

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

RAPPORT ANNUEL DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2025



Table des matières

I.	Organes de gestion et contrôle au 31 décembre 2025	4
A.	Société de gestion de portefeuille	4
B.	Portefeuille	5
II.	Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2025	6
A.	Présentation du fonds	6
1.	Constitution	6
2.	Objectif de gestion	6
3.	Durée de placement recommandée	7
4.	Informations générales	8
B.	Evolution des marchés et perspectives	12
1.	L'environnement économique.....	12
2.	Evolution des marchés immobiliers.....	16
C.	Evènements significatifs de l'exercice.....	29
1.	Stratégie du portefeuille	29
2.	Souscription/Rachat.....	33
3.	Financement/Endettement	34
4.	Acquisition/cession du patrimoine immobilier.....	34
5.	Recherche et développement.....	34
D.	Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2025	34
1.	Poche immobilière au 31 décembre 2025	34
2.	Poche financière au 31 décembre 2025	43
3.	Poche de liquidité au 31 décembre 2025	45
E.	Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers.....	45
1.	Valorisation des actifs immobiliers	45
2.	Evaluation globale des valeurs d'expertises en 2025	46
3.	Contrats d'assurance des experts immobiliers	47
F.	Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans	47
G.	Performance annuelle et décomposition de l'actif net.....	48
H.	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.....	52
I.	Perspectives	53
J.	Endettement et effet de levier.....	53
1.	Endettement	53
2.	Liquidité	54
K.	Frais de gestion facturés au fonds au cours de l'exercice écoulé	56

L.	Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce	64
M.	Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'organisme	64
N.	Politique de rémunération de la Société de gestion	65
O.	Approche ESG	70
III.	Commentaires sur les comptes annuels 2025 - affectation des sommes distribuables	80
P.	Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels	80
Q.	Commentaires sur les comptes annuels 2025	80
R.	Proposition d'affectation du résultat	81
IV.	Préparation de l'Assemblée Générale Mixte	81
V.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2025	91
VI.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2025	91
VII.	Annexes	92
1.	Annexes SFDR	92
2.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2025	92
3.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2025	92

I. Organes de gestion et contrôle au 31 décembre 2025

A. Société de gestion de portefeuille

OFI INVEST REAL ESTATE SGP

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

Président	- GROMAKOWSKI Nicolas
Membre du directoire	- MAHUT Romuald
Président du conseil de surveillance	- CHEMOUNY Sébastien
Vice-président – membre du conseil de surveillance	- GRIMAUD Jean-Pierre
Membres du conseil de surveillance	- MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERCANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES ET SALARIES DE L’INDUSTRIE ET DU COMMERCE (MACIF) - MATMUT - CHAUVIN Joëlle - PLAGNARD Theodora - OFI INVEST - OFI INVEST CAPITAL PARTNERS - ABEILLE ASSURANCES HOLDING

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

B. Portefeuille

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Sous forme de société par actions simplifiée

127/129 quai du président Roosevelt 92130 Issy-Les-Moulineaux

878 665 975 RCS Nanterre

Président :	- OFI INVEST REAL ESTATE
Représentant :	- BERTHELOT Eudes
Commissaires aux comptes	- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Experts immobiliers	- CUSHMAN & WAKEFIELD - JONES LANG LASALLE EXPERTISES S.A.S
Dépositaires / Valorisateurs	Société Générale Securities Services -

II. Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2025

Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, en vue de vous présenter le rapport d'activité du dernier exercice de la société OFI INVEST ISR EXPERIMMO et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2025, ainsi que le projet d'affectation des sommes distribuables conformément à la loi et aux statuts.

A. Présentation du fonds

1. Constitution

Agrément AMF : 20 septembre 2019

Date d'immatriculation : 4 novembre 2019

Date du dernier prospectus et Documents d'Information Clé (DIC) disponibles : 31 juillet 2025

2. Objectif de gestion

La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s'envisager sur un horizon d'investissement de 10 ans au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire. Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figurent dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.

L'allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché.

La poche immobilière sera composée au minimum à 51% de la valeur global des actifs gérés de la SPPICAV, avec une cible à 60%. La poche immobilière pourra être constituée d'immeubles acquis directement par la SPPICAV, de parts ou actions de sociétés non cotées dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou

construits en vue de leur location, ou de parts ou actions d'OPCI et/ou leur équivalent étranger. La SPPICAV investit dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), résidentiels et de services (résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.), en France ou en Europe, afin d'assurer une diversification sectorielle et géographique. Les immeubles détenus directement ou indirectement et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

Si les Actifs Immobiliers constituant cette poche immobilière représentent moins de 60% de l'actif de la SPPICAV, alors les actifs financiers doivent comprendre des actions de sociétés foncières cotées dans une proportion telle que la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des actions des sociétés foncières cotées soit au moins égale à 60% de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV peut consentir des avances en comptes-courants aux sociétés immobilières dans lesquelles elle détiendra une participation.

La poche financière pourra représenter jusqu'à 44% de la valeur global des actifs gérés de la SPPICAV avec une cible à 35%. L'objectif est qu'elle soit composée d'actions cotées de sociétés foncières ou du secteur de l'immobilier et d'obligations immobilières, tout en se laissant la possibilité d'investir dans des instruments financiers ayant des sous-jacents non immobiliers en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro ou en devises européennes. Les instruments éligibles au titre de la poche financière sont ceux définis aux 4°, 6° et 7° de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.

La poche de liquidités Afin de gérer la trésorerie disponible et de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidités. La poche de liquidités de la SPPICAV représentera 5% minimum de la valeur de l'actif de la SPPICAV. La poche de liquidités sera investie en actifs liquides visés aux 8° et 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

Politique d'endettement : la SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprenant les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou des sociétés détenues par la SPPICAV.

3. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

4. Informations générales

Evolutions du capital :

Au cours de l'exercice 2025, la SPPICAV a enregistré une décollecte nette de 30,9 M€, se décomposant comme suit : -28,3 M€ sur la part A ISR, -2,6 M€ sur la part Afer ISR, et une collecte symbolique de 100 € sur la nouvelle part VYV EXPERIMMO

En effet, une nouvelle catégorie de parts, la *part VYV EXPERIMMO* spécifiquement dédiée au groupe VYV, a été créée le 30 novembre 2025, avec une valeur nominale fixée à 100 €. À sa création, une seule part a été émise, et le nombre de parts VYV EXPERIMMO en circulation est resté inchangé entre le 30 novembre et le 31 décembre 2025, s'établissant ainsi à 1 part à la clôture de l'exercice.

Evolutions de la documentation du fonds

Le prospectus a été mis à jour le 31 juillet 2025 afin d'acter :

- Le remplacement de l'expert immobilier BNP RE, dont le contrat est arrivé à terme, par le cabinet Jones Lang Lasalle Expertises SAS
- Le changement du siège social de la SPPICAV du 14 rue Roquépine 75008 Paris au 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux.

Les statuts ont été mis à jour suite au changement de siège social mentionné ci-dessus.

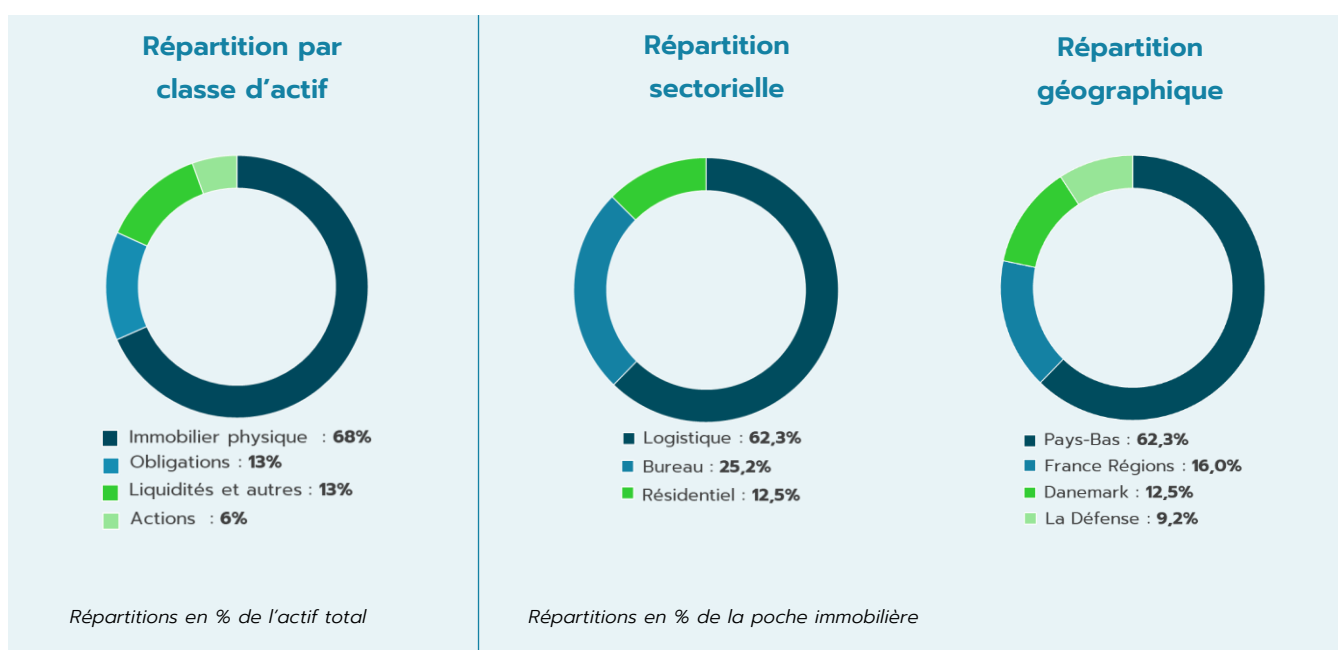
Chiffres clés

Actif net réévalué	261,21 M€
Performance annuelle nette 2025	+3,75% (action A ISR) / +3,75% (action B ISR) / +3,75% (action Afer Experimmo ISR) / +0,44% (action Vyv)
Nombre d'immeubles (détenus indirectement)	6
Surface du patrimoine immobilier	115 362 m ²
Taux d'occupation financier*	96,89%

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

*Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée

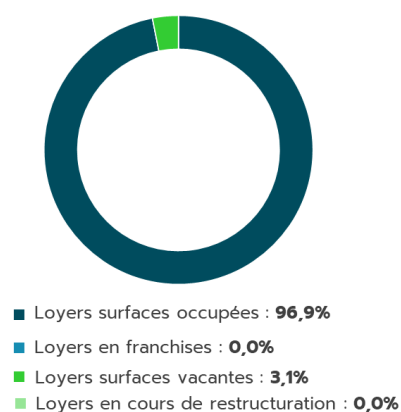
Répartition sectorielle et géographique du portefeuille



Situation locative

Nombre de locataires	10
TOF	96,9%
WALB	4,92 ans
WALT	5,12 ans

Taux d'occupation financier



Décomposition du patrimoine immobilier

Actif	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'acquisition (hors droit)	Taux d'occupation physique	% de détention par le portefeuille
WADDINXVEEN	Pays-Bas	Logistique	44 143 m ²	14 nov. 2019	50-60 millions	100,0%	100,0%
WAALWIJK	Pays-Bas	Logistique	17 320 m ²	14 nov. 2019	10-20 millions	100,0%	100,0%
CARPE DIEM	France	Bureaux	42 293 m ²	13 déc. 2019	20-30 millions	75,0%	6,7%
POLYMER	Pays-Bas	Logistique	39 465 m ²	15 avril 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
ATRIUM	France	Bureaux	8 097 m ²	2 nov. 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
VALBY	Danemark	Résidentiel	3 503 m ²	6 avril 2022	20-30 millions	95,0%	100,0%survenus

Waddinxveen



Waalwijk



Polymer



Atrium



Valby



Carpe Diem



Ratios réglementaires

	Ofi Invest ISR Experimmo au 31/12/2025*	Ratios réglementaires d'une SPPICAV Grand Public*
Actifs immobiliers	Total : 71,33%	> 60%
	Actifs immobiliers non cotés : 67,92%	> 51%
	Foncières cotées : 3,41%	
Actifs non immobiliers	Total : 28,67% de l'actif brut	5 à 40%
	Autres actifs financiers : 19,46%	> 5%
	Liquidités : 9,21%	
Emprunts immobiliers	Emprunt immobilier : 0%	Emprunt immobilier : 40% max de la valeur des actifs immobiliers non cotés
Emprunts d'espèces	Emprunt d'espèces : 0%	Emprunt d'espèces : 10% des actifs financiers

* En % de la VGAG (Valeur Globale des Actifs Gérés). La VGAG correspond à la valeur totale des actifs du fonds, incluant l'ensemble des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCI, valorisés par un expert indépendant, ainsi que les actifs financiers et les disponibilités en banque. Elle constitue la base de calcul des principaux ratios du fonds car elle reflète la valeur économique globale du portefeuille à une date donnée.

B. Evolution des marchés et perspectives

1. L'environnement économique

L'année 2025 a été marquée par une poursuite de la normalisation économique mondiale, dans un contexte où les effets du resserrement monétaire des années précédentes continuent de se dissiper progressivement.

Une croissance américaine qui ralentit mais reste supérieure à la moyenne mondiale

Aux États-Unis, l'activité économique a conservé une dynamique robuste, bien que moins vigoureuse qu'en 2024. Le PIB américain a progressé de +2,2 % en 2025, soutenu par une consommation des ménages encore résiliente et par un marché du travail qui, malgré un léger essoufflement, demeure solide. Le taux de chômage s'est établi à 4,4 % en décembre 2025, son niveau le plus élevé depuis octobre 2021. Les entreprises ont continué de faire preuve d'une bonne résistance, malgré un coût du capital encore élevé et un environnement financier plus sélectif.

Une zone euro en reprise plus marquée

La zone euro a enregistré une croissance de +1,5 % en 2025, un niveau supérieur à celui de 2024, grâce à une amélioration progressive du pouvoir d'achat et à la stabilisation de l'investissement résidentiel. La consommation privée a retrouvé un certain dynamisme, tandis que le secteur industriel, bien que toujours contraint en Allemagne, a montré des signes de stabilisation. Les pays du Sud de l'Europe ont une nouvelle fois contribué positivement à la croissance, compensant la faiblesse persistante des économies du Nord.

Une inflation désormais maîtrisée

L'inflation a poursuivi sa décrue dans l'ensemble des économies avancées. Dans la zone euro, elle s'est établie à 2 % en décembre 2025, atteignant ainsi la cible de la BCE pour la première fois depuis plusieurs années. Cette normalisation a contribué à un environnement économique plus prévisible, même si les incertitudes politiques et budgétaires dans certains pays européens ont continué d'alimenter une certaine volatilité sur les marchés obligataires.

a. LES BANQUES CENTRALES

La BCE adopte une posture d'attentisme

Après plusieurs baisses de taux en 2024 et début 2025, la Banque Centrale Européenne a choisi de marquer une pause dans son cycle d'assouplissement. Lors

de sa réunion du 11 septembre 2025, la BCE a maintenu ses trois taux directeurs inchangés :

- Taux de dépôt : 2,00 %
- Taux des opérations principales de refinancement : 2,15 %
- Facilité de prêt marginal : 2,40 %

Cette décision reflète la volonté de l'institution de s'assurer de la durabilité du retour de l'inflation vers 2 %, tout en tenant compte d'une activité économique encore fragile dans certains états membres. La réduction du bilan s'est poursuivie à un rythme maîtrisé, contribuant à la normalisation progressive des conditions financières.

La Fed poursuit ses baisses de taux mais reste prudente

Aux États-Unis, la Réserve fédérale a continué d'assouplir sa politique monétaire face au ralentissement de l'inflation et à un marché du travail moins tendu. Le 10 décembre 2025, la Fed a abaissé ses taux directeurs d'un quart de point pour la troisième fois consécutive, une première depuis 2019. Les taux se situent désormais dans une fourchette comprise entre 3,50 % et 3,75 %.

Cette orientation plus accommodante vise à soutenir l'activité tout en évitant un ralentissement trop marqué, dans un contexte où l'inflation américaine reste légèrement supérieure à celle de la zone euro.

Des politiques monétaires globalement convergentes

La plupart des autres grandes banques centrales ont également poursuivi leur mouvement d'assouplissement, à l'exception notable de la Banque du Japon, qui maintient une politique encore légèrement accommodante malgré une inflation domestique plus élevée qu'au cours de la décennie précédente.

b. LES MARCHÉS OBLIGATAIRES

Sur l'exercice 2025, le marché du crédit Investment Grade en euro enregistre une nouvelle année de performance positive, soutenu par un portage supérieur à 3 % et par un resserrement homogène des primes de risque. L'indice Bloomberg Barclays Aggregate Corporate progresse de +3,03 %, prolongeant la dynamique haussière observée en 2023 avec +7,91 %, ainsi qu'en 2024 avec +4,67 %, après la correction historique de 2022 qui s'était soldée par -13,94 %.

L'année a été marquée par une évolution très contrastée des courbes de taux entre les États-Unis et la zone euro. En Europe, les taux souverains se sont tendus sur toutes les maturités, avec un 10 ans allemand en hausse de 49 points de base à 2,85 % et un taux à 2 ans en légère progression de 4 points de base à 2,12 %. Aux États-Unis, la détente a été significative, avec un recul de 77 points de base sur la partie

courte à 3,47 % et de 40 points de base sur la partie longue à 4,17 %. Cette divergence reflète une FED plus accommodante que prévu en début d'année, ayant procédé à trois baisses de 25 points de base, tandis que la BCE mettait fin à son cycle après quatre baisses réalisées au premier semestre. En fin d'année, les marchés n'intègrent plus de nouvelle baisse de taux en zone euro pour 2026, alors que deux baisses restent toujours anticipées aux Etats-Unis.

Les primes de risque ont poursuivi leur mouvement de resserrement soutenues par une forte liquidité, des flux entrants représentant près de 9 % des encours sur le segment « Investment Grade », ainsi que par la solidité du crédit des émetteurs. Les primes se contractent de 23 points de base contre swap pour atteindre 66 points de base et de 25 points de base contre la dette d'État pour s'établir à 77 points de base, des niveaux proches des points bas observés en début d'année 2022. Le mouvement n'a toutefois pas été linéaire, la volatilité ayant été ravivée par les tensions géopolitiques, les inquiétudes sur les valorisations technologiques et l'annonce de hausses de droits de douane américaines. Ces épisodes ont été modérés par des résultats d'entreprises solides et par l'assouplissement monétaire de la FED au second semestre.

Le marché primaire a été particulièrement dynamique et favorable aux émetteurs. La demande élevée et l'absence de prime d'émission ont permis d'atteindre un volume record de 900 milliards d'euros sur l'année pour l'Investment Grade et le High Yield, soit une progression de +21 % par rapport à 2024. Les secteurs offrant le plus de portage, notamment le bancaire et l'immobilier, ainsi que le haut rendement et les formats subordonnés, ont bénéficié d'un environnement de financement optimal.

Le portage attractif et le resserrement des primes ont permis de neutraliser l'impact de la hausse des taux, conduisant à une performance conforme au portage initial avec +3,03 %. Le rendement du segment Investment Grade euro s'établit autour de +3,20 %, un niveau proche du début d'année mais désormais porté par une composante taux plus importante et par des primes de risque sensiblement réduites. L'ensemble dessine un marché plus équilibré, soutenu par des fondamentaux solides et une structure de rendement désormais mieux ancrée.

Source : Ofi Invest Asset management

c. LES MARCHÉS ACTIONS

L'année 2025 marque la troisième hausse consécutive des marchés actions mondiaux, avec des performances cumulées impressionnantes sur trois ans (près de +90 % pour le S&P 500 et le Topix, environ +65 % pour l'Eurostoxx, et un peu près +80 % pour le MSCI World). Toutefois, contrairement aux années précédentes, l'exercice a été

marqué par un retour de la volatilité, une montée de l'incertitude politique, de nouvelles tensions géopolitiques et un net recul du dollar.

Aux Etats-Unis, les marchés ont été secoués en début d'année par le choc provoqué par DeepSeek, puis surtout par l'annonce surprise de la nouvelle politique tarifaire de l'administration Trump, provoquant une correction globale d'environ -15%. L'ajustement des chaînes de production mondiales, la pression sur les marges et l'impact inflationniste ont renforcé la prime de risque. Les secteurs liés à la consommation ont été particulièrement pénalisés dans un contexte de consommation américaine très contrastée.

Les marchés américains se sont ensuite redressés grâce au moratoire de 90 jours sur les tarifs, au pivot de la FED, et à des résultats d'entreprises très solides (croissance des bénéfices attendue entre 12 % et 14 %). Les géants technologiques ont également soutenu la performance avec des investissements massifs dans l'IA, malgré quelques prises de bénéfices en fin d'année.

En Europe, les marchés ont affiché l'une des meilleures performances mondiales, portés par des flux sortants des États-Unis, une devise faible et les anticipations liées aux plans de dépenses publics allemands. Les secteurs cycliques ont dominé, et le secteur bancaire s'est particulièrement distingué (+80 %). Malgré des révisions bénéficiaires en baisse, les entreprises ont démontré une bonne résilience.

Au Japon, les actions ont fortement rebondi après les négociations tarifaires réussies avec les États-Unis et l'élection de Sanae Takaichi, qui porte un programme de relance de la demande. Malgré un contexte de hausse des taux courts, la gouvernance des entreprises et l'amélioration des rendements actionnariaux ont continué d'attirer les investisseurs étrangers.

Enfin, la Chine a renoué avec l'intérêt international grâce à la forte progression de son secteur technologique, moteur principal d'un marché en hausse de 23 %, malgré des attentes de croissance économique globalement déçues.

Source : Ofi Invest Asset management

d. LES MARCHÉS IMMOBILIERS PANEUROPENS COTES

Au cours de la période, le marché des valeurs foncières de la zone euro a très largement sous-performé les indices actions généralistes, terminant l'exercice en territoire légèrement positif. 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.

Source : Ofi Invest Asset management

2. Evolution des marchés immobiliers

a. LES MARCHES IMMOBILIERS EUROPEENS

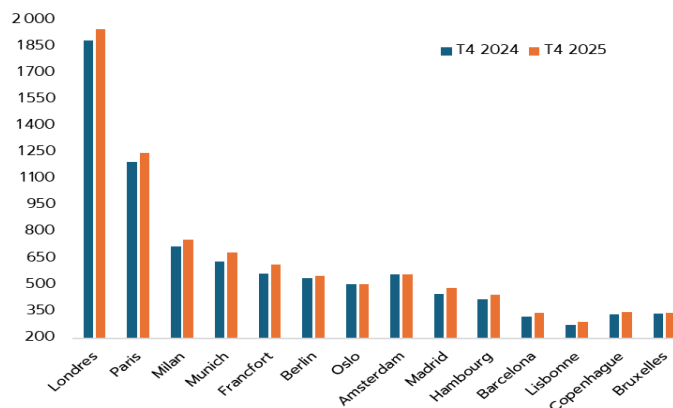
1) *Les marchés locatifs en Europe*

L'immobilier de bureau

Après une année 2024 marquée par une stabilisation de l'activité et un 1er semestre 2025 plutôt dynamique, le marché européen des bureaux a ralenti au 2nd semestre, portant la demande placée à 8,03 millions m² sur les 18 principaux marchés européens, un exercice stable sur un an. La polarisation du marché s'est encore accentuée en 2025 : les entreprises privilégient les quartiers centraux d'affaires (QCA) et les immeubles récents, performants énergétiquement et riches en services, dans la continuité des tendances observées en 2023–2024. Les actifs prime demeurent les plus résilients, tandis que les bureaux de 2nde main ou mal localisés continuent d'être boudés et s'avèrent de plus en plus menacés d'obsolescence.

