OFI Invest Real Estate SGP.

Le capital social de la Société reste inchangé et s'élève au 31/12/2025 à un montant total de 185 749 160 euros, divisé en 18 574 916 parts sociales de 10 euros chacune. Il est détenu par :

ABEILLE Vie	18 404 206 parts
ARP	170 709 parts
Locamat	1 parts

L'assemblée générale mixte du 30 avril 2025 a décidé d'affecter la totalité de la perte comptable du 31 décembre 2024, soit la somme de -23 331 026,64€, au compte "report à nouveau", ce qui en ramène le solde à - 77 532 236,35€.

La valeur vénale des immeubles est passée de 235,46 M€ en 2024 à 224,51 M€ en 2025.

La provision pour créances douteuses au 31/12/2025 pour la SC Ofi Invest Immo Selection s'élève à 954 561,14€.

II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles et méthodes comptables

S'agissant d'une Société Civile Immobilière, OFI Invest Immo Selection est régie par les articles 1832 et suivants et, plus particulièrement, les articles 1845 et suivants du Code Civil et les dispositions de décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 ainsi que par ses statuts.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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'appliquant de manière obligatoire à compter des exercices ouverts au 1er janvier 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 janvier et finissant le 31 décembre.

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est de 352 074 585,91 euros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte comptable de -8 221 148,58 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 procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

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

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

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

a) les produits et les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ain qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement.

b)Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

A noter que l'application du règlement ANC n°2022-06 entraine un changement de présentation des comptes courants d'associés et des intérêts courus non échus. Ces derniers sont classés sur l'exercice 2025 dans la catégorie des "Autres dettes" alors qu'on les retrouvait en "Emprunts et dettes financières divers" lors de l'exercice 2024.

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		Rubriques des états financiers		Au 31/12/2024
Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité	Avant changement de réglementation		Après changement de réglementation	
	Charges constatées d'avance (III) hors actif circulant		Charges constatées d'avance (III) intégrées à l'actif circulant	0
	Produits constatés d'avance (IV) hors total dettes		Produits constatés d'avance (IV) intégrés au total dettes	197 659,36

Evénements post-clôture

Tensions géopolitiques au Moyen-Orient:
Depuis le 28 février 2026, la situation géopolitique au Moyen-Orient demeure marquée par des tensions persistantes, susceptibles d’entretenir un contexte d’incertitude sur les marchés économiques et financiers, notamment en matière d’évolution des prix de l’énergie et de volatilité des marchés.
À la date d’arrêté des comptes, ces événements sont considérés comme des événements postérieurs à la clôture. Le groupe suit attentivement l’évolution de la situation et ses éventuelles répercussions macroéconomiques et financières. Sur la base des informations disponibles à ce jour, aucun impact significatif sur la situation financière ou les résultats du groupe, ainsi qu'aucune exposition matérielle n’ont été identifiés.

Participations:
En date du 30 janvier 2026 a été décidé la liquidation de l'OPCI Abeille Commerce Europe, société dont la SC OFI invest Immo Sélection détenait 132 591,20 parts.

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 SC OFI Invest Immo Sélection 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.

Compte tenu des analyses conduites au 31 décembre 2025, et notamment des impairments tests réalisés sur le portefeuille d'actifs détenus, la direction a jugé que la perte de valeur issue de la comparaison avec la valeur de marché au 31/12/2025 pour certains actifs n'était pas durable et qu'il n'y avait donc pas lieu de déprécier les immeubles en question dans les comptes. En effet, ces actifs s'inscrivent dans la stratégie de gestion globale du patrimoine du ou des actionnaires de la société. Cette dernière a par ailleurs la capacité à détenir ces actifs sur le long terme, notamment compte tenu des analyses des besoins de liquidité menées et des plans d'arbitrages qui pourraient en découler.

2) Immobilisations financières

Les immobilisations financières, constituées de parts de SCI et d'OPCI sont enregistrées pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition de ces titres sont inscrits en charges conformément au règlement intérieur.

En cas de cession de titres de même nature, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée selon la méthode FIFO.

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		Créations	Par réévaluation
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports		
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 Autres immobilisations corporelles	97 547 723 66 260 808 29 208 798 28 882 225 21 357 391 145 709 222 3 487 976 3 141	- - 457 097 90 857 41 474 589 428 - -	- - - - - - -	- - - - 1 637 067 -	- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -
Sous total II	246 748 061	589 428	-	1 637 067	-	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	92 351 763 47 934 108 31 102 930 3 775	- - -	- - -	10 227 739 458	- -	- -	- -
Sous total III	171 392 577	-	-	10 228 197	-	-	-
TOTAL GENERAL	418 140 638	589 428	-	11 865 264	-	-	-

Situations et mouvements		Diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
		Virements		Sorties		Par réévaluation	
		De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions		
Rubriques							
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			4 811 200		-	-	92 736 523
Constructions							
- Gros Œuvre parking					-	-	-
- Gros Œuvre			8 660 160		487 769	-	57 112 879
- Clos et Couvert			3 860 056		-	-	25 805 839
Installations Techniques, matériel, outillage industriels							
- Lots Techniques			3 858 454			-	25 114 628
Autres immobilisations corporelles							
- Second Œuvre			2 886 720			-	18 512 145
Sous total constructions	-	-	19 265 390,48	-	487 769,38	-	126 545 490,25
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	589 428	-	1 219 595	-		-	3 316 020
Autres immobilisations corporelles							3 141
Sous total II	589 428	-	25 296 186	-	487 769	-	222 601 173
Immobilisations financières							
Participations		-		-	-	-	92 351 763
Créances rattachées à des participations	-	-	12 491 780	-	-	-	45 670 067
Titres immobilisés de l'activité portefeuille							-
Autres titres immobilisés			141 049				30 961 881
Prêts	-	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières			1 018	-	-	-	3 214
Sous total III	-	-	12 633 848	-	-	-	168 986 926
TOTAL GENERAL	589 428	-	37 930 034	-	487 769	-	391 588 099

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	100	Linéaire	4 103 112	-	585 998	-	-
- Clos et Couvert	35	Linéaire	5 220 880	-	746 413	-	-
Installations Techniques, matériel, outillage industriels							
- Lots Techniques	20	Linéaire	8 934 296		1 292 555		-
Autres immobilisations corporelles							
- Second Œuvre	15	Linéaire	8 852 631		1 263 918		-
Sous total constructions			27 110 919	-	3 888 884	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	1	Linéaire	2 826		314		
Total II			27 113 745	-	3 889 198	-	-
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)	-	-	27 113 745	-	3 889 198	-	

Rubriques	Situations et mouvements	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			798 463	10 523	3 880 123
- Clos et Couvert		-	998 112	105 454	4 863 727
Installations Techniques, matériel, outillage industriels					
- Lots Techniques		-	1 745 729	59 505	8 421 617
Autres immobilisations corporelles					
- Second Œuvre		-	1 757 181	40 150	8 319 218
Sous total constructions		-	5 299 484,95	215 633	25 484 685
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles					3 141
Total II		-	5 299 485	215 633	25 487 825
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)		-	5 299 485	215 633	25 487 825

Tableau des dépréciations

(en Euros)

Rubriques	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
Provision pour dépréciation					
- des immobilisations incorporelles		-	-	-	-
- des immobilisations corporelles					
. Terrains		12 908 443	5 644 290	4 915 776	13 636 958
. Constructions		5 012 353	-	5 012 353	-
- des immobilisations financières					
. Participations		17 878 923	7 647 379	615 385	24 910 917
. Créances rattachées à des participations		13 227 400	2 106 313		15 333 713
. Autres titres immobilisés		3 582 058			3 582 058
- des Stocks et en-cours					
- des comptes clients					-
Sous total I		52 609 177	15 397 982	10 543 514	57 463 644
Provisions pour risques et charges					
Provision pour risque immobilier		898 646	-	267 721	630 925
Autres provisions pour risques et charges		-	-	-	-
Sous total II		898 646	-	267 721	630 925
TOTAL GENERAL		53 507 823	15 397 982	10 811 236	58 094 569

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) Variation des plus et moins-values latentes sur actifs immobiliers

