

Ofi Invest Immo Sélection

CHIFFRES CLÉS



Actif Net Réévalué

374 732 186 €


Valeur liquidative

20,17 €


Nombre de parts

18 574 916

Taux d'occupation financier
(hors participations externes)

96,72%

Nombre d'immeubles détenus
(hors participations externes)

10

Nombre de locataires
(hors locataires parkings, habitations, caves
et participations externes)

59

ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE

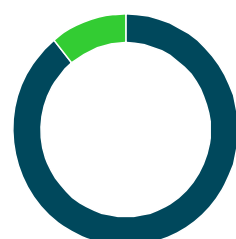
Au 30 juin 2026, la SCI OFI Invest Immo Sélection affiche une performance de +0,00 % sur un an et +0,30 % sur le second trimestre 2026, coupons réinvestis. Cette évolution reflète notamment l'impact temporaire de la vacance générée par le projet de restructuration de l'immeuble Cambacérès, consécutive au départ du locataire le 1^{er} janvier 2026. Malgré cet effet ponctuel, les fondamentaux du portefeuille demeurent solides, avec un taux d'occupation financier de 96,7 % (dont 23,1% de surfaces en cours de restructuration, lié à la vacance sur l'actif de bureau Cambacérès). Le fonds poursuit activement ses actions de valorisation et de sécurisation des revenus locatifs.

La vacance, limitée à 3,3%, reste concentrée sur l'actif Les Douanes à Lyon. Les durées résiduelles des baux (WALT) se sont nettement accrues durant le trimestre passant de 4,2 à 5,8 ans grâce à des re commercialisations sur les actifs allemands de bureau Rotenbühlstrasse (bail de 20 ans sur 2 300m²) et Spektrum (bail de 12,5 ans sur 3 500m²).

Sur le trimestre, la valeur vénale du portefeuille a légèrement diminué. Les baisses se concentrent sur l'actif ABC Strasse (révision à la baisse des hypothèses d'indexation), de l'immeuble Les Douanes en raison de la vacance et d'une correction des taux sur l'immeuble REIWA. Les valorisations des actifs allemands Rotenbühlstrasse et Spektrum progressent en raison des succès locatifs susmentionnés.

Concernant les participations externes, l'OPCI PREIM Santé (EPHAD, Cliniques) est parvenu début avril à refinancer pour 5 ans l'ensemble de la dette hypothécaire du portefeuille ce qui permet de stabiliser le flux de distributions futures. L'OPCI Primavera a vu sa valorisation se corriger à la baisse dans un contexte de marché atone pour les Résidences Services Senior.

Répartition par classe d'actifs



■ Poche immobilière : **89,0%**
■ Poche de liquidité : **11,0%**

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	8 ans	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ²
0,85%	-14,53%	-19,86%	-19,32%	0,00%	0,30%	0,00%	0,40%

(1) Fonds créé en juillet 2015

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

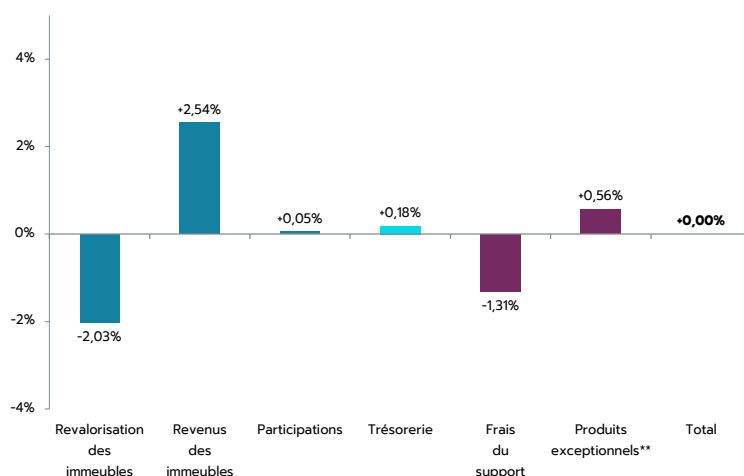
Performances annuelles³ coupons réinvestis

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ⁴
4,63%	4,05%	-2,62%	5,88%	0,00%	-16,89%	-7,24%	0,45%	0,40%

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

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

Contributions à la performance (1 an glissant)



COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Au 1er semestre 2026, les marchés immobiliers européens ont vu leur volume progresser de 10% pour s'établir à 116 milliards d'euros avec en particulier un net rebond du marché des bureaux (+13%) qui a totalisé 22,6 milliards.

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

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

En Allemagne, la demande placée est en léger retrait : avec 1,35 million m² commercialisés au S1 2026, en baisse de 5%, le marché utilisateurs demeure attentiste dans un contexte économique incertain.

Portée à 8,5% au niveau national, la vacance a augmenté de 80 bps sur un an, une progression qui demeure néanmoins concentrée sur les actifs anciens tandis que les loyers prime sont toujours orientés à la hausse : 492 €/m²/an à Hambourg et 744 €/m²/an à Munich, les valeurs locatives confirment la résilience des marchés prime, sous l'effet d'une offre limitée en immeubles de grande qualité et d'une demande soutenue pour les actifs ESG et centraux.