En 2025, les entreprises restent confrontées aux loyers prime élevés, les incitant à optimiser leurs surfaces sans renoncer à la centralité, ce qui pénalise davantage encore les zones périphériques. Sur le front de l'offre, le taux de vacance global fin 2024 s'établissait à 9,1% (+90 pb sur un an) sur le continent européen.

Les loyers « prime » de bureaux dans les différents marchés européens (en €/m²/an)



Source : PMA

Les loyers prime ont poursuivi leur appréciation en 2025, portés par la demande pour les localisations centrales. En 2024, ils avaient déjà progressé de 5,4% en moyenne dans les principaux marchés européens et cette augmentation s'est donc consolidée en 2025 (+4,3%). Les hausses les plus marquées ont été observées à Francfort (+10% sur un an), Munich (+8%) et Madrid (+7%). L'écart entre les loyers prime et les loyers moyens continue donc de se creuser, illustrant une dichotomie de marché durable entre les meilleurs immeubles, qui voient leurs valeurs croître, et les actifs secondaires qui peinent à attirer des locataires et donc des investisseurs (BNPPRE, PMA).

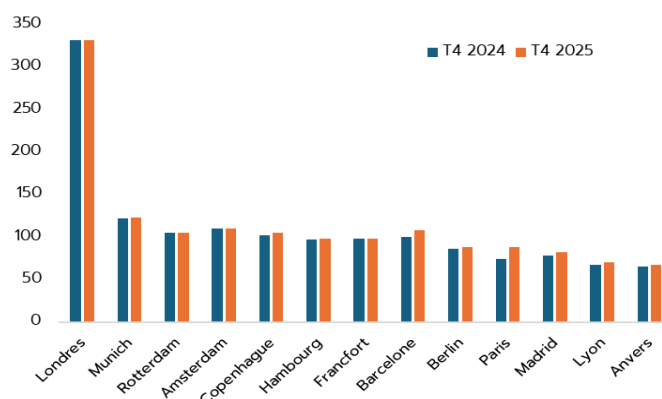
L'immobilier commercial

En 2025, le marché européen du commerce a confirmé sa solidité. La baisse de l'inflation et la résilience de l'emploi ont soutenu l'activité des enseignes, qui ont poursuivi leur stratégie de sélectivité en se concentrant sur les emplacements les plus performants. À l'échelle européenne, le secteur a enregistré plus de 1 800 transactions retail sur quatorze pays, marquant une activité soutenue. Les segments de la mode, des « mixed goods » et du luxe ont représenté les principaux moteurs de la demande, tandis que les loyers prime high street ont progressé en moyenne de 3,3% durant l'année (BNPPRE).

L'immobilier logistique

En 2025, le marché logistique européen a poursuivi son atterrissage, dans la continuité du repli amorcé en 2023–2024. Sur douze mois, la demande placée a légèrement reculé 4% par rapport à 2024, pour s'établir autour de 3,2 millions de m², un niveau très inférieur au pic de 2022 (plus de 5 millions de m² commercialisés). Les entrepôts de classe A ont continué d'être privilégiés, en raison de leurs performances énergétiques optimisées. L'activité locative a été dominée en 2025 par des mouvements d'optimisation, les entreprises consolidant leurs sites plutôt que développant leurs surfaces. Malgré un recul de l'activité utilisateurs, le taux de vacance est demeuré contenu mais orienté à la hausse, autour de 6% en moyenne en Europe, avec des écarts persistants selon les marchés. Si les projets de développement se sont réduits, l'offre a progressé, alimentée par une vacance accrue de surfaces de 2^{nde} main et de projets spéculatifs livrés au cours des deux dernières années (BNPPRE).

Les loyers « prime » logistique dans les différents marchés européens (en €/m²/an)



Source : PMA

Les loyers prime ont poursuivi leur progression, notamment à Paris, qui affiche la plus forte augmentation annuelle (+19%), marché suivi par Barcelone (+8%) et Madrid (+5%) (PMA).

2) Le marché de l'investissement en Europe

En 2025, les volumes investis en immobilier en Europe ont affiché une progression notable. Les engagements ont atteint 176,7 milliards €, en hausse de 9% par rapport à 2024, confirmant un regain d'activité après plusieurs exercices marqués par

l'attente des investisseurs. Le segment des bureaux a enregistré la plus forte contribution en volume avec 47 milliards d'euros, soit une croissance de 13% sur un an. L'immobilier industriel et logistique a également connu une dynamique solide, totalisant 45 milliards €, en progression de 11%, témoignant de l'attrait persistant pour les actifs liés aux chaînes d'approvisionnement et à la distribution. Les commerces ont poursuivi leur redressement, atteignant 37 milliards €, en hausse de 5% sur un an. À l'inverse, le secteur hôtelier a connu un léger repli avec 19,4 milliards € investis, en retrait de 4%, dans un contexte de normalisation post-rebond touristique.

La catégorie « Autres », qui regroupe notamment les actifs alternatifs (santé, éducation, data centers...), a connu la plus forte croissance relative (+20 %), pour un total de 28,3 milliards €, confirmant l'intérêt croissant pour les classes d'actifs émergentes et résilientes.

Évolution des volumes investis en immobilier en Europe (en milliards €)

	2025	2025 (/2024)
Bureaux	47,0	+13 %
Industriel	45,0	+11 %
Commerces	37,0	+5 %
Hôtel	19,4	-4 %
Autres	28,3	+20 %
Total Immobilier d'entreprise	176,7	+9%
Résidentiel	43,2	+2%

Source : BNP Paribas Real Estate

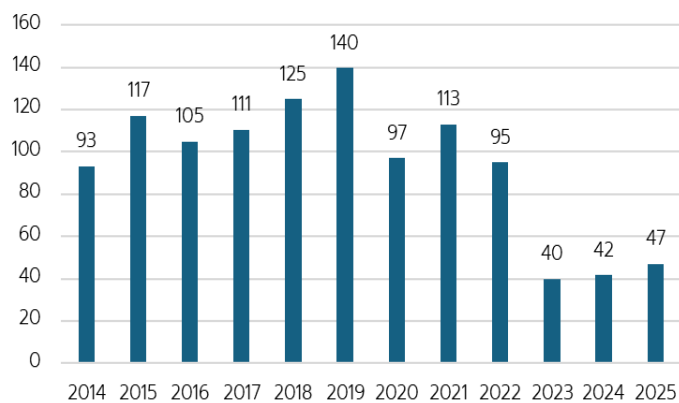
Enfin, le segment résidentiel, bien qu'en progression plus modérée, a cumulé 43,2 milliards €, soit une hausse de 2% par rapport à 2024, soutenue par la demande structurelle en logements portée par la stabilité des fondamentaux démographiques (BNPPRE).

L'immobilier de bureau

En 2025, le segment des bureaux a retrouvé une dynamique solide avec 47 milliards d'euros investis, soit une croissance de +13 % par rapport à 2024. Cette progression traduit un retour de confiance des investisseurs envers une classe d'actifs qui avait été davantage chahutée les années précédentes. Le marché reste toutefois marqué par une forte polarisation : les immeubles les mieux situés et les plus vertueux sur le plan environnemental concentrent l'essentiel des capitaux, tandis que les actifs secondaires continuent de susciter moins d'intérêt. Cette reprise confirme néanmoins que le bureau demeure un pilier de l'immobilier d'entreprise en Europe. Les volumes

ont ainsi progressé de manière particulièrement soutenue en France (+30%) et en Allemagne (+19%) (BNPPRE).

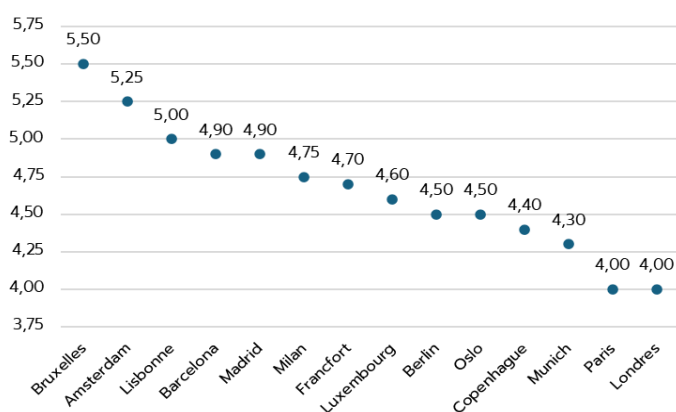
Évolution des volumes investis dans les bureaux en Europe (en milliards €)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement « prime » de bureaux ont amorcé une re-compression dans certains marchés en 2025.

Les taux de rendement prime européens des bureaux (en %, fin décembre 2025)



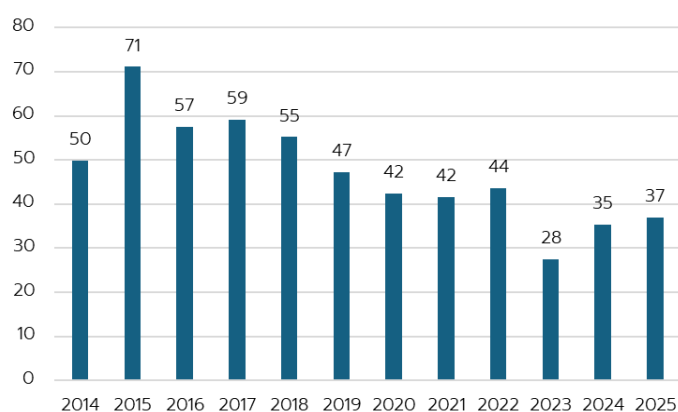
Source : PMA

Sur les quatorze marchés considérés, huit d'entre eux ont affiché une baisse de leur taux de rendement entre 10 et 25 bps sur douze mois. Les baisses les plus significatives (25 bps) ont été observées à Lisbonne, Milan et Oslo (PMA).

L'immobilier commercial

Le secteur des commerces a poursuivi sa phase de redressement en 2025 avec 37 milliards € investis, soit une augmentation de 5% sur un an. Le commerce a ainsi représenté 26% des volumes en 2025. Cette progression reflète l'amélioration progressive du commerce physique, soutenu par la reprise de la consommation, la baisse de l'inflation et l'attractivité renouvelée des emplacements prime. Si certaines typologies, comme les centres commerciaux ou les retail parks de qualité, bénéficient d'un intérêt croissant, les investisseurs restent néanmoins sélectifs. Les centres commerciaux ont ainsi totalisé 8 milliards € investis sur douze mois, confirmant leur regain d'attractivité. Le commerce de périphérie, bénéficiant d'une prime de risque plus favorable, a progressé de 13% sur un an, porté par des transactions significatives dans les principaux marchés européens. L'année 2025 a confirmé le repositionnement du commerce européen autour de ses actifs les plus qualitatifs, caractérisés par une demande forte, une vacance faible et une valorisation immobilière en progression (BNPPRE).

Évolution des volumes investis dans le commerce en Europe (en milliards €)

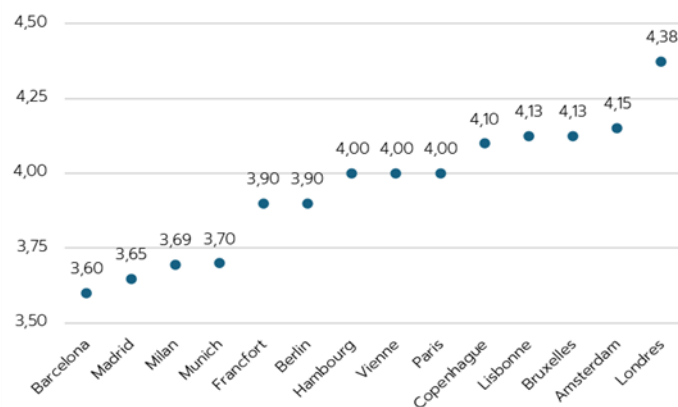


Source : BNP Paribas Real Estate

La majorité des villes européennes présentent une baisse des rendements en 2025, reflétant un retour d'appétit des investisseurs pour l'immobilier prime et une concurrence accrue pour les actifs les plus résilients, notamment dans les grandes capitales. Les villes comme Paris, Milan, Barcelone, Madrid et Londres affichent des

corrections cohérentes avec leur statut de marchés core, tandis que Bruxelles et Lisbonne se distinguent par baisses les plus significatives, après le fort ajustement des rendements en 2023–2024.

Les taux de rendement prime des principales rues commerçantes (en %, fin décembre 2025)



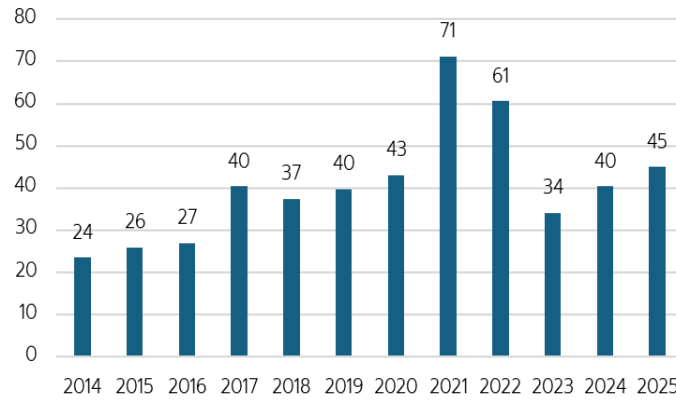
Source : PMA

Enfin, les marchés allemands (Munich, Berlin, Francfort) restent parmi les plus stables d'Europe, à l'exception d'Hambourg (+10 bps), illustrant une dynamique locale moins favorable (PMA).

L'immobilier logistique

L'immobilier industriel et logistique a poursuivi en 2025 une trajectoire ascendante avec 45 milliards € investis, en hausse de 11% par rapport à l'année précédente. Ce segment reste porté par les besoins structurels liés à l'e-commerce, aux chaînes d'approvisionnement modernisées et à la recherche d'entrepôts performants répondant aux exigences ESG. Malgré un ralentissement de la demande placée observé sur certains marchés, l'intérêt des investisseurs demeure élevé, soutenu par des fondamentaux robustes et des perspectives de croissance stables. La logistique confirme ainsi son statut d'actif résilient et incontournable (BNPPRE).

Évolution des volumes investis dans la logistique en Europe (en milliards €)

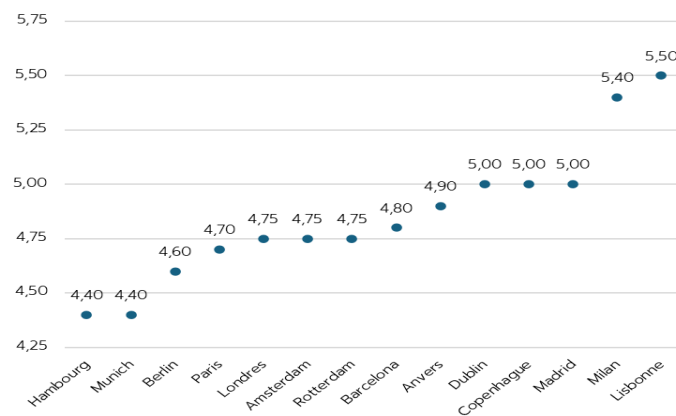


Source : BNP Paribas Real Estate

En 2025, les plus importants volumes d’investissement logistique en Europe ont été réalisés au Royaume-Uni, en Allemagne, en France et en Espagne, des marchés particulièrement dynamiques grâce au retour des portefeuilles et à plusieurs transactions de grande ampleur.

Les rendements prime se sont stabilisés autour de leurs niveaux de début d’année, confirmant un marché arrivé à maturité et offrant une visibilité accrue aux investisseurs. Ainsi, le rendement logistique prime européen s’est établi à 4,85% au 4^{ème} trimestre 2025, au même niveau que celui observé au 4^{ème} trimestre 2024 mais observe des évolutions contrastées entre les marchés.

Les taux de rendement prime en logistique (en %, fin décembre 2025)



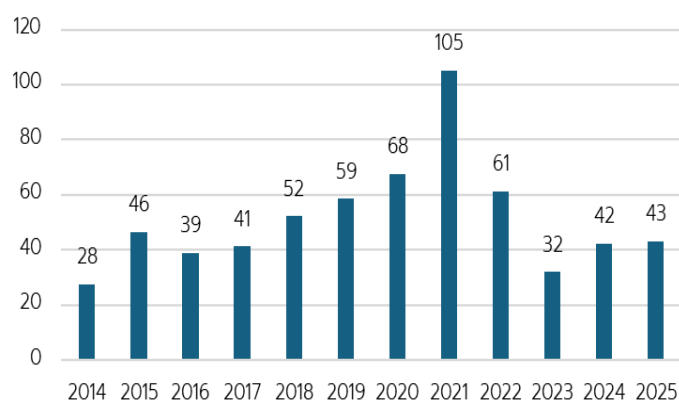
Source : PMA

Plusieurs marchés allemands ont enregistré une hausse modérée des rendements (+10 à +30 bps) sur un an (Berlin +30 bps, Hambourg et Munich +10 bps), ainsi que Londres (+13 bps). A l'inverse, Lisbonne (-25 bps), Milan et Anvers (-10 bps) ont affiché des re-compression de leur taux de rendement, manifestant une demande accrue d'actifs prime (PMA).

L'immobilier résidentiel

En 2025, le résidentiel a enregistré 43,2 milliards € d'investissements, représentant une croissance de 2%. Cette progression, plus modérée que dans les autres segments, reflète un marché soutenu par des besoins structurels forts mais contraint par une offre peu abondante. La demande demeure ainsi confrontée à la rareté de l'offre dans de nombreuses grandes villes européennes et portée par la résilience des fondamentaux démographiques. Le résidentiel reste ainsi une classe d'actifs privilégiée pour les investisseurs recherchant stabilité et visibilité à long terme (BNPPRE).

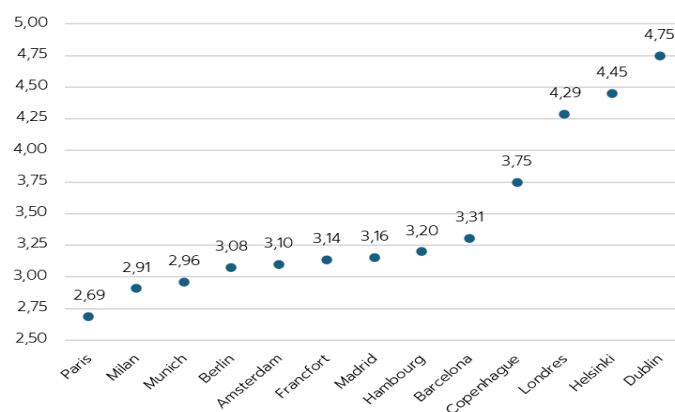
Évolution des volumes investis dans le résidentiel en bloc en Europe (en milliards €)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement prime résidentiel ont observé des mouvements contrastés en Europe en 2025. Quelques marchés ont enregistré une décompression modérée, notamment Paris (+10 bps) et Londres (+13 bps). À l'inverse, plusieurs grandes villes d'Europe centrale et nordique affichent une baisse des prix et donc une hausse des rendements, comme Francfort (-13 bps), Copenhague (-13 bps) ou Helsinki (-25 bps). D'autres marchés restent stables (Barcelone, Dublin).

Les taux de rendement prime résidentiel des principales villes européennes (en %, fin décembre 2025)



Source : PMA

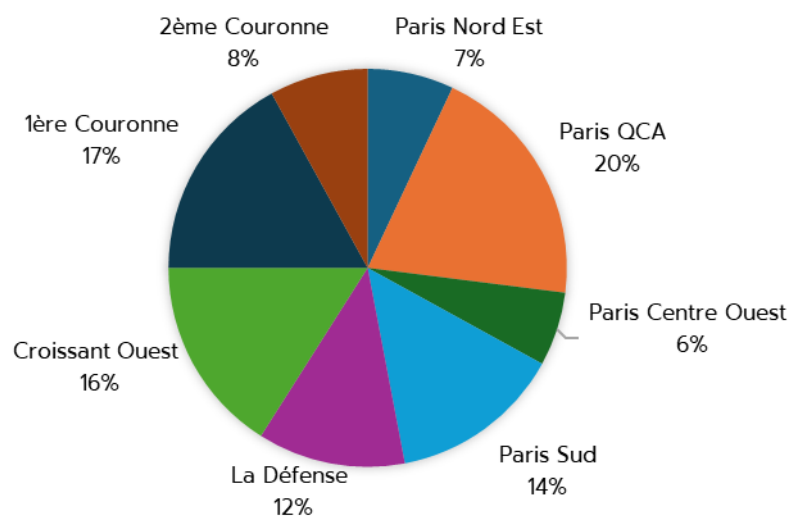
Globalement, l'année 2025 illustre une polarisation croissante : décompression passagère dans les marchés les plus résilients et les plus chers, contraction des rendements dans les marchés jouissant d'une demande croissante (PMA).

b. Les bureaux en Ile-de-France

1) Le marché locatif en Ile-de-France

Les commercialisations de bureaux franciliens ont affiché un retrait de 9% en 2025, pour un total de 1 638 100 m², confirmant la tendance de plus en plus baissière observée depuis 2023. L'offre immédiate a, par ailleurs, poursuivi sa progression, de 11% entre 2024 et 2025, atteignant 6 247 000 m² fin décembre.

Répartition géographique de la demande placée (2025 en Ile-de-France)



Source : Immostat

Le taux de vacance a augmenté à nouveau et dépasse désormais 11%, à 11,2%. Dans le même temps, le loyer prime est demeuré stable à 1 250 €/m²/an, en hausse de 4% sur un an. Fin 2025, les loyers moyens se situaient à 429 €/m²/an pour la 2nde main, en baisse de 5%, et à 450 €/m²/an pour les biens neufs ou restructurés, stables sur un an (BNPPRE, ImmoStat).

a. Le marché de La Défense

En 2025, la demande placée à La Défense a reculé de 31% sur un an, pour s'établir à 149 220 m², après un niveau exceptionnel observé en 2024. L'offre disponible a légèrement augmenté (+2,3%) pour atteindre 536 000 m², portée notamment par une remontée de l'offre neuve (+2,8%). Le loyer prime a progressé à 540 €/m²/an (+3,8%), montrant la résilience des actifs les plus qualitatifs. En revanche, les loyers moyens des bureaux neufs (-12%) et de 2nde main (-11,6%) ont reculé, reflétant un rééquilibrage du marché et des négociations plus favorables aux utilisateurs.