(en Euros)						
Catégorie d'actif	Année d'acquisition	Valeur nette après provisions au 31/12/25	Valeur de réalisation au 31/12/25	+/- Value après provisions au 31/12/25	+/- Value après provisions au 31/12/24	Variation
Immeubles détenus en direct		183 476 390	224 514 280	41 037 890	33 678 666	7 359 225
26, rue Cambacérés - Paris 8ème	2015	36 783 419	58 000 000	21 216 581	20 393 980,07	822 601
3, rue Gramont - Paris 2ème *	2015	15 648 365	28 650 000	13 001 635	12 542 427,36	459 208
Kaiserslautern (Allemagne)	2015	-	-	-	0,00	-
ABC Strasse (Allemagne)	2016	14 460 564	18 700 000	4 239 436	3 824 573,27	414 863
46 Rue de la pompe	2017	2 350 000	2 350 000	-	29 043,05	-29 043
SCORPIUS (Hollande)	2019	-	-	-	0,00	-
Béthune à Lille	2019	2 300 000	2 300 000	-	23 244,85	-23 245
Copenhague au Danemark	2019	36 784 043	39 364 280	2 580 237	6 021 815,63	-3 441 578
Les douanes à Lyon	2019	13 650 000	13 650 000	-	0,00	-
ROTEBULSTRASSE (Allemagne)	2021	61 500 000	61 500 000	-	-9 156 418,70	9 156 419
Titres de Participation (*)		94 820 670	80 440 435	-14 380 234	-16 847 259	2 467 025
Titres de participation OPCJ ACE	2016	143 199	143 199	-	-0	0
Titres de participation OPCJ PRIMavera	2017	7 831 239	8 632 254	801 016	1 000 889	-199 873
Titres de participation SCI SPEKTRUM	2020	21 097 309	21 097 309	-	0	-0
Titres de participation SCI REIWA	2020	38 369 100	22 221 661	-16 147 439	-18 479 086	2 331 647
OPCI Preim Santé	2021	27 379 823	28 346 012	966 189	630 938	335 251
Titres SILVER	2022	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
TOTAL		278 297 060	304 954 716	26 657 656	16 831 406	9 826 250

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	49 259 252	1 967 203	47 292 049
Créances rattachées à des participations	49 259 252	1 967 203	47 292 049
Prêts (1) (2)	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Créances de l'actif circulant	8 117 913	6 916 193	1 201 720
Clients douteux ou litigieux	1 199 534	-	1 199 534
Autres créances clients	410 063	410 063	-
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	719 996	719 996	-
collectivités	-	-	-
- autres impôts, taxes, versements assimilés	-	-	-
- divers	-	-	-
Groupe et associés (2)	-	-	-
Débiteurs divers (dont pension titres)	5 788 319	5 786 134	2 185
Charges constatées d'avance	11 351	11 351	-
		-	-
TOTAL GENERAL	57 388 516	8 894 747	48 493 768
<p>Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.</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	11 351,00
Taxes sur bureaux	-
TOTAL	11 351,00

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	Valeur Nominale à la clôture de l'exercice
Abeille Vie	10,00	18 404 206			18 404 206	10,00
ARP	10,00	170 709	-		170 709	10,00
Locamat	10,00	1	-		1	10,00
		18 574 916			18 574 916	

5) Variation des capitaux propres (avant affectation du résultat du 31-12-2025)

Tableau de variation des capitaux propres								(en Euros)
	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	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	185 749 160							185 749 160
Prime d'émission, de fusion, d'apport	246 459 188							246 459 188
Ecart de réévaluation								
Ecart d'équivalence								
Réserve légale								0
Réserve indisponibles								0
Réserves libres								0
Réserves réglementées								
Autres réserves								
Report à nouveau	-54 201 210	-23 331 027						-77 532 236
Résultat de l'exercice	-23 331 027	23 331 027				-8 221 149		-8 221 149
Acomptes sur dividendes	-							
Subvention	-							0
Provisions réglementées	-							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	354 676 111	-	-	-	-	-8 221 149	-	346 454 963

(*) La perte 2024 a été affectée au compte report à nouveau par décision de l'AGM du 30/04/2025.

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	1 866 341			1 866 341
Fournisseurs et comptes rattachés	440 373	440 373	-	-
Dettes fiscales et sociales	200 059	200 059	-	-
Autres dettes	2 284 265	2 284 265	-	-
Produits constatés d'avance	197 659	197 659	-	-
TOTAL GENERAL	4 988 698	3 122 357	-	1 866 341

Les dettes au 31 décembre 2025 sont constituées :

- des dépôts de garantie locataires qui s'élèvent à 1 866 341,17 euros ;
- des appurements de charges de l'exercice et dettes fournisseurs et rattachés de 440 373,18 euros ;
- de dettes fiscales (dont TVA française) de 200 059,22 euros ;
- de produits constatés d'avance à hauteur de 197 659,36 euros ;
- de charges à payer de 698 827,56 euros (à hauteur de 269 477,74 euros pour les PM étrangers) ;
- d'autres dettes diverses de 1 585 437,84 euros (dont 573 850,03 euros correspondant aux mouvements de TVA étrangères et 1 009 067,81 euros correspondant aux comptes courant avec les PM).

Produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	
Nature	Montant
	197 659,36
TOTAL	197 659,36

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

(en Euros)

	du 01/01/25 au 31/12/25	du 01/01/24 au 31/12/24
CA en France		
Loyers d'habitations		
Loyers de bureaux	3 625 023	4 171 046
Loyers commerciaux	534 100	513 325
Loyers parkings		-0
Loyers professionnels	-	-
Revenus divers	106 416	88 957
CA à l'étranger		
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	6 865 040	7 353 363
Loyers commerciaux	-	-
Loyers parkings	-	-
Loyers professionnels	-	-
Revenus divers	72 354	109 755
Chiffre d'affaires net	11 202 933	12 236 447

2) Produits à recevoir

Produits à recevoir	
Nature	Montant
Sinistres à recevoir	2 185,18
Refacturation TOM exercice N	57 036,00
Refacturation taxes foncières	336 792,45
Intérêts courus sur C/C	3 589 184,58
Frais bancaires - Agios arrêté au 31 12 2025	1 156,06
TOTAL	3 986 354,27

3) Charges à payer

Charges à payer	
Nature	Montant
Honoraires CAC	40 964,40
Honoraires expertises immeubles	8 580,00
Commissions SGSS	24 824,87
Prestations de services Ofi Invest Real Estate	354 980,55
Contribution Revenus Locatifs	-
Autres dettes diverses	269 477,74
TOTAL	698 827,56

4) Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre du contrôle légal des comptes, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 39 900 € 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	30 420
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	9 480
TOTAL	39 900

5) Produits et charges exceptionnelles

Régularisation des amortissements dérogatoires suite à la vente de Kaiserslautern.

6) Informations relatives à la fiscalité

La SC OFI Invest Immo Sélection est fiscalement transparente par nature. Elle n'a pas opté pour l'impôt sur les bénéfices.

7) Consolidation

La SC OFI Invest Immo Sélection n'est pas incluse dans le périmètre de consolidation du groupe AEMA.

V - OPERATIONS AVEC DES ENTREPRISES LIEES

(en Euros)

Compte de résultat	Entreprises liées	Exercice 2025
<u>Résultat d'exploitation</u>		
Prestations gérant	OIRE SGP	4 168 276
<u>Résultat financiers</u>		
Produits financiers des participations	Primavera	351 227
Produits financiers des participations	Preim Santé	1 544 914
Produits financiers des participations	ACE	2 763 201
Intérêts sur compte courant	xxx	
	xxx	
	xxx	
<u>Résultat exceptionnel</u>		
Néant	xxx	

Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

a) Engagements hors bilan donnés et reçus

(en Euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Engagements reçus		
Avals, Cautions, Garanties (*)	124 744	644 021
Actifs avec engagements sur titres, actifs ou revenus		
Autres engagements reçus		
	124 744	644 021
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.

