

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Rapport annuel au 30 septembre 2025

Commercialisateur : **OFI INVEST AM - ABEILLE VIE**
Société de Gestion par délégation : **OFI INVEST AM**
Dépositaire et Conservateur : **SOCIETE GENERALE**
Gestion administrative et comptable : **SOCIETE GENERALE**
Commissaire aux comptes : **KPMG Audit**

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président-directeur général

Monsieur Frédéric TASSIN

Administrateurs

Monsieur Frédéric TASSIN

Monsieur Baptiste BUISSON

ABEILLE IARD & SANTE représentée par Monsieur Stanislas GOIRAND

ABEILLE VIE, représentée par Monsieur André PETIT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cabinet KPMG Audit, représenté par Madame Séverine ERNEST

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPC

Dénomination

Ofi Invest Actions Immo Euro

Adresse du siège social : 127-129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy les Moulineaux - France

Forme juridique

Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) de droit français, créé sous la forme d'une Société d'Investissement à Capital Variable (ci-après la « SICAV »).

Information sur le régime fiscal

Le régime décrit ci-dessous ne reprend que les principaux points de la fiscalité française applicable aux OPC. En cas de doute, l'actionnaire est invité à étudier sa situation fiscale avec un conseiller. Un OPC, en raison de sa neutralité fiscale, n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés. La fiscalité est appréhendée au niveau de l'actionnaire. Le régime fiscal applicable aux sommes distribuées par l'OPC ou aux plus et moins-values latentes ou réalisées par l'OPC dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur, de sa résidence fiscale et/ou de la juridiction d'investissement de l'OPC. Certains revenus distribués par l'OPC à des non-résidents en France sont susceptibles de supporter dans cet Etat une retenue à la source. Le régime fiscal peut être différent lorsque l'OPC est souscrit dans le cadre d'un contrat donnant droit à des avantages particuliers (contrat d'assurance, DSK, PEA...) et l'actionnaire est alors invité à se référer aux spécificités fiscales de ce contrat.

Synthèse de l'offre de gestion

Actions	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables		Devise de libellé	Montant initial de l'action	Souscripteurs concernés	Montant minimum pour la première souscription	Montant minimum pour les souscriptions ultérieures
		Revenu net	Plus-values nettes réalisées					
A	FR0000095465	Capitalisation et/ou distribution	Capitalisation et/ou distribution	Euro	19 euros	Tous souscripteurs	Pas de minimum	Pas de minimum
B	FR0013229895	Capitalisation	Capitalisation	Euro	100 euros	Tous souscripteurs	Pas de minimum	Pas de minimum

Objectif de gestion

La SICAV a pour objectif d'offrir, sur la durée de placement recommandée de 5 ans, une performance supérieure à l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Eurozone (dividendes nets réinvestis) en investissant dans des valeurs liées directement ou indirectement à l'immobilier.

Indicateur de référence

L'indicateur de référence de la SICAV est l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone (cours de clôture, dividendes réinvestis). Cet indice correspond à la performance d'environ 50 sociétés immobilières de la zone euro. Il est calculé et publié quotidiennement par la société.

La SICAV est gérée activement. La composition de la SICAV peut s'écarte significativement de la répartition de l'indicateur.

Stratégie d'investissement

Stratégie utilisée :

La stratégie de gestion est discrétionnaire quant à l'allocation d'actifs et à la sélection des valeurs.

La gestion sélectionne ainsi en fonction des opportunités de marché des valeurs exposées au secteur immobilier, telles que les foncières de commerce, les foncières de bureaux et les foncières spécialisées dans le résidentiel. Elle recherche également des sociétés intervenant sur des secteurs connexes tels que la construction, les autoroutes, les concessions, les maisons de retraites ou encore les parkings.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion et des critères de sélection qualitatifs et quantitatifs suivants :

- Les valeurs seront sélectionnées en fonction de leur potentiel de valorisation, de leurs perspectives de croissance, de la qualité de leur management de leur communication financière et de leur négociabilité sur le marché ;
- La recherche d'une valeur présentant une décote sur l'Actif Net Réévalué (ANR) et la croissance des cash-flows.

Le portefeuille sera exposé entre 60% et 100% de l'actif net en actions de sociétés cotées dont l'activité est liée directement ou indirectement à l'immobilier ou qui constituent des valeurs d'actifs de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Le portefeuille pourra être exposé entre 0% et 40% de l'actif net dans des titres de créance et instruments du marché monétaire de la zone euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Les titres détenus seront libellés en euro et, dans la limite de 10% de l'actif net, en toutes devises.
La SICAV est exposée au risque de change dans la limite de 10% de son actif net.

La fourchette de sensibilité de la SICAV sera comprise entre 0 et +8.

Le portefeuille pourra être investi dans la limite de 10% de l'actif net en parts et actions d'OPC.

L'exposition du portefeuille pourra également être réalisée ou ajustée au moyen d'instruments dérivés

La SICAV ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par conséquent, la SICAV est dite « Article 6 » au sens du Règlement SFDR. Par ailleurs, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).

Les actifs hors dérivés intégrés :

Actions et titres donnant accès au capital :

Le portefeuille pourra être investi entre 60% et 100% de l'actif net dans des actions cotées de pays de la zone euro et des titres donnant accès directement ou indirectement au capital ou aux droits de vote de sociétés.

Les titres détenus pourront relever de toutes tailles de capitalisation, concerner tous les secteurs liés directement ou indirectement à l'immobilier, seront libellés en euro et dans la limite de 10% de l'actif net en toutes devises.

Le niveau d'utilisation généralement recherché, correspondant à l'utilisation habituelle envisagée par le gérant d'actions et titres donnant accès au capital, est de 90% de l'actif net.

Il est rappelé qu'une allocation cible constitue un objectif, et non un ratio impératif, qui peut ne pas être respecté en raison de conjonctures particulières laissant penser aux gérants qu'une classe d'actif peut ne pas présenter l'investissement optimal à un moment donné.

Les émetteurs sélectionnés relèveront indifféremment du secteur public ou du secteur privé de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Titres de créance et instruments du marché monétaire :

Le portefeuille pourra être investi entre 0% et 40% de l'actif net dans des titres de créance et des instruments du marché monétaire, libellés en euro et dans la limite de 10% de l'actif net en toutes devises.

Les émetteurs sélectionnés relèveront indifféremment du secteur public ou du secteur privé de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Le niveau d'utilisation généralement recherché, correspondant à l'utilisation habituelle envisagée par le gérant de titres de créance et instruments du marché monétaire, est de 10% de l'actif net.

Il est rappelé qu'une allocation cible constitue un objectif, et non un ratio impératif, qui peut ne pas être respecté en raison de conjonctures particulières laissant penser aux gérants qu'une classe d'actif peut ne pas présenter l'investissement optimal à un moment donné.

La typologie des titres de créance et du marché monétaire utilisés sera notamment la suivante :

- Obligations à taux fixe
- Obligations à taux variable
- Obligations indexées sur l'inflation
- Obligations callables
- Obligations puttables
- Obligations souveraines
- Obligations high yield
- Titres de créance négociables
- EMTN non structurés
- Titres participatifs
- Titres subordonnés
- Bons du trésor

Les titres sélectionnés relèveront de toutes les notations. La SICAV pourra investir dans la limite de 40% de son actif net dans des titres de créance spéculatifs (high yield) (notation inférieure à BBB- référence Standard & Poor's ou équivalent).

Il est précisé que chaque émetteur sélectionné fait l'objet d'une analyse par la société de gestion, analyse qui peut diverger de celle de l'agence de notation. Pour la détermination de la notation de l'émission, la société de gestion peut se fonder à la fois sur ses propres analyses du risque de crédit et sur les notations des agences de notation, sans s'appuyer mécaniquement ni exclusivement sur ces dernières.

En cas de dégradation de la notation, les titres pourront être cédés sans que cela soit une obligation, ces cessions étant le cas échéant effectuées immédiatement ou dans un délai permettant la réalisation de ces opérations dans l'intérêt des actionnaires et dans les meilleures conditions possibles en fonction des opportunités de marché.

Actions et parts d'OPC :

Le portefeuille pourra investir jusqu'à 10% de l'actif net en parts ou actions d'OPC selon les indications suivantes :

	Investissement autorisé au niveau de l'OPC
OPCVM de droit français ou étranger	10%
FIA de droit français*	10%
FIA européens ou fonds d'investissement étrangers*	10%
Fonds d'investissement étrangers	N/A

* répondant aux conditions de l'article R. 214-13 du Code monétaire et financier.

Le portefeuille ne pourra pas investir dans des fonds de fonds et des fonds nourriciers.

La SICAV pourra détenir des OPC gérés par la société de gestion ou des sociétés de gestion liées.

Les instruments dérivés :

Dans le but de réaliser l'objectif de gestion, la SICAV est susceptible d'utiliser des instruments dérivés dans les conditions définies ci-après :

Nature des marchés d'intervention :

- Réglementés
- Organisés
- De gré à gré

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- Action
- Taux
- Change
- Crédit

Nature des interventions :

- Couverture
- Exposition
- Arbitrage

Nature des instruments utilisés :

- Futures
- Options
- Swaps
- Change à terme
- Dérivés de crédit

Stratégie d'utilisation des dérivés pour atteindre l'objectif de gestion :

- Couverture générale du portefeuille, de certains risques, titres...
- Reconstitution d'une exposition synthétique à des actifs, à des risques
- Augmentation de l'exposition au marché

Les instruments intégrant des dérivés :

La SICAV pourra détenir les titres intégrant des dérivés dans les conditions définies ci-après :

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- Action
- Taux
- Change
- Crédit

Nature des interventions, l'ensemble des opérations devant être limitées à la réalisation de l'objectif de gestion :

- Couverture
- Exposition
- Arbitrage

Nature des instruments utilisés :

- Obligations convertibles
- Obligations échangeables
- Obligations avec bons de souscription
- Obligations remboursables en actions
- Credit Link Notes
- EMTN Structurés
- Droits et warrants
- Obligations callables
- Obligations puttables

Stratégie d'utilisation des dérivés intégrés pour atteindre l'objectif de gestion :

De manière générale, le recours aux instruments intégrant des dérivés permet :

- D'exposer le portefeuille au marché des actions et des devises ;
- D'exposer le portefeuille au marché des taux, notamment aux fins d'ajuster la sensibilité du portefeuille, dans le respect des limites précisées par ailleurs ;
- Ainsi que de couvrir le portefeuille des risques sur les actions, les taux ou les devises, ou d'intervenir rapidement, notamment en cas de mouvements de flux importants liés aux souscriptions rachats et/ou à d'éventuelles fluctuations subites des marchés.