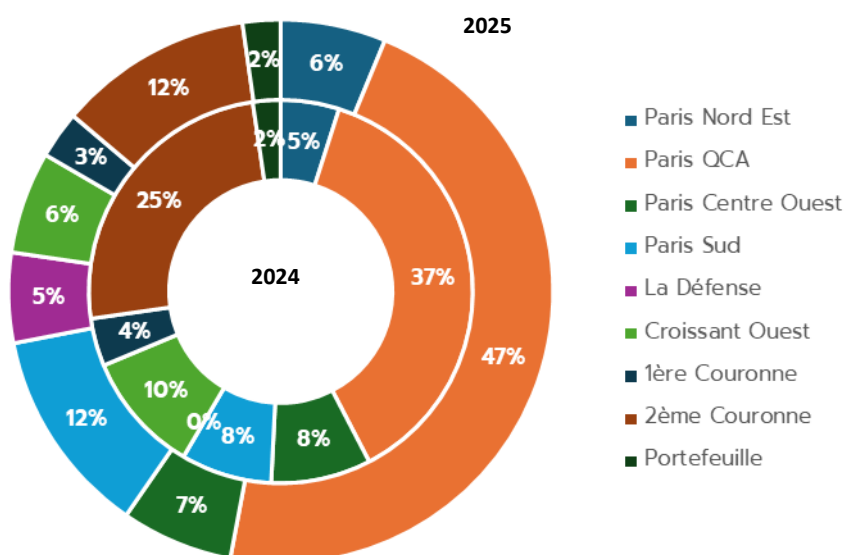
L'année 2025 a été marquée par un fort retour des investisseurs à La Défense, avec 448 M€ engagés, un niveau nettement supérieur à 2024. Les transactions emblématiques incluent l'acquisition par Norges Bank IM de 80 % de la tour Trinity (380 M€) et des opérations significatives sur CB21 et les Miroirs, confirmant l'intérêt renouvelé pour les actifs bien placés. Le taux de rendement prime s'y est légèrement contracté, passant de 6,50% fin 2024 à 6,25% fin 2025 (Immostat, JLL).

b. Le marché de l'investissement en Ile-de-France

Le volume d'investissement a progressé de 8% pour atteindre 13,7 milliards € sur l'ensemble du territoire en 2025, marquant des trajectoires différenciées entre les montants engagés en Ile-de-France (+44%) et en régions (-22%), ces dernières ayant pâti du moindre appétit des investisseurs envers la logistique. En outre, 72% de l'activité annuelle observée en l'Ile-de-France s'est concentrée dans Paris, soit près de 8,3 milliards € (contre 58% en 2024 à 5,8 milliards €). Tous les secteurs parisiens ont gagné du terrain, à l'image de Paris QCA qui a nettement renforcé sa domination, sa part passant de 37% à 47% du total, témoignant d'un regain d'activité et d'une sélectivité accrue en faveur des actifs les mieux situés. Les secteurs périphériques ont conservé des parts faibles mais stables autour de 2% à 5%. Enfin, les opérations en portefeuille ont nettement augmenté, passant de 12% à 25%.

Répartition des montants investis (en Ile-de-France)

Par secteur, tous produits, en %



Source : Immostat

Les valeurs vénales moyennes pour les bureaux en Ile-de-France ont poursuivi leur repli en 2024. En fin d'année, elles atteignaient 5359 €/m², en baisse de 7% sur un an. Elles ont affiché un recul continu tout au long de l'année (Immostat, JLL).

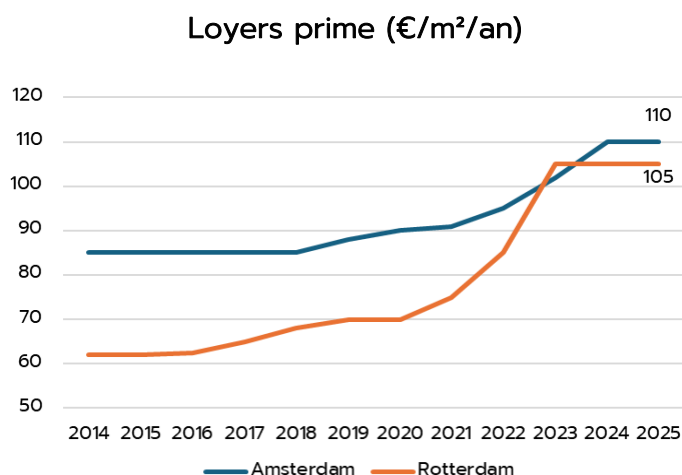
Les bureaux à Lyon

En 2025, le marché lyonnais a reculé avec 185 600 m² placés, en net recul de 26% par rapport à 2024 et de 37% par rapport à la la moyenne décennale, sans aucune

transaction > 6 000 m². L'intramuros est resté moteur (Part Dieu a cumulé 20% du total de l'exercice), malgré un repli marqué des commercialisations de bureaux neufs (-46%). L'offre a poursuivi sa progression pour atteindre 616 100 m² (+7%), portant la vacance à 7,9 %. Le loyer prime a augmenté à 380 €/m²/an, tandis que les valeurs locatives de 2nde main ont baissé de 6%. Les volumes d'investissement ont nettement rebondi avec 939 millions € engagés en 2025, en hausse marquée de 16% en un an. Les taux prime se sont stabilisés entre 5,50% et 5,75% pour les bureaux et 4,80% pour la logistique (Arthur Loyd, Cushman & Wakefield, JLL).

La logistique aux Pays-Bas

En 2025, le marché logistique néerlandais est resté solide, avec environ 3,8 millions m² placés et une vacance portée à 5,7%. Les loyers prime, soutenus par la rareté des entrepôts modernes, ont atteint 125 €/m²/an pour les actifs exceptionnels, confirmant la résilience du marché dans les principaux hotspots logistique (Savills).



Source PMA

Plus globalement, les loyers prime sont demeurés inchangés tant à Amsterdam qu'à Rotterdam sur un an (PMA).

Les marchés résidentiels

En 2025, le secteur résidentiel européen a enregistré 43,2 milliards € d'investissements (+2% sur un an), soutenu par une progression continue des loyers dans les grandes métropoles. Il est ainsi resté la première classe d'actifs en Allemagne avec un volume d'investissement annuel de 8,4 milliards € et des taux prime stabilisés à 3,4%. Il a également renforcé sa position d'actif dominant au Danemark,

représentant 52% de l'ensemble des volumes investis tous secteurs confondus, tandis que la demande locative est restée portée par une pénurie persistante de logements et un marché structurellement tendu, avec des taux de vacance parmi les plus faibles d'Europe (BNPPRE, CBRE).

C. Evènements significatifs de l'exercice

1. Stratégie du portefeuille

La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s'envisager sur un horizon d'investissement de 10 ans au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire. Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figure dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.

La stratégie mise en œuvre dans la SPPICAV, tel que détaillé dans l'annexe SFDR du rapport de gestion, prend ainsi 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).

La SPPICAV réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental de 20% (vingt pour cent) et s'engage à un pourcentage minimum de 5% (cinq pour cent) d'investissement aligné à la Taxonomie.

La SPPICAV a effectué l'audit de suivi 1 de son label ISR (Investissement Socialement Responsable), renforçant ainsi son engagement envers une gestion durable et responsable.

Actifs immobiliers

A fin décembre 2025, la poche immobilière physique représentait 68,4% de l'actif net. Aucune acquisition ou cession d'actifs immobiliers n'a été réalisée durant l'exercice 2025.

Actifs logistiques aux Pays-Bas

Sur l'actif de **Waddinxveen**, les travaux prévus dans le cadre du bail ferme de 10 ans signé avec le locataire à compter du RClier 2025 ont été presque intégralement réalisés au cours de l'année. Ces travaux visaient à remettre le site à niveau et à améliorer sa performance opérationnelle et environnementale. Elles ont notamment consisté à :

- Remettre en état et sécuriser les abords du site (démantèlement d'anciennes installations, nettoyage, balisage, défrichage),
- Moderniser la gestion technique du bâtiment (audit complet et mise à niveau des équipements, relamping complet en LED de l'entrepôt améliorant à la fois la performance énergétique du site et le confort),
- Rénover les portes de quai et les niveleurs pour améliorer la logistique,
- Réaménager les espaces extérieurs, notamment les zones de soutien pour les poids lourds,
- Améliorer la ventilation et le confort des bureaux (pompes à chaleur, climatisation renforcée, meilleure extraction des gaz).

Ces travaux contribuent à prolonger la durée de vie de l'actif, à optimiser son fonctionnement et à réduire son empreinte environnementale.

Actifs de bureaux en France

- Tour Carpe Diem : les travaux de rénovation environnementale et servicielle débutés en 2024 se sont achevés au premier semestre 2026. Ils visaient à repositionner l'immeuble sur une offre premium, afin de renforcer son attractivité et de soutenir la commercialisation. Plusieurs prises à bail ont déjà été sécurisées sur les surfaces rénovées à horizon 2026.

Aucun événement notable n'a été enregistré en 2025 concernant le bureau monolocataire de Gerland (Atrium) ni l'actif résidentiel de Valby à Copenhague, qui ont tous deux poursuivi leur exploitation dans des conditions normales.

Actifs financiers

L'importance et la composition de la poche financière ont diminué au cours de l'année 2025, sous l'effet des rachats enregistrés ainsi que de nos décisions de réallocation dynamique.

Monétaire et trésorerie

L'année 2025 aura été marquée par un environnement de marché en voie de normalisation, avec des politiques monétaires arrivées à des niveaux jugés appropriés et des taux longs retrouvant des niveaux cohérents avec les fondamentaux économiques. Dans ce contexte, les supports monétaires et de trésorerie ont de nouveau joué un rôle essentiel dans la construction de la performance, profitant d'un excellent couple rendement-risque, soutenus par des taux courts maintenus autour de 2 % par la BCE tout au long de l'exercice.

Cette situation a permis au monétaire de continuer à offrir une rémunération d'environ 2%, pour un niveau de volatilité très faible.

Crédit Investment Grade

Nous avons maintenu une exposition similaire aux obligations d'entreprises de bonne qualité (« Investment Grade »). Cette classe d'actifs a délivré une performance très satisfaisante, en ligne avec son portage, avec +3,03 % pour l'indice Bloomberg Barclays Euro Aggregate Corporate sur l'année 2025. Dans un environnement où les spreads se sont progressivement resserrés, le segment Investment Grade a bénéficié de rendements encore attractifs et d'une demande soutenue des investisseurs à la recherche de stabilité.

Crédit High Yield

Le crédit à haut rendement (« High Yield ») poursuit également son cycle favorable, soutenu par des conditions de financement accommodantes, des taux de défaut qui demeurent globalement bas et une forte recherche de portage. L'indice Bloomberg Barclays Pan-European High Yield en euro affiche ainsi +4,86 % en 2025. Cette performance supérieure s'inscrit dans une logique de hiérarchie des risques respectée, où les classes d'actifs les plus rémunératrices ont continué d'attirer les flux, malgré des spreads devenus tendus en fin d'année.

Dans ce contexte, l'exposition du fonds aux obligations « Investment Grade » et « High Yield » est restée équilibrée, permettant de capter le portage offert par ces segments tout en maintenant un niveau de risque maîtrisé. L'environnement de marché, caractérisé par des taux directeurs stabilisés à 2 % du côté de la BCE et une FED ayant procédé à trois baisses consécutives au second semestre pour ramener son taux directeur autour de 3,75 %, a soutenu l'ensemble de la classe d'actifs obligataires et contribué à une meilleure visibilité des trajectoires monétaires des deux côtés de l'Atlantique.

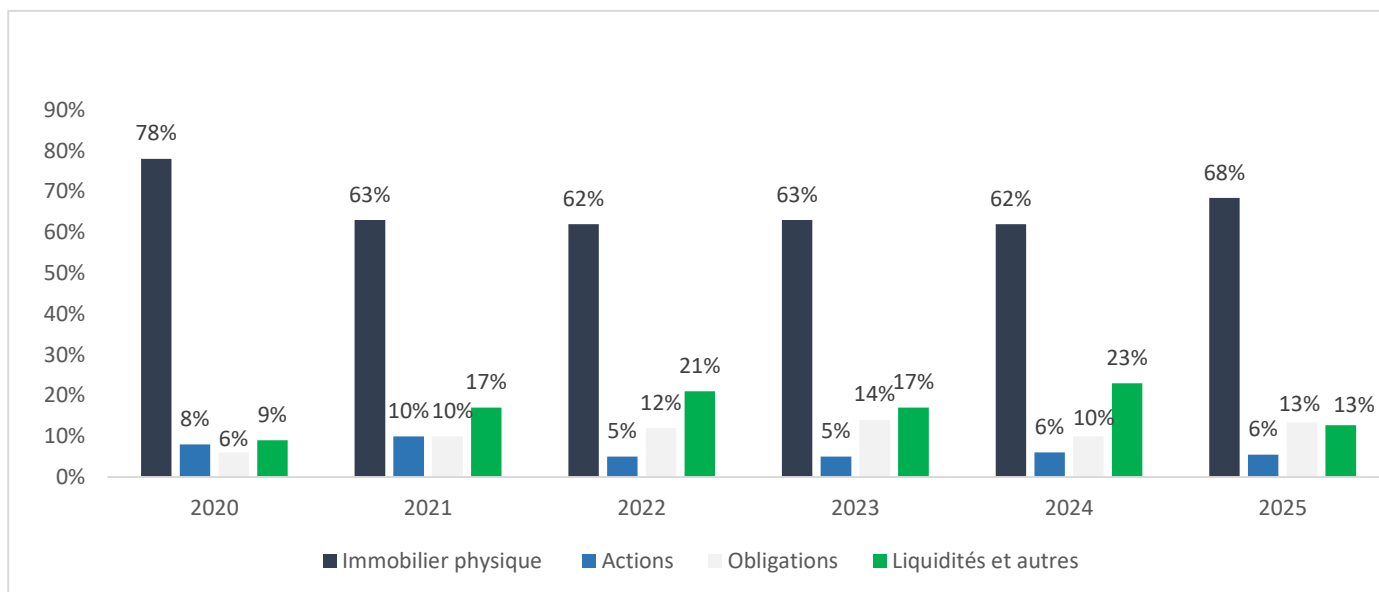
A prendre en considération que nous avons renforcé la poche obligataire High Yield du fonds avec des supports conformes à notre label ISR, via un investissement dans le fonds BNP Paribas Easy EUR HY SRI Fossil Free aligné avec nos critères de durabilité.

Actions

L'année 2025 a été très favorable pour les marchés actions, soutenus par une croissance mondiale résiliente et par la stabilisation des politiques monétaires. Les marchés européens ont figuré parmi les plus performants, portés par les plans de relance allemands et par des flux d'arbitrage défavorables au marché américain. Les indices affichent des performances élevées, avec +13,32 % pour le CAC 40, +24,25 % pour l'EuroStoxx, et +17,43 % pour le S&P 500.

Les publications de résultats ont été largement supérieures aux attentes, renforçant la confiance des investisseurs. La thématique technologique, notamment l'intelligence artificielle, est restée un moteur majeur, soutenue par d'importants investissements des grands acteurs du secteur. La volatilité a cependant augmenté en fin d'année, reflétant l'incertitude géopolitique et les questions liées aux chaînes d'approvisionnement. Dans l'ensemble, les actions ont bénéficié d'un environnement économique robuste et d'un regain de visibilité sur les bénéfices attendus en 2026.

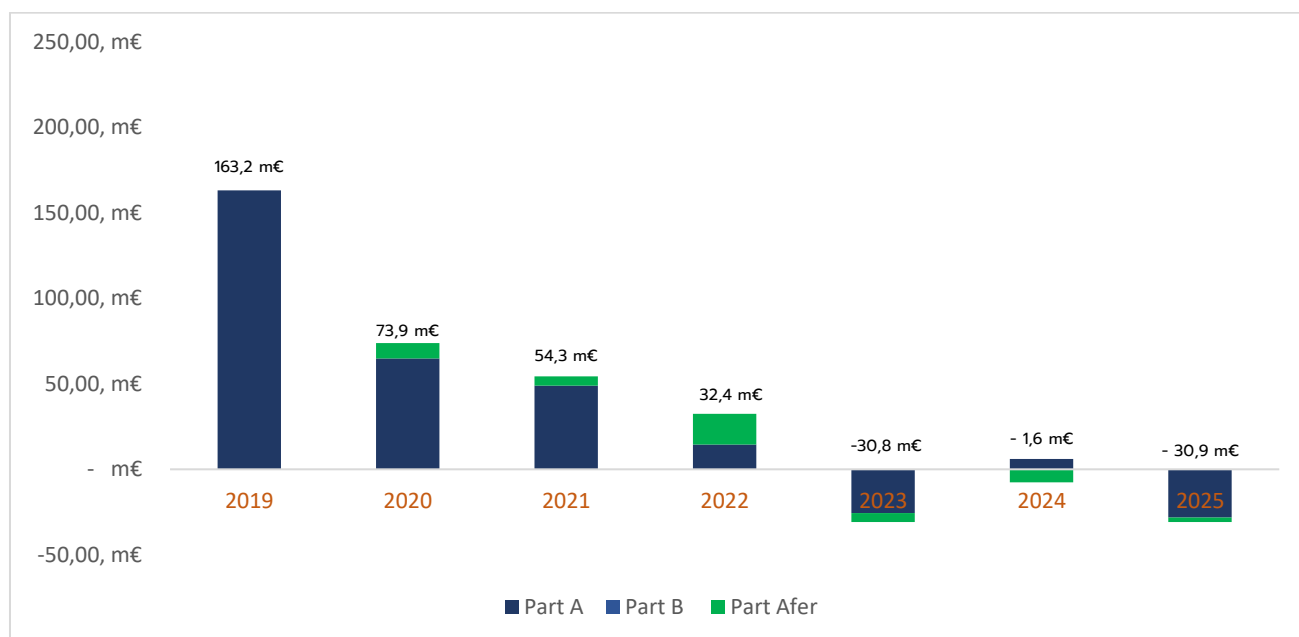
Evolution de la répartition de l'actif net réévalué d'Ofi Invest ISR Experimmo



2. Souscription/Rachat

Au cours de l'exercice 2025, la SPPICAV a enregistré une collecte nette négative de 30,9 millions d'euros, résultant de 28,3 millions d'euros de décollecte nette sur la part A ISR et de 2,6 millions d'euros de décollecte nette sur la part Afer ISR.

Evolution de la collecte nette par part



3. Financement/Endettement

La SPPICAV n'est pas endettée

4. Acquisition/cession du patrimoine immobilier

Aucun actif n'a été acquis ou cédé au cours de l'exercice

5. Recherche et développement

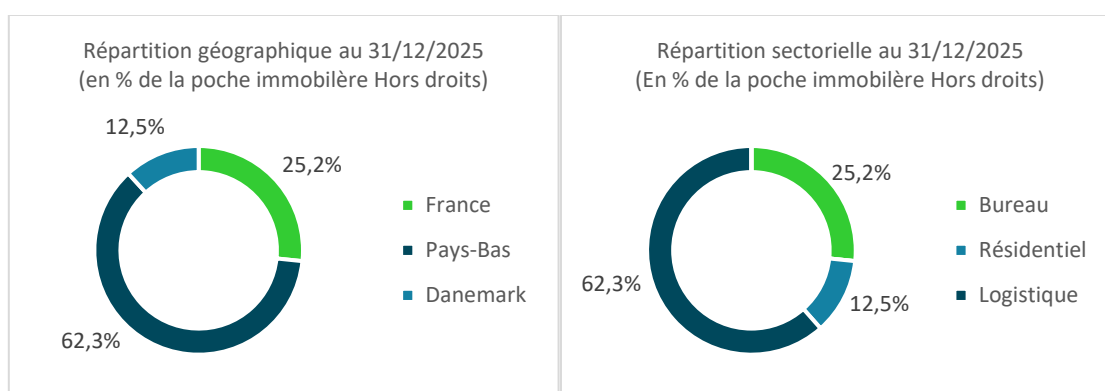
La Société n'a engagé aucune dépense dans la recherche et le développement.

D. Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2025

1. Poche immobilière au 31 décembre 2025

Composition de la poche immobilière physique

Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière physique



Filiales et participations de Ofi Invest ISR Experimmo au 31/12/2025 :

Filiale	Actif sous-jacent	Pays	Typologie	Valeur des parts des sociétés et comptes-courant	Pourcentage de détention
SAS Waddinxveen	Waddinxveen	Pays-Bas	Logistique	59 247 722	100%
SAS Waalwijk	Waalwijk	Pays-Bas	Logistique	22 602 563	100%
SCI Carpe Diem	Tour Carpe Diem	France	Bureaux	18 082 085	6,70%
SAS Polymer	Maasvlakte	Pays-Bas	Logistique	35 520 428	100%
SCI Atrium	Atrium	France	Bureaux		100%

				31 024 162	
SAS Valby	Valby	Danemark	Résidentiel	22 956 003	100%

Valorisation des autres détentions au 31/12/2025 :

Foncières cotées zone Euro	8 960 748,00 €
OPCVM actions généralistes zone Euro	5 449 871 €
OPCVM obligataire Investment Grade	27 206 755 €
OPCVM obligataire High Yield	7 749 317 €
OPCVM monétaires	7 386 995 €
Liquidités et autres actifs circulants	25 809 000 €



PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

Waalwijk | Logistique | Pays-Bas



Synthèse

- Entrepôt logistique grade « A »
- Entrepôt principal d'un unique locataire
- Localisation centrale offrant une grande accessibilité
- Locataire unique engagé pour une durée ferme de plus de 4 ans

Points clés de la transaction

- Emplacement stratégique au centre des Pays-Bas, proche des ports de Rotterdam et d'Anvers
- Localisé au cœur du plus important parc logistique de la région de Waalwijk « Business Park Haven VII » qui rassemble de nombreux logisticiens
- Excellente desserte de la zone à proximité de l'autoroute A59 permettant de relier des axes majeurs des Pays-Bas : les autoroutes A27 (Breda-Utrecht), A2 (Maastricht – Amsterdam), et A16 (Rotterdam – Anvers).
- Entrepôt moderne offrant des prestations de grande qualité en termes de stockage

Principales caractéristiques

Localisation	R
Année de construction	2014
Surface	17 320 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	10-20 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	4,8 ans
	Local vélos, bornes de recharge pour véhicules

Waddinxveen | Logistique | Pays-Bas



Synthèse

- Localisation de premier ordre, à 45 km du port de Rotterdam
- Entrepôt logistique grade « A », bénéficiant d'un label énergétique « A »
- Entrepôt principal d'un unique locataire, activité résiliente de distribution alimentaire et de boissons.
- Bail de 10 ans ferme reconduit avec l'actuel locataire unique engagé pour une durée ferme de plus de 8,5 ans
- Travaux de rafraîchissement réalisés en 2025

Points clés de la transaction

- Emplacement premium pour les activités logistiques, où se trouve une large part des activités de distribution nationales. Cet entrepôt moderne situé dans le hub logistique de Waddinxveen jouit d'une situation centrale dans le corridor A12 (La Haye - Utrecht - Arnhem). La proximité directe de l'autoroute A12 offre un excellent accès à l'autoroute A20 et à la route provinciale N209.
- Localisé entre les 4 principales villes des Pays-Bas et au cœur de la région de Randstad, une des zones les plus riches et densément peuplées d'Europe, se matérialisant par une hausse de l'activité liée au e-commerce et des besoins de stockage.
- Un actif apportant un service de grande qualité en termes d'espace de stockage et de commodités auxiliaires.

Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2011
Surface	44 143 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	50-60 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	9 ans
ESG	Bonne performance énergétique et carbone, EPC A, contrat de fourniture verte du locataire, accessible aux PMR, local vélos,

Polymer | Logistique | Pays-Bas



Synthèse

- Actif logistique neuf de grade « A »
- Rareté du foncier : un des derniers terrains disponibles au développement dans le Port de Rotterdam
- Situation locative pérenne, bail avec un locataire unique pour une durée ferme résiduelle de plus de 4 ans.

Points clés de la transaction

- Un entrepôt logistique localisé sur le port de Rotterdam, plus grand port d'Europe
- Un actif logistique récemment livré qui possède une capacité de stockage importante et de très bonnes caractéristiques techniques
- Une localisation charnière au cœur du port de Rotterdam avec un accès direct au terminal de conteneurs

Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2020
Surface	39 465 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	4,3 ans
ESG	Certification BREEAM Very Good, EPC A+++, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques

Atrium | Bureaux | France



Synthèse

- Actif de bureau récent
- Localisé au sein d'un quartier d'affaires établi et en plein essor à Lyon : Gerland
- Bail avec un locataire étatique unique pour une durée ferme de près de 3 ans

Points clés de la transaction

- Situé au sein du quartier Gerland, bénéficiant d'un accès rapide aux transports en commun et aux entrées d'autoroute A6 et A7
- Ensemble immobilier édifié autour d'un atrium central présentant des caractéristiques techniques modernes
- Flux locatif sécurisé sur le long terme avec un locataire unique du service public

Principales caractéristiques

Localisation	Lyon, quartier de Gerland
Année de construction	2012
Surface	8 000 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	3 ans
ESG	Label PEQA – BBC, DPE C, Bonne performance énergétique et carbone, localisation attractive donnant accès à des services sur site ou à proximité, accessible aux PMR, local vélos, bornes de

Carpe Diem | Bureaux | France



Synthèse

- Tour de bureau moderne au cœur de La Défense
- Expérience utilisateur de qualité grâce à de nombreux services existants et à venir au sein du bâtiment (projet de restructuration servicielle en cours – travaux lancés en novembre 2024 – réception au premier semestre 2026).
- Accessibilité et visibilité de la tour

Points clés de la transaction

- Immeuble localisé au cœur de l'esplanade de La Défense, offrant une excellente desserte par les transports en commun, l'actif n'étant cependant pas accessible sans transports de par sa localisation (La Défense)
- Une tour moderne conçue pour les utilisateurs offrant une large gamme de services dans l'immeuble : un amphithéâtre, une conciergerie, un fitness et une terrasse au 35^e étage
- Première tour en France à recevoir une certification LEED Platinum

Principales caractéristiques

Localisation	Paris, quartier La Défense
Année de construction	2013
Surface	41 935 m ²
Taux d'occupation physique	75%
Prix d'achat	20-30 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	5 ans
ESG	Labels LEED Platinum, HQE Excellent, BBC Effinergie, THPE, DPE D, Rattachement au réseau urbain, bonne desserte,

Valby | Résidentiel | Danemark



Synthèse

- Actif résidentiel bien situé dans la périphérie qualitative de Copenhague, le quartier de Valby
- Bâtiment récent, répondant aux attentes ESG des locataires
- Risque diversifié sur 36 lots individuels

Points clés de la transaction

- Investissement permettant une diversification sectorielle et géographique du portefeuille
- Exposition à une classe d'actif résiliente bénéficiant d'une fiscalité attractive
- Solides fondamentaux ESG avec des opportunités d'améliorations supplémentaires possibles

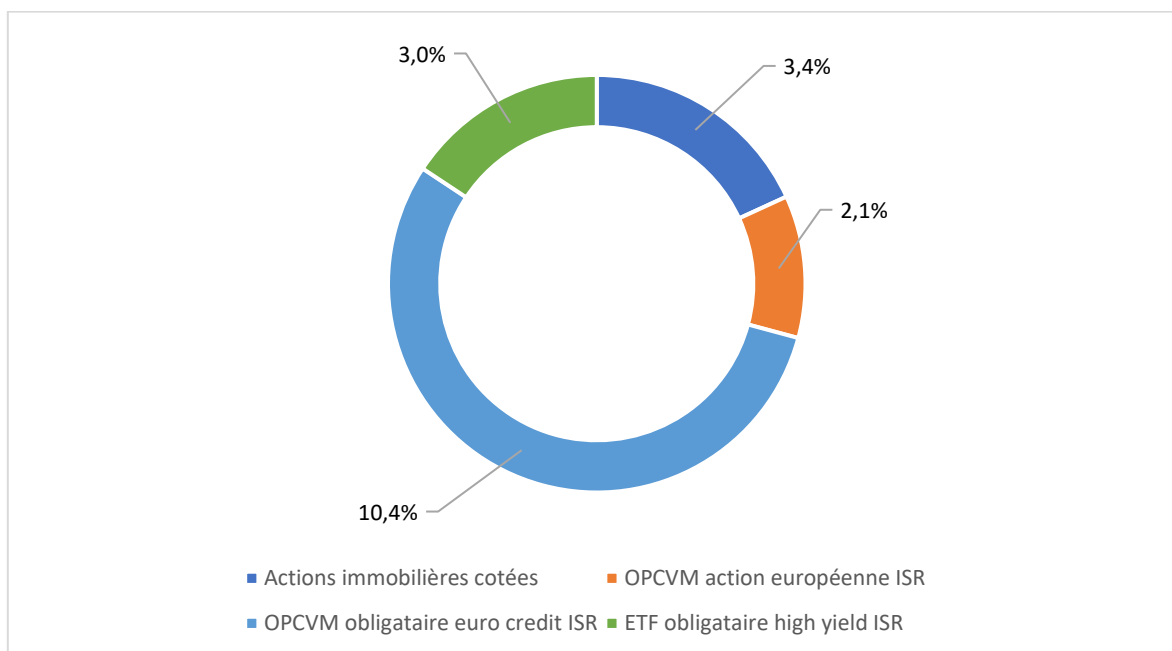
Principales caractéristiques

Localisation	Copenhague
Année de construction	2020
Surface	3 503 m ²
Taux d'occupation physique	95%
Prix d'achat	20-30 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	N/A pour un actif résidentiel
ESG	EPC B, contrat de fourniture verte sur les parties communes, grande surface végétalisée, présence d'équipements hydro-économiques, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité, accessible aux PMR

2. Poche financière au 31 décembre 2025

La poche financière représente 18,9 % de l'actif net réévalué du fonds au 31/12/2025 et est décomposée comme suit :

- **Obligations Investment Grade** détenues indirectement au travers d'un véhicule géré par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INV ISR CRD BD I (FR011024249), représentant 9,6 % de l'actif net de la SSPICAV. Cette poche inclut également une allocation additionnelle au sein du fonds OFI INVEST ESG EURO INVESTMENT GRADE CLIMATE FOCUS (FR0013229705), représentant 0,80 % de l'actif net, également retenue pour contribuer à la diversification et limiter l'emprise sur nos autres véhicules obligataires.
- **Obligations High Yield** via le fonds BNP Paribas Easy SICAV EUR HY SRI Fossil Free (LU2244386053), représentant 3 % de l'actif net. Cette poche inclut également une allocation additionnelle au sein du fonds OFI INVEST ESG EURO INVESTMENT GRADE CLIMATE FOCUS (FR0013229705), représentant 0,80 % de l'actif net, également retenue pour contribuer à la diversification et limiter l'emprise sur nos autres véhicules obligataires.
- **Actions de sociétés immobilières cotées** représentant 3,4 % de l'actif net, auxquelles s'ajoute l'introduction d'une nouvelle foncière cotée, ICADE REIT (FR0000035081), représentant 0,15 % de l'actif net.
- **Actions généralistes zone euro**, détenues indirectement au travers d'un véhicule géré par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INV ISR VAL EUROPE Part I (FR0007082920), représentant 2,1 % de l'actif net.

Répartition de la poche financière de la SSPICAV, en % de l'actif net réévalué :

La poche financière représente 18,9% de l'actif net réévalué de la SPPICAV au 31 décembre 2025.

Ces fonds et portefeuilles sont tous gérés en appliquant un filtre ISR (Investissement Socialement Responsable).

En 2025, la gestion de la poche financière a été ajustée de manière ciblée afin de rester pleinement alignée avec la stratégie ESG du fonds et de s'adapter aux flux de rachats. Sur la poche obligataire High Yield, la SPPICAV a réinvesti en février dans l'ETF BNP Paribas Easy EUR HY SRI Fossil Free, labellisé ISR, après la sortie fin 2024 du support précédemment géré par Ofi Invest Asset Management, qui avait perdu son label. Ce nouvel investissement représentait 3 % de l'actif net au 31 décembre 2025, mais l'exposition High Yield a diminué au fil de l'année sous l'effet des rachats, passant d'environ 12,3 M€ en février à un niveau inférieur de près de 5 M€ en fin d'exercice.

La poche obligataire Investment Grade a été légèrement réduite (environ 1 M€ de rachats) et diversifiée via l'ajout d'un second OPCVM géré par Ofi Invest Asset Management, notamment pour optimiser les ratios d'emprise. Enfin, la poche actions généralistes a été significativement allégée, avec environ 6,3 M€ de rachats, permettant de renforcer modestement l'exposition du fonds aux foncières cotées détenues en direct, dans un contexte de marché plus favorable à ce segment.

3. Poche de liquidité au 31 décembre 2025

Il est à noter qu'au cours de l'année la poche liquidité a été principalement investie en OPCVM Monétaire au travers d'un véhicule géré par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INV ESG LIQUIDIT (FR001400KPZ3), qui appliquent un filtre ISR.

La poche de liquidité (incluant les OPCVM Monétaires mais en excluant les disponibilités en banque) représentait 2,81% de l'actif Net au 31 décembre 2025.

En incluant les disponibilités en banques, le ratio de liquidité de la SPPICAV est de 9,21% au 31 décembre 2025.

E. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

1. Valorisation des actifs immobiliers

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans. Pour rappel, les deux experts immobiliers indépendants de la SPPICAV sont Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle Expertises.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion dans le respect des dispositions réglementaires applicables. L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'actif immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même actif immobilier.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

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

- Méthodes par comparaison : méthode consistant à comparer les actifs immobiliers faisant l'objet de l'Évaluation à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'évaluation.
- Méthodes par capitalisation : méthode consistant à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif, réel ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

- Méthodes par DCF (Discounted Cash-Flow) : la valeur des biens immobiliers est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

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

2. Evaluation globale des valeurs d'expertises en 2025

En 2025, la valeur du portefeuille immobilier a progressé de +2,28 %, et de +0,78 % en tenant compte des travaux immobilisables réalisés au cours de l'exercice.

Au total, près de 2,6 M€ de travaux ont été engagés, dont plus de la moitié sur l'actif logistique de Waddinxveen, dans le cadre du bail signé en 2025 avec le locataire, prolongeant la durée ferme d'occupation de 10 ans. Les autres interventions ont concerné la Tour Carpe Diem (travaux de rénovation servicielle) ainsi que l'entrepôt de Waalwijk (installation d'une pompe à chaleur notamment).

Actifs logistiques néerlandais

Sur les trois plateformes logistiques, les valeurs locatives de marché ont poursuivi leur hausse, portées par une offre toujours limitée et une demande robuste sur le segment logistique. Cette dynamique, combinée à des besoins d'investissement désormais plus contenus et à l'effet positif de l'indexation, a soutenu la revalorisation des actifs. Le rendement en capital annuel, net de l'effet travaux, s'inscrit dans une fourchette comprise entre +1,54% et +1,88% pour les trois actifs logistiques néerlandais.

Actif résidentiel danois

L'actif résidentiel de Valby (Copenhague) a également enregistré une progression notable de sa valeur, en hausse de +8,02% sur l'exercice. Cette revalorisation s'explique principalement par une compression du taux de rendement, appuyée par des transactions comparables ayant conduit l'expert à ajuster à la baisse le taux retenu.

Actifs de bureaux français

Les deux actifs de bureaux français ont connu des évolutions défavorables :

- Atrium (Lyon Gerland) : l'actif enregistre une légère baisse de valeur, de l'ordre de -1,5%, dans un contexte lyonnais moins dynamique et marqué par une légère décompression des taux de rendement.
- Carpe Diem (La Défense) : la valorisation recule d'environ -9,9%, reflétant les difficultés persistantes du marché de bureaux de La Défense (hausse de la vacance, demande placée structurellement plus faible, concurrence accrue des immeubles neufs ou restructurés).

3. Contrats d'assurance des experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SPPICAV bénéficient de contrats d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Cushman & Wakefield a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de XL Insurance Company SE sous le numéro FR00012798EO19A pour un montant d'indemnisation de 1 500 000 € par année d'assurance.

Jones Lang Lasalle Expertises a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Zurich Insurance Plc sous le numéro 7400020045 pour un montant d'indemnisation de 25 000 000 € par année d'assurance.

F. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans

Au 31 décembre 2025, la Valeur Liquidative de la SPPICAV OFI INVEST ISR EXPERIMMO s'établit :

- À 100,27€ euros pour la part A (FR0013418761), correspondant à un actif net de 245 251 219 euros,
- À 100,27€ euros pour la part B, correspondant à un actif net de 100,27 euros,
- À 102,51 euros pour la part Afer (FR0013505021), correspondant à un actif net de 15 957 085 euros,
- À 100,44 euros pour la part Vyv (FR0014011SZ0), correspondant à un actif net de 100,44 euros.

La performance annuelle dividende réinvesti au 31 décembre 2025 est de +3,75% pour la part A et pour la part F.

Depuis le lancement de la SPPICAV en novembre 2019, la performance dividende réinvesti de la part A est de +2,97%.

Performances cumulées*	Depuis création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action A ISR	2,97%	4,44%	2,67%	3,75%	2,67%	0,44%	3,75%

Depuis le lancement de la SPPICAV en novembre 2019, la performance dividende réinvesti de la part B est de +2,97%.

Performances cumulées*	Depuis création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action B ISR	2,97%	4,44%	2,67%	3,75%	2,67%	0,44%	3,75%

Depuis le lancement de la part Afer en avril 2020, la performance dividende réinvesti est de +3,16%.

Performances cumulées*	Depuis création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action AFER ISR	3,16%	1,47%	1,63%	3,75%	-0,83%	0,44%	3,75%

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

G. Performance annuelle et décomposition de l'actif net

	31/12/2024			31/12/2025				
	A ISR	B	AFER ISR	Actions	A ISR	B	AFER ISR	Vyv
Nombre d'actions	2 729 841		183 731	Nombre d'actions	2 445 885	1	155655	1
Actif net	265 336 785		18 253 905	Actif net	245251219,2	100,27	15957085,29	
Valeur liquidative	97,19	97,19	99,35	Valeur liquidative	100,27	100,27	102,51	
Performance à 1 an	2,37%	2,37%	2,17%	Performance à 1 an	3,75%	3	3,75%	N/a

Décomposition de la contribution à la performance du fonds au 31/12/2025, sur 1 an glissant

Poche Immobilière	4,16%
Revalorisation des immeubles	0,70%
Revenus des immeubles	3,47%
Participations	0,00%
Poche financière	1,25%
Actions	0,57%
Obligations	0,44%
Monétaires	0,24%
Frais et autres	-1,67%
Performance annuelle coupon réinvesti	3,75%

Les performances de l'action A ISR et de l'action Afer ISR Experimmo du fonds se sont élevées respectivement à +3,75% sur l'année 2025. La SPPICAV n'est pas gérée en fonction d'un d'indice de référence. À titre purement informatif, et sans constituer un objectif de gestion, l'étude publiée par l'ASPIM, portant sur les principaux OPCI du marché, fait ressortir une progression moyenne de +0,93 % sur l'année 2025

La poche immobilière a contribué positivement à la performance pour environ +4,16%.

En 2025, le rendement en capital du portefeuille a été globalement positif, porté par la bonne tenue de l'ensemble des marchés immobiliers du fonds, à l'exception du segment des bureaux en France, qui continue d'évoluer dans un environnement plus difficile.

Sur le plan locatif, les fondamentaux du portefeuille demeurent solides :

- Taux d'occupation physique supérieur à 99 %,
- Durée résiduelle moyenne des baux supérieurs à 5 ans,
- Revenus locatifs sécurisés par des locataires de qualité.

La contribution du rendement locatif à la performance du fonds a été de +3,47 %. Ce niveau peut sembler modéré, mais il est rapporté à l'actif net réévalué, et non à la seule poche immobilière, ce qui en réduit mécaniquement le poids relatif, puisque la poche immobilière physique représente environ 68,4% de l'actif net réévalué du fonds au 31 décembre 2025.

Actifs logistiques : performance robuste et prévisible

Les trois actifs logistiques néerlandais, exploités sous baux double ou triple net, affichent des taux de rendement nets proches de 5 %. Ils bénéficient d'un marché

logistique toujours dynamique, d'une indexation favorable et de besoins d'investissement désormais plus limités.

Résidentiel danois : meilleur contributeur du portefeuille

L'actif résidentiel de Valby (Copenhague) a été le meilleur contributeur à la performance du portefeuille en 2025, avec un rendement annuel total supérieur à 10 %. Cette performance s'explique principalement par une revalorisation de plus de +8 % sur l'année, liée à une compression du taux de rendement retenu par les experts indépendants. Les transactions comparables observées sur le marché résidentiel danois se sont conclues à des taux inférieurs à 3,5 %, justifiant cet ajustement au regard des conditions de marché et soutenant la valeur de l'actif.

Bureaux France : situation contrastée

- Atrium (Lyon Gerland) : malgré un marché lyonnais moins dynamique, l'actif bénéficie d'un taux de rendement net supérieur à 6 %, ce qui lui permet de générer une performance annuelle nette d'environ +4 %.
- Carpe Diem (La Défense) : il s'agit du seul actif pesant négativement sur la performance du fonds. Son taux d'occupation de 75 %, combiné à un rendement en capital négatif lié aux difficultés structurelles du marché de La Défense (vacance élevée, demande placée en retrait), entraîne une contribution défavorable à la performance globale.

Les poches financière et liquide ont contribué positivement à la performance globale pour environ +1,25%.

Au sein de la poche liquide et financière, les performances ont été les suivantes :

Obligations Investment Grade	+3,03%
Obligations High Yield *	+3,57%
Actions immobilières	+4,1%
Actions généralistes	+12,7%
Trésorerie	+1,74%.

*(performance décorrélée de l'indice, la poche ayant été arbitrée en novembre 2024 puis réallouée vers un autre support ISR en février 2025).

Les honoraires du fonds (frais de gestion & frais de fonctionnement de l'OPCI et de toutes les filiales) s'établissent à -1,67% de l'actif net du fonds. Il est à rappeler que la SPPICAV ne prélève pas de commissions de mouvement sur les acquisitions.

Le taux de frais figurant dans la contribution à la performance du tableau ci-dessus diffère légèrement du tableau de décomposition des frais de fonctionnement et de gestion qui figure dans la partie G (« Détail des frais ») car ces frais ne sont pas calculés sur les mêmes bases.

Poche immobilière

A la clôture de l'exercice, la poche immobilière non cotée de la SPPICAV représentait 68,4% de son Actif Net.

La stratégie d'investissement immobilière de la SPPICAV se concentre sur des actifs de qualité situés dans des grandes métropoles en Europe.

La SPPICAV détenait à la fin de l'exercice six actifs immobiliers indirectement, cinq immeubles détenus en totalité et une participation minoritaire, consistant en trois entrepôts logistiques situés en Hollande, deux immeubles de bureau en France (Paris et Lyon), ainsi qu'un immeuble résidentiel au Danemark (Copenhague).

Les immeubles dégagent un loyer annualisé de 11,8 millions d'euros collecté auprès de dix locataires (sans considération des locataires résidentiel de l'immeuble situé au Danemark). Au 31/12/2025, le portefeuille était loué à 99,2% (sans considération des

locataires résidentiel de l'immeuble situé au Danemark) et la durée moyenne des baux s'établissait à 5,12 ans (actifs résidentiels inclus).

Quatre actifs sur six sont loués à des locataires uniques sur la base de baux de longue durée. Il n'y a donc pas eu d'événements locatifs majeurs dans le portefeuille.

La SPPICAV affiche un taux d'impayés nul, l'intégralité des loyers ayant été collectée sur l'exercice 2025. Ce taux est à mettre en perspective avec le choix stratégique de ne pas avoir exposé le fonds aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie.

Nous mesurons régulièrement l'impact ESG des actifs sous gestion pour rendre compte de nos résultats (veuillez-vous référer à la section 6 consacrée à l'ESG).

H. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Depuis janvier 2026, les comparutions du Président de la SPPICAV ont évolué du fait (i) d'un changement de sa dénomination sociale, devenue désormais OFI INVEST REAL ESTATE, (ii) de la modification du mode de gouvernance passant d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance à une société anonyme à conseil d'administration, ainsi que (iii) d'une évolution de la gouvernance suite à la nomination d'un Président du Conseil d'administration.

Depuis le 1er avril 2026, la direction de OFI INVEST REAL ESTATE est assurée par un Directeur Général, Monsieur Sébastien Chemouny, et deux directeurs généraux délégués, Messieurs Grégoire Bailly-Salins et Nicolas Gromakowski.

Depuis le 1er avril 2026, la gestion immobilière antérieurement déléguée à la société OFI INVEST REAL ESTATE SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 443 612 510, dont le siège social est situé au 127-129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux a été internalisée au sein de la société de gestion, en raison de la fusion-absorption de OFI INVEST REAL ESTATE SAS par la Société de gestion.

L'ensemble des équipes, et notamment les équipes de gestion immobilière a été transféré à la société de gestion.

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

Considération géopolitique

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

I. Perspectives

La stratégie du fonds pour 2026 s'articule autour des axes suivants :

En premier lieu, poursuivre la diversification du portefeuille immobilier, notamment d'un point de vue géographique en investissant par exemple en Allemagne où le marché est devenu plus abordable. Notre prise de risque locatif restera prudente.

Enfin, poursuivre le déroulement de notre plan d'actions ESG, en conformité avec les obligations du label ISR obtenu en avril 2021 et renouvelé en 2024.

La stratégie de l'OPCI sera dépendante de la collecte nette sur l'exercice 2026.

J. Endettement et effet de levier

1. Endettement

Conformément à la réglementation, la SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, le cas échéant au prorata de la participation de la SPPICAV dans lesdites sociétés.