OFI INVEST IMMO SELECTION

BILAN ACTIF	2024.12		2023.12	
	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	97 547 722,65	8 088 846,35	89 458 876,30	89 458 876,30
Constructions	95 469 606,29	19 085 189,83	76 384 416,46	88 058 658,32
Installations techniques	28 882 225,36	8 934 296,33	19 947 929,03	24 881 387,41
Autres installations et Agencements	21 357 390,58	8 852 630,89	12 504 759,69	16 274 682,88
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliers et matériels	3 140,58	2 826,37	314,21	628,26
Immobilisations corporelles en cours	3 487 975,99	0,00	3 487 975,99	2 256 668,15
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00		0,00	0,00
Immobilisations financières				
Participations	92 351 763,34	17 878 922,86	74 472 840,48	63 038 843,91
Créances rattachées à des participations	47 934 108,38	13 227 400,00	34 706 708,38	46 592 978,80
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	3 774,79		3 774,79	3 526,83
Parts de sociétés immobilières	31 102 930,11	3 582 057,61	27 520 872,50	21 168 344,86
(I) Total actif immobilisé	418 140 638,07	79 652 170,24	338 488 467,83	351 734 595,72
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	1 054 921,18	583 216,84	471 704,34	676 687,31
Créances fiscales et sociales	108 705,59	0,00	108 705,59	476 490,08
Autres créances	9 125 733,28	0,00	9 125 733,28	7 560 340,23
Valeurs mobilières de placement	12 002 384,29		12 002 384,29	20 750 343,43
Disponibilités	1 862 915,03		1 862 915,03	1 938 625,36
(II) Total actif circulant	24 154 659,37	583 216,84	23 571 442,53	31 402 486,41
Charges constatées d'avance (III)			0,00	1 614,22
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)	442 295 297,44	80 235 387,08	362 059 910,36	383 138 696,35

BILAN PASSIF	2024.12		2023.12	
	NET		NET	NET
Capital social	185 749 160,00		185 749 160,00	185 749 160,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	246 459 187,51		246 459 187,51	246 459 187,51
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Réserves :				
Réserve légale	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00		0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées	0,00		0,00	0,00
Autres réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	-54 201 209,71		-54 201 209,71	-34 790 271,24
Résultat de l'exercice	-23 331 026,64		-23 331 026,64	-19 410 938,47
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	354 676 111,16		354 676 111,16	378 007 137,80
Provisions pour risques	898 646,40		898 646,40	0,00
Provisions pour charges	0,00		0,00	0,00
(II) Total provisions pour risques et charges	898 646,40		898 646,40	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00		0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses	1 801 171,54		1 801 171,54	1 833 517,72
Avances et acomptes	216 092,20		216 092,20	183 226,08
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 140 433,85		1 140 433,85	195 009,60
Dettes fiscales et sociales	263 035,09		263 035,09	89 819,84
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00		0,00	0,00
Autres dettes	2 866 760,76		2 866 760,76	2 632 325,95
(III) Total dettes	6 287 493,44		6 287 493,44	4 933 899,19
Produits constatés d'avance (IV)	197 659,36		197 659,36	197 659,36
Ecart de conversion passif (V)	0,00		0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	362 059 910,36		362 059 910,36	383 138 696,35

OFI INVEST IMMO SELECTION

Compte de résultat	Arrêté au 2024.12	Arrêté au 2023.12
Chiffre d'affaires net	12 236 447,34	12 472 307,34
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	19 147 743,76	97 157,90
Autres produits d'exploitation	2 225 907,77	2 427 954,86
Total des produits d'exploitation (1)	33 610 098,87	14 997 420,10
Achats et charges externes	9 229 499,22	11 473 155,93
Impôts, taxes et versements assimilés	5 639 108,93	1 678 877,76
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	13 810 683,58	16 636 131,95
Autres charges	1 642,70	29,41
Total des charges d'exploitation (2)	28 680 934,43	29 788 195,05
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	4 929 164,44	-14 790 774,95
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	2 597 055,16	2 579 619,61
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	592 090,79	814 823,49
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	4 132 810,85
Autres intérêts et produits assimilés	2 466 590,92	2 032 736,90
Total des produits financiers (5)	5 655 736,87	9 559 990,85
Intérêts et charges assimilées	0,00	-191,55
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	14 724 035,79	10 541 852,97
Autres charges financières	704,00	846,87
Total des charges financières (6)	14 724 739,79	10 542 508,29
(II) Résultat financier (5-6)	-9 069 002,92	-982 517,44
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,02	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	9 197 483,00	5 045 639,18
Reprises sur provisions et transferts de charges	70 751,87	0,00
Total des produits exceptionnels (7)	9 268 234,89	5 045 639,18
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	31 658,96	12 968,15
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	28 357 012,22	8 670 317,11
Dotations aux amortissements et provisions	70 751,87	0,00
Total des charges exceptionnelles (8)	28 459 423,05	8 683 285,26
(III) Résultat exceptionnel (7-8)	-19 191 188,16	-3 637 646,08
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
Total produits (1+3+5+7)	48 534 070,63	29 603 050,13
Total charges (2+4+6+8+9)	71 865 097,27	49 013 988,60
(Total produits-Total charges)	-23 331 026,64	-19 410 938,47

Ofi Invest Immo Selection

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

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



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

A l'Assemblée Générale
Ofi Invest Immo Selection
127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

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

RAPPORT ESG

Ofi Invest Immo Sélection

Art.
SFDR

8

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.

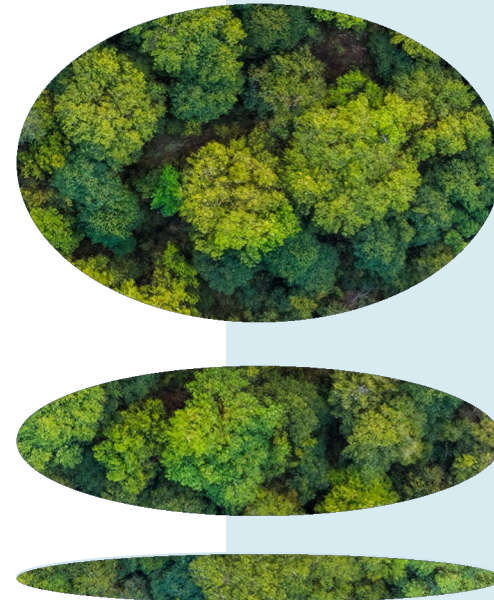
Data T4 2025



ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
VERS LA NEUTRALITE CARBONE	5
SCORES ESG	7
KPI ESG	11
REPORTING SFDR & TAXONOMIE	16
BILAN ENERGIE ET FLUIDES	20
ANNEXE : DETAIL DES NOTATIONS ESG	24



EDITO

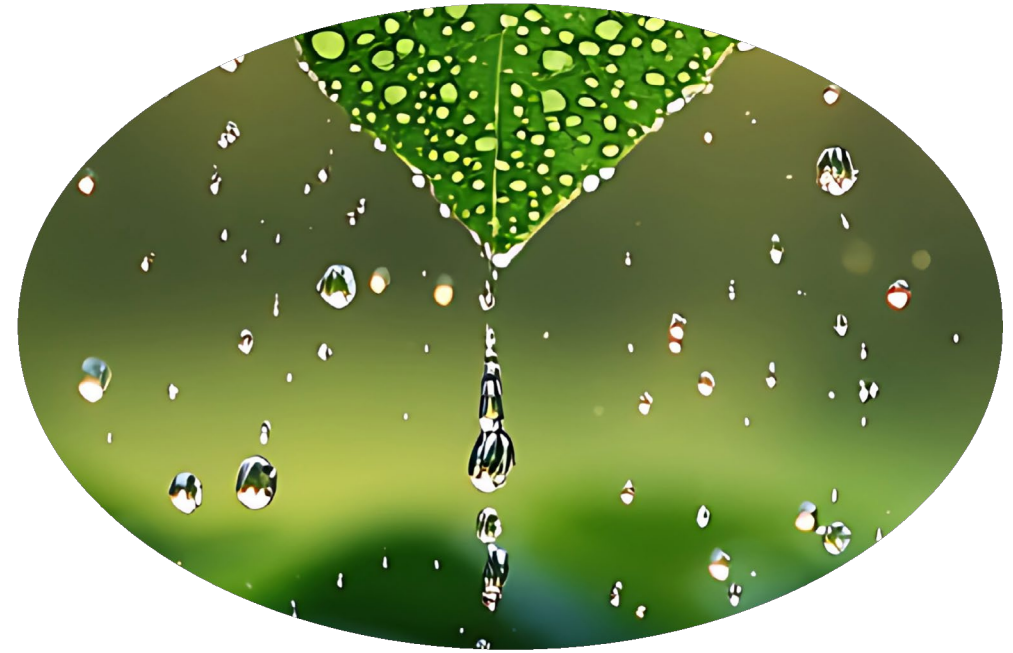
Ce rapport ESG annuel reflète l'intégration par Ofi Invest Real Estate des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au cœur de la stratégie de gestion immobilière du fonds. Cette démarche vise ainsi à créer durablement de la valeur pour les investisseurs, tout en contribuant à la transition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

Franck PAGES, Responsable ESG
Ofi Invest Real Estate



Préambule

Ofi Invest Immo
Sélection



Préambule

La SCI Ofi Invest Immo Sélection est une SCI (Société Civile Immobilière) distribuée en unité de comptes, créée en 2015, qui a pour objectif de constituer et de détenir durablement un portefeuille principalement investi dans un patrimoine immobilier diversifié situé en France et en Europe. Le fonds est aujourd'hui principalement exposé au marché allemand, français et danois, avec une forte exposition bureau. Les actifs immobiliers sont majoritairement construits et loués au moment de leur acquisition. Ofi Invest Immo Sélection est un produit financier répondant aux critères des produits dit « article 8 » du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »). Le fonds ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable mais promeut pour autant des caractéristiques Environnementales et Sociétaux au travers de sa stratégie ESG et de la politique d'engagement de la société de gestion.