Les dépôts :

La SICAV ne fera pas de dépôts mais pourra détenir des liquidités dans la limite de 10% de l'actif net pour les besoins liés à la gestion des flux de trésorerie.

Les emprunts d'espèces :

La SICAV pourra avoir recours à des emprunts d'espèces (emprunts et découverts bancaires) dans la limite de 10% de l'actif net. Ces emprunts seront effectués dans le but d'optimiser la gestion de trésorerie et de gérer les modalités de paiement différé des mouvements d'actif et de passif.

Les acquisitions et cessions temporaires de titres :

La SICAV n'aura pas recours à ce type d'opérations.

Effet de levier maximum :

Le niveau d'exposition consolidé de la SICAV, calculé selon la méthode de l'engagement intégrant l'exposition par l'intermédiaire de titres vifs, de parts ou d'actions d'OPC et d'instruments dérivés pourra représenter jusqu'à 300% de l'actif net (levier brut), et jusqu'à 200% de l'actif net (levier net).

Contreparties utilisées :

Ces opérations sont traitées avec de grandes contreparties françaises ou internationales, telles que des établissements de crédit ou des banques sélectionnées par la société de gestion conformément à sa politique de sélection et d'évaluation des contreparties disponible sur le site internet : www.ofi-invest-am.com.

Il est précisé que ces contreparties n'ont aucun pouvoir de décision discrétionnaire sur la composition ou la gestion du portefeuille d'investissement de la SICAV, sur l'actif sous-jacent des instruments financiers dérivés et/ou sur la composition de l'indice dans le cadre de swaps sur indice. De même, l'approbation des contreparties ne sera pas requise pour une quelconque transaction relative au portefeuille d'investissement de la SICAV.

Du fait de ces opérations réalisées avec ces contreparties, la SICAV supporte le risque de leur défaillance (insolvabilité, faillite...). Dans une telle situation, la valeur liquidative de la SICAV peut baisser (voir définition de ce risque dans la partie « Profil de risque » ci-dessous).

Ces opérations font l'objet d'échanges de garanties financières en espèces.

Garanties financières :

Dans le cadre de ces opérations, la SICAV peut recevoir / verser des garanties financières en espèces (appelé collatéral). Le niveau requis de ces garanties est de 100%.

Le collatéral espèces reçu peut être réinvesti, dans les conditions fixées par la réglementation, en dépôts ou en OPC Monétaire court terme à valeur liquidative variable.

Les garanties reçues par la SICAV seront conservées par le dépositaire.

Profil de risque

Votre argent sera investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés financiers.

Au travers des investissements de la SICAV, les risques pour l'actionnaire sont les suivants :

Risques principaux :

Risque de perte en capital :

La SICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué ou que la performance diverge de l'indicateur de référence.

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

Le style de gestion discrétionnaire et la performance de la SICAV reposent sur l'anticipation de l'évolution de différents marchés. Il existe un risque que la SICAV ne soit pas investie à tout moment sur les valeurs et les marchés les plus performants.

Risque de liquidité :

La SICAV est susceptible d'investir sur des titres peu liquides du fait de l'émetteur, du fait du marché sur lequel ils peuvent être négociés ou du fait de conditions particulières de cession. En cas de rachat important des actions de la SICAV, le gérant pourrait se trouver contraint de céder ces actifs aux conditions du moment, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque actions :

Si les actions ou les indices auxquels le portefeuille de la SICAV est exposé baissent, la valeur liquidative baissera. En raison des mouvements rapides et irréguliers des marchés actions, à la hausse comme à la baisse, la SICAV pourra réaliser une performance éloignée de la performance moyenne qui pourrait être constatée sur une période plus longue. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SICAV investira sur des valeurs de petites capitalisations cotées. Le cours ou l'évaluation de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse et leur cession peut requérir des délais.

Risque de taux :

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou titres de créance baissera, ainsi que la valeur liquidative. Ce risque est mesuré par la sensibilité qui traduit la répercussion qu'une variation de 1% des taux d'intérêt peut avoir sur la valeur liquidative de l'OPC. A titre d'exemple, pour un OPC ayant une sensibilité de +2, une hausse de 1% des taux d'intérêt entraînera une baisse de 2% de la valeur liquidative de l'OPC.

Risque de crédit :

La valeur liquidative de la SICAV baissera si celle-ci détient une obligation ou un titre de créance d'un émetteur dont la notation vient à se dégrader ou dont l'émetteur viendrait à ne plus pouvoir payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de contrepartie :

L'actionnaire est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à l'investissement dans des titres subordonnés :

Il est rappelé qu'une dette est dite subordonnée lorsque son remboursement dépend du remboursement initial des autres créanciers (créanciers privilégiés, créanciers chirographaires). Ainsi, le créancier subordonné sera remboursé après les créanciers ordinaires, mais avant les actionnaires. Le taux d'intérêt de ce type de dette sera supérieur à celui des autres créances. En cas de déclenchement d'une ou plusieurs clause(s) prévue(s) dans la documentation d'émission desdits titres de créance subordonnés et plus généralement en cas d'évènement de crédit affectant l'émetteur concerné, il existe un risque de baisse de la valeur liquidative de la SICAV. L'utilisation des obligations subordonnées expose notamment la SICAV aux risques d'annulation ou de report de coupon (à la discréption unique de l'émetteur), d'incertitude sur la date de remboursement.

Risque lié à l'utilisation des titres spéculatifs (haut rendement) :

La SICAV peut détenir des titres spéculatifs (High Yield). Ces titres évalués « spéculatifs » selon l'analyse de l'équipe de gestion ou des agences de notation présentent un risque accru de défaillance, et sont susceptibles de subir des variations de valorisation plus marquées et/ou plus fréquentes, pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié aux produits dérivés :

Dans la mesure où la SICAV peut investir sur des instruments dérivés et intégrant des dérivés, la valeur liquidative de la SICAV peut donc être amenée à baisser de manière plus importante que les marchés sur lesquels la SICAV est exposée.

Risque lié à l'utilisation d'obligations convertibles :

L'attention des investisseurs est attirée sur l'utilisation indirecte d'obligations convertibles, instruments introduisant une exposition sur la volatilité des actions, de ce fait, la valeur liquidative de la SICAV pourra baisser en cas de hausse des taux d'intérêts, de détérioration du profil de risque de l'émetteur, de baisse des marchés actions ou de baisse de la valorisation des options de conversion.

Risques en matière de durabilité :

La SICAV est exposée à des risques en matière de durabilité. En cas de survenance d'un évènement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Bien que la Société de gestion prenne en compte des critères ESG de façon générale dans les processus d'investissement, ceux-ci restent non-constrains et n'ont pas pour objectif de réduire le risque en matière de durabilité.

Risques accessoires :

Risque de change :

Etant donné que la SICAV peut investir dans des titres libellés dans des devises autres que l'euro, l'actionnaire pourra être exposé à une baisse de la valeur liquidative en cas de variation des taux de change.

Durée de placement recommandée

Supérieure à cinq ans.

CHANGEMENT(S) INTERVENU(S) AU COURS DE L'EXERCICE

14/02/2025 :

L'investisseur peut désormais demander la souscription de ses parts, soit en montant, soit en nombre de parts, et le rachat en nombre de parts, auprès d'IZNES (pour les actions A au nominatif pur) et auprès de Société Générale (par délégation de la société de gestion pour toutes les actions au porteur ou au nominatif administré). Il est à noter que ces modifications ne sont pas soumises à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. Les autres caractéristiques de la SICAV demeurent inchangées.

01/07/2025 : concerne la société de gestion Ofi Invest Asset Management

- Nouveau siège social : 127-129, quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux
- Nouvelle immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) : Nanterre 384 940 342
- Les coordonnées téléphoniques et électroniques restent inchangées.
- Les DIC, Prospectus et Statuts seront mis à jour à l'occasion d'une prochaine modification.

CHANGEMENT(S) À VENIR

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Les documents d'information (prospectus, rapport annuel, rapport semestriel, composition de l'actif) sont disponibles gratuitement dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de :

Ofi Invest Asset Management

Service juridique

Siège social : 127-129, quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux (France)

- Pour le prospectus : ld-juridique.produits.am@ofi-invest.com
- Pour le rapport annuel, semestriel et composition de l'actif : DJ_Reporting-reglementaire_OPC-FR@ofi-invest.com

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément aux dispositions de la loi et de nos statuts, pour vous rendre compte de l'activité de notre Société au cours de l'exercice social et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 30 septembre 2025.

Contexte économique et financier

États-Unis : une résilience affirmée malgré un début d'année incertain

Après une année 2024 marquée par une croissance solide de 2,8%, soutenue par un emploi dynamique et une consommation vigoureuse, l'économie américaine a connu un début d'année 2025 plus contrasté. Le retour de Donald Trump à la présidence et l'annonce d'un tarif douanier minimum de 10% sur toutes les importations ont ravivé les tensions commerciales, provoquant une forte volatilité¹ du commerce extérieur et un repli du PIB de 0,6% au premier trimestre.

Malgré ce contexte incertain, le deuxième trimestre a marqué un retour en force de la croissance, avec une révision à la hausse du PIB à +3,8%. Les indicateurs d'activité sont restés solides, notamment sur le front de la consommation et de l'investissement, confirmant la résilience de l'économie américaine. La signature du « One Big Beautiful Bill », combinant baisses d'impôts pour les ménages, incitations fiscales pour les entreprises, coupes budgétaires dans l'aide sociale et investissements militaires, a renforcé les anticipations de déficit budgétaire, tout en soutenant les rendements obligataires.