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, et le cas échéant afin de pouvoir faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat d'Actions par les Associés, la SPPICAV peut avoir recours, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des actifs financiers et des liquidités, notamment si elle se trouve de manière ponctuelle en position débitrice.

La SPPICAV n'a recouru à aucun endettement sur ses actifs immobiliers, financiers et liquides

Le niveau de levier maximal est calculé selon la méthode de l'engagement telle que décrite à l'article 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 comme le calcul du rapport entre :

- la somme des positions investies (et ce compris l'exposition créée, le cas échéant, par les acquisitions et les cessions temporaires de titres ainsi que par le recours à l'endettement tel que prévu à l'Article 3.3.5) et des engagements résultant des contrats financiers à terme, en prenant en compte les règles de compensation et de couverture, et
- la valeur de l'actif net.

Le niveau de levier s'établit à 100,69% contre un plafond de 200% de l'actif net de la SPPICAV.

2. Liquidité

a. Liquidité du passif

La fréquence de calcul de la Valeur Liquidative, offrant une possibilité de rachat, est bimensuelle.

Le délai de règlement des rachats des Actions est au maximum de deux (2) mois.

Dans des conditions normales de marché, le délai de règlement est de neuf (9) Jours Ouvrés maximum.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1 du code monétaire et financier, le rachat par la société de ses actions peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, dans des conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent Article sera déterminée discrétionnairement par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des Associés et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un (1) an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis

Durant l'exercice 2025, toutes les demandes de rachat ont été satisfaites et nulle n'a été différée.

b. Poche de liquidité

La poche d'actifs liquides s'élève à 9,21% de l'actif brut de la SPPICAV (poche liquide au sens réglementaire incluant seulement les liquidités et les OPCVM qualifiants considérés comme suffisamment liquides), par rapport au minimum requis de 5%.

Le portefeuille d'actifs financiers correspond à 21,58% de l'actif brut du fonds, soit dans la fourchette autorisée de 0% à 44% de l'actif brut du fonds.

La liquidité des actifs immobiliers est analysée lors des investissements et suivie au cours de leur détention. Les six actifs du fonds sont détenus indirectement mais pour cinq d'entre eux en intégralité par la SPPICAV.

c. Résultat des stress test de liquidités

Des stress tests de liquidité et des stress sur la valeur des actifs sont menés à chaque Valeur Liquidative. Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié.

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

Total Frais action A et B					
Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Taux Max	Réel	Base €	Taux effectif annualisé TTC
A) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de l'actif net	2,20%	4 496 528	267 545 690	1,68%
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de l'actif net	1,60%	3 890 336	267 545 690	1,45%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	0,60%	606 191	267 545 690	0,23%
B) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de la VGAG	2,20%	4 496 528	270 844 720	1,66%
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de la VGAG	1,60%	3 890 336	270 844 720	1,44%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	0,60%	606 191	270 844 720	0,22%
A) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	3,43%	1 975 808	279 026 912	0,71%
B) Frais d'exploitation immobilière	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	2,20%	1 975 808	275 478 701	0,72%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	30%	-	267 545 690	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	10%	-	-	0,0%
Total Frais Action Afer Experimmo					
Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Taux Max	Réel	Base €	Taux effectif annualisé TTC
A) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de l'actif net	2,20%	281 983	16 778 123	1,68%
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de l'actif net	1,60%	243 968	16 778 123	1,45%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	0,60%	38 015	16 778 123	0,23%
B) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de la VGAG	2,20%	281 983	16 985 009	1,66%
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de la VGAG	1,60%	243 968	16 985 009	1,44%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	0,60%	38 015	16 985 009	0,22%
A) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	3,43%	123 905	17 498 124	0,71%
B) Frais d'exploitation immobilière	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	2,20%	123 905	17 275 612	0,72%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	30%	-	16 778 123	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	10%	-	-	0,0%
Total Frais Action VYV Experimmo					
Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Taux Max	Réel	Base €	Taux effectif annualisé TTC
A) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de l'actif net	2,20%	2	100	1,68%
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de l'actif net	1,60%	1	100	1,45%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	0,60%	0	100	0,23%
B) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de la VGAG	2,20%	2	101	1,66%
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de la VGAG	1,60%	1	101	1,44%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	0,60%	0	101	0,22%
A) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	3,43%	1	104	0,71%
B) Frais d'exploitation immobilière	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	2,20%	1	103	0,72%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	30%	-	100	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	10%	-	-	0,0%

Les commissions de gestion perçues par la SGP incluent les frais de gestion des actifs immobiliers et les frais de distribution perçus par les sociétés d'Aéma Groupe, en ce compris la rémunération d'Ofi Invest Real Estate SAS en tant que déléataire de la gestion immobilière.

La Société de Gestion a délégué à Ofi Invest Real Estate SAS, membre du Groupe Aéma, la gestion immobilière des actifs en son portefeuille concernant à la fois les immeubles détenus indirectement et en totalité par la SPPICAV (SCI Atrium, SAS Waddinxveen, SAS Waalwijk, SAS faitPolymer et SAS Valby) ou au travers de

participations minoritaires également gérées par Ofi Invest Real Estate SAS (SCI Carpe Diem), en tant que représentant légal.

Les missions d'Ofi Invest Real Estate SAS dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion Immobilière conclue avec Ofi Invest Real Estate SGP ont notamment couvert durant l'exercice :

- le conseil et assistance dans la recherche, l'identification et l'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- le conseil et assistance dans la structuration juridique, fiscale, comptable et financière des investissements projetés ou réalisés,
- l'élaboration et la mise en place d'une stratégie d'asset management, incluant la gestion locative et technique
- la supervision et le contrôle du Property Management, qu'il soit réalisé par Ofi Invest Real Estate SAS ou délégué à un tiers (sur les trois actifs immobiliers hollandais, ainsi que sur l'actif danois) ou réalisé par Ofi Invest Real Estate SAS elle-même (sur les deux actifs immobiliers français).

Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance (le cas échéant) et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. La SPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion de la SPPICAV (*fund management immobilier*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, et des Liquidités de la SPPICAV, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, des actifs financiers et des besoins de liquidités de la SPPICAV, le calcul et l'établissement de la Valeur Liquidative, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (*asset management immobilier*), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la

stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;

- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Les commissions de gestion représentent **1,45%** de l'actif net de la SPPICAV. Une partie sont rétrocédés par la société de gestion ou perçue directement par :

- Les compagnies d'assurance du Groupe Abeille dans le cadre de commissions de placement de parts dans les contrats d'assurance ;
- D'autres distributeurs en assurance-vie dans le cadre de commissions de placement de parts ;
- Ofi Invest Real Estate SAS dans le cadre de la convention dites de délégation de gestion immobilière (asset management pour l'ensemble des actifs immobiliers détenus par les filiales de la SPPICAV, et le property management, mais uniquement pour les actifs immobiliers situés en France) hors honoraires de project management, à hauteur de **0,475%** de la valeur du patrimoine immobilier hors droits détenu indirectement par la société.
- Ofi Invest Asset Management, en tant que délégataire de la poche liquide et financière de la SPPICAV, est en charge de constituer et de gérer un portefeuille de valeurs mobilières, d'instruments financiers et de parts ou actions d'OPC nécessaires à la réalisation de l'objectif de gestion de la SPPICAV (rémunération : 0,05% hors taxe par année de l'actif net de la poche financière hors trésorerie de la SPPICAV). Ofi Invest Asset Management est également en charge de la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité (500 euros par année).

Les sociétés mentionnées appartiennent au même groupe que la Société de Gestion.

Missions confiées à Ofi Invest Asset Management :

La Société de Gestion a délégué à Ofi Invest Asset management, la gestion financière des actifs liquides et financiers en son portefeuille concernant à la fois les liquidités en banque, ainsi que les prises de participations dans des fonds cotés (actions, obligations, monétaire...).

Frais d'exploitation immobilière

Les frais d'exploitation immobilière recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie et des conditions de marché.

La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management (pour les actifs immobiliers situés hors France, hors participations externes), l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Les frais d'exploitation immobilières intègrent également des frais de Project Management (maîtrise d'ouvrage déléguée/assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.) lié aux travaux qui pourrait être réalisés par OFI INVEST REAL ESTATE SAS. Sur l'exercice, les honoraires de Project Management versé à OFI INVEST REAL ESTATE SAS représentent 0,01% (soit 25.728€ HT) de la valeur globale des actifs gérés moyen.

I .Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques

Ofi Invest Real Estate SGP a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers définis par la réglementation.

Afin de déterminer le profil de risques de chaque FIA sous gestion, une cartographie des facteurs de risque est réalisée, afin d'identifier les sources de risques. Ces facteurs de risque peuvent être quantitatifs ou qualitatifs selon le type d'actifs détenus en portefeuille. Pour chacun des risques préalablement identifiés, sont ensuite déterminés des indicateurs de mesure. Le suivi de l'évolution des principaux indicateurs de risques (marché, contrepartie, liquidité, opérationnels et levier financier) est effectué trimestriellement.

Le contrôle de la correcte mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Suivi du risque global

La méthode retenue par la société de gestion pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul par engagement, comme expliqué dans la partie « Endettement » (J).

Suivi des ratios de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, nous n'avons pas noté de dépassement de ratios réglementaires. Le fonds a respecté tout au long de l'année ces ratios de composition de son actif ainsi que de dispersion du risque.

Profil de risque

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

Le fonds a été créé en novembre 2019 à destination du grand public. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Au cours de l'exercice 2025, il n'a pas été noté d'évènements majeurs.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans le paragraphe 3.4 de son Prospectus et les principaux risques repris ci-dessous

- Risque de perte en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie ou protection en capital.

- Risque de liquidité des actifs immobiliers

La dégradation des paramètres de marché (hausse des taux de rendements, durcissement des conditions de financement...) pourrait avoir pour effet, dans certains cas, d'allonger le délai de réalisation de ventes d'immeuble. La SPPICAV détenant des actifs récents et de qualité, n'a pas cherché à arbitrer en 2023.

- Risque de liquidité des Actions

La Société de Gestion, dans des Circonstances Exceptionnelles, peut décider de mettre en œuvre les mécanismes de plafonnement et/ou de suspension des rachats de ses propres Actions par la SPPICAV. Le cas échéant, un Associé ayant demandé le rachat de ses Actions pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

Toutes les demandes de rachat sur l'année 2025 ont été effectuées et sans délais.

- Risques liés au marché immobilier

La SPPICAV vise à se constituer directement ou indirectement un patrimoine immobilier diversifié tant géographiquement, c'est-à-dire en France et en Europe, que d'un point de vue sectoriel dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises, résidentiels et de services.

Au 31/12/25, le portefeuille de la SPPICAV est constitué de 3 actifs logistiques situés en Hollande, de deux actifs de bureau en France, un à La Défense et l'autre à Lyon, ainsi que d'un actif résidentiel au Danemark, situé dans la proche périphérie de Copenhague.

Le pourcentage d'actifs du FIA qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, soit la poche immobilière de la SPPICAV au 31/12/2025, est de 68,4% de l'actif net.

- Risque locatif

Le portefeuille bénéficie d'un taux d'occupation élevé :

Taux d'occupation physique au 31/12/2025 : 99% lié à la vacance de la Tour Carpe Diem. (Sans considération des locataires de l'immeuble résidentiel au Danemark.)

La durée résiduelle ferme moyenne pondérée des baux s'établit à 5,2 ans au 31/12/2025. Ceci s'explique principalement par la signature d'un bail avec un logisticien de premier plan pour une durée ferme de 6 ½ pour l'intégralité des

surfaces sur Waalwijk et la signature d'un avenant au bail du locataire unique sur Waddinxveen .

Le fonds ne montre aucun impayé au 31/12/2025.

- Risque technique et environnemental

Les actifs sont en général récents et en excellent état d'usage avec une moyenne d'âge de 9,7 années et des livraisons s'échelonnant entre 2011 et 2020.

Trois actifs bénéficient de certifications environnementales :

Carpe Diem :

- Certification Leed (Core & Shell) Platinum
- Certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Excellent
- Label BBC Effinergie
- Label THPE (Très Haute Performance Energétique)

Atrium :

- Certification PEQA (Performance Energétique et Qualité Associée)
- Label BBC Effinergie

Polymer:

- Certification Bream Very Good

Waalwijk et Waddinxveen ne bénéficient pas de certifications et labels, mais d'un EPC de classe A.

Valby présente de solides fondamentaux ESG (EPC B, contrat de fourniture verte sur les parties communes, grande surface végétalisée, présence d'équipements hydro-économiques, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité, accessible aux personnes à mobilité réduite).

- Risque de contrepartie

Sur le marché immobilier

Au 31/12/2025, aucun loyer des actifs immobiliers ne faisait l'objet d'un report dans le cadre d'un protocole avec un locataire particulier.

Aucune perte ou dotation aux provisions nettes pour créances douteuses n'a été passée au 31/12/2025.

Sur les marchés financiers

Aucune transaction d'instruments financiers à terme impliquant un risque de contrepartie n'a été effectuée en 2025 sur la poche financière.

- Risque de crédit

Au 31/12/2025, le portefeuille obligataire détenu par la SPPICAV était constitué à 78% d'obligations dites « investment grade » (obligations dont la notation est supérieure à BBB- (référence Standard&Poors ou équivalent)) et par conséquent seulement 22% du portefeuille obligataire en obligations dites high yield (obligations plus risquées en contrepartie d'une espérance de gain supérieure dont la notation est inférieure à BBB- référence Standard&Poors ou équivalent).

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

Aucun actif immobilier n'était en cours de développement durant l'exercice.

- Risque lié au recours à l'endettement

La Société de Gestion n'a pas recouru à l'endettement pendant l'exercice tant sur la poche immobilière que sur celle de liquidité.

- Risque de taux

La SPPICAV est exposée au risque de taux tant sur sa poche de liquidité, détenue au travers d'OPCVM monétaires ou de dépôts (et potentiellement au risque de taux négatifs) que sur sa poche obligataire, détenue via des OPCVM et ETF. Ces poches représentaient respectivement 13% de la poche liquide et financière (incluant seulement les l'unique OPCVM monétaire et en excluant le cash) et 2,8% de son actif net au 31/12/2025.

La SPPICAV n'étant pas endettée, elle n'a pas été exposée au risque de variation des taux sur les emprunts.

- Risque de change

La SPPICAV est exposée au risque de change sur un actif de sa poche immobilière (actif détenu au Danemark). Le risque de change provient du risque de baisse des différentes devises en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro.

- Risque lié à la détention d'actions par la SPPICAV

La SPPICAV est exposée au risque via le portefeuille d'actions foncières cotées détenu en direct qui représente 3,4% de son actif net au 31/12/2025. Elle est aussi exposée au risque actions européennes via une OPCVM diversifiée, qui représente 2,1% de son actif net au 31/12/2025.

- Risque lié à l'utilisation de produits dérivés de taux

La SPPICAV n'a pas eu recours à des produits dérivés de taux afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés.

- Risque de durabilité

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

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

L. Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, qu'aucune convention visée à l'article L.227-10 du Code de Commerce ne s'est poursuivie ou n'a été conclue.

M. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'organisme

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique ou sous forme d'autocontrôle.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'OFI INVEST dans le cadre d'une convention.

Conformité :

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

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

N. Politique de rémunération de la Société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personnels concernés

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

- Preneurs de risques (Gérants) ;
- Dirigeants ;
- Responsables des fonctions de contrôle (Risk manager, DCCI) ;

- Personnes assimilées : tous ceux qui n'appartiennent pas aux catégories précédentes mais qui ont un niveau de rémunération variable supérieur à 200 k€ ;
- Enfin, au titre des recommandations MIFID2, les fonctions commerciales et de distribution.

Rémunération fixe et variable

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

La rémunération globale se compose des éléments suivants :

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

La rémunération fixe

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

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

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

La rémunération variable

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

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

La partie variable tient également compte d'éléments relatifs à la Responsabilité Sociale des Entreprises et en particulier de la qualité de l'Indice Egalité Homme/Femme du Groupe Ofi Invest. Les allocations individuelles des rémunérations variables sont fondées sur les résultats d'une évaluation individuelle (a minima annuelle), formalisée, qui prend en compte la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs et la contribution individuelle des collaborateurs aux critères suivants :

- performances globales de chaque métier (performances d'investissement, résultat d'exploitation, respect des budgets de frais généraux, ...)
- atteinte des objectifs individuels fixés par OIRE en termes de respect des critères ESG et, pour les personnes concernées, atteinte le cas échéant des objectifs individuels liés à la prise en compte effective des risques de durabilité dans le process d'investissement ou de conseil en investissement ;
- évaluations de la Direction des Risques quant à la gestion, par chaque ligne de métier, des risques associés à son activité ;
- participation aux projets de transformation réglementaires ou organisationnels

Prise en compte de critères qualitatifs et quantitatifs

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

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

La politique de rémunération est directement liée à ces évaluations, la rendant ainsi adaptée, c'est-à-dire objectivée et encadrée. Elle rétribue tant l'implication et les

résultats individuels que le sens de la responsabilité et l'esprit d'équipe. Il n'existe donc pas de lien mécanique entre le niveau des résultats financiers qui pourraient être attachés à un salarié et son niveau de rémunération variable, dans la mesure où un salarié est évalué sur ceux de son domaine d'activité, sur sa contribution personnelle aux résultats collectifs et sur la manière dont il a atteint ses objectifs personnels.

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

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

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

Pour les personnes dont la rémunération variable est comprise entre 200 k€ et 300 k€ : une part (60%) est versée immédiatement, les 40% restant étant versés sous forme de provisions indexées, libérées par tranches égales au cours des trois années suivantes, sans période de rétention.

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

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

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

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

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

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

(*) Bonus 2025 versé en février 2026.

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

O. Approche ESG

La SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR ») et poursuit un objectif d'investissement durable qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière tels qu'adopté dans les définitions d'investissement durable de la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP sur la poche immobilière et de son délégataire Ofi Invest Asset Management sur la poche financière.

La stratégie mise en oeuvre dans la SPPICAV, tel que détaillé dans l'annexe SFDR du fonds, prend ainsi 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).

La SPPICAV réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental de 20% (vingt pour cent) et s'engage à un pourcentage minimum de 5% (cinq pour cent) d'investissement aligné à la Taxonomie. La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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

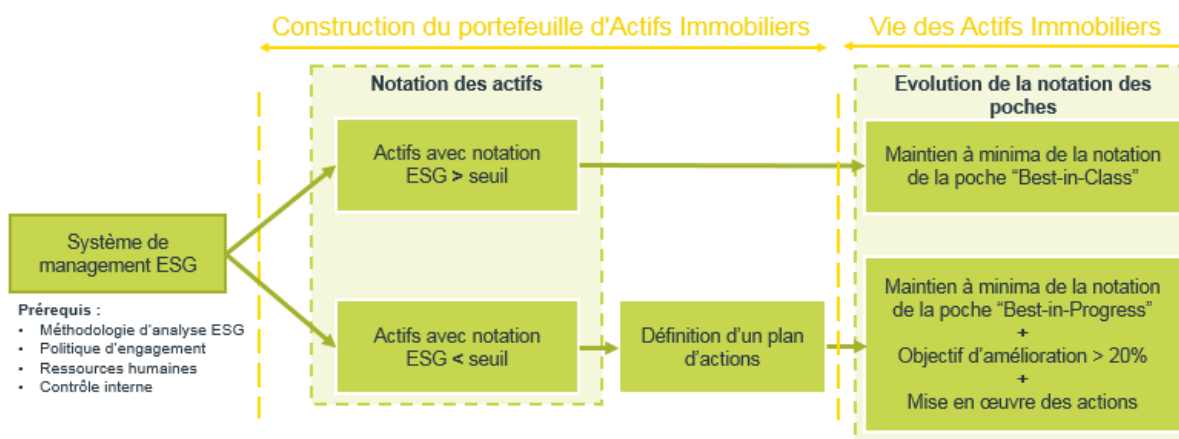
Les caractéristiques environnementales et sociales sont disponibles dans l'annexe SFDR de ce rapport annuel.

Poche immobilière

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

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

Le fonds développe une approche d’intégration ESG en phase amont de l’investissement, et d’amélioration continue de la qualité ESG des Actifs Immobiliers en portefeuille.



Approche ESG sur les Actifs Immobiliers

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

EXPLOITATION

Environnement	
Intensité Energétique EF	Fluide Frigorigène
Intensité Energétique EP	Certification Environnementale
Etiquette DPE / EPC	Consommation d'eau
Trajectoire énergétique	Equipements Hydro économes

Audit Energétique et Energy Management	Déchets - Tri sélectif
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Déchets - Gestion des déchets par un prestataire
Energie verte (contrat ou réseau urbain)	Biodiversité - Taux de Végétalisation
Energie Renouvelable	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés
Intensité Carbone	Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	Biodiversité - Audit Ecologique

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

CONSTRUCTION / RENOVATION

Environnement	
Intensité Energétique EF	Certification Environnementale
Intensité Energétique EP	Consommations d'eau du chantier
Consommations d'énergie du chantier	Equipements Hydro économes
Etiquette DPE / EPC	Dispositifs de réduction des consommations d'eau
Performance Thermique du bâtiment	Déchets – Local de Stockage
Trajectoire énergétique	Déchets – Déchets de chantier
Pilotage de la Performance Energétique du bâtiment	Matériaux de construction – ACV
Approvisionnement en Energie du site	Matériaux de construction – Recyclé, bio/géosourcé

Energie Renouvelable	Matériaux de construction – Réemploi
Intensité Carbone	Incidences sur l'environnement Et Pollution des Sols
Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi)	Biodiversité - Taux de Végétalisation
Temps de Retour Carbone (TRC)	Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés
Fluide Frigorigène	Biodiversité - Audit Ecologique

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

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

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

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

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

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

- La Société de Gestion s'efforcera de maintenir à minima la note ESG globale moyenne de la poche Best-in-Class ;
- Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion s'efforcera d'améliorer significativement (20 points minimum) à moyen terme (3 ans à partir de l'audit initial du cycle de labélisation ISR en cours) ou d'atteindre la note ESG globale seuil.

Dans cette optique :

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

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

La stratégie prédominante du fonds pour les Actifs Immobiliers est de type Best-in-Progress.

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

Indicateurs d'impacts
Performance énergétique de l'ensemble du bâtiment (kWhEF/m ² .an)
Emission de GES scope 1, 2 et 3 partiellement (kgCO ₂ e/m ² .an))
Part des actifs avec une certification environnementale ou un label
Consommation d'eau de l'ensemble du bâtiment (m ³ /m ² .an)
Taux de végétalisation des sites
Part des actifs situés à proximité des transports en commun
Part des actifs avec au moins un espace détente ou service pour les occupants
Part des contrats avec les prestataires de service intégrant des clauses ESG
Part des actifs sur lesquelles des réunions locataires traitant des sujets environnementaux sont tenues

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



Dans la limite de 10% maximum de la valeur de l'actif net de la poche immobilière, la Société de Gestion pourra sélectionner des actifs immobiliers ne disposant pas d'un score ESG, soit un taux de couverture ESG de minimum 90%.