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

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

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

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

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

❖ **Intégrer les immeubles dans leur territoire**

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

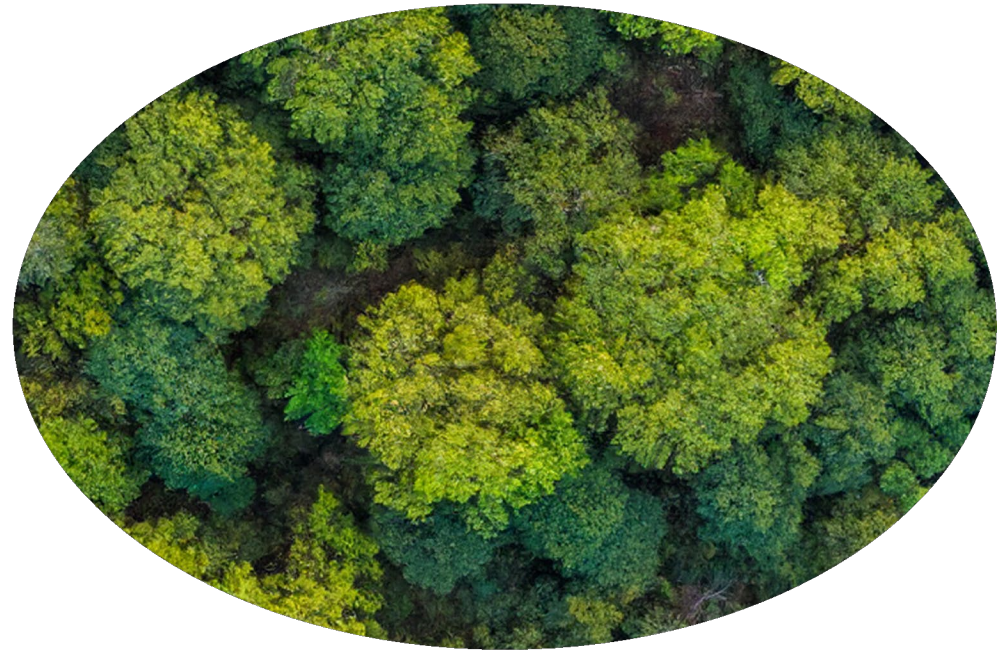
Points d'actualité de la stratégie ESG :

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

❖ Sur les 10 actifs immobiliers du portefeuille en date du T4 2025, tous les actifs du fonds ont reçu une notation ESG avec un score mis à jour pour l'année 2024. Le présent reporting ESG fait état d'une notation ESG de 41/100, avec un score cible de 72/100, l'année cible correspondant à l'objectif une fois le plan ESG appliqué. Les notations cibles sont pondérées selon la valeur à jour des actifs au 31/12/2025, et avec un taux de couverture de la poche immobilière de 100%.

Vers la Neutralité Carbone

Ofi Invest Immo
Sélection



"Net Zero Pathway"

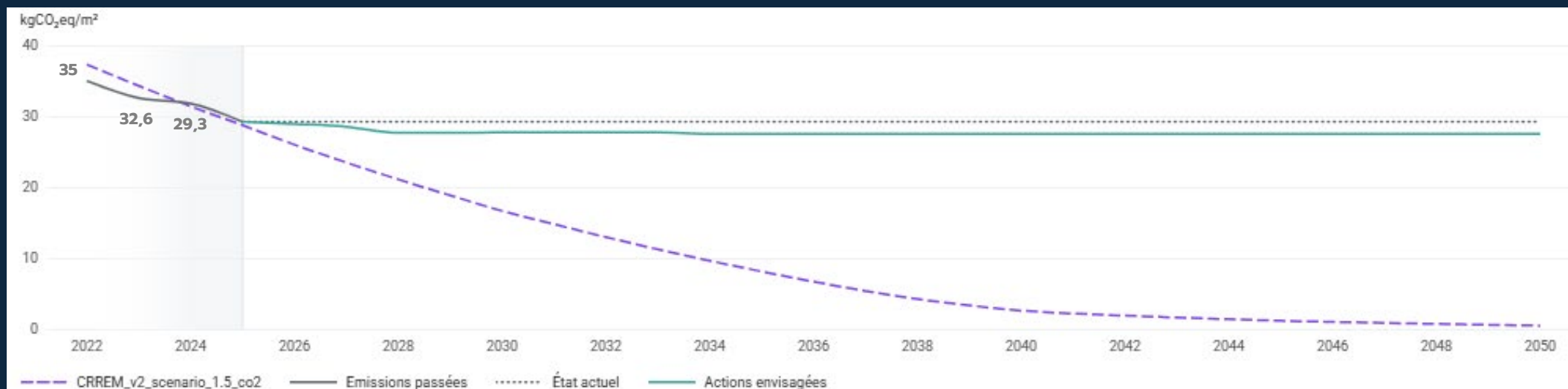
Le graphique ci-dessous présente l'intensité en gaz à effet de serre (GES) du fonds (Évolution des émissions réelles et émissions projetées) au 31/12/2024, en la comparant à la trajectoire de décarbonation du CREEM v2.04, selon le scénario de réchauffement climatique de 1,5°C.

COMMENTAIRE

La trajectoire de décarbonation du fonds est au dessus de la trajectoire CREEM, y compris avec la prise en compte des actions de décarbonation prévues à date dans les budgets des immeubles.

Le portefeuille n'est donc pas aligné avec les accords de Paris. Il est donc nécessaire de mettre en place un plan d'actions ambitieux afin de retrouver un alignement avec les Accords de Paris. Dans ce cadre, un certain nombre d'audits énergétiques ont été réalisés sur l'année 2025 sur les actifs du fonds, et les préconisations de CAPEX en découlant seront intégrés au budget de l'année prochaine.

Intensité des GES moyenne actualisée du portefeuille Ofi Invest Immo Sélection par rapport aux objectifs de Paris