Par ailleurs, les accords commerciaux conclus avec des partenaires clés (Japon, Union Européenne, Corée du Sud) ont contribué à apaiser les tensions douanières, créant un climat plus favorable aux actifs risqués. Enfin, la Réserve fédérale américaine a procédé en septembre 2025 à sa première baisse de taux de l'année, ramenant le taux directeur à 4,25%, en réponse à un affaiblissement du marché du travail. Deux nouvelles baisses sont anticipées d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait prolonger le soutien à l'activité dans un contexte de ralentissement attendu en fin d'année.

Europe : entre protectionnisme et plan de relance

En 2024, la croissance de la zone euro est restée modeste à 0,9%, avec de fortes disparités entre pays. Le début de l'année 2025 a été marqué par une normalisation de l'inflation, permettant à la Banque Centrale Européenne d'assouplir sa politique monétaire. Les taux directeurs ont été ramenés à un niveau neutre de 2%, après huit baisses consécutives depuis juin 2024.

Au premier semestre, la consommation a été soutenue par les gains de pouvoir d'achat et un chômage historiquement bas. En revanche, l'investissement des entreprises reste pénalisé par les incertitudes liées au protectionnisme, notamment dans le cadre des tensions commerciales avec les États-Unis. Dès 2026, le plan de relance allemand de 500 milliards d'euros et les dépenses militaires européennes pourraient redonner de l'élan à l'activité. L'économie européenne a montré des signes de ralentissement au cours de l'été, avec une croissance quasi-stagnante au deuxième trimestre.

En juillet, les marchés ont été pénalisés par l'offensive commerciale américaine, qui a particulièrement affecté les secteurs exportateurs, notamment en Allemagne et en France.

¹ Mesure la variation ou l'amplitude des fluctuations d'un actif financier ou d'un marché sur une période donnée, reflétant le niveau de risque ou d'incertitude associé à cet actif.

En août, les inquiétudes se sont accentuées avec l'instabilité politique en France, ravivée par l'annonce d'un vote de confiance à l'Assemblée nationale. En septembre, cette instabilité a culminé avec la chute du gouvernement Bayrou et la nomination de Sébastien Lecornu, cinquième Premier ministre en deux ans. Dans ce contexte, l'agence de notation² Fitch a abaissé la note souveraine de la France de AA- à A+, pointant une capacité politique affaiblie à mener une consolidation budgétaire.

Taux monétaires :

Après une année 2024 marquée par un assouplissement monétaire des deux côtés de l'Atlantique, les trajectoires ont commencé à diverger en 2025. **La Banque centrale européenne (BCE)** a progressivement réduit ses taux depuis juin 2024, atteignant 2% en juin 2025. Cet été, elle a marqué une pause, maintenant ses taux stables en juillet et août, laissant entendre que le cycle de baisse pourrait toucher à sa fin. **La Réserve fédérale américaine (Fed)** a procédé en septembre à une baisse de 25 points de base, ramenant ses taux à une fourchette de 4,00 – 4,25%, en réponse à un affaiblissement du marché du travail et à des risques accrus sur la consommation. Deux nouvelles baisses sont anticipées d'ici la fin de l'année. La Banque populaire de Chine a poursuivi sa politique accommodante, réduisant ses taux et le ratio de réserves obligatoires pour soutenir l'économie face à la faiblesse du secteur immobilier. **La Banque du Japon** a relevé son taux directeur à 0,5% en janvier 2025, puis a mis en pause la normalisation de sa politique monétaire pour prendre en compte les tensions commerciales liées aux politiques protectionnistes américaines.

Taux longs³ :

Sur l'exercice, les rendements des obligations à 10 ans ont suivi des trajectoires divergentes entre les États-Unis et l'Europe. **Aux États-Unis**, le rendement du bon du Trésor à 10 ans s'est établi à 4,17% fin septembre, en baisse par rapport aux 4,8% observés en début d'année. Ce recul s'explique par les anticipations de nouvelles baisses de taux de la Fed, bien que la prime de terme reste élevée en raison des incertitudes persistantes autour des politiques budgétaires et commerciales de l'administration Trump. **En Allemagne**, le rendement du Bund à 10 ans a légèrement reculé à 2,68%, après avoir atteint un pic à 2,74% plus tôt dans le mois. Les taux restent soutenus par les perspectives de fin du cycle d'assouplissement de la BCE et par les tensions commerciales avec les États-Unis. **En France**, les tensions politiques ont continué de peser sur les marchés obligataires. Le rendement de l'OAT à 10 ans a atteint 3,60 %, avec un spread⁴ vis-à-vis du Bund allemand proche de 80 points de base, son plus haut niveau depuis mars. Cette hausse reflète la nervosité des investisseurs face à la dégradation de la note souveraine française et à l'instabilité gouvernementale.

Crédit⁵ :

Les marchés du crédit continuent de faire preuve de résilience, malgré les pressions liées à un ralentissement potentiel de la croissance induit par une hausse des tarifs, ainsi que la volatilité⁶ persistante des taux d'intérêt. Les obligations du secteur privé ont enregistré de solide performance sur l'exercice, notamment sur le segment du crédit spéculatif à haut rendement⁷ avec un rendement de 6,76% à fin septembre 2025 (indice Bloomberg Global High Yield TR⁸). En comparaison, le segment des obligations de bonne qualité⁹ (indice Bloomberg Global Aggregate Corporate¹⁰) a affiché un rendement plus modéré de 4,31% à fin septembre 2025. Durant l'exercice, les spreads de crédit¹¹ se sont élargis en avril 2025 dans un contexte de tensions géopolitiques et de guerre commerciale. Ces derniers ont entièrement retracé l'élargissement observé lors du « Liberation Day »¹² et se situent actuellement à des niveaux historiquement bas. Après un ralentissement temporaire en avril lié aux incertitudes du « Liberation Day », l'activité sur le marché primaire a nettement rebondi en mai et juin.

² Organisme qui analyse la capacité d'un émetteur à rembourser ses dettes et évalue le risque associé à ses titres financiers. Elle attribue des notes qui reflètent la qualité du crédit et la probabilité de défaut.

³ *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

⁴ Désigne l'écart, mesuré en points de base, entre les taux d'intérêt de deux obligations ou instruments financiers.

⁵ *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

⁶ Mesure la variation ou l'amplitude des fluctuations d'un actif financier ou d'un marché sur une période donnée, reflétant le niveau de risque ou d'incertitude associé à cet actif.

⁷ Obligations dites « High Yield » qui reçoivent une note de Standards & Poor's et Fitch allant de D à BB+, de C à Ba1 de Moody's. Ces obligations sont considérées comme plus risquées et elles offrent, en contrepartie de ce risque, des rendements plus élevés.

⁸ Indice Bloomberg Global High Yield TR : Indice de référence mesurant la performance des obligations spéculatives à haut rendement au niveau mondial.

⁹ Les obligations moins risquées que les titres spéculatifs, dites « Investment Grade » reçoivent une note de Standard & Poor's et Fitch comprise entre BBB- et AAA et entre Baa3 et Aaa de Moody's pour les plus solides.

¹⁰ Indice Bloomberg Global Aggregate Corporate : indice de référence mesurant la performance des obligations de bonne qualité au niveau mondial.

¹¹ Différence de rendement entre une obligation risquée et une obligation sans risque, servant d'indicateur du risque perçu par le marché et de la prime exigée par les investisseurs pour assumer ce risque.

¹² L'annonce par le président américain d'une nouvelle politique commerciale incluant des droits de douane massifs, créant une forte volatilité sur les marchés financiers internationaux.

La demande est restée soutenue sur les marchés du crédit, tant aux États-Unis qu'en Europe, portée par des rendements toujours attractifs. Malgré un contexte de croissance plus modérée, les fondamentaux des entreprises demeurent solides, bien que les tensions tarifaires pèsent sur la visibilité des bénéfices.

Actions¹³ :

Les marchés actions ont poursuivi leur ascension, flirtant avec leurs plus hauts historiques, malgré un environnement mondial marqué par des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques. Cette dynamique s'est appuyée sur la vigueur des résultats d'entreprises, la résilience économique et l'enthousiasme autour des technologies, notamment l'intelligence artificielle. **Aux États-Unis**, la vigueur du marché actions s'est confirmée, malgré les tensions politiques liées au mandat Trump. Le « Liberation Day » du 2 avril, marqué par l'annonce de nouveaux droits de douane, a provoqué une correction brutale des indices. Pourtant, cette secousse s'est révélée transitoire : les marchés ont rapidement rebondi, portés par des résultats solides et l'enthousiasme autour de l'IA. Les secteurs technologique, financier et des services de communication ont mené la reprise. Les entreprises ont su préserver leurs marges en adaptant leurs chaînes d'approvisionnement, renforçant la confiance des investisseurs. Sur l'exercice, le S&P 500 progresse de plus de 17% à fin septembre (cours de clôture, dividendes réinvestis) et a établi de nouveaux records sur ce dernier mois. **En Europe**, le début d'année a été marqué par une instabilité politique et les répercussions de la guerre commerciale mondiale. Toutefois, un net rattrapage s'est amorcé au second semestre, porté par un environnement politique plus stable et des plans de relance ambitieux, notamment en Allemagne. Le programme d'investissement allemand, centré sur la défense et les infrastructures, a été salué par les marchés et a soutenu les valeurs industrielles. Le DAX s'est envolé à près de 20% depuis janvier (cours de clôture, dividendes réinvestis), porté par des entreprises stratégiques telles que Rheinmetall, Siemens et SAP¹⁴. L'Eurostoxx 50 a également bénéficié de ce regain d'intérêt pour les marchés européens, clôturant l'exercice sur une performance de plus de 14% à fin septembre (cours de clôture, dividendes réinvestis).