Principales limites méthodologiques de la stratégie ESG mise en œuvre : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG des actifs immobiliers repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à la Société de Gestion, ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.

Indicateurs de surperformance : Le choix des indicateurs de surperformance du fonds s'est porté sur 2 indicateurs :

- **Certifications Environnementales** : Un actif immobilier bénéficiant d'une certification environnementale en construction/rénovation (Breeam, HQE, Leed, ...) ou en exploitation (Breeam in use ou HQE) Exploitation permet

d'améliorer l'efficacité énergétique, la santé et le confort des occupants dans le respect de l'environnement.

- **Relations parties prenantes** : La tenue périodique d'un comité vert entre bailleurs et preneurs permet de réaliser un bilan de la performance énergétique et environnementale des actifs, d'établir et de suivre un plan d'actions visant à améliorer la performance des actifs immobiliers.

Vous trouverez en annexe du rapport annuel le reporting ESG du fonds avec une vision à date du 31 décembre de l'année N-1 par rapport à la date de clôture du rapport annuel, sur :

- L'intensité en GES du fonds en la comparant à la trajectoire de décarbonation du benchmark 1,5°C de la dernière version du CRREM à date de publication ;
- L'analyse des scores ESG du fonds, par année avec sa cible, ses axes d'amélioration et son taux de couverture ;
- La notation ESG des actifs avec leur répartition Best in Class et Best in Progress et le Top 5 / Flop 5 ;
- Les indicateurs d'impact par année mentionné plus haut ;
- Un large focus Taxonomie avec :
 - o Une analyse des risques physiques liés au changement climatique du fonds
 - o La vision de l'exposition des actifs aux risques physiques liés au changement climatique
 - o Les étiquettes DPE, et l'analyse de l'alignement Top 15 ou 30 en termes de consommation énergétique des actifs
 - o L'alignement du fonds à l'activité 7.7
- Un reporting sur les PAI (Principal adverse Impact) en lien avec la réglementation SFDR.

Conformément à la Politique d'engagement et la Charte ESG de la Société de Gestion, il est recherché l'amélioration ESG effective des actifs sous gestion, en collaboration étroite avec les « parties prenantes clés » du fonds. Le reporting ESG du fonds en annexe du rapport annuel permet également de réaliser le bilan de l'engagement des parties prenantes.

Enfin, les Comités ESG internes revoient régulièrement les notes ESG du fonds ainsi que celles des actifs, et s'assurent de la cohérence des actifs en portefeuille avec les objectifs extra-financiers. La revue de la documentation en lien avec l'ESG et la vérification de la stratégie ESG applicable au fonds fait l'objet d'un plan de contrôle

périodique, effectué par le département risques conformité et contrôle interne (RCCI) de la Société de Gestion, en lien avec les exigences du label ISR.

Poche financière

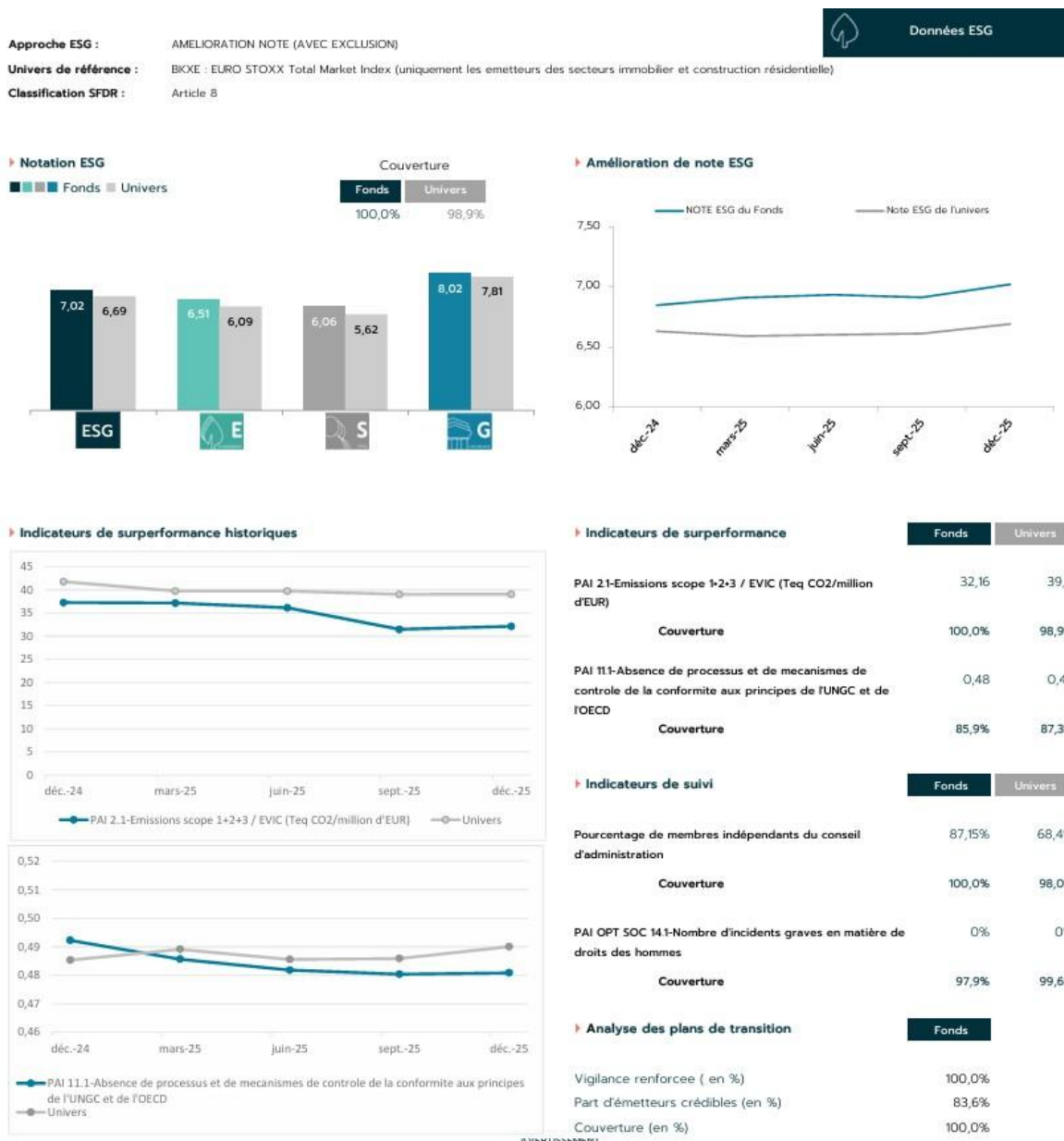
Sur la poche financière, nous exerçons activement nos droits en tant qu'actionnaires afin de promouvoir des pratiques responsables et durables au sein des entreprises dans lesquelles nous investissons. Sur l'année de l'exercice, nous avons voté les résolutions suivantes :

Nombre total d'AG votées 2025	Nombre total de résolutions 2025
15	289

	Nombre total de résolutions	Répartition des résolutions (%)	Répartition des résolutions votées contre (%)
1. La société, les droits des actionnaires, les statuts Principes : Egalité, Proportionnalité	19	6,6%	31,6%
2. Les comptes et l'affectation des résultats de l'exercice Principes : Intégrité, Continuité, Equité, Transparence, Adéquation	57	19,7%	12,3%
3. Le Gouvernement d'entreprise Principes : Indépendance, Compétence, Diversité, Renouvellement, Séparation des fonctions	63	21,8%	28,6%
4. La politique de rémunération Principes : Transparence, Lien avec la performance, Equilibre, Equité	68	23,5%	38,2%
5. La structure du capital et le financement des activités de la société Principes : Gestion appropriée, Equité	67	23,2%	34,3%
6. Les fusions et les acquisitions Principes : Intérêt stratégique, Transparence, Motivation, Gouvernance, Enjeux ES	3	1,0%	33,3%

7. Les décisions de gestion Principes : Intérêt stratégique, Transparence, Motivation	9	3,1%	0,0%
8. Les enjeux Environnementaux et Sociaux Principes : Transparence, Cohérence, Intérêt stratégique, Ambition	3	1,0%	0,0%
Total	289	100%	28,03%

Sur la poche financière, les résultats des scores ESG et indicateurs d'impacts sont les suivants :



AVERTISSEMENT

Ofi Invest ISR Experimmo ISR ER

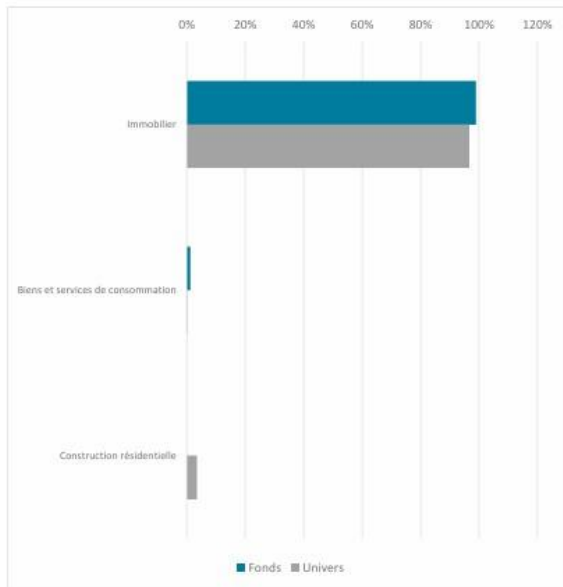
Approche ESG : AMELIORATION NOTE (AVEC EXCLUSION)
Univers de référence : BIKXE : EURO STOXX Total Market Index (uniquement les émetteurs des secteurs immobilier et construction résidentielle)
Classification SFDR : Article 8

www.ofi-invest.com

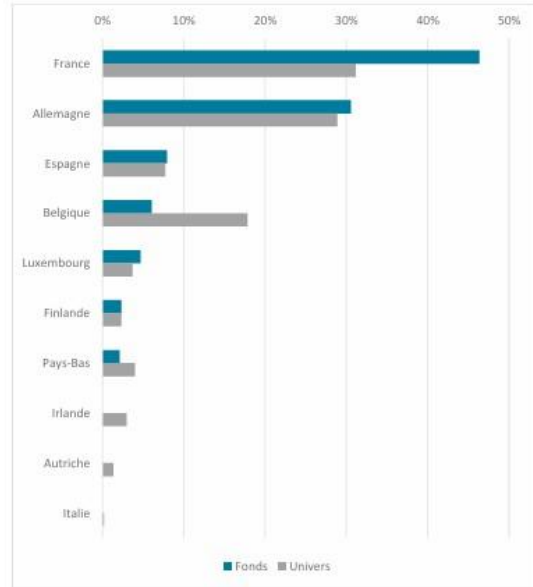
AU 31/12/2025

Données ESG

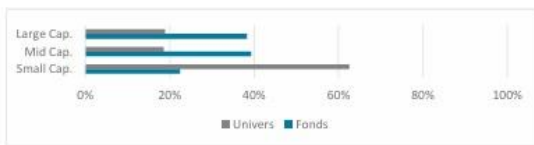
► **Répartition secteurs (moyenne 12 mois)**



► **Répartition pays (moyenne 12 mois)**



► **Capitalisations boursières (moyenne 12 mois)**



< 5 Mds Eur (Small Cap.) Entre 5 Mds - 10 Mds Eur (Mid Cap.) >10 Mds Eur (Large Cap.)

III. Commentaires sur les comptes annuels 2025 - affectation des sommes distribuables

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

Il n'y a eu aucun changement de méthodes de valorisation, ou des motifs, dans la présentation des comptes annuels.

Q. Commentaires sur les comptes annuels 2025

Le résultat de l'activité immobilière d'OFI INVEST ISR EXPERIMMO s'établit à 5 834 K€ en 2025, contre 4 469 K€ en 2024, soit une hausse de 31%.

Ce résultat est constitué des éléments suivants :

- Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier pour 2 048 K€ en 2025 (vs. 601 K€ en 2024), soit une hausse de +1446 K€ (+240%). Ces produits sont constitués essentiellement des dividendes perçus de la SCI Atrium pour 1086 K€ en 2025, sans équivalence en 2024, de la remontée automatique du résultat de la SCI Carpe Diem pour 502 K€, ainsi que des revenus actions foncières pour 216 K€.
- Autres produits sur actifs à caractère immobilier pour 3 786 K€ en 2025 (vs. 3 867 K€ en 2024), en baisse de 2%. Ce poste comprend les intérêts sur comptes courants avec les filiales et participations. Cette baisse est principalement expliquée par la baisse du taux d'intérêts maximum déductible appliqué au compte courant avec la SCI Carpe Diem, passant de 5,75% à 4,55% en 2025.

Le résultat sur opérations financières s'établit à 421 K€ en 2025 (vs. 773 K€ en 2024) et est constitué des produits des OPVCM actions pour 108 K€ et des agios créditeurs pour 312 K€.

Les frais de gestion et de fonctionnement de la SPPICAV s'élèvent à 3 171 K€ en 2025 contre 2 530 K€ en 2024. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la société de gestion et ne comprennent pas les frais de gestion déjà facturés au niveau des filiales et participations de l'OPCI. Cette hausse est expliquée par le changement de la méthode de calcul des frais de gestion, suite à la signature des avenants aux conventions de placement applicables au 1^{er} juillet

2024, qui prend désormais en compte l'ensemble des encours sans distinction entre les différents types de porteurs finaux.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs qui représente un bénéfice de 2 049 K€ à fin 2025 (contre un bénéfice de 5 170 K€ en 2024) relatifs à la cession d'actifs financiers et comptes de régularisation de -339 K€, le résultat net de l'exercice présente un bénéfice de 4 793 K€ contre un bénéfice de 7 905 K€ lors de l'exercice précédent.

R. Proposition d'affectation du résultat

A. Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice 4 793 019,86 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui se décompose comme suit :

Résultat net	3 083 396,81 euros
Résultat sur cession d'actifs	2 048 839,48 euros
Comptes de régularisation	-339 216,43 euros

B. Nous constatons après ajout des sommes inscrites en report à nouveau, s'élevant à 10 001 900,10 euros, le résultat distribuable s'élève, au 31 décembre 2025, à 14 794 919,96 euros.

IV. Préparation de l'Assemblée Générale Mixte

TEXTE DES RESOLUTION PROPOSEES

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 15 MAI 2026

Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire :

PREMIERE RESOLUTION

(Lecture du Rapport du Président et du Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
Approbation desdits rapports et des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Président sur l'activité de la Société et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve lesdits rapports et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont établis et présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

(Quitus au Président et à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale donne quitus au Président et à la Société de Gestion de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

TROISIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et du résultat distribuable)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que :

- Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, s'élève à un montant de 4.793.019,86 euros décomposé comme suit :
 - o Résultat net : 3.083.396,81 euros
 - o Auquel s'ajoutent ou se retranchent les éléments suivants :
 - Résultat des plus ou moins-values réalisées nettes : 2.048.839,48 euros
 - Comptes de régularisation : -339.216,43 euros.
- Compte tenu du solde du report des résultats nets antérieurs au 31 décembre 2025 d'un montant de 10.001.900,10 euros, les sommes distribuables s'élèvent, au 31 décembre 2025, à 14.794.919,96 euros.
- Décide, conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, d'affecter les sommes distribuables d'un montant de 14.794.919,96 euros, tel que proposé par le Président, et réparties par classes d'actions comme suit :

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2025
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 823 628,34
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	10 001 900,10
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	12 825 528,44
Distribution	-1 821 079,76
Report à nouveau du résultat net	-11 004 448,68
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-12 825 528,44
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 969 391,52
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-

Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	1 969 391,52
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-1 969 391,52
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-1 969 391,52

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2025
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 687 133,46
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	9 729 842,17
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	12 416 975,63
Distribution	-1 712 119,86
Report à nouveau du résultat net	-10 704 855,77
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-12 416 975,63
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 849 088,35
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-

Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	1 849 088,35
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-1 849 088,35
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-1 849 088,35

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2025
Résultat net de l'exercice après régularisations	2,29
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	5,19
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	7,48
Distribution	-0,70
Report à nouveau du résultat net	-6,78
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-7,48
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	0,73
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	0,73
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-0,73

Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-0,73

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part F	Exercice 31/12/2025
Résultat net de l'exercice après régularisations	136 492,61
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	272 052,74
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	408 545,35
Distribution	-108 958,50
Report à nouveau du résultat net	-299 586,85
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-408 545,35
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	120 301,94
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	120 301,94
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-120 301,94
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-120 301,94

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part VYV	Exercice 31/12/2025
Résultat net de l'exercice après régularisations	-0,02
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	-0,02
Distribution	-0,70
Report à nouveau du résultat net	0,72
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	0,02
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	0,50
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	0,50
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-0,50
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-0,50

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Soit :

Pour les parts de catégorie A ISR : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 4.536.221,81 euros, augmenté des sommes restantes à affecter au titre des exercices

antérieurs de 9.729.842,17 euros, formant une somme distribuable de 14.266.063,98 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 1.712.119,86 euros afin de verser à chacune des actions « A ISR » une distribution de 0,70 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 2.445.885,5174 actions donnant droit à distribution au 31 décembre 2025, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de 12.553.944,12 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs.

Pour les parts de catégorie B ISR : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 3,02 euros, augmenté des sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs de 5,19 euros, formant une somme distribuable de 8,21 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 0,70 euros afin de verser à chacune des actions « B ISR » une distribution de 0,70 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 1 action donnant droit à distribution au 31 décembre 2025, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de 7,51 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs.

Pour les parts de catégorie AFER EXPERIMMO ISR : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 256.794,55 euros, augmenté des sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs de 272.052,74 euros, formant une somme distribuable de 528.847,29 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 108.958,50 euros afin de verser à chacune des actions « AFER EXPERIMMO ISR » une distribution de 0,70 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 155.655 actions donnant droit à distribution au 31 décembre 2025, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en

circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de 419.888,79 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs.

Pour les parts de catégorie VYV EXPERIMMO : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 0,48 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 0,70 euros afin de verser à chacune des actions « VYV EXPERIMMO » une distribution de 0,70 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 1 action donnant droit à distribution au 31 décembre 2025, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de -0,22 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs.

La date de versement de distribution pourra intervenir dès l'issue de cette Assemblée Générale étant précisé que la mise en paiement pouvant s'effectuer sans frais au plus tard le 31 mai 2026.

L'Assemblée Générale prend acte de la mention du Président précisant que la distribution n'affecte en rien la possibilité pour la Société de poursuivre et de développer son activité et de procéder aux investissements nécessaires à cet effet.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que les distributions au titre des trois exercices sociaux précédents ont été les suivantes, étant rappelé que les actions VYV EXPERIMMO ont été émises en fin d'exercice 2025 :

- Pour les actions « A ISR » :

En Euros	Distributions au titre du résultat de l'exercice
2022	0,45 €
2023	0,70 €
2024	0,55 €

- Pour les actions « B ISR » :

En Euros	Distributions au titre du résultat de l'exercice
2022	0,45 €
2023	0,70 €
2024	0,55 €

- Pour les actions « AFER EXPERIMMO ISR » :

En Euros	Distributions au titre du résultat de l'exercice
2022	Néant
2023	Néant
2024	0,55

QUATRIEME RESOLUTION

(Lecture du Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions)

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial établi par le commissaire aux comptes, prend acte de l'absence de conclusion de convention réglementée visée à l'article L. 227-10 du Code de Commerce, au cours de l'exercice écoulé, et approuve ledit rapport.

CINQUIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes)

L'Assemblée Générale, constatant l'arrivée à échéance du mandat de Commissaire aux Comptes de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT à l'issue des présentes, décide de renouveler ledit mandat, pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant, au plus tard le 31 mai 2032, sur les comptes clos au 31 décembre 2031.

SIXIEME RESOLUTION

(Prise d'acte du changement de dénomination sociale de la Société OFI INVEST REAL ESTATE SGP, Présidente de la Société)

L'Assemblée Générale prend acte du changement de dénomination sociale de la société OFI INVEST REAL ESTATE SGP, Présidente de la Société, désormais dénommée OFI INVEST REAL ESTATE.

SEPTIEME RESOLUTION

(Prise d'acte du changement de dénomination sociale d'OFI INVEST REAL ESTATE SGP, Société de Gestion de la Société)

L'Assemblée Générale prend acte du changement de dénomination sociale de la société OFI INVEST REAL ESTATE SGP, Société de Gestion de la Société, désormais dénommée OFI INVEST REAL ESTATE.

Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

HUITIEME RESOLUTION

(Modifications corrélatives de l'article 15 « Société de Gestion » des statuts de la Société)

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale décide de mettre à jour les comparutions de la Société de Gestion au sein de l'article 15 « Société de Gestion » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« ARTICLE 15 SOCIETE DE GESTION

La société OFI INVEST REAL ESTATE SGP, société anonyme au capital de 11 252 122 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion sous le numéro GP-17000003 et dont le siège social est situé 14 rue Roquépine à Paris (75008), est désignée comme société de gestion nommée statutairement, sans limitation de durée. .../... ».

Nouvelle rédaction :

« ARTICLE 15 SOCIETE DE GESTION

La société OFI INVEST REAL ESTATE, société anonyme au capital de 11 252 122 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 824 539 407, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion sous le numéro GP-17000003 et dont le siège social est situé au 127/129 quai du Président Roosevelt 92130 Issy-Les-Moulineaux, est désignée comme société de gestion nommée statutairement, sans limitation de durée.

.../... ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

NEUVIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes décisions pour effectuer toutes formalités légales et faire tous dépôts, publicités et déclarations prévus par la législation ou la réglementation en vigueur, consécutives aux décisions prises aux termes des résolutions qui précèdent.

V. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2025

Se référer aux annexes

VI. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2025

Se référer aux annexes

VII. Annexes

- 1. Annexes SFDR**
- 2. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2025**
- 3. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2025**

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

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

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

Dénomination du produit :
OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Identifiant d'entité juridique :
969500SF8ZOT1X4WPN63

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<p style="text-align: center;"><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Non</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 66,22% d'investissements durables</p> <p style="margin-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p style="margin-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>



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

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

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

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

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

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

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

Le résultat de la note ESG du produit financier est de 51/100 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score correspond à l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture de ce rapport de gestion. A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 62/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers. **Ce score était de 40/100 sur la période précédente.**

Sur la poche financière, les thèmes pris en compte dans la revue des bonnes pratiques ESG sont :

Environnemental : Changement climatique - Ressources naturelles - Financement de projets - Rejets toxiques - Produits verts

Social : Capital humain - Sociétal - Produits et services – Communautés et droits humain

Gouvernance : Structure de gouvernance – Comportement sur les marchés

Le résultat de la note ESG du produit financier sur la poche liquide est de 7,02/10 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score était de 7,81/10 sur la période précédente.