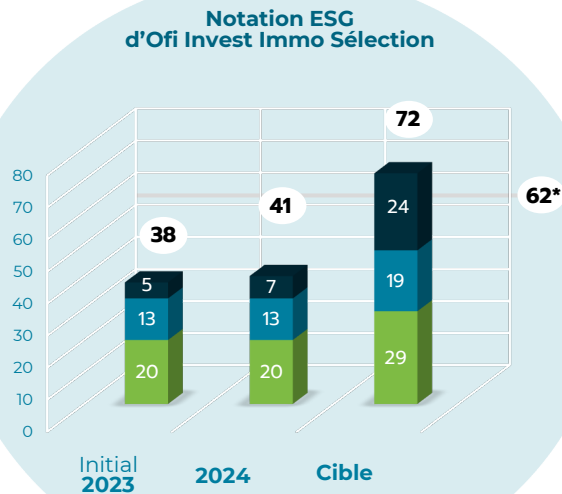
Scores ESG

Ofi Invest Immo
Sélection



Score ESG

NOTATION ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION*



* Seuil Best in Class

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

AXES D'AMÉLIORATION IDENTIFIÉS



GOUVERNANCE

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



SOCIAL

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



ENVIRONNEMENT

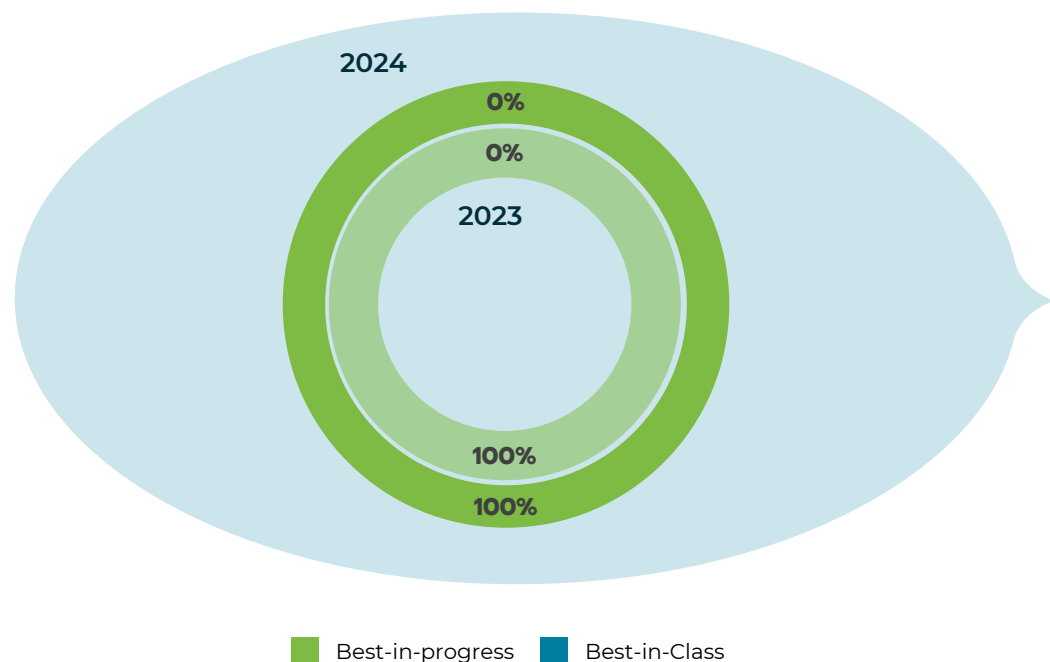
- Mise en place d'équipement hydro-économes
- Mise en place d'équipement permettant d'améliorer la performance environnementale (ex: LED)
- Création d'espaces verts



Score ESG

NOTATION ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION

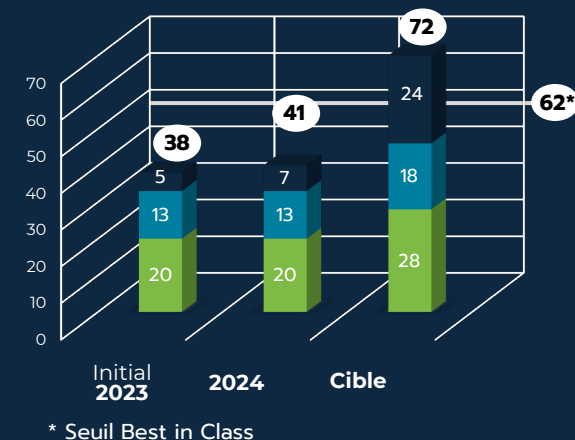
Répartition Best-In-Class / Best-In-Progress (en valeur)



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

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

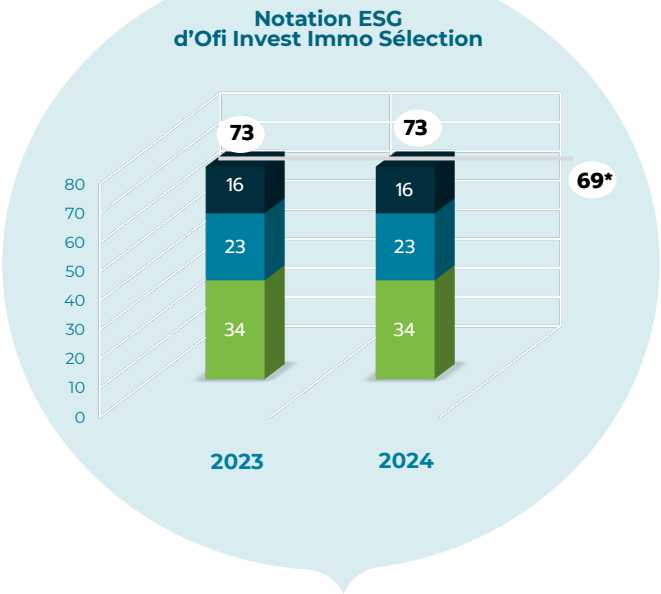
Détail des notes ESG sur l'ensemble de la poche « Best-in-Progress »



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

Score ESG

NOTATION ESG DES ACTIFS EN CONSTRUCTION / RENOVATION**

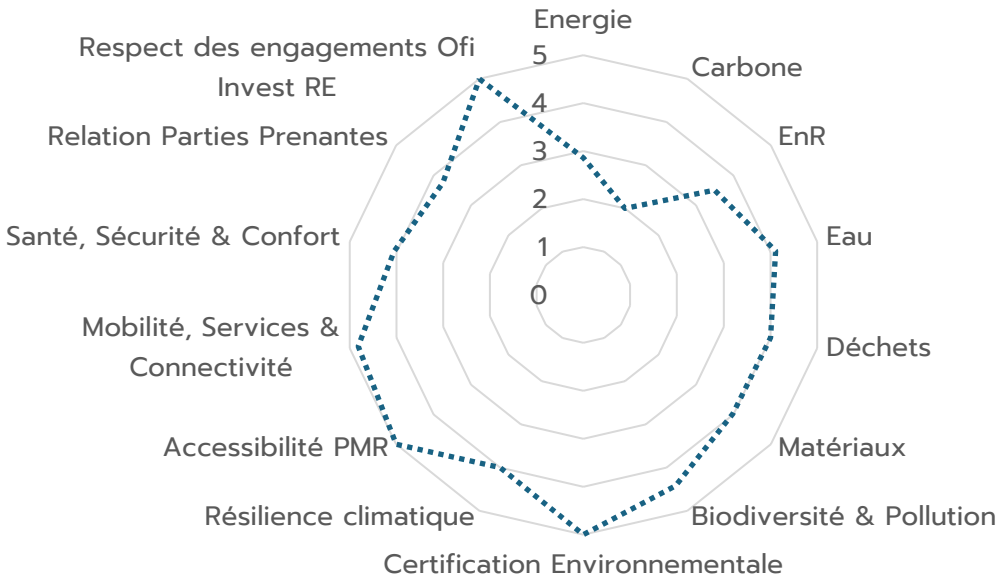


* Seuil Best in Class de la grille Construction-rénovation

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

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

CARTOGRAPHIE ESG DES ACTIFS EN PROJETS**



LISTE DES ACTIFS EN PROJETS**

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

KPI ESG

Ofi Invest Immo
Sélection



INDICATEURS D'IMPACT

Certifications/Labels*

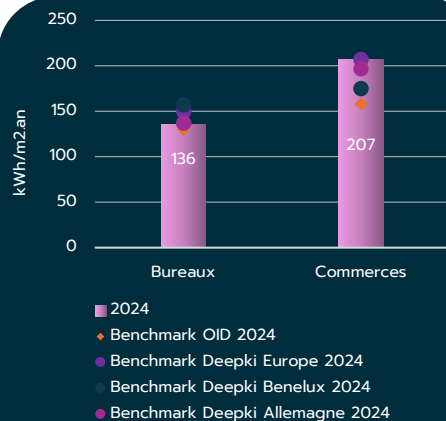


En 2024, aucun n'actif du portefeuille n'a obtenu une certification ou un label environnemental.

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

Performance énergétique



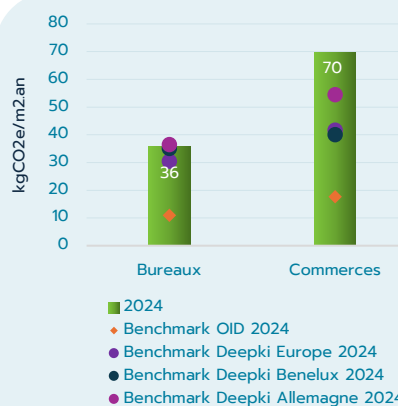
En 2024, la performance énergétique était en moyenne de **146,31 kWhEF/m².an****.

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

Les actifs Commerces sont moins performants que les benchmarks***.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

Performance environnementale

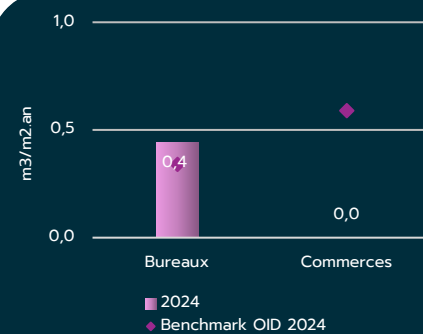


En 2024, la performance environnementale moyenne était de **41 kgCO2e/m².an****.

Les émissions des actifs Bureaux et Commerces sont au dessus des valeurs des benchmarks***.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

Performance Eau



En 2024, les consommations d'eau des Bureaux étaient en moyenne de **0,44 m³/m².an**** au dessus du benchmark de l'OID**.

Seules les consommations d'eau 2024 de 4 actifs Bureaux sur les 12 du fonds sont prises en compte dans ce graphe (données non remontées/ incomplètes sur Deepki pour les autres actifs).