Politique de gestion

Marchés globaux :

La période de septembre 2024 à septembre 2025 a été redéfinie par deux chocs majeurs qui ont dicté la dynamique des marchés et des économies. Le premier, d'ordre technologique, a eu lieu le 27 janvier 2025 lorsque la start-up chinoise DeepSeek a mis à disposition un modèle d'IA open-source, DeepSeek-R1, dont les capacités de raisonnement se sont avérées comparables à celles de GPT-4, mais pour un coût de développement 20 à 40 fois inférieur. L'impact a été sismique : le Nasdaq a chuté de plus de 3%, et Nvidia, symbole de la suprématie américaine dans l'IA, a vu sa valorisation s'effondrer de 17% en une journée, perdant près de 600 milliards de dollars. La démonstration qu'une technologie de pointe pouvait être développée avec des ressources limitées (seulement 2 000 puces Nvidia contre plus de 16 000 pour ses concurrents) et un budget modeste de 5-6 millions de dollars a remis en cause tout le modèle économique du secteur, basé sur des investissements colossaux en infrastructure. L'adoption a été fulgurante, avec 30 millions d'utilisateurs quotidiens en quelques semaines, installant durablement l'idée d'une concurrence féroce et d'une potentielle démocratisation de l'IA qui menace la rente des géants technologiques américains.

Le second choc, de nature politique et économique, a été le « Liberation Day » proclamé par l'administration Trump le 2 avril 2025. Cette offensive protectionniste s'est traduite par une escalade tarifaire d'une ampleur sans précédent : des droits de douane allant jusqu'à 145% sur des secteurs stratégiques chinois (véhicules électriques, batteries, semi-conducteurs), 25% sur les importations en provenance du Canada et du Mexique, et 20% sur celles de l'Union Européenne. La réaction des marchés a été brutale, avec une chute de près de 12% du S&P 500 en une semaine, les investisseurs anticipant une guerre commerciale mondiale et une récession. Les recettes tarifaires ont atteint des niveaux records, mais contrairement aux épisodes précédents, les entreprises ont largement absorbé ces surcoûts dans leurs marges au deuxième trimestre 2025, limitant l'impact inflationniste immédiat pour le consommateur, mais dégradant fortement leur rentabilité.

¹³ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

¹⁴ Les sociétés citées ne le sont qu'à titre d'information. Il ne s'agit ni d'une offre de vente, ni d'une sollicitation d'achat de titres.

Face à ces événements, les banques centrales ont adopté des stratégies divergentes. La Fed, confrontée à une inflation tenace et à une dégradation visible du marché du travail (taux de chômage remontant à 4,3% en août), a maintenu une posture restrictive jusqu'en septembre 2025, où elle a finalement procédé à une première baisse de taux de 25 points de base pour contrer les risques de ralentissement. À l'opposé, la BCE avait déjà mené un cycle d'assouplissement agressif avec huit baisses de taux, ramenant son taux directeur à 2,0% avant de marquer une pause en septembre. Cette politique monétaire accommodante a soutenu l'économie du Vieux Continent et a positionné les marchés actions européens, notamment le STOXX Europe 600, en nette surperformance pour l'année. Les investisseurs y ont trouvé un refuge relatif, fuyant l'incertitude générée par la politique commerciale américaine.

Malgré ces turbulences, les marchés américains ont montré une résilience remarquable. Le S&P 500 a terminé la période sur un gain de 16,07%, clôturant à 6 688,46 points, tandis que l'Eurostoxx progressait de presque 17%. Le marché obligataire a évolué de manière paradoxale, avec des spreads de crédit qui se sont resserrés à des niveaux historiquement bas, suggérant que les investisseurs ne prennent pas un risque de défaut élevé malgré les nuages macroéconomiques. Ce phénomène a été particulièrement frappant en Europe, où des obligations d'entreprises de premier plan comme LVMH se négociaient à des rendements inférieurs à ceux de la dette souveraine française, témoignant d'une prime de risque perçue comme plus élevée sur certains États que sur des entreprises jugées plus solides. Enfin, sur le marché des changes, le dollar a connu un parcours volatile, se renforçant nettement en début d'année face aux incertitudes, avant de céder une partie de ses gains, tandis que l'euro restait pénalisé par la divergence des politiques monétaires.

Marchés immobiliers :

Au cours de la période sous revue le marché des valeurs foncières de la zone euro a très largement sous-performé les indices actions généralistes, terminant l'exercice en territoire légèrement négatif. Le secteur a toujours de grosses difficultés à se remettre de la crise entamée il y a plusieurs années, comme en atteste la faiblesse des investissements en immobilier direct réalisés sur la période, au plus bas historique. Les publications de résultats des grandes foncières européennes font état d'une amélioration séquentielle des agrégats de profitabilité, mais ceux-ci demeurent à des niveaux trop faibles pour justifier d'une franche revalorisation des multiples.

Les niveaux d'endettement restent élevés, et provoquent depuis quelques trimestres une augmentation sensible des charges financières. Les cash flows libres générés par l'activité sont à ce jour globalement trop faibles pour permettre au secteur de continuer à se développer via de nouvelles acquisitions. Les valorisations d'actifs semblent stabilisées, mais offrent peu de perspective en termes d'arbitrages de portefeuilles immobiliers. La croissance vient donc quasi exclusivement de la capacité de réversion positive sur les loyers, à ce jour insuffisante pour permettre un retour rapide du secteur vers les plus hauts historiques.

Performances

Entre le 30/09/2024 et le 30/09/2025, la performance de la SICAV s'élève à +0,52% pour l'action A et à -0,08% pour l'action B contre -3,09% pour son indice de référence (FTSE EPRA/NAREIT Eurozone).

Nom	Code ISIN	Date de début	Date de fin	Net Ptf Return	Benchmark Return	VL de début	VL de fin
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO ACTION A	FR0000095465	30/09/2024	30/09/2025	0,52%	-3,09%	260,14 €	253,67 €
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO ACTION B	FRO013229895	30/09/2024	30/09/2025	-0,08%	-3,09%	89,92 €	89,85 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Principaux mouvements intervenus dans le portefeuille au cours de l'exercice

NOM_FONDS	CATEGORIE	ISIN	TITRE	MOUVEMENTS (en devise de comptabilité, hors frais)	
				ACQUISITIONS	CESSIONS
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	OPC	FRO01400KPZ3	OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I	8 695 612.17	8 131 605.61
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	FRO000121964	KLEPIERRE REITS		2 569 247.62
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	FRO010341032	FONCIERE INEA		1 949 245.98
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	DE000A1ML7J1	VONOVIA SE NAMEN AKT REIT		960 073.33
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	FR0010040865	GECINA ACT		816 466.68
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	FR0013326246	UNIBAIL RODAMCO SE REITS	799 782.30	258 459.72
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	FR0000064578	COVIVIO SA REIT		772 974.79
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	GG00BQZCBZ44	SHURGARD SELF STORAGE LIMITED	685 870.49	
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	ES0105025003	MERLIN PROPERTIES REIT		522 817.31
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO	ACTIONS	NL0015000K93	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV REIT		480 263.17

Réfaction – OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO – ACTION A – Code ISIN : FRO000095465

En application des dispositions prévus par l'article 158 du Code général des impôts relatives à l'information concernant la part des revenus éligible à la réfaction de 40% et celle non éligible à cette réfaction, nous vous informons que les revenus dont la distribution est envisagée se répartissent de la manière suivante :

Distribution unitaire par part : **6,56€** :

- Dont par éligible à la réfaction de 40% : **6,56€**
- Dont par non éligible à la réfaction : **0€**

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Politique de vote

La politique menée par la société de gestion en matière d'exercice des droits de vote qui est disponible à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents> fait l'objet d'un rapport lui-même disponible à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Critères ESG

La société de gestion met à la disposition de l'investisseur les informations sur les modalités de prise en compte, dans sa politique d'investissement, des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) sur son site internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>. Le rapport d'engagement est lui-même disponible à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Procédure de choix des intermédiaires

La société de gestion a recours au service d'Ofi Invest Intermediation Services et, à ce titre, utilise la liste des intermédiaires qu'elle a elle-même sélectionnée en application de sa propre politique de sélection et d'exécution. Ce prestataire assure la réception transmission des ordres, suivie ou non d'exécution, aux intermédiaires de marchés. L'expertise de ce prestataire permet de séparer la sélection des instruments financiers (qui reste de la responsabilité de la société de gestion) de leur négociation tout en assurant la meilleure exécution des ordres.

Une évaluation multicritères est réalisée périodiquement par les équipes de gestion. Elle prend en considération, selon les cas, plusieurs ou tous les critères suivants :

- Le suivi de la volumétrie des opérations par intermédiaires de marchés ;
- L'analyse du risque de contrepartie et son évolution (une distinction est faite entre les intermédiaires « courtiers » et les « contreparties ») ;
- La nature de l'instrument financier, le prix d'exécution, le cas échéant le coût total, la rapidité d'exécution, la taille de l'ordre ;
- Les remontées des incidents opérationnels relevés par les gérants ou le middle-office.

Au terme de cette évaluation, le Groupe Ofi Invest peut réduire les volumes d'ordres confiés à un intermédiaire de marché ou le retirer temporairement ou définitivement de sa liste de prestataires autorisées. Cette évaluation pourra prendre appui sur un rapport d'analyse fourni par un prestataire indépendant.

L'objectif recherché est d'utiliser dans la mesure du possible les meilleurs prestataires dans chaque spécialité (exécution d'ordres et aide à la décision d'investissement/désinvestissement).

Frais d'intermédiation

Conformément à l'article 321-122 du Règlement Général de l'AMF, le compte rendu relatif aux frais d'intermédiation est disponible sur le site Internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Méthode choisie par la société de gestion pour mesurer le risque global de l'OPC

La méthode de calcul du ratio du risque global de la SICAV sur les instruments financiers est celle de la méthode du calcul de l'engagement telle que définie par le Règlement général de l'AMF.

Informations relatives à l'ESMA

Opérations de cessions ou d'acquisitions temporaires de titres (pensions livrées, prêts et emprunts) :

Cette information est traitée dans la section « Informations relatives à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation des instruments financiers – Règlement SFTR ».

Les contrats financiers (dérivés OTC) :

- Change : Pas de position au 30/09/2025
- Taux : Pas de position au 30/09/2025
- Crédit : Pas de position au 30/09/2025
- Actions – CFD : Pas de position au 30/09/2025
- Commodities : Pas de position au 30/09/2025

Les contrats financiers (dérivés listés) :

- Futures : Pas de position au 30/09/2025
- Options : Pas de position au 30/09/2025

Les contreparties sur instruments financiers dérivés OTC :

- Néant.