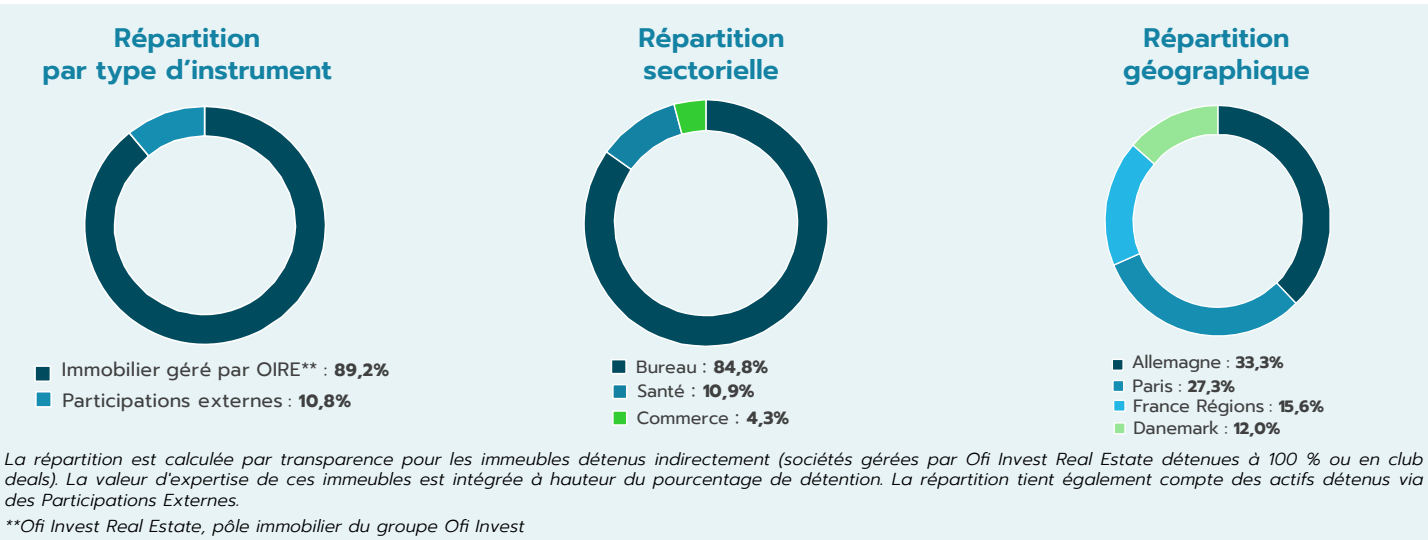
Les volumes d'investissement sont en reprise progressive : avec 3,09 Md€ engagés en bureaux au S2026, en hausse de 9% sur un an, le marché bénéficie d'un retour graduel de la liquidité et d'un nombre croissant d'opérations sur les actifs sécurisés, illustrant une amélioration de la confiance des investisseurs.

Les rendements prime s'établissent à 4,46% en moyenne (+13 bps sur un an), les taux traduisent la poursuite de l'ajustement des valorisations engagé depuis 2022.

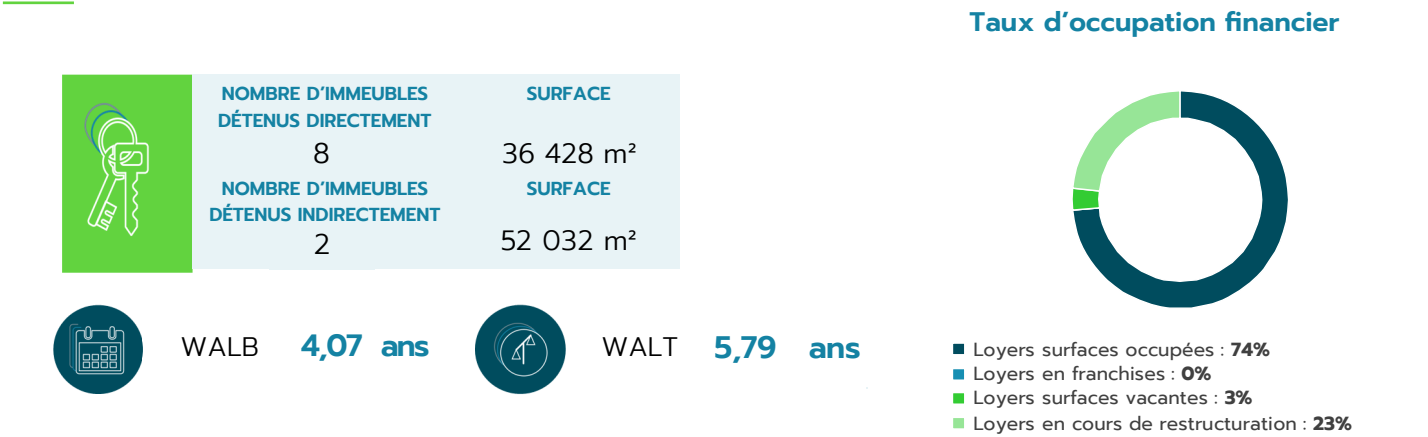
Au Danemark, la demande placée de bureau est en retrait de 8% mais n'empêche pas le taux de vacance de se réduire à 5% à Copenhague et aux loyers prime (412/m2) de progresser de 5% tandis que les volumes d'investissement progressent de 6%.