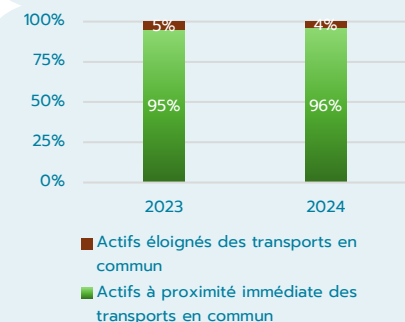
Taux de couverture de l'indicateur : 100%

* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.
** Pondéré en surface – Export Deepki du 21/07/2025
*** Benchmark : France (benchmark OID); Allemagne (benchmark Deepki Allemagne) Pays-Bas (benchmark Deepki Benelux)
C1 - Public OFI Invest Immo Sélection | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo, Google Maps, Observatoire de l'Immobilier Durable, CRREM

INDICATEURS D'IMPACT



Mobilité – Proximité des transports en commun



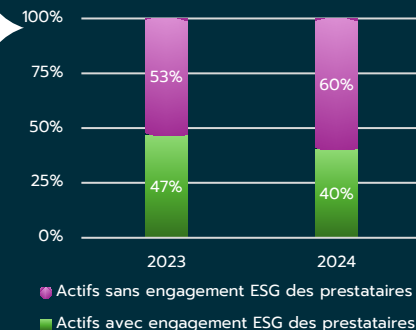
96% des actifs en valeur sont à proximité immédiate des transports en commun en 2024.

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



Gestion de la chaîne d'approvisionnement

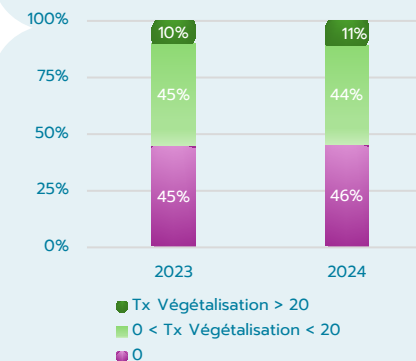


En 2024, **40%** du portefeuille était couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'Environnement, au Social et la Gouvernance (ESG). Inclure des critères ESG dans les contrats des prestataires permet de s'assurer de l'engagement de tous pour atteindre les objectifs ESG d'OFI Invest Real Estate France et construire un portefeuille d'actifs résilients à long terme.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



Biodiversité – Taux de végétalisation



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

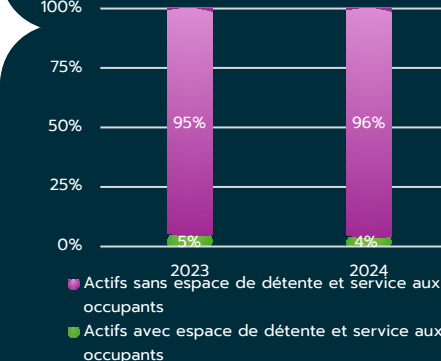
En 2024, **54%** des actifs en valeur bénéficient de surfaces éco aménageables telles que des espaces verts, jardins d'hiver ou terrasses plantées.

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



Services rendus aux occupants – Espaces de détente



4% des actifs en valeur offrent des services et espaces de détente à leurs occupants (accueil visiteurs, conciergerie, crèche ou garderie, salle de sport, cafétéria, espace extérieur) en 2024. Investir dans des actifs contribuant au confort et au bien-être des occupants est un objectif primordial.

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

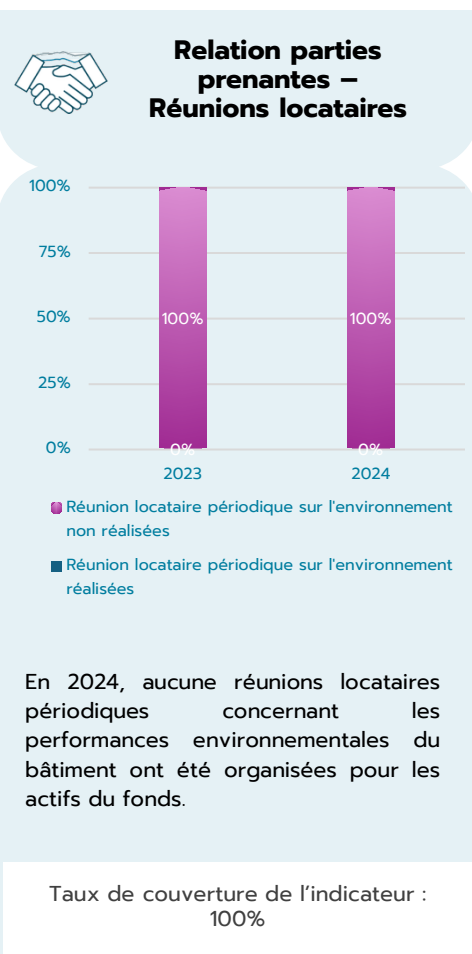
Habitation : au moins un service et un espace de détente

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

KPI ESG

INDICATEURS D'IMPACT



“

**Ofi Invest
immo
sélection**

”



KPI ESG

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

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

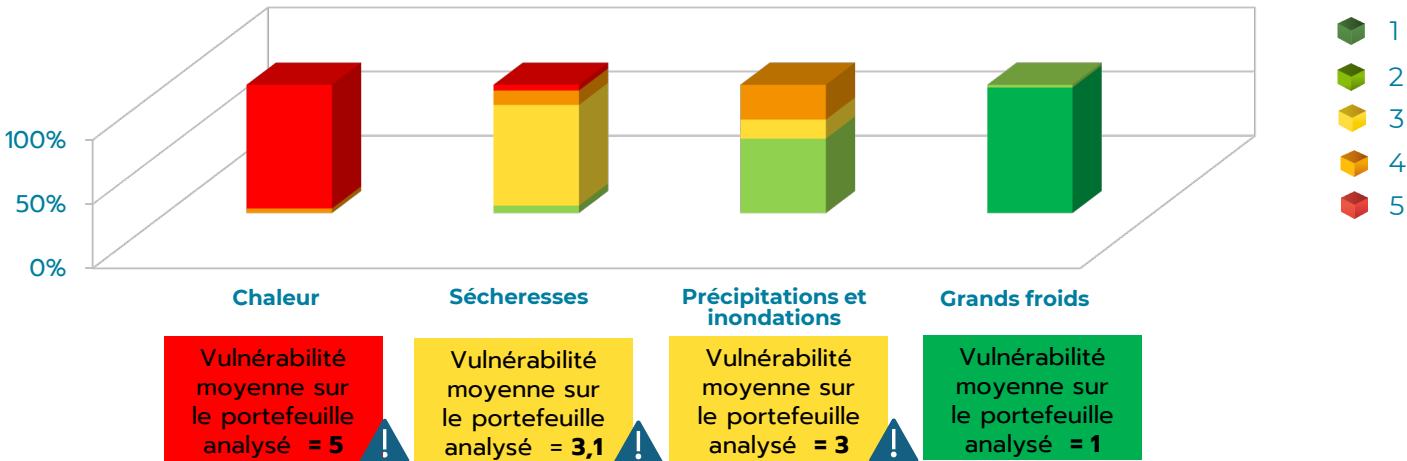
Pour chaque aléa identifié, un score de résilience a été attribué sur une échelle de 1 à 5, où 1 correspond à une sensibilité faible et 5 à une sensibilité très forte. L'analyse croisée est réalisée conformément au tableau présenté ci-contre.