Informations relatives à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation des instruments financiers – Règlement SFTR

Sur l'exercice clos au 30/09/2025, la SICAV Ofi Invest Actions Immo Euro n'a réalisé ni opération de financement sur titres, ni contrat d'échange sur rendement global.

Informations relatives aux rémunérations

Partie qualitative :

La politique de rémunération mise en œuvre repose sur les dispositions de la directive AIFMD et OPCVM 5 et intègre les spécificités de la directive MIFID 2 ainsi que du règlement SFDR en matière de rémunération.

Ces réglementations poursuivent plusieurs objectifs :

- Décourager la prise de risque excessive au niveau des OPC et des sociétés de gestion ;
- Aligner à la fois les intérêts des investisseurs, des gérants OPC et des sociétés de gestion ;
- Réduire les conflits d'intérêts potentiels entre commerciaux et investisseurs ;
- Intégrer les critères de durabilité.

La politique de rémunération conduite par le Groupe Ofi Invest participe à l'atteinte des objectifs que ce dernier s'est fixé en qualité de groupe d'investissement responsable au travers de son plan stratégique de long terme, dans l'intérêt de ses clients, de ses collaborateurs et de ses actionnaires. Cette politique 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.

Les sociétés concernées par cette politique de rémunération sont les suivantes : Ofi Invest Asset Management et Ofi Invest Lux

La rémunération globale se compose des éléments suivants : une rémunération fixe qui rémunère la capacité à tenir un poste de façon satisfaisante et le cas échéant une rémunération variable qui vise à reconnaître la performance collective et 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. Pour plus d'informations, la politique de rémunération est disponible sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Partie quantitative :

Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel :

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par Ofi Invest Asset Management à l'ensemble de son personnel, soit 358 personnes (*) bénéficiaires (CDI/CDD/DG) au 31 décembre 2024 s'est élevé à 40 999 000 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Ofi Invest Asset Management sur l'exercice 2024 : 31 732 000 euros, soit 77% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe ;
- Montant total des rémunérations variables versées par Ofi Invest Asset Management sur l'exercice 2024 : 9 267 000 euros (**), soit 23% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun « carried interest » n'a été versé pour l'exercice 2024.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables) versées sur l'exercice 2024, 2 500 000 euros concernaient les « cadres dirigeants » (soit 7 personnes au 31 décembre 2024), 13 241 000 euros concernaient les « Gérants et Responsables de Gestion » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques des fonds gérés (soit 74 personnes au 31 décembre 2024).

(* Effectif présent au 31 décembre 2024)

(** Bonus 2024 versé en février 2025)

Information relative à la Transparence de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales et des investissements durables dans les rapports périodiques pour les SICAV catégorisées « Article 6 » au regard du Règlement SFDR

La SICAV Ofi Invest Actions Immo Euro n'a promu aucun investissement durable au cours de l'exercice écoulé : ni objectif d'investissement durable, ni caractéristiques environnementales ou sociales ou de gouvernance. Sa stratégie de gestion est uniquement liée à sa performance financière. Nous rappelons que la SICAV Ofi Invest Actions Immo Euro ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par ailleurs, la stratégie mise en œuvre dans cette SICAV ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-37 DU CODE DE COMMERCE

Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Aucune convention visée aux articles 225-38 et 225-39 du Code de commerce n'a été conclue au cours des exercices antérieurs dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Situation des mandats

Point sur les mandats des membres du conseil d'administration

Il n'est intervenu aucun mouvement sur la gouvernance de la SICAV au cours de l'exercice.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'administration du 25 novembre 2025 propose de renouveler Monsieur Baptiste BUISSON en qualité d'administrateur, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 30 septembre 2031. Ce renouvellement sera soumis à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Ainsi, le conseil d'administration se compose de 4 membres, à savoir :

Monsieur Frédéric TASSIN	Président-directeur général
Monsieur Baptiste BUISSON	Administrateur
ABEILLE IARD & SANTE représentée par Monsieur Stanislas GOIRAND	Administrateur
ABEILLE VIE, représentée par Monsieur André PETIT	Administrateur

Le renouvellement des mandats de tous les membres devra intervenir au cours des années 2026, 2027, 2028 et 2031.

Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Monsieur Frédéric TASSIN

- Président-directeur général et administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS BRITANNIA
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST VALEURS FRANCAISES
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST CONVERTIBLES MONDE

Monsieur Baptiste BUISSON

- Administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIG INTERNATIONAL
- Administrateur de la SICAV AFER AVENIR SENIOR
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIREA EURO

Monsieur Stanislas GOIRAND¹⁵

- Représentant permanent d'ABEILLE IARD & SANTE, administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Représentant permanent d'ABEILLE ASSURANCES HOLDING, administrateur de la SICAV OFI INVEST DIVERSIFIE
- Représentant permanent d'ABEILLE ASSURANCES HOLDING, administrateur de la SICAV OFI INVEST PATRIMOINE
- Président du Conseil d'administration, administrateur de la SICAV SIRIUS
- Membre du Conseil de surveillance de la SA UZES GESTION
- Représentant permanent d'ABEILLE EPARGNE RETRAITE, administrateur de la SICAV AFER-SFER

¹⁵ Mandats non-validés

Monsieur André PETIT

- Représentant permanent d'ABEILLE VIE, administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Président-directeur général et administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS BRITANNIA
- Représentant permanent d'ABEILLE ASSURANCES HOLDING, administrateur de la SICAV OFI INVEST EUROPE
- Représentant permanent d'ABEILLE IARD & SANTE, administrateur de la SICAV OFI INVEST RENDEMENT EUROPE
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST DEVELOPPEMENT
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST PATRIMOINE
- Représentant permanent d'ABEILLE VIE, administrateur de la SICAV OFI INVEST DIVERSIFIE
- Représentant permanent d'ABEILLE VIE, administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIREA EURO
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST VALEURS FRANCAISES
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIG INTERNATIONAL

Répartition des rémunérations allouées

Il a été décidé de ne pas allouer de rémunération aux administrateurs au titre de l'exercice 2024-2025. Cette décision sera soumise au vote des actionnaires lors de la prochaine assemblée.

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires en cas d'augmentation de capital en application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce.

Sans objet pour les SICAV.

Modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L.225-51-1 du Code de Commerce.

Le conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général.



KPMG S.A.
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2025
SICAV
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
127-129, quai du Président Roosevelt - 92130 Issy-les-Moulineaux

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

**SICAV
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO**

127-129, quai du Président Roosevelt - 92130 Issy-les-Moulineaux

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2025

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO constitué sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SICAV 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} octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.



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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

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.

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 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 SICAV 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 SICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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 SICAV.

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 SICAV 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.

Paris La Défense

KPMG S.A.

Signature numérique de
Severine Ernest
KPMG le 03/12/2025 19:38:39



Séverine Ernest
Associée

Bilan Actif au 30 septembre 2025 en euros

	30/09/2025	30/09/2024
Immobilisations corporelles nettes	-	-
Titres financiers	66 131 752,06	78 503 677,35
Actions et valeurs assimilées (A)	65 126 861,95	78 090 451,91
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	65 126 861,95	78 090 451,91
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Obligations convertibles en actions (B)	-	-
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Obligations et valeurs assimilées (C)	-	-
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Titres de créances (D)	-	-
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	1 004 890,11	413 225,44
OPCVM	1 004 890,11	413 225,44
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	-	-
Autres OPC et fonds d'investissements	-	-
Dépôts (F)	-	-
Instruments financiers à terme (G)	-	-
Opérations temporaires sur titres (H)	-	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	-	-
Créances représentatives de titres donnés en garantie	-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés	-	-
Titres financiers empruntés	-	-
Titres financiers donnés en pension	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
Prêts (I)	-	-
Autres actifs éligibles (J)	-	-
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	66 131 752,06	78 503 677,35
Créances et comptes d'ajustement actifs	21 765,07	-
Comptes financiers	-	100 663,16
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II (*)	21 765,07	100 663,16
Total Actif I+II	66 153 517,13	78 604 340,51

(*) Les autres actifs sont les actifs autres que les actifs éligibles tels que définis par le règlement ou les statuts de l'OPC à capital variable qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

Bilan Passif au 30 septembre 2025 en euros

	30/09/2025	30/09/2024
Capitaux propres :		
Capital	65 906 685,60	61 477 289,34
Report à nouveau sur revenu net	2 475,01	2 262,38
Report à nouveau des plus et moins-values latentes nettes	-	-
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	-	429 119,09
Résultat net de l'exercice	168 714,11	16 618 805,40
Capitaux propres	66 077 874,72	78 527 476,21
Passifs de financement II (*)	-	-
Capitaux propres et passifs de financement (I+II)	66 077 874,72	78 527 476,21
Passifs éligibles :		
Instruments financiers (A)		
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-
Instruments financiers à terme (B)		
Emprunts (C)		
Autres passifs éligibles (D)		
Sous-total passifs éligibles III = A+B+C+D	-	-
Autres passifs :		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	74 727,39	76 864,30
Concours bancaires	915,02	-
Sous-total autres passifs IV	75 642,41	76 864,30
Total Passifs : I+II+III+IV	66 153 517,13	78 604 340,51

(*) Cette rubrique est facultative, et ne concerne que les OFS. Les passifs de financement sont les passifs émis par l'OFS autres que les parts ou actions.