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

Sur la poche immobilière, les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Intensité énergétique EF, 73 kWh/m².an** (donnée remontée extraite au 14/04/25)
 - **Intensité carbone, 12 kgeqCO₂/m².an** (donnée remontée extraite au 14/04/25)
 - **Consommation d'eau, 0,3 m³/m².an** (donnée remontée extraite au 14/04/25)
 - **Certification environnementale, 46%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
 - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 100%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- Social :
 - **Mobilité - Distance des transports, 36%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun
 - **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 39%** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- Gouvernance :
 - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 100%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
 - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 27%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

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

Sur la poche financière, les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Indicateur environnemental (PAI 2) : 32,16 tonnes** d'équivalent CO₂ par million d'euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l'EVIC)
- Social :
 - **Indicateur social (PAI 11) : 48%** des investissements dans des entreprises sans processus et mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OCDE
 - **Indicateur social (PAI OPT 14) : 0%** d'incidents graves en matière de droits des hommes
- Gouvernance :
 - **Indépendance du Conseil d'Administration, 87,15 %** de membres indépendants du conseil d'administration parmi les sociétés du portefeuille

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Sur la poche immobilière, les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Intensité énergétique EF, 107 kWh/m².an**
 - **Intensité carbone, 17 kgeqCO₂/m².an**
 - **Consommation d'eau, 0,42 m³/m².an**
 - **Certification environnementale, 47%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
 - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 100%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- Social :
 - **Mobilité - Distance des transports, 36%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun

- **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 29%** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- Gouvernance :
 - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 100%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
 - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 29%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

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

Sur la poche financière, les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Intensité carbone, 70,0 tonnes** d'équivalent CO2 par million de USD de chiffre d'affaires
- Social :
 - **Part des employés représentés par une convention collective, 70,8 %** des employés sont représentés par une convention collective parmi les sociétés du portefeuille
- Gouvernance :
 - **Indépendance du Conseil d'Administration, 90,2 %** de membres indépendants du conseil d'administration parmi les sociétés du portefeuille
 - **Emetteurs respectant les principes du Pacte mondial des Nations Unies, 100 %** des entreprises qui sont en ligne avec les 10 principes du Pacte mondial des Nations Unies relatifs au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

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

Le produit financier poursuit un objectif d'investissement durable qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière comme décrit ci-dessous.

S'agissant de la poche immobilière :

La société Ofi Invest Real Estate a adopté une définition de l'investissement durable qui est disponible sur le site internet de la société, à la section « Notre démarche ESG » dans sa Politique ESG : <https://www.ofi-invest-re.com>.

Aussi, un investissement sera qualifié de durable s'il respecte les trois conditions suivantes :

- Il contribue à l'atteinte d'un objectif environnemental ET/OU social, via l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable ODD définis par l'ONU à horizon 2030, et s'il s'inscrit à minima dans l'un des axes stratégiques de la politique ESG (Environnement, Social, Gouvernance) d'OFI Invest RE.
- L'investissement est réalisé via un processus de décision qui intègre des critères ESG mesurés annuellement sur l'actif immobilier, conformément aux enjeux OID propres au secteur tels que définis par l'organisme de référence (Observatoire de l'Immobilier Durable). L'amélioration continue des critères ESG doit être prévue dans la gestion d'exploitation afin d'obtenir ou maintenir l'actif via un plan d'actions à un niveau de haute performance dit «Best in-Class».
- Pour les actifs dits «Best in-Progress», lorsque l'objectif est environnemental, l'investissement est réalisé sur un actif disposant d'une certification en phase construction, rénovation ou exploitation, de type HQE, Breeam, ou LEED à minima au niveau respectif

«Très bon», «Very Good» ou «Gold», ou un label environnemental de type Effinergie BBC, E+C-, BBCA, Bas Carbone ou Biodiversity. Lorsque l'objectif est social, l'impact social positif devra être mesurable via le suivi annuel d'indicateur(s) à l'échelle locale.

Cette définition est complétée par l'application des principes du DNSH, tels qu'explicités dans la question suivante.

S'agissant de la poche financière :

Pour qualifier un investissement de durable, il doit respecter les critères suivants :

- Avoir une contribution positive ou apporter un bénéfice pour l'environnement et/ou la société ;
- Ne pas causer de préjudice important ;
- Disposer d'une bonne gouvernance.

La définition de l'investissement durable est définie de manière détaillée dans la politique d'investissement responsable de la Société Ofi Invest Asset Management, disponible sur le site Internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-investissement-responsable.pdf>

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

Les définitions d'investissement durable d'OIRE (sur la poche immobilière) et d'OIAM (sur la poche financière) prennent également en compte l'application des principes du DNSH.

S'agissant de la poche immobilière :

Afin de s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudice important Ofi Invest Real Estate assure le suivi des indicateurs suivants :

- Trajectoire d'émission carbone des actifs immobiliers
- l'exposition à des actifs immobiliers présentant une faible performance énergétique (DPE/EPC inférieur ou égal à C)
- L'intensité énergétique des actifs immobiliers (Top 30%)

S'agissant de la poche financière :

Afin de s'assurer que les émetteurs sous revue ne causent pas de préjudice important (Do Not Significantly Harm – DNSH) en matière de durabilité, Ofi Invest AM analyse les émetteurs au regard :

- Des indicateurs d'incidence négative en matière de durabilité au sens de la réglementation SFDR (appelés « Principal Adverse Impacts » ou PAI en anglais) ;
- Des activités controversées ou jugées sensibles en matière de durabilité ;
- De la présence de controverses dont le niveau de sévérité est jugé très élevé.

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

S'agissant de la poche immobilière :

Comme évoqué ci-dessus, les indicateurs des principales incidences négatives ont été pris en compte, conformément aux exigences du principe DNSH (« Do Not Significantly Harm »).

En complément, Ofi Invest Real Estate prend également en considération les incidences négatives liées à la consommation d'énergie conformément à la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité et à la « Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » disponible sur le site internet de la société de gestion, section réglementation SFDR : <https://www.ofi-invest-re.com>.

Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives mentionnés dans le règlement susmentionné font l'objet d'un suivi annuel, sous réserve de la disponibilité des données.

S'agissant de la poche financière :

Les émetteurs exposés aux indicateurs d'incidences négatives suivants sont considérés comme des investissements non-durables :

- Exposition aux énergies fossiles (PAI 4),
- Exposition à des activités liées à des typologies d'armes controversées, telles que le bombes à sous munitions ou mines antipersonnel, armes biologiques, armes chimiques... (PAI 14) ;
- Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE (PAI 10)

De plus, sont considérées comme non durables les activités controversées ou jugées sensibles en matière de durabilité. Les incidences négatives sont analysées via les politiques sectorielles (tabac, pétrole et gaz, charbon, huile de palme, biocides et produits chimiques dangereux) et normatives d'Ofi Invest AM (Pacte mondial et conventions fondamentales de l'OIT, armes controversées), publiées sur le site internet. Les sociétés ne passant pas ces filtres d'exclusion ne sont donc pas investissables.

Les controverses dont le niveau de sévérité est jugé très élevé (controverses environnementales et sociétales de « niveau 4 » ainsi que les controverses sociales et de gouvernance de « niveau 3 ») ne peuvent être considérées comme durables selon la définition.

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

S'agissant de la poche immobilière :

Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ainsi que les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, sont pleinement intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Ofi Invest Real Estate.

Notre méthodologie nous impose notamment un contrôle de la bonne gouvernance, par l'analyse de la solidité des structures de gestion au niveau du sous-jacent, et via les processus de due diligence internes de sélection des prestataires (tels que les chartes achats responsables), et la lutte contre le blanchiment, la corruption et le travail illégal.

S'agissant de la poche financière :

L'exposition des émetteurs à des controverses liées à des atteintes aux droits humains fondamentaux tels que décrits dans le Pacte mondial de l'ONU et les principes directeurs à l'attention des entreprises multinationales de l'OCDE (PAI 10), est un motif d'exclusion (Cf. supra).

Les émetteurs exposés à de telles controverses, dont le niveau de sévérité est jugé très élevé ou élevé, sur tous les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux ne peuvent être considérés comme durables, et éligibles au sein d'un fonds article 9, selon la définition.

Plus précisément, les émetteurs exposés à des controverses environnementales et sociétales de « niveau 4 » (très élevé) ainsi que de « niveau 3 » (élevé) pour les controverses sociales et de gouvernance, soit le plus élevé sur l'échelle de notation propriétaire) ne sont pas investissables.

Ces enjeux E, S, G recourent toutes les thématiques couvertes par les principes directeurs de l'OCDE et le Pacte mondial.

Ces exclusions s'appliquent aux émetteurs considérés comme « durables », selon la définition, en plus de la politique d'exclusion normative sur le Non-Respect des Principes du pacte mondial et des conventions fondamentales de l'OIT.

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

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

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



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

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

Pour la poche immobilière :

- Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- Efficacité énergétique – Les actifs inefficaces sur le plan énergétique correspondent aux actifs avec un DPE (EPC) inférieur ou égal à C. La part des actifs inefficaces est pondérée selon les valeurs des actifs à la date de la fin de l'année civile considérée.
- Consommation d'énergie – L'intensité énergétique en GWh/m² est calculé en prenant en compte la totalité des consommations et surfaces des immeubles sous le périmètre, dès lors que l'actif est détenu à minima sur une partie de ce périmètre. Les actifs en construction ou en travaux de rénovation, et livrés depuis moins d'un an sont exclus.

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

- **Combustibles fossiles – 0%**
- **Efficacité énergétique – 27%**
- **Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : 0,000132 GWh/m²**
Part de donnée réelle : 70% et taux d'occupation moyen : 93%

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

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

Donnée actualisée remontée extraite au 14/04/25 : 0,000073 GWh/m².an

Pour la poche financière :

Indicateur d'incidence négative		Élément de mesure
Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement		
Emissions de gaz à effet de serre	1. Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1
		Emissions de GES de niveau 2
		Emissions de GES de niveau 3
		Emissions totales des GES
	2. Empreinte carbone	Empreinte carbone (Émissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 / EVIC)
	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements (Émissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 / CA)
Biodiversité	4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
	5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires des investissements qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimées en pourcentage du total des ressources d'énergie
	6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique
	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones

Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Indicateurs liés aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption		
Les questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations
	12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements
	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres
	14. Exposition à des armes controversées	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement supplémentaire		
Eau, déchets et autres matières	9. Investissement dans des sociétés productrices de produits chimiques	Part d'investissement dans des sociétés productrices de produits chimiques qui relèvent de l'annexe I, Division 20.2 du règlement (CE) n° 1893/2006
Indicateurs supplémentaires liées aux questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption		
Lutte contre la corruption et les actes de corruption	16. Insuffisance des mesures prises pour remédier au non-respect des normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption	Part d'investissement dans des sociétés qui présentent des lacunes avérées quant à l'adoption de mesures pour remédier au non-respect de procédures et de normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Pour plus d'information, veuillez-vous référer à la « *Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité* » disponible sur le site Internet de la Société de Gestion :
<https://www.ofi-invest-am.com/finance-durable>

Au 31 décembre 2025, les PAI sont les suivants :

Description	PAI	Résultats
Emissions scope 1 (Teq CO2)	PAI_1.1	25,59
Emissions scope 2 (Teq CO2)	PAI_1.2	26,73
Emissions scope 3 (Teq CO2)	PAI_1.3	235,84
Emissions scope 1+2+3 (Teq CO2)	PAI_1.4	288,16
Emissions scope 1+2+3 / EVIC (Teq CO2/million d'EUR) (*)	PAI_2.1	32,16
Emissions scope 1+2+3 / CA (Teq CO2/million d'EUR) (*)	PAI_3.1	335,10
Exposition au secteur des énergies fossiles (Yes/No)	PAI_4.1 Oui	0,00%
	PAI_4.1 Non	100,00%
Consommation d'énergie non-renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.1	1 229,00
Production d'énergie non-renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.2	1,03
Consommation d'énergie renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.3	379,00
Production d'énergie renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.4	33,15
Consommation d'énergie (GWh) (*)	PAI_5.5	1 606,52
Production d'énergie (GWh) (*)	PAI_5.6	34,19
Part d'énergie non-renouvelable consommée (%) (*)	PAI_5.7	57,84%
Part d'énergie non-renouvelable produite (%) (*)	PAI_5.8	0,85%
Consommation d'énergie / CA (GWh/million d'EUR) (*)	PAI_6.1	0,58
Part de sites situés à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité (%) (*)	PAI_7.1	0,00%
Part du CA provenant d'activités qui impliquent une perturbation substantielle de la biodiversité (%) (*)	PAI_7.2	0,00%
Emissions hydrauliques (T/million d'EUR) (*)	PAI_8.1	NA
Déchets dangereux (Tonnes)	PAI_9.1	
Violation des principes de l'UNGC et de l'OECD (Yes/No)	PAI_10.1 FAIL	0,00%
	PAI_10.1 PASS	100,00%
	PAI_10.1 WATCH LIST	0,00%
Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la	PAI_11.1	48,04%

conformité aux principes de l'UNGC et de l'OECD (*)		
Ecart de rémunération homme/femme non ajusté (*)	PAI_12.1	2,54%
Ecart de rémunération homme/femme médiane (*)	PAI_12.2	27,16%
Diversité des sexes au sein du conseil d'administration (*)	PAI_13.1	35,23%
Nombre de femmes membres du conseil d'administration (*)	PAI_13.2	4,28
Nombre d'hommes membres du conseil d'administration (*)	PAI_13.3	7,89
Nombre de membres du conseil d'administration (*)	PAI_13.4	12,17
Exposition à des armes controversées (Yes/No)	PAI_14.1 Oui	0,00%
	PAI_14.1 Non	100,00%
Investissements dans des entreprises sans initiatives de réduction des émissions de carbone (Yes/No)	PAI_OPT_4.1 Oui	100,00%
	PAI_OPT_4.1 Non	0,00%
Investissements dans des entreprises produisant des produits chimiques (Yes/No)	PAI_OPT_9.1 Oui	0,00%
	PAI_OPT_9.1 Non	100,00%
Cas de mesures insuffisantes prises pour remédier aux violations des normes anti-corruption et anti-corruption (Yes/No)	PAI_OPT_16.1 Oui	0,00%
	PAI_OPT_16.1 Non	100,00%
Nombre de condamnations pour violation des lois anti-corruption et anti-pots-de-vin (*)	PAI_OPT_17.1	-
Montant des amendes pour violation des lois anti-corruption et anti-pots-de-vin (en euros) (*)	PAI_OPT_17.2	- €

(*) poids du portefeuille rebasé a 100% de la donnée disponible



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

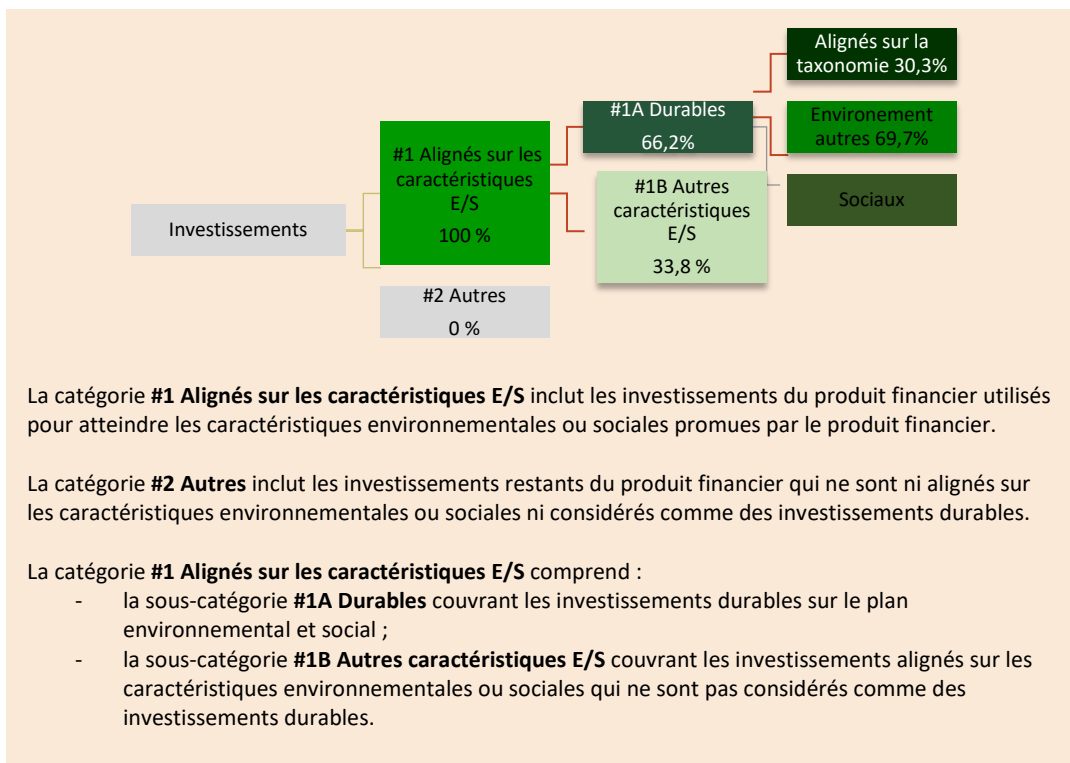
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
WADDINXVEEN	Acquisition et propriété	31%	Pays-Bas
POLYMER	Acquisition et propriété	19%	Pays-Bas
ATRIUM	Acquisition et propriété	16%	France
SKELMOSEVEJ	Acquisition et propriété	13%	Danemark
WAALWIJK	Acquisition et propriété	12%	Pays-Bas
CARPE DIEM	Acquisition et propriété	9%	France



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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

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



Les résultats présentés ci-dessus sont ceux consolidés sur l'ensemble des encours du fonds, poches immobilière et mobilière (liquide et financière) comprises, au 31/12/2025.

Pour information, le taux d'investissement durable uniquement sur la poche immobilière en direct est de 66,2% au 31/12/2025, dont 30,3% aligné sur la Taxonomie.

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

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

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

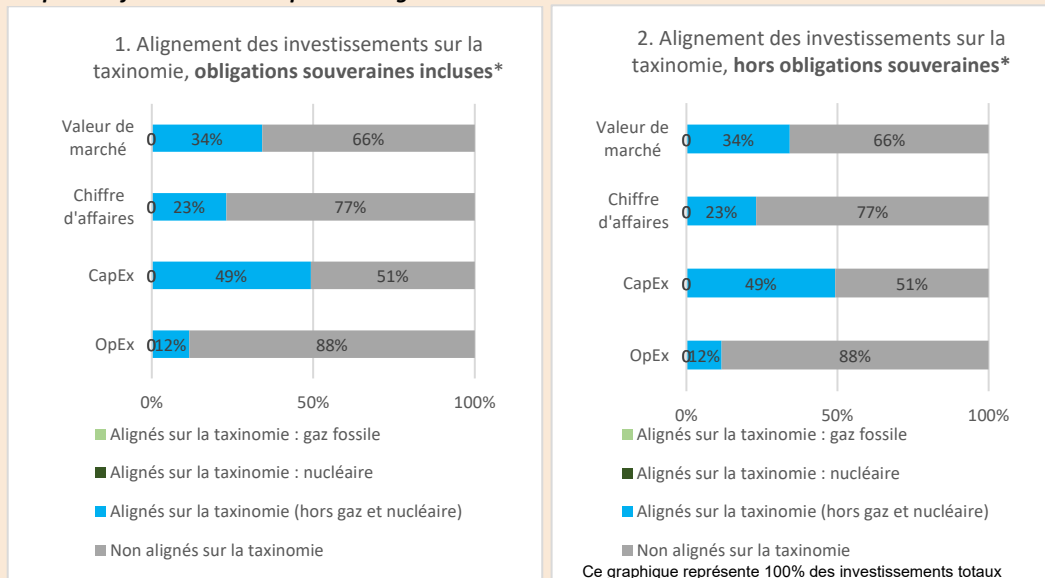


Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

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

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



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

Les résultats présentés ci-dessus sont ceux consolidés sur l'ensemble des encours du fonds, poches immobilière et mobilière (liquide et financière) comprises, au 31/12/2025. Le calcul est réalisé sur l'objectif « Adaptation au changement climatique ».

Pour information, les taux d'alignement à la Taxonomie uniquement sur la poche immobilière en direct sont de 43,49% en valeur de marché, 31,16% en chiffre d'affaires, 68,09% en Capex et 14,17% en OpEx.

Pour information, les taux d'alignement à la Taxonomie uniquement sur la poche financière sont de 21,73% en valeur de marché, 9,01% en chiffre d'affaires, 13,89% en Capex et 9,21% en Opex.

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

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

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

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

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

L'alignement de l'activité de la SPPICAV avec le Règlement Taxonomie avait été évalué sur la période de référence précédente, et celui-ci était de 28,66% en valeur de marché, 26,66% en chiffre d'affaires, 60,53% en CapEx et 9,00% en OpEx, consolidés sur l'ensemble des encours du fonds, poches immobilière et mobilière (liquide et financière) comprises. Le calcul était réalisé sur l'objectif « Adaptation au changement climatique ».

L'alignement de l'activité de la SPPICAV avec le Règlement Taxonomie a été évalué sur la période de référence, et celui-ci est de 34,23% en valeur de marché, 23,11% en chiffre d'affaires, 49,24% en CapEx et 11,61% en OpEx, consolidés sur l'ensemble des encours du fonds, poches immobilière et mobilière (liquide et financière) comprises. Le calcul était réalisé sur l'objectif « Adaptation au changement climatique ».



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

Au 31/12/2025, le produit financier poursuit un objectif d'investissement durable, au travers de la définition d'investissement durable de la société de gestion. Au 31/12/2025, la proportion d'investissement durable ayant un objectif environnemental est de 66,2%, dont 30,31% aligné à la taxonomie.



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

Aucun investissement dans cette catégorie n'est prévu actuellement selon la définition d'investissement durable de la société de gestion actuellement appliquée à la poche immobilière.



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

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

100% des investissements sur le dernier exercice ont été alignés sur les caractéristiques E/S du fait de leur évaluation avant investissement selon la méthodologie interne et l'attribution d'une note ESG. Les investissements ne sont cependant pas considérés comme des investissements durables.

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



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

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

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

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

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



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

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

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

Sur la poche financière, l'univers ISR de comparaison est cohérent avec l'indicateur de référence de la poche, comprenant les valeurs présentes dans le secteur real Estate (ICB2) de l'indice Euro Stoxx Total Market Index (BKXE).

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

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

Sur la poche financière, les indices de référence sur les indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion, à mettre en parallèle des résultats de la performance de durabilité détaillés précédemment, sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Indicateur environnemental (PAI 2) : 39,11 tonnes** d'équivalent CO2 par million d'euros investi (Scopes 1, 2 et 3 divisé par l'EVIC)
- Social :
 - **Indicateur social (PAI 11) : 49%** des investissements dans des entreprises sans processus et mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OCDE
 - **Indicateur social (PAI OPT 14) : 0%** d'incidents graves en matière de droits des hommes
- Gouvernance :
 - **Indépendance du Conseil d'Administration, 68,40 %** de membres indépendants du conseil d'administration parmi les sociétés du portefeuille

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

Sur la poche immobilière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur le produit financier.