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

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

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

MATRICE ANALYSE CROISEE EXPOSITION * / VULNERABILITE		VULNERABILITE				
		TRES FAIBLE	FAIBLE	MOYEN	FORTE	TRES FORTE
EXPOSITION	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	MOYEN
	FAIBLE	TRES FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	MOYEN	FORTE
	MOYEN	FAIBLE	FAIBLE	MOYEN	FORTE	FORTE
	FORTE	FAIBLE	MOYEN	FORTE	FORTE	TRES FORTE
	TRES FORTE	MOYEN	FORTE	FORTE	TRES FORTE	TRES FORTE

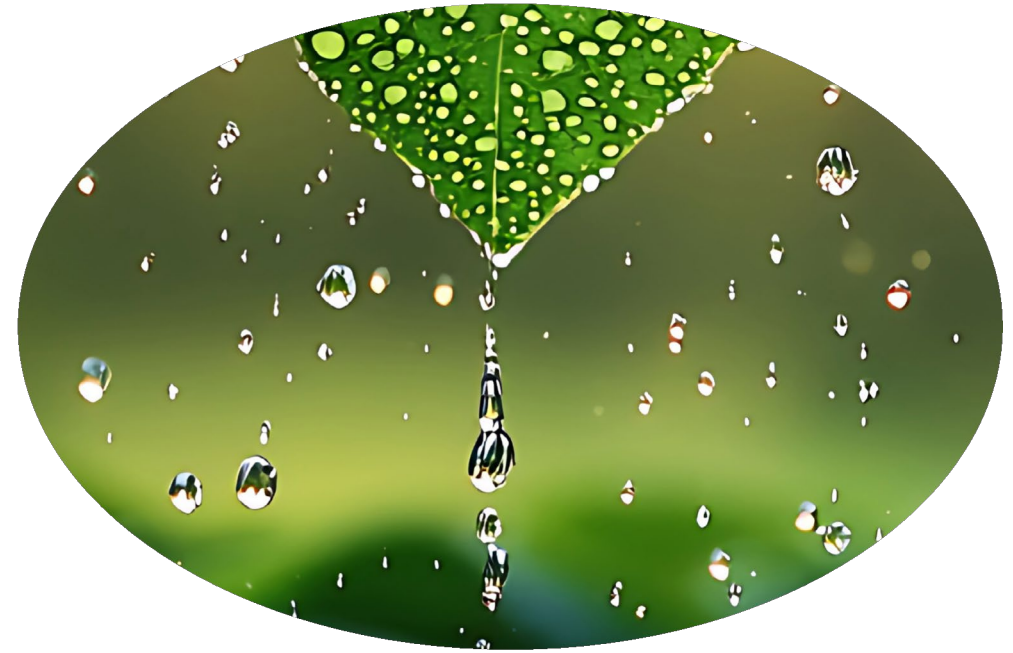


ANALYSE DE VULNERABILITE*
AUX RISQUES
CLIMATIQUES
(en Valeur)

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

Reporting SFDR & Taxonomie

Ofi Invest Immo
Sélection



Reporting SFDR

TAXONOMIE EUROPÉENNE

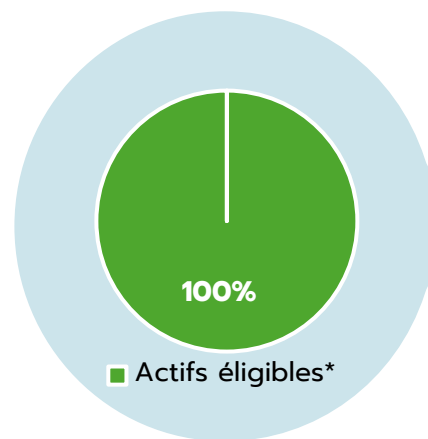
Depuis janvier 2022 : publication de nos activités éligibles à la Taxonomie

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

7 Construction et immobilier

7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

► Éligibilité*



► Alignement**



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

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

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

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

*Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

Reporting SFDR

SYNTHÈSE PAI (PRINCIPAL ADVERSE IMPACT)

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

DEUX PAI OBLIGATOIRES POUR L'IMMOBILIER SONT À PUBLIER :

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

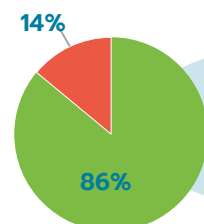
1 **L'exposition aux combustibles fossiles**

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

& UN PAI ADDITIONNEL A PUBLIER :

3 **Intensité énergétique**

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



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

2

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

L'étude sur cet indicateur montre que **86% des actifs (en valeur) ont un DPE C, D, E...**

1

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

3

Intensité énergétique s'entend comme la consommation (GWh) par m² des actifs. **La consommation surfacique des actifs du fonds est de 0,000181 GWh/m².an.**

Part de donnée réelle : 62% et Taux d'occupation moyen : 97%

La consommation surfacique au 31/12/2024 des actifs du fonds selon l'état des lieux au 21/07/2025 est de 0,000146 GWh/m².an.

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

Reporting SFDR & Taxonomie

DÉTAIL PAI ET ALIGNEMENT TAXONOMIE

Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

Fonds	Actif	Intensité (KWhEP/m².an)	Top 30 (BPE 2024 OID)	Etiquette DPE Réglementaire	EXPOSITION (OU VULNERABILITE SI DISPONIBLE) SCENARIO RCP 8.5 horizon 2090- R4RE – 31/12/2024				Actif Aligné au critère de Top 30 ou DPE ≤ C CCS	Actif aligné au critère Exposition climatique <4 DNSH	Actif Aligné Taxonomie (Adaptation – Aligné aux 2 critères)
					Vagues de chaleurs	Sécheresses et RGA	Précipitation et inondations	Grands Froids			
Ofi Invest Immo Sélection	ABC Strasse	132	148	-	3	2	4	2	Non	Non	Non
	CAMBACERES	135	188	E	5	3	5	1	Non	Non	Non
	COPENHAGUE	148	172	C	2	2	4	2	Oui	Non	Non
	GRAMONT	154	188	E	5	5	3	1	Non	Non	Non
	KAISERSLAUTERN	195	201	-	4	2	3	2	Non	Non	Non
	LES ALLEES FOCH	326	221	E	5	3	5	1	Non	Non	Non
	LES DOUANES	138	188	D	5	4	5	2	Non	Non	Non
	REIWA	93	188	B	5	4	3	1	Oui	Non	Non
	ROTEBÜHLSTRASSE 121	159	148	-	4	2	5	3	Non	Non	Non
	RUE DE BETHUNE	162	221	Vierge	5	5	5	2	Non	Non	Non
	RUE DE LA POMPE	162	221	Vierge	5	3	2	1	Non	Non	Non
	SPEKTRUM	118	148	-	3	2	5	3	Non	Non	Non
	Total								28%	0%	0%

Bilan énergie et fluides

Ofi Invest Immo
Sélection



Données Energie

BILAN PAR SECTEUR

Secteur	Consommation énergétique annuelle (kWh)*						Consommation énergétique (kWh)*						% de données réelles	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Bureaux	12 416 683	12 260 087	14 077 984	8 784 511	10 131 292	8 582 528	166	164	189	136	157	136	42%	78%
Logistique														
Commerces	2 637 467	2 491 630	2 483 514	2 456 195	2 819 577	2 311 205	186	176	175	178	204	207	8%	58%
Habitation														
Hôtels														
TOTAL	15 054 150	14 751 717	16 561 498	11 240 706	12 950 868	10 893 733	170	166	187	144	165	146	48%	74%

* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.
OFI Invest Immo Sélection | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo

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

Donnée Carbone

BILAN PAR SECTEUR

Secteur	Emissions de GES annuelle (kg CO2e)*						Performance environnementale (kgCO2e/m2.an)*					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bureaux	3 350 010	3 320 980	2 958 948	2 465 134	3 231 718	2 274 326	45	45	40	38	50	36
Logistique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	877 721	869 673	875 437	903 991	1 123 654	779 886	62	61	62	66	81	70
Habitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4 227 731	4 190 653	3 834 385	3 369 125	4 355 373	3 054 212	48	47	43	43	56	41

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

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

Données Eau

BILAN PAR SECTEUR

Secteur	Consommation d'eau annuelle (m3)*					Performance eau (m3/m2.an)*	
	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Bureaux	1 940	5 467	12 794	19 553	7 467	0,3	0,44
Logistique	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Habitation	-	-	-	-	-	-	-
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1 940	5 467	12 794	19 553	7 467	0,3	0,44



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

Annexe : détail des notations ESG

**Ofi Invest Immo
Sélection**



Actifs immobiliers détenus par le fonds

ROTHERHÜLSTRASSE 121 Stuttgart, Allemagne	CAMBACÈRES Paris 8 ^{ème} , France	NIELS JUELS GADE Copenhague, Danemark	RUE DE LA POMPE Paris 16 ^{ème} , France	KAISERSLAUTERN Kaiserslautern, Allemagne	LES ALLEES FOCH Versailles, France	SPEKTRUM Munich, Allemagne	REIWA Saint-Ouen, France
Date acquisition : Janv. 2021 Typologie : Bureaux Surface : 14 899 m²	Date acquisition : Juil. 2015 Typologie : Bureaux Surface : 3 918 m²	Date acquisition : Avril 2019 Typologie : Bureaux Surface : 7 647 m²	Date acquisition : Juin 2017 Typologie : Commerces Surface : 134 m²	Date acquisition : Oct. 2015 Typologie : Commerces Surface : 9 854m²	Date acquisition : Sept. 2016 Typologie : Commerces Surface : 1 076 m² Taux de détention : 17%	Date acquisition : Mars 2021 Typologie : Bureaux Surface : 24 940 m² Taux de détention : 26%	Date acquisition : Dec. 2020 Typologie : Bureaux Surface : 27 092 m² Taux de détention : 26%
GRAMONT Paris 2 ^{ème} , France	ABC STRASSE Hambourg, Allemagne	LES DOUANES Lyon, France	RUE DE BETHUNE Lille, France	PREIM SANTÉ Localisations diverses, France	SILVER Localisations diverses, Allemagne	PRIMAVERA Localisations diverses, France	
Date acquisition : Juil. 2015 Typologie : Bureaux Surface : 1 993 m²	Date acquisition : Août 2016 Typologie : Bureaux Surface : 3 342 m²	Date acquisition : Juil. 2019 Typologie : Bureaux Surface : 4 396 m²	Date acquisition : Mars 2019 Typologie : Commerces Surface : 99 m²	Prise de participation : Juil. 2016 Typologie : Santé OPPCI géré par Praemia REIM	Prise de participation : Juil. 2022 Typologie : Résidentiel Fonds géré par Brookfield AM	Prise de participation : Mai 2017 Typologie : Résidences senior non médicalisées OPPCI géré par Immovalor Gestion	

Images non contractuelles. Situation du portefeuille à fin décembre 2025 susceptible d'évoluer.