Compte de résultat au 30 septembre 2025 en euros

	30/09/2025	30/09/2024
Revenus financiers nets		
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	2 543 576,72	3 168 254,55
Produits sur obligations	-	-
Produits sur titres de créances	-	-
Produits sur des parts d'OPC	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Produits sur opérations temporaires sur titres	-	-
Produits sur prêts et créances	-	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Autres produits financiers	300,55	1 528,51
Sous-total Produits sur opérations financières	2 543 877,27	3 169 783,06
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières	-	-
Charges sur instruments financiers à terme	-	-
Charges sur opérations temporaires sur titres	-	-
Charges sur emprunts	-	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Charges sur passifs de financement	-	-
Autres charges financières	-2 507,95	-4 818,97
Sous-total Charges sur opérations financières	-2 507,95	-4 818,97
Total Revenus financiers nets (A)	2 541 369,32	3 164 964,09
Autres produits :		
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	-	-
Versements en garantie de capital ou de performance	-	-
Autres produits	-	-
Autres charges :		
Frais de gestion de la société de gestion	-780 376,51	-892 375,28
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	-	-
Sous-total Autres produits et Autres charges (B)	-780 376,51	-892 375,28
Sous total Revenus nets avant compte de régularisation C = A+B	1 760 992,81	2 272 588,81
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	-54 152,42	-123 230,93
Sous-total Revenus nets I = C+D	1 706 840,39	2 149 357,88

Compte de résultat au 30 septembre 2025 en euros (suite)

	30/09/2025	30/09/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
Plus et moins-values réalisées	-3 361 127,94	-3 309 686,93
Frais de transactions externes et frais de cession	-16 508,17	-24 211,41
Frais de recherche	-	-
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	-	-
Indemnités d'assurance perçues	-	-
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	-	-
Sous total Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	-3 377 636,11	-3 333 898,34
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	291 200,46	340 754,57
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E+F	-3 086 435,65	-2 993 143,77
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :		
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	1 379 155,05	18 641 632,46
Ecarts de change sur les comptes financiers en devises	-	-
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	-	-
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	-	-
Sous total Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations (G)	1 379 155,05	18 641 632,46
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)	169 154,32	-1 179 041,17
Plus ou moins-values latentes nettes III = G+H	1 548 309,37	17 462 591,29
Acomptes :		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	-	-
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)	-	-
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = J+K	-	-
Impôt sur le résultat V	-	-
Résultat net I + II + III + IV + V	168 714,11	16 618 805,40

ANNEXE

RAPPEL DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie de gestion est discrétionnaire quant à l'allocation d'actifs et à la sélection des valeurs.

La gestion sélectionne ainsi en fonction des opportunités de marché des valeurs exposées au secteur immobilier, telles que les foncières de commerce, les foncières de bureaux et les foncières spécialisées dans le résidentiel. Elle recherche également des sociétés intervenant sur des secteurs connexes tels que la construction, les autoroutes, les concessions, les maisons de retraites ou encore les parkings.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion et des critères de sélection qualitatifs et quantitatifs suivants :

- Les valeurs seront sélectionnées en fonction de leur potentiel de valorisation, de leurs perspectives de croissance, de la qualité de leur management de leur communication financière et de leur négociabilité sur le marché ;
- La recherche d'une valeur présentant une décote sur l'Actif Net Réévalué (ANR) et la croissance des cash-flows.

Le portefeuille sera exposé entre 60% et 100% de l'actif net en actions de sociétés cotées dont l'activité est liée directement ou indirectement à l'immobilier ou qui constituent des valeurs d'actifs de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Le portefeuille pourra être exposé entre 0% et 40% de l'actif net dans des titres de créance et instruments du marché monétaire de la zone euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Les titres détenus seront libellés en euro et, dans la limite de 10% de l'actif net, en toutes devises.
La SICAV est exposée au risque de change dans la limite de 10% de son actif net.

La fourchette de sensibilité de la SICAV sera comprise entre 0 et +8.

Le portefeuille pourra être investi dans la limite de 10% de l'actif net en parts et actions d'OPC.

L'exposition du portefeuille pourra également être réalisée ou ajustée au moyen d'instruments dérivés

La SICAV ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par conséquent, la SICAV est dite « Article 6 » au sens du Règlement SFDR. Par ailleurs, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).

**Tableau des éléments caractéristiques de l'OPC à capital variable
au cours des cinq derniers exercices**

	30/09/2025	30/09/2024	29/09/2023	30/09/2022	30/09/2021
Actif net					
en EUR	66 077 874,72	78 527 476,21	74 863 564,93	109 073 032,23	169 556 233,00
Nombre de titres					
Catégorie d'actions A	260 126,0000	301 512,0000	355 398,0000	494 314,0000	513 499,0000
Catégorie d'actions B	1 003,0000	1 003,0000	1 185,0000	1 411,0000	1 602,0000
Valeur liquidative unitaire					
Catégorie d'actions A en EUR	253,67	260,14	210,40	220,44	329,86
Catégorie d'actions B en EUR	89,85	89,92	71,50	72,50	107,34
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris les acomptes)					
Catégorie d'actions A en EUR	-	-	-	2,15	-
Catégorie d'actions B en EUR	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes)					
Catégorie d'actions A en EUR	6,56	7,12	5,32	6,73	5,38
Catégorie d'actions B en EUR	-	-	-	-	-
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)					
Catégorie d'actions A en EUR	-	-	-	-	-
Catégorie d'actions B en EUR	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire					
Catégorie d'actions A en EUR	-11,84	-8,49	-	-	-
Catégorie d'actions B en EUR	-2,24	-1,42	-7,23	10,41	-0,33

REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'OPC s'est conformé aux règles comptables prescrites par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2020-07 modifié, relatif au plan comptable des OPC à capital variable.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-avant) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre

Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par le conseil d'administration de la SICAV.

La devise de la comptabilité de la SICAV est l'euro.

La valeur liquidative est calculée quotidiennement, chaque jour de bourse à Paris à l'exception des jours fériés légaux.

Les comptes relatifs au portefeuille-titres sont tenus par référence au coût historique : les entrées (achats ou souscriptions) et les sorties (ventes ou remboursements) sont comptabilisées sur la base du prix d'acquisition, frais exclus.

Toute sortie génère une plus-value ou une moins-value de cession ou de remboursement et éventuellement une prime de remboursement.

Les coupons courus sur TCN sont pris au jour de la date de valeur liquidative.

L'OPC valorise son portefeuille-titres à la valeur actuelle, valeur résultant de la valeur de marché ou à défaut d'existence de marché, de méthodes financières. La différence valeur d'entrée – valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

Description des méthodes de valorisation des postes du bilan et des opérations à terme ferme et conditionnelles

Les sources d'information retenues pour l'évaluation courante des instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont par ordre de priorité : IBOXX, BGN ou ICMA ou à défaut, toute autre source d'information publique. Les cours sont extraits en début de matinée du jour ouvré suivant la date de valorisation.

Les instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Instruments financiers cotés

Les instruments financiers cotés sont évalués au cours de clôture du jour ou au dernier cours connu lors de la récupération des cours en début de matinée le jour ouvré suivant (source : valorisation sur la base d'une hiérarchie de contributeurs donnée par la SGP).

Toutefois, les instruments cotant sur des marchés en continu sont évalués au cours de compensation du jour (source : chambre de compensation)

Les positions ouvertes sur marchés à terme sont évaluées sur la base des cours de compensation du jour.

Toutefois, les instruments qui ne font pas l'objet d'échanges réguliers et/ou pour des volumes significatifs pourront être évalués sur base de la moyenne des contributions (cours demandés) recueillies auprès des sources d'information spécifiées ci-dessus.

OPC et fonds d'investissement non cotés

Sur base de la dernière valeur liquidative fournie par les bases de données financières citées ci-dessus ou à défaut par tout moyen. Cependant, pour la valorisation des OPC dont la valorisation dépend de la société de gestion, la valeur liquidative retenue sera celle du jour de valorisation.

Titres de créance négociables

Les TCN sont évalués aux taux du marché à l'heure de publication des taux du marché interbancaire. La valorisation des TCN s'effectue via l'outil de notre fournisseur de données qui recense au quotidien les valorisations au prix de marché des TCN. Les prix sont issus des différents brokers/banques acteurs de ce marché. Ainsi, les courbes de marché des émetteurs contribués sont récupérées par la Société de Gestion qui calcule un prix de marché quotidien. Pour les émetteurs privés non listés, des courbes de références quotidiennes par rating sont calculées également à partir de cet outil. Les taux sont éventuellement corrigés d'une marge calculée en fonction des caractéristiques de l'émetteur du titre.

Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Ces instruments sont évalués à leur valeur probable de négociation déterminée à partir d'éléments tels que : valeur d'expertise, transactions significatives, rentabilité, actif net, taux de marché et caractéristiques intrinsèques de l'émetteur ou tout élément prévisionnel.

Les contrats sont évalués selon les méthodes suivantes :

Les contrats sont évalués à leur valeur de marché compte tenu des conditions des contrats d'origine. Toutefois, les contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) dont la durée de vie lors de leur mise en place est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice » consistant dans l'évaluation du différentiel d'intérêts sur la période courue.

Les dépôts, autres avoirs créances ou dettes sont évalués selon les méthodes suivantes :

La valeur des espèces détenues en compte, des créances en cours et des dépenses payées d'avance ou à payer est constituée par leur valeur nominale convertie, le cas échéant, dans la devise de comptabilisation au cours du jour de valorisation.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

Devises

Les devises au comptant sont valorisées avec les cours publiés quotidiennement sur les bases de données financières utilisées par la Société de Gestion.

Description des engagements hors-bilan

Les contrats à terme ferme figurent au hors-bilan pour leur valeur de marché, valeur égale au cours (ou à l'estimation, si l'opération est réalisée de gré à gré) multipliée par le nombre de contrats multipliée par le nominal et éventuellement traduit en devise de comptabilité du fonds.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent de l'option (quantité x quotité x cours du sous-jacent x delta éventuellement traduit en devise de comptabilité du fonds).

Les engagements sur contrats d'échange de taux ou de devise sont enregistrés en hors-bilan à la valeur nominale ou, en l'absence de valeur nominale, pour un montant équivalent, lors de la transaction initiale.

Comptabilisation des revenus des valeurs à revenus fixes

Les coupons des produits à revenus fixes sont comptabilisés suivant la méthode des intérêts encaissés.

Comptabilisation des frais de transaction

Les frais de transaction sont comptabilisés suivant la méthode des frais exclus.

Description de la méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de gestion sont imputés directement au compte de résultat de l'OPC, lors du calcul de chaque valeur liquidative. Le taux maximum appliqué sur la base de l'actif net hors OPC ne peut être supérieur à :

- 1,19% TTC pour la catégorie d'actions A
- 1,80% TTC pour la catégorie d'actions B

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement à l'OPCVM, à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse, etc..) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Aux frais de fonctionnement et de gestion peuvent s'ajouter :

- des commissions de mouvement facturées à la SICAV ;
- des frais relatifs aux opérations d'acquisition et de cession temporaires de titres.