Sources : CBRE, Colliers, Savills, PMA

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



SITUATION LOCATIVE



LES ACTIFS DU TRIMESTRE

Niels Juels Gade - Copenhague, Danemark

Niels Juels Gade est un actif à usage de bureaux, monolocatataire et pour lequel nous avons récemment re-signé une extension de bail, acquis en pleine propriété en avril 2019. Situé à Copenhague, au 9-13 rue Niels Juels Gade, l'immeuble développe une surface de 7.647 m² répartie sur 1 niveau en sous-sol et 5 niveaux en superstructure.

Construit en 1870, l'actif est situé dans une des meilleures localisations de bureaux à Copenhague, rue Niels Juels Gade, à proximité immédiate du canal d'Holmens, du siège de la banque Nationale du Danemark, et du parlement danois.



Spektrum - Munich, Allemagne

Spektrum est un actif à usage de bureaux, multilocatataires, acquis en pleine propriété en avril 2021. Situé à Munich (Allemagne), l'immeuble développe une surface de 27.102 m² répartie sur 2 niveaux en sous-sol et 7 niveaux en superstructure. Construit en 2000, l'actif a fait l'objet d'un programme de réinvestissement courant 2024 pour mettre en valeur les espaces intérieurs. Ces travaux ont permis de prolonger certains baux existants et sécuriser la prise à bail de surfaces vacantes.

Au second trimestre 2026, une extension de bail de 12 ans et demi a été conclue avec un opérateur de co-working tandis que des discussions sont en cours avec de nouveaux locataires pour le rez-de-chaussée et le premier étage. Le taux d'occupation financier de l'actif atteint 92 % au 30/06/2026.



Tableau des actifs immobiliers

Actif	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'acquisition (hors droit)
CAMBACERES	Paris 8ème, France	Bureaux	3 918 m²	Juillet 2015	40-50m€
GRAMONT	Paris 2ème, France	Bureaux	1 993 m²	Juillet 2015	10-20m€
ABC STRASSE	Hambourg, Allemagne	Bureaux	3 342 m²	Août 2016	20-30m€
RUE DE LA POMPE	Paris 16ème, France	Commerces	134 m²	Juin 2017	1-10m€
RUE DE BETHUNE	Lille, France	Commerces	99 m²	Mars 2019	1-10m€
NIELS JUELS GADE	Copenhague, Danemark	Bureaux	7 647 m²	Avril 2019	40-60m€
LES DOUANES	Lyon, France	Mixte	4 396 m²	Juillet 2019	20-30m€
ROTEBÜHLSTRASSE 121	Stuttgart, Allemagne	Bureaux	14 899 m²	Janvier 2021	60-80m€
REIWA	Saint-Ouen, France	Bureaux	27 092 m²	Décembre 2020	250-300m€
SPEKTRUM	Munich, Allemagne	Bureaux	24 940 m²	Mars 2021	125-150m€

Tableau des participations externes

Participation	Typologie	Zone géographique	Montant d'investissement initial	Date d'investissement
PREIM SANTÉ	Santé	France	30-40m€	Juillet 2016
SILVER	Résidentiel	Allemagne	20-30m€	Juillet 2022
PRIMAVERA	Résidences senior non médicalisées	France	10-20m€	Mai 2017

Effet de levier



Taux d'endettement ⁵ **9,13%**

(5) Endettement via les participations externes

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

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

Date de création : 27 juillet 2015

SFDR : Article 8

Durée de placement recommandée : 10 ans

Fréquence de valorisation : Mensuelle

Date de clôture de l'exercice : 31 décembre

Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Devise : Euros (€)

Frais d'entrée : L'acquisition de parts de la société Ofi Invest Immo Sélection par les associés supporte une commission de souscription de 6% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs. Ces commissions sont payées par l'assureur (associé porteur de parts). Pour l'assuré, dans le cadre des contrats collectifs d'assurance vie, ces commissions ne sont pas prélevées à la souscription mais sont incluses dans les frais de gestion et de fonctionnement.

Détail des frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réal 2025
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	Max. 2,50% HT de l'actif brut	1,19%
Frais d'exploitation immobilière	3,00% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,99%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,15% TTC de l'actif brut en moyenne sur	0,11%
Frais de sortie	Néant	0,00%

Définitions

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

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

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

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

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

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

Orientation de gestion

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

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

Profil de risque



Risque plus faible

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

Risque plus élevé

Avertissement

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



Contact

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