Détenus en direct

Détenus via SCI internes

Participations externes

Détail des scores ESG (1/2)

Actif	Statut	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2023	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
ABC Strasse	Gestion	Hambourg	100%	3 341 m²	Bureaux	33	42	70	Best-in-Progress	NON
CAMBACERES	Gestion	Paris 08	100%	3 918 m²	Bureaux	40	41	79	Best-in-Progress	OUI
COPENHAGUE	Gestion	COPENHAGUE	100%	8 355 m²	Bureaux	22	43	71	Best-in-Progress	NON
GRAMONT	Gestion	Paris 02	100%	2 374 m²	Bureaux	31	40	65	Best-in-Progress	OUI
KAISERSLAUTERN	Vendu au T4 2025	Kaiserslautern	-	11 332 m²	Commerces	20	26	-	-	-
LES ALLEES FOCH	Vendu au T4 2025	Versailles	-	2 152 m²	Commerces	29	38	-	-	-
LES DOUANES	Gestion	Lyon	100%	4 628 m²	Bureaux	37	35	66	Best-in-Progress	OUI
REIWA	Développement	Saint-Ouen	26,42%	24 850 m²	Bureaux	73	73	-	Best-in-Class	NON
ROTEBÜHLSTRASSE 121	Gestion	Stuttgart	100%	14 812 m²	Bureaux	54	41	71	Best-in-Progress	NON
RUE DE BETHUNE	Gestion	Lille	100%	174 m²	Commerces	27	43	63	Best-in-Progress	NON
RUE DE LA POMPE	Gestion	Paris 16	100%	134 m²	Commerces	23	37	60	Best-in-Progress	NON
SCORPIUS	Vendu	Hoofddorp	-	10106 m²	Bureaux	31	-	-	-	-
SPEKTRUM	Gestion	Munich	26,09%	27 077 m²	Bureaux	48	44	77	Best-in-Progress	NON

* Note seuil :

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

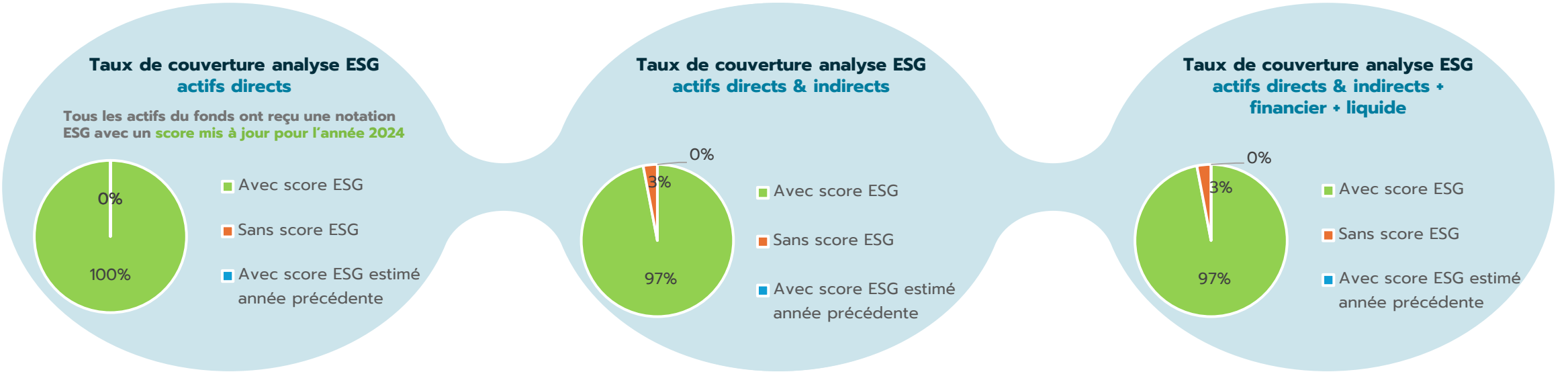
Top / Flop ESG actif immobilier géré en direct

TOP 5									
Actif	Statut	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
SPEKTRUM	Gestion	Munich	26,09%	27 077 m²	Bureaux	43,6	76,9	Best-in-Progress	NON
RUE DE BETHUNE	Gestion	Lille	100%	174 m²	Commerces	43,3	62,8	Best-in-Progress	NON
COPENHAGUE	Gestion	COPENHAGUE	100%	8 355 m²	Bureaux	42,5	71,2	Best-in-Progress	NON
ABC Strasse	Gestion	Hambourg	100%	3 341 m²	Bureaux	41,9	69,6	Best-in-Progress	NON
CAMBACERES	Gestion	Paris 08	100%	3 918 m²	Bureaux	41,2	78,6	Best-in-Progress	OUI

FLOP 5									
Actif	Statut	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
CAMBACERES	Gestion	Paris 08	100%	3 918 m²	Bureaux	41	79	Best-in-Progress	OUI
ROTEBÜHLSTRASSE 121	Gestion	Stuttgart	100%	14 812 m²	Bureaux	41	71	Best-in-Progress	NON
GRAMONT	Gestion	Paris 02	100%	2 374 m²	Bureaux	40	65	Best-in-Progress	OUI
RUE DE LA POMPE	Gestion	Paris 16	100%	134 m²	Commerces	37	60	Best-in-Progress	NON
LES DOUANES	Gestion	Lyon	100%	4 628 m²	Bureaux	35	66	Best-in-Progress	OUI

* Note seuil : 62

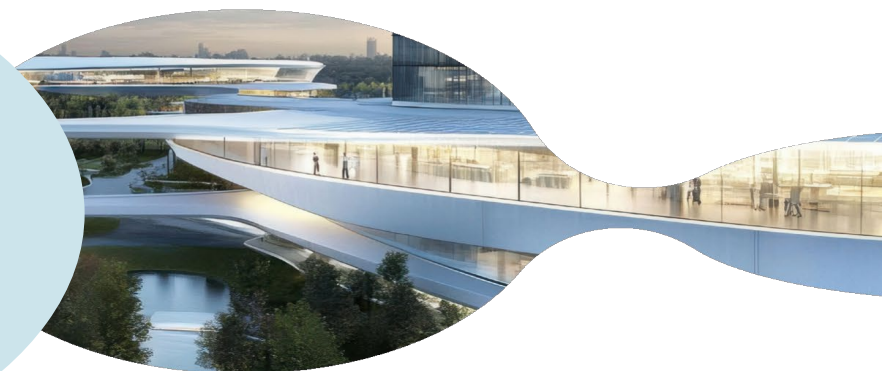
Détail des scores ESG (2/2)



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

RAPPEL DE L'OBJECTIF AFFICHE DANS LA DOCUMENTATION PRECONTRACTUELLE :
80% de la poche immobilière avec score ESG >OK 100%
80% de couverture ESG total >OK 97%

Poche	Produits	Gestionnaire	Valeur actuelle T4 2025	Minimum Article 8
Immobilière indirect	Preim Santé	Primonial REIM	28 346 012	OUI
Immobilière indirect	Silver	Brookfield AM	1 752 312	NON
Immobilière indirect	PRIMAVERA	Allianz Immovalor	8 632 254	NON
Liquide	OPCVM Trésorerie - OFI INVEST ISR MONETAIRE CT C	Ofi Invest AM	30 823 950	OUI



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

contact-re@ofi-invest.com

ofi-invest.com