Des frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'AMF peuvent être facturés à la SICAV lorsque ces frais ne sont pas payés à partir des ressources propres de la Société de Gestion.

En application du décret n°2015-421 du 14 avril 2015, la contribution due à l'AMF au titre de la SICAV n'est pas prise en compte dans le plafonnement des frais de gestion financière et frais administratifs externes à la Société de Gestion tels que mentionnés ci-dessus ; ladite contribution est partie intégrante des frais courants de la SICAV.

Description des frais de gestion indirects

La SICAV pouvant être investie jusqu'à 10% en parts ou actions d'OPC, des frais indirects pourront être prélevés mais restent non significatifs.

Description de la méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

Affectation des sommes distribuables

Sommes distribuables afférentes au revenu net :

Catégorie d'actions A

L'assemblée générale décide chaque année de l'affectation du revenu net. Le conseil d'administration peut décider, en cours d'exercice, la mise en distribution d'un acompte.

Catégorie d'actions B

Capitalisation pure : les sommes distribuables afférentes au revenu net sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi.

Sommes distribuables afférentes aux plus-values réalisées :

Catégorie d'actions A

L'assemblée générale décide chaque année de l'affectation des plus-values réalisées. Le conseil d'administration peut décider, en cours d'exercice, la mise en distribution d'un acompte.

Catégorie d'actions B

Capitalisation pure : les sommes distribuables afférentes aux plus-values réalisées sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi.

Justification des changements de méthode ou de réglementation

Néant

Changements comptables soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

Justification des changements d'estimation ainsi que des changements de modalités d'application

Néant

Nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice

	30/09/2025	30/09/2024
Capitaux propres début d'exercice	78 527 476,21	74 863 564,93
Flux de l'exercice :		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	2 103 858,99	2 320 322,37
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-12 308 651,99	-14 422 688,50
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	1 760 992,81	2 272 588,81
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	-3 377 636,11	-3 333 898,34
Variation des plus ou moins-values latentes avant compte de régularisation	1 379 155,05	18 641 632,46
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	-2 007 320,24	-1 814 045,52
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	-	-
Autres éléments	-	-
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	66 077 874,72	78 527 476,21

Souscriptions rachats

Catégorie d'actions A		
Actions émises	9 054,0000	
Actions rachetées	50 440,0000	
Catégorie d'actions B		
Actions émises	-	
Actions rachetées	-	

Commissions

Catégorie d'actions A		
Montant des commissions de souscription acquises	0,00	
Montant des commissions de rachat acquises	0,00	
Catégorie d'actions B		
Montant des commissions de souscription acquises	0,00	
Montant des commissions de rachat acquises	0,00	

Caractéristiques des différentes catégories d'actions

FR0000095465 - OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO A

Devise :	EUR	Affectation des revenus nets :	Capitalisation et/ou Distribution
Couverture change :	Non	Affectation des plus et moins-values :	Capitalisation et/ou Distribution

FR0013229895 - OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO B

Devise :	EUR	Affectation des revenus nets :	Capitalisation
Couverture change :	Non	Affectation des plus et moins-values :	Capitalisation

Exposition directe sur le marché d'action (hors obligations convertibles)

Ventilation des expositions significatives par pays Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	France +/-	Allemagne +/-	Belgique +/-	Espagne +/-	Autres pays +/-
Actif						
Actions et valeurs assimilées	65 127	30 708	10 900	8 924	7 494	7 101
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-	-
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-	-
Hors-bilan						
Futures	-	NA	NA	NA	NA	NA
Options	-	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	-	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	-	NA	NA	NA	NA	NA
Total	65 127	NA	NA	NA	NA	NA

Exposition sur le marché des obligations convertibles

Ventilation par pays et maturité de l'exposition Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	Décomposition de l'exposition par maturité < 1 an	Décomposition par niveau de deltas < 0,6
	-	1 < X < 5 ans	> 5 ans
Total	-	-	-

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

Ventilation par nature de taux Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
Actif					
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-1	-	-	-	-1
Hors-bilan					
Futures	NA	-	-	-	-
Options	NA	-	-	-	-
Swaps	NA	-	-	-	-
Autres instruments	NA	-	-	-	-
Total	NA	-	-	-	-1
Ventilation par durée résiduelle					
Montants exprimés en milliers	0-3 mois +/-	3 mois-1 an +/-	1-3 ans +/-	3-5 ans +/-	>5 ans +/-
Actif					
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-1	-	-	-	-

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) (suite)

Ventilation par durée résiduelle	0-3 mois +/-	3 mois-1 an +/-	1-3 ans +/-	3-5 ans +/-	>5 ans +/-
Montants exprimés en milliers					
Hors-bilan					
Futures	-	-	-	-	-
Options	-	-	-	-	-
Swaps	-	-	-	-	-
Autres instruments	-	-	-	-	-
Total	-1	-	-	-	-

Exposition directe sur le marché des devises

Ventilation par devise	+/-	+/-	+/-	+/-
Montants exprimés en milliers				
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Passif				
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Hors-bilan				
Devises à recevoir	-	-	-	-
Devises à livrer	-	-	-	-
Futures options swaps	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Exposition directe aux marchés de crédit

Ventilation par la notation des investissements Montants exprimés en milliers	Investment Grade +/-	Non Investment Grade +/-	Non notés +/-
Actif			
Obligations convertibles en actions	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-
Titres de créances	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Hors-bilan			
Dérivés de crédits	-	-	-
Solde net			
	-	-	-

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Ventilation par contrepartie Montants exprimés en milliers	valeur actuelle constitutive d'une créance	valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant à l'actif du bilan		
Dépôts	-	
Instruments financiers à terme non compensés	-	
Créances représentatives de titres reçus en pension	-	
Créances représentatives de titres donnés en garantie	-	
Créances représentatives de titres prêtés	-	
Titres financiers empruntés	-	
Titres reçus en garantie	-	
Titres financiers donnés en pension	-	
Créances	-	
Collatéral espèces	-	
Dépôt de garantie espèces versé	-	
Comptes financiers	-	

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie (suite)

Ventilation par contrepartie Montants exprimés en milliers	valeur actuelle constitutive d'une créance	valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant au passif du bilan		
Dettes représentatives des titres empruntés		-
Dettes représentatives de titres donnés en pension		-
Instruments financiers à terme non compensés		-
Dettes		-
Collatéral espèces		-
Concours bancaires		1
<i>Société Générale</i>		1

Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Orientation des placements / style de gestion	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition exprimé en milliers
Société de gestion	Pays de domiciliation du fonds			
FR001400KPZ3	OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I OFI INVEST AM	France	Monétaire	EUR
Total				1 005

Créances et Dettes

Ventilation par nature	30/09/2025
Créances	
Coupons à recevoir	21 762,97
Autre	2,10 ⁽¹⁾
Total créances	21 765,07
Dettes	
Provision pour frais de gestion fixes à payer	-74 727,39
Total dettes	-74 727,39
Total	-52 962,32

(1) Trop payé facture ABERDEEN.

Frais de gestion

Catégorie d'actions A		
Pourcentage de frais de gestion fixes		1,17
Commission de performance (frais variables)		-
Rétrocession de frais de gestion		-
Catégorie d'actions B		
Pourcentage de frais de gestion fixes		1,77
Commission de performance (frais variables)		-
Rétrocession de frais de gestion		-

Engagements reçus et donnés

Description des garanties reçues par l'OPC avec notamment mention des garanties de capital

Néant

Autres engagements reçus et / ou donnés

Néant

Autres engagements (par nature de produit)	30/09/2025
Garanties reçues	-
dont instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	-
Garanties données	-
dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	-
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	-
Autres engagements hors bilan	-
Total	-

Autres informations

Code	Nom	Quantité	Cours	Valeur actuelle (en euros)
Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire				
	Néant			
Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion (fonds) ou au(x) gestionnaire(s) financier(s) (SICAV) et OPC à capital variable gérés par ces entités				
FR001400KPZ3	OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I	947,00	1 061,13	1 004 890,11

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

	30/09/2025	30/09/2024
Catégorie d'actions A		
Revenus nets	1 705 017,91	2 147 371,53
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	-	-
Revenus de l'exercice à affecter (**)	1 705 017,91	2 147 371,53
Report à nouveau	2 475,01	2 262,38
Sommes distribuables au titre du revenu net	1 707 492,92	2 149 633,91
Affectation :		
Distribution	1 706 426,56	2 146 765,44
Report à nouveau du revenu de l'exercice	1 066,36	2 868,47
Capitalisation	-	-
Total	1 707 492,92	2 149 633,91
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	-	-
Crédits d'impôts totaux	-	-
Crédits d'impôts unitaires	-	-
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	260 126,0000	301 512,0000
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	6,56	7,12
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	-	-
Catégorie d'actions B		
Revenus nets	1 822,48	1 986,35
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	-	-
Revenus de l'exercice à affecter (**)	1 822,48	1 986,35
Report à nouveau	-	-
Sommes distribuables au titre du revenu net	1 822,48	1 986,35
Affectation :		
Distribution	-	-
Report à nouveau du revenu de l'exercice	-	-
Capitalisation	1 822,48	1 986,35
Total	1 822,48	1 986,35
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	-	-
Crédits d'impôts totaux	-	-
Crédits d'impôts unitaires	-	-
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	-	-
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	-	-
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	-	-

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes

	30/09/2025	30/09/2024
Catégorie d'actions A		
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-3 082 362,05	-2 989 726,03
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	-	-
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	-3 082 362,05	-2 989 726,03
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	-	429 119,09
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-3 082 362,05	-2 560 606,94
Affectation :		
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-3 082 362,05	-2 560 606,94
Total	-3 082 362,05	-2 560 606,94
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	-	-
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	260 126,0000	301 512,0000
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	-	-
Catégorie d'actions B		
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-4 073,60	-3 417,74
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	-	-
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	-4 073,60	-3 417,74
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	-	-
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-4 073,60	-3 417,74
Affectation :		
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-4 073,60	-3 417,74
Total	-4 073,60	-3 417,74
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	-	-
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	-	-
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	-	-

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers

Libellé de l'instrument	Secteur d'activité	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Immobilisations corporelles nettes					
Actions et valeurs assimilées					
<i>Négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				65 126 861,95	98,56
AEDIFICA REIT	Immobilier	EUR	38 242,00	2 411 158,10	3,65
ALTAREA REIT	Immobilier	EUR	16 625,00	1 742 300,00	2,64
ANTIN INFRASTRUCTURE PARTNERS	Finance/Assurance	EUR	12 220,00	142 974,00	0,22
ARGAN RAIT	Immobilier	EUR	32 379,00	2 062 542,30	3,12
AROUNDOWN REIT	Immobilier	EUR	419 681,00	1 369 838,78	2,07
CA IMMOBILIEN ANLAGEN REIT	Immobilier	EUR	81 735,00	1 910 964,30	2,89
CARMILA ACT SAS REIT	Immobilier	EUR	93 660,00	1 644 669,60	2,49
CITYCON OYJ	Immobilier	EUR	164 216,00	537 314,75	0,81
COFINIMMO SICAFI REIT	Immobilier	EUR	29 837,00	2 201 970,60	3,33
COVIVIO SA REIT	Immobilier	EUR	56 375,00	3 224 650,00	4,88
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV REIT	Immobilier	EUR	71 209,00	1 897 719,85	2,87
GECINA ACT	Immobilier	EUR	57 504,00	4 905 091,20	7,42
GRAND CITY PROPERTIES S.A.	Immobilier	EUR	69 611,00	782 427,64	1,18
HEXAOM SA	Construction	EUR	31 370,00	972 470,00	1,47
ICADE REIT	Immobilier	EUR	27 756,00	594 533,52	0,90
IMMOBILIERE DASSAULT SA	Immobilier	EUR	29 247,00	1 637 832,00	2,48
IMMOBILIERE DASSAULT SA 29/09/2025	Immobilier	EUR	29 247,00	41 238,27	0,06
INMOBILIARIA COLONIAL SA	Immobilier	EUR	485 451,00	2 696 680,31	4,08
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	Construction	EUR	135 846,00	1 166 917,14	1,77
KAUFMAN & BROAD	Construction	EUR	26 797,00	797 210,75	1,21
KLEPIERRE REITS	Immobilier	EUR	182 839,00	6 062 941,24	9,18
LEG IMMOBILIEN SE	Immobilier	EUR	36 563,00	2 475 315,10	3,75
MERLIN PROPERTIES REIT	Immobilier	EUR	373 606,00	4 797 101,04	7,26
NEXITY REIT	Construction	EUR	39 090,00	431 162,70	0,65
PATRIMOINE ET COMMERCE REGROUP	Immobilier	EUR	40 833,00	1 012 658,40	1,53
SHURGARD SELF STORAGE LIMITED	Transport	EUR	18 686,00	602 623,50	0,91
SMTPC	Transport	EUR	13 848,00	380 820,00	0,58
TAG IMMOBILILIEN AG	Immobilier	EUR	130 007,00	1 911 102,90	2,89
UNIBAIL RODAMCO SE REITS	Immobilier	EUR	56 517,00	5 054 880,48	7,65
VGP SA	Immobilier	EUR	13 698,00	1 302 679,80	1,97
VONOVA SE NAMEN AKT REIT	Immobilier	EUR	201 393,00	5 346 984,15	8,09
WARAHOUSES DE PAUW NV	Immobilier	EUR	55 701,00	1 185 317,28	1,79
XIOR STUDENT HOUSING NV REIT	Immobilier	EUR	62 317,00	1 822 772,25	2,76
<i>Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
Obligations convertibles en actions					
<i>Négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
<i>Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers (suite)

Libellé de l'instrument	Secteur d'activité	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Obligations et valeurs assimilées					
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé				-	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé				-	-
Titres de créances					
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé				-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé				-	-
Parts d'OPC et de fonds d'investissements					
OPCVM				1 004 890,11	1,52
OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I	Finance/Assurance	EUR	947,00	1 004 890,11	1,52
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne				-	-
Autres OPC et fonds d'investissements				-	-
Dépôts					
Opérations temporaires sur titres					
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension				-	-
Créances représentatives de titres donnés en garantie				-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés				-	-
Titres financiers empruntés				-	-
Titres financiers donnés en pension				-	-
Autres opérations temporaires				-	-
Opérations de cession sur instruments financiers				-	-
Opérations temporaires sur titres financiers				-	-
Prêts					
Emprunts					
Autres actifs éligibles					
Autres passifs éligibles					
Total				66 131 752,06	100,08

L'inventaire des instruments financiers à terme hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie d'actions

L'inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant	Devise	Montant
Total	-	-	-	-	-	-

L'inventaire des instruments financiers à terme

Libellé de l'instrument	Quantité	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition +/-
		Actif	Passif	
Actions				-
Total Actions		-	-	-
Taux d'intérêts				-
Total Taux d'intérêts		-	-	-
Change				-
Total Change		-	-	-
Crédit				-
Total Crédit		-	-	-
Autres expositions				-
Total Autres expositions		-	-	-

L'inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'une catégorie d'actions

L'inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant	Devise	Montant
Total	-	-	-	-	-	-

L'inventaire des instruments financiers à terme

Libellé de l'instrument	Quantité	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition +/-
		Actif	Passif	
Actions				-
Total Actions		-	-	-
Taux d'intérêts				-
Total Taux d'intérêts		-	-	-
Change				-
Total Change		-	-	-
Crédit				-
Total Crédit		-	-	-
Autres expositions				-
Total Autres expositions		-	-	-

Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	66 131 752,06
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture d'actions émises) :	
Total opérations à terme de devises	-
Total instruments financiers à terme - actions	-
Total instruments financiers à terme - taux d'intérêts	-
Total instruments financiers à terme - change	-
Total instruments financiers à terme - crédit	-
Total instruments financiers à terme - autres expositions	-
Appels de marge	-
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'actions émises	-
Autres actifs (+)	21 765,07
Autres passifs (-)	-75 642,41
Passifs de financement (-)	-
Total = actif net	66 077 874,72



KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex

SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2025
SICAV
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
127/129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration
Headquarters:
Tour EOHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex

**SICAV
OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO**

127/129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2025

A l'assemblée générale de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO,

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.



CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris la Défense

KPMG S.A.

Signature numérique de
Severine Ernest
KPMG le 03/12/2025 19:38:35

A red, stylized digital signature consisting of several curved lines forming a loop-like shape.

Séverine Ernest
Associée

SICAV

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre
2025

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Société d'Investissement à Capital Variable

Siège social : 127-129, Quai du Président Roosevelt – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
732 036 017 RCS Nanterre

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 JANVIER 2026 A 15h

ORDRE DU JOUR

EN MATIERE ORDINAIRE

- Approbation des comptes de l'exercice ;
- Conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- Rémunérations allouées ;
- Affectation des sommes distribuables de l'exercice ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Baptiste BUISSON ;
- Pouvoirs pour les formalités légales ;

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
Société d'Investissement à Capital Variable
Siège social : 127-129 Quai du Président Roosevelt – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
732 036 017 RCS NANTERRE

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS
PRESENTES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 JANVIER 2026

Première résolution

Approbation des comptes de l'exercice

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du conseil d'administration et du commissaire aux comptes approuve lesdits rapports et comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

Deuxième résolution

Conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce

L'assemblée générale prend acte de ce qu'aucune convention visée par l'article L.225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

Rémunérations allouées

L'assemblée générale décide de ne pas allouer de rémunération au conseil d'administration pour l'exercice 2024-2025.

Quatrième résolution

Résultats et affectation des sommes distribuables

De l'examen des comptes, il ressort un résultat net de l'exercice 2024-2025 de **168 714,11 €**.

Pour la catégorie d'actions A :

- les sommes distribuables au titre du revenu net pour l'exercice clos s'élèvent à :
1 707 492,92 €
- les sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées s'élèvent à :
-3 082 362,05 €

Pour la catégorie d'actions B :

- les sommes distribuables au titre du revenu net pour l'exercice clos s'élèvent à :
1 822,48 €
- les sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées s'élèvent à :
-4 073,60 €

L'Assemblée générale approuve l'affectation des sommes distribuables telle que proposée par le conseil d'administration conformément à l'article 27 des Statuts « affectation des sommes distribuables ». Elle décide en conséquence :

Pour la catégorie d'actions A :

Quote-part des sommes distribuables afférentes aux revenus nets :

- La distribution de la somme de **1 706 426,56 euros**
- Le report à nouveau de la somme de **1 066,36 euros**

Quote-part des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes :

- La capitalisation de la somme de **-3 082 362,05 euros**

Pour la catégorie d'actions B :

Quote-part des sommes distribuables afférentes aux revenus nets :

- La capitalisation de la somme de **1 822,48 euros**

Quote-part des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes :

- La capitalisation de la somme de **-4 073,60 euros**

Sur la base de cette répartition le dividende net global par action pour la catégorie d'actions A est donc arrêté à **6,56 €**.

L'assemblée générale constate que la distribution d'un acompte unitaire de 6,56 € au titre de l'exercice clos, a été mis en paiement le 9 décembre 2025 sur décision du conseil d'administration réuni le 25 novembre 2025.

L'assemblée générale donne expressément acte au conseil d'administration de ce que conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il lui a été rappelé que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices sont les suivants :

En euros	Dividende net au titre du résultat net	Revenu éligible à l'abattement	Revenu non éligible à l'abattement	Dividende au titre des plus values nettes réalisées
2021-2022	6,73	6,73	-	-
2022-2023	5,32	5,32	-	-
2023-2024	7,12	7,12	-	-

Cinquième résolution

Renouvellement d'un mandat d'administrateur

Le mandat d'administrateur de Monsieur Baptiste BUISSON arrivant à échéance à l'issue de la présente assemblée générale, celle-ci décide de le renouveler pour une durée de six exercices qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à fin septembre 2031.

Sixième résolution

Pouvoirs

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des différents documents soumis à la présente assemblée et du procès-verbal de celle-ci pour l'accomplissement des formalités légales.