Sur la poche financière, l'indice de référence à la date de clôture de ce rapport de gestion, à mettre en parallèle du score ESG détaillés précédemment, est de 7,81.

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

Sur la poche immobilière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de marché large pertinent.

Sur la poche financière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de marché large pertinent.

RAPPORT ESG



Ofi Invest ISR Experimmo



Par Décisions d'Associés en date du 31 décembre 2025, et du Conseil d'administration en date du 2 janvier 2026, il a été acté (i) du changement de dénomination sociale du gérant, devenue désormais OFI INVEST REAL ESTATE, (ii) de la modification du mode de gouvernance passant d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance à une société anonyme à conseil d'administration, ainsi que (iii) d'une évolution de la gouvernance suite à la nomination d'un Président du Conseil d'administration, en la personne de Monsieur Sébastien CHEMOUNY et d'un Directeur Général, Monsieur Nicolas GROMAKOWSKI.

Data T4 2025



Ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
VERS LA NEUTRALITE CARBONE	5
SCORES ESG	7
KPI ESG	10
REPORTING SFDR & TAXONOMIE	15
BILAN ENERGIE ET FLUIDES	19
REVUE DE LA DOCUMENTATION DU LABEL ISR	23
SUIVI DES ENGAGEMENTS	25
ANNEXE : DETAIL DES NOTATIONS ESG	27



EDITO

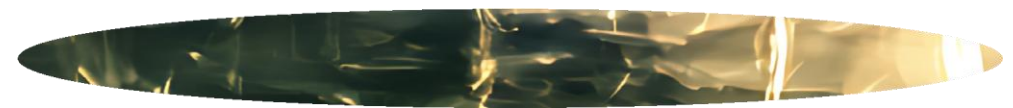
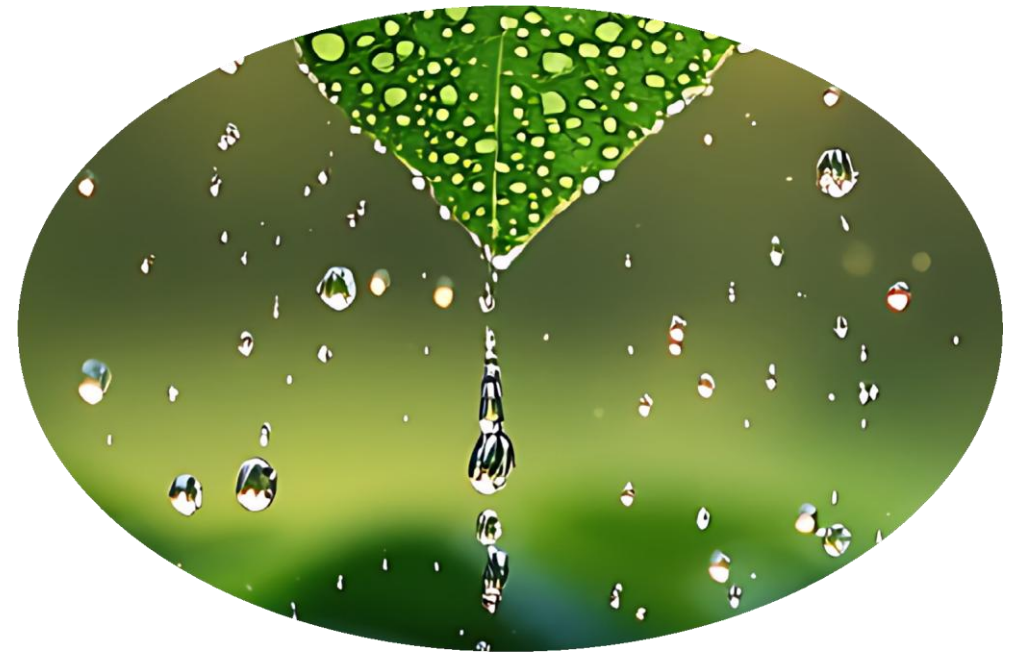
Ce rapport ESG annuel reflète l'intégration par Ofi Invest Real Estate des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au cœur de la stratégie de gestion immobilière du fonds. Cette démarche vise ainsi à créer durablement de la valeur pour les investisseurs, tout en contribuant à la transition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

Franck PAGES, Responsable ESG
Ofi Invest Real Estate



Préambule

Ofi Invest ISR
Experimmo



Préambule

La SPPICAV Ofi Invest ISR Experimmo est une SPPICAV (Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, créée en mai 2019, qui a pour objectif de constituer et de détenir durablement un portefeuille principalement investi dans un patrimoine immobilier diversifié situé en France et en Europe, aujourd'hui principalement aux Pays-Bas, en France ainsi qu'au Danemark. Les actifs immobiliers sont construits et loués au moment de leur acquisition. Ofi Invest ISR Experimmo est un produit financier répondant aux critères des produits dit « article 8 » du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »). Le fonds promeut des caractéristiques Environnementales et Sociétaux au travers de sa stratégie ESG et de la politique d'engagement de la société de gestion, prend un engagement d'alignement à la Taxonomie Européenne du Règlement (UE) 2020/852, et fait sa promotion avec un objectif d'investissement durable. La SPPICAV réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental de 20% et s'engage à un pourcentage minimum de 5% d'investissement aligné à la Taxonomie.

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

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

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

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

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

❖ **Intégrer les immeubles dans leur territoire**

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

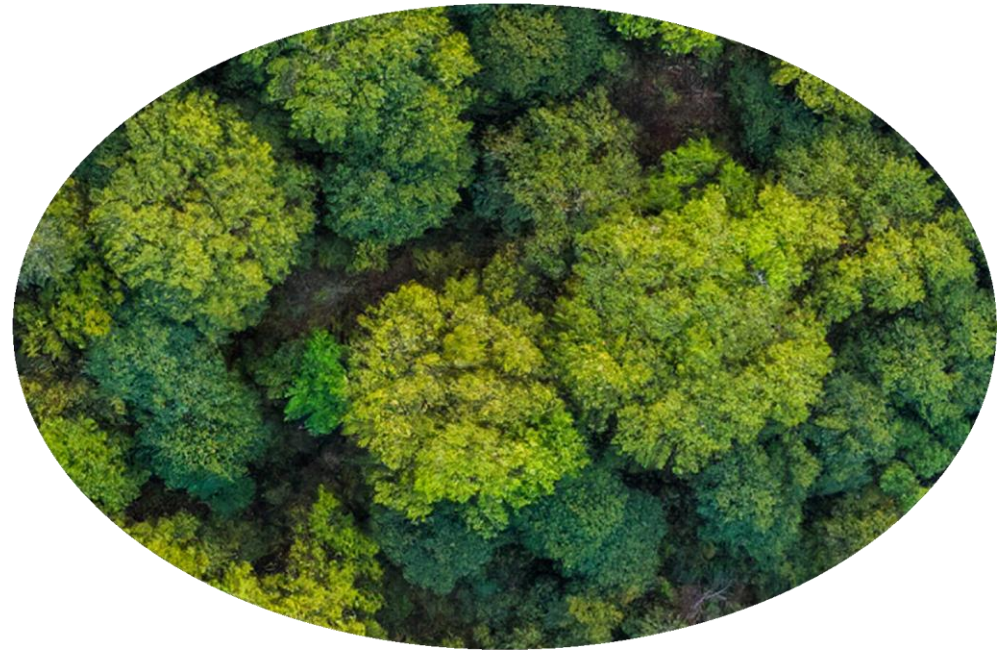
Points d'actualité de la stratégie ESG :

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

❖ Au cours de l'année 2025, le fonds a pris un engagement de 20% en valeur d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR (ce qui est appelé communément un fonds « article 8+ » ou « article 8 hybride »), et de 5% d'alignement Taxonomique.

❖ Sur les 6 actifs immobiliers du portefeuille en date du 31 décembre 2025, tous les actifs du fonds ont reçu une notation ESG avec un score mis à jour pour l'année 2024. Le présent reporting ESG fait état d'une notation ESG de 51/100, avec un score cible de 79/100, l'année cible correspondant à l'objectif une fois le plan ESG appliqué, soit en 2027. Les notations cibles sont pondérées selon la valeur à jour des actifs au 31/12/2025, et avec un taux de couverture de la poche immobilière de 100%.

**Vers la
Neutralité
Carbone**
**Ofi Invest ISR
Experimmo**



“Net Zero Pathway”

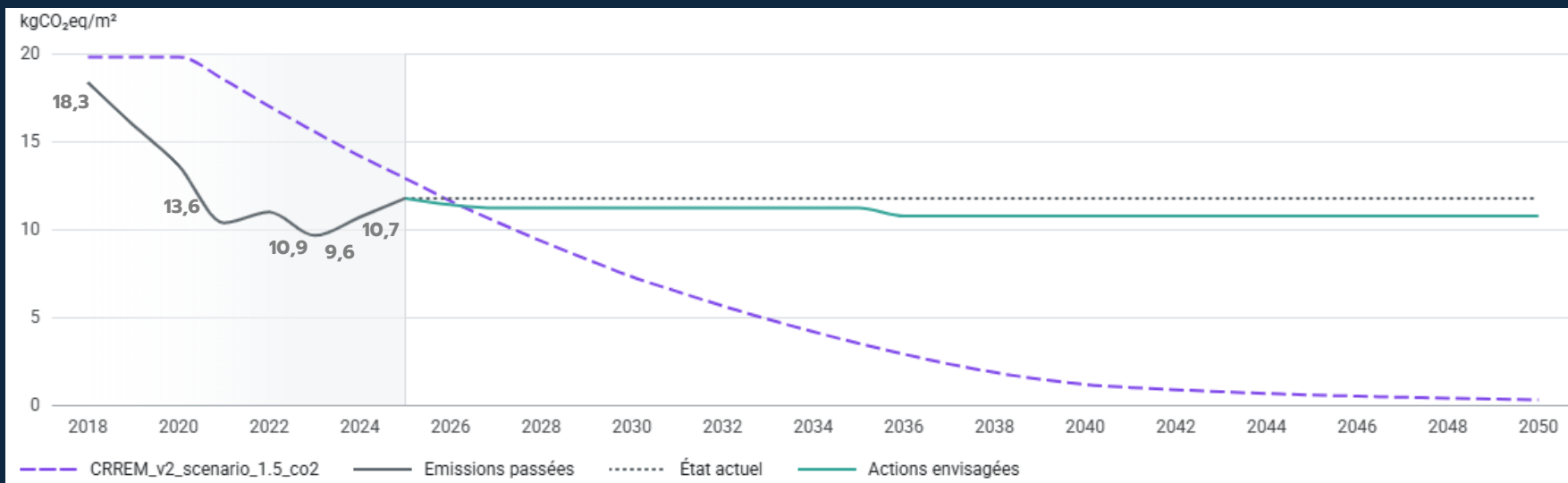
Le graphique ci-dessous présente l'intensité en gaz à effet de serre (GES) du fonds (Évolution des émissions réelles et émissions projetées) au 31/12/2024, en la comparant à la trajectoire de décarbonation du CREEM v2.04, selon le scénario de réchauffement climatique de 1,5°C.

COMMENTAIRE

La trajectoire de décarbonation du fonds est en dessous de la trajectoire CREEM. Avec prise en compte des actions de décarbonation prévues à date dans les budgets des immeubles, le fonds restera aligné aux accords de Paris jusqu'en 2026.

Au-delà de 2026, le portefeuille ne sera plus aligné avec les accords de Paris. Il est donc nécessaire de mettre en place un plan d'actions ambitieux afin de retrouver un alignement avec les Accords de Paris. Dans ce cadre, un certain nombre d'audits énergétiques ont été réalisés sur l'année 2025 sur les actifs du fonds, et les préconisations de CAPEX en découlant seront intégrés au budget de l'année prochaine.

Intensité des GES moyenne actualisée du portefeuille Ofi Invest ISR Experimmo par rapport aux objectifs de Paris



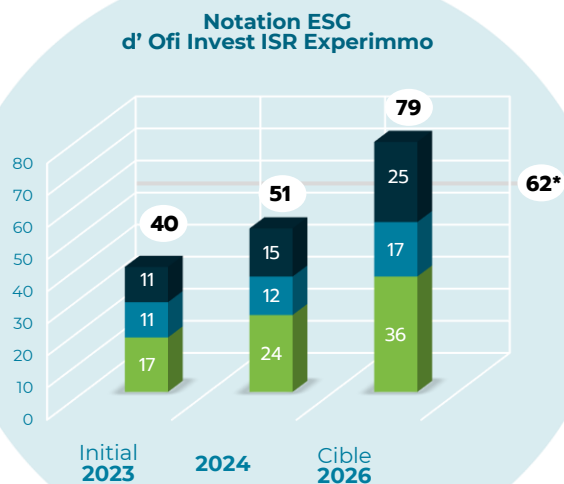
Scores ESG

Ofi Invest ISR
Experimmo



Score ESG

NOTATION ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION



* Seuil Best in Class

L'année initiale 2023 correspond à la première année d'évaluation des actifs (en lien avec la date de début de cycle du label ISR), l'année cible correspond à l'objectif (en lien avec la date de fin de cycle du label ISR). La notation 2024 est pondérée selon la valeur à jour des actifs au T4 2024. La notation Cible est pondérée selon la valeur à jour des actifs au moment de la publication de ces données – T4 2025.

AXES D'AMÉLIORATION IDENTIFIÉS



GOUVERNANCE

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



SOCIAL

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



ENVIRONNEMENT

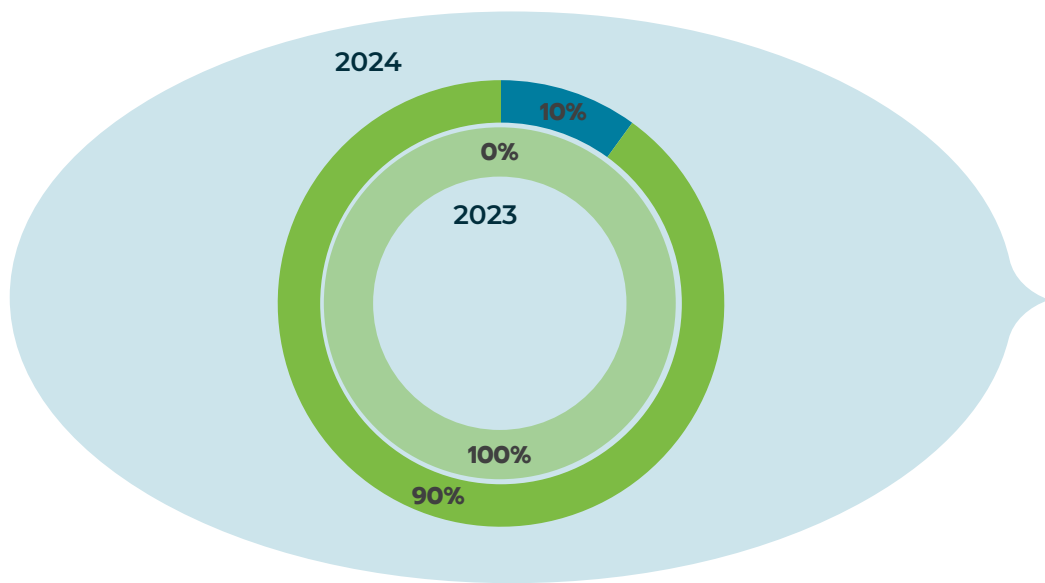
- Mise en place d'équipement hydro-économiques
- Mise en place d'équipement permettant d'améliorer la performance environnementale (ex: LED)
- Création d'espaces verts



Score ESG

NOTATION ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION

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



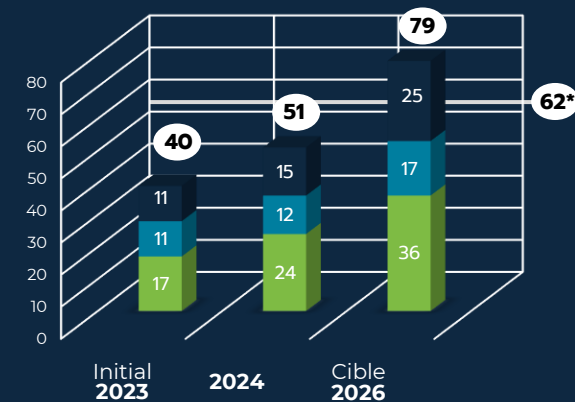
■ Best-in-progress ■ Best-in-Class

Parmi les six actifs du portefeuille, un actif a basculé en 2024 dans la catégorie *Best-in-Class* : la tour de bureaux Carpe Diem à La Défense, qui atteint désormais un score de 64/100, supérieur au seuil requis de 62. Cette progression résulte notamment de l'absence d'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, de l'amélioration du volet mobilité douce grâce à l'intégration d'un parking vélo équipé de racks dédiés, de la bonne tenue des comités verts avec les locataires, de l'insertion d'annexes environnementales dans les baux récemment signés, ainsi que de la réalisation d'une enquête de satisfaction des occupants en 2024.

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

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

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



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

KPI ESG

Ofi Invest ISR
Experimmo

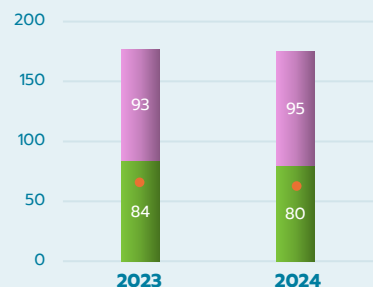


KPI ESG

INDICATEURS D'IMPACT



Certifications/Labels*



■ Certifié
■ Non Certifié

● Benchmark OID BPE 2022
34% des bâtiments de bureaux sont certifiés en exploitation en France (absence de donnée actualisée en 2024 et 2023)

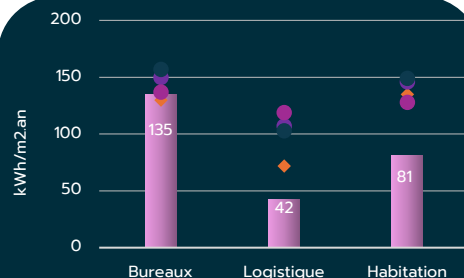
En 2024, **80 M€**, soit **46%** du portefeuille en valeur a une certification ou un label environnemental.

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%
Surperformance**** : + 12%



Performance énergétique



■ 2024
◆ Benchmark OID 2024
● Benchmark Deepki Europe 2024
● Benchmark Deepki Benelux 2024
● Benchmark Deepki Allemagne 2024

En 2024, la performance énergétique était en moyenne de **73 kWhEF/m².an****.

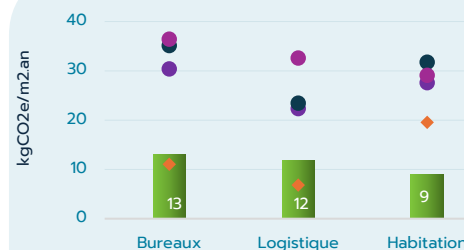
Les performances énergétiques des Habitations et des actifs logistiques sont en dessous du benchmark de référence***.

Les actifs Bureaux ont une performance énergétique légèrement supérieure au benchmark de référence***.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%
Surperformance**** : + 38%



Performance environnementale



■ 2024
◆ Benchmark OID 2024
● Benchmark Deepki Europe 2024
● Benchmark Deepki Benelux 2024
● Benchmark Deepki Allemagne 2024

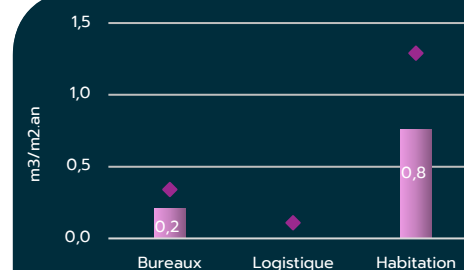
En 2024, la performance environnementale moyenne était de **12 kgCO2e/m².an****

Les émissions des actifs Habitations sont en dessous des valeurs des benchmarks***. Les indicateurs des actifs Bureaux, Logistiques sont au dessus des valeurs des benchmark de l'OID***.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%
Surperformance**** : + 44%



Performance Eau



■ 2024
◆ Benchmark OID 2024

En 2024, les consommations d'eau des Bureaux et Habitation étaient respectivement en moyenne de **0,2 m³/m².an**** et **0,8m³/m².an***** en dessous du benchmark de l'OID**.

Les consommations d'eau 2024 des actifs Logistiques du fonds n'ont pas pu être collectées (données non remontées/ incomplètes sur Deepki).

Taux de couverture de l'indicateur : 100%
Surperformance**** : + 23%

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

*** Benchmark : Bureaux : France (benchmark OID) - Logistique : Pays Bas (benchmark Deepki Benelux) - Habitation : Danemark (pas de benchmark pays, comparaison au benchmark Deepki Europe)

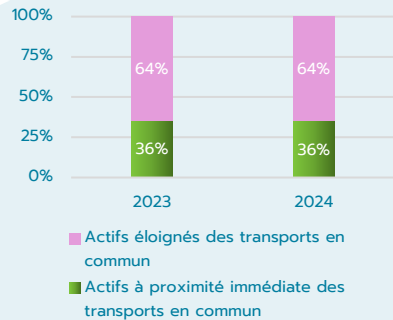
**** Surperformance : Le fonds étant labélisé ISR, doit surperformer chaque année par rapport au benchmark (obligatoirement sur l'indicateur Certifications/Labels et Réunions locataires, et uniquement en cas de >80% en valeur d'actifs Best-in Class pour la performance énergétique et environnementale)

KPI ESG

INDICATEURS D'IMPACT



Mobilité – Proximité des transports en commun



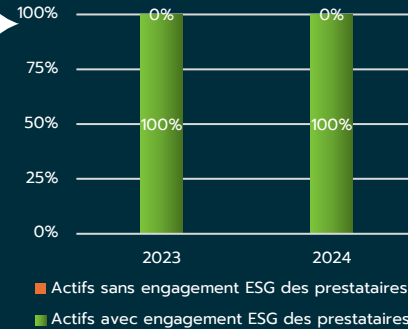
36% des actifs en valeur sont à proximité immédiate des transports en commun en 2024.

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



Gestion de la chaîne d'approvisionnement

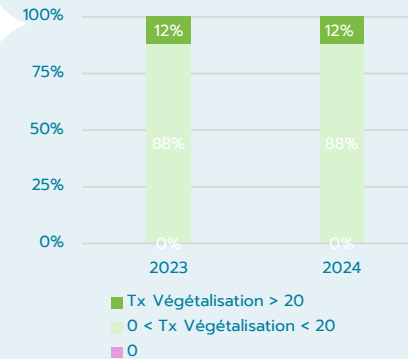


En 2024, **100%** du portefeuille était couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'Environnement, au Social et la Gouvernance (ESG). Inclure des critères ESG dans les contrats des prestataires permet de s'assurer de l'engagement de tous pour atteindre les objectifs ESG d'OFI Invest Real Estate France et construire un portefeuille d'actifs résilients à long terme.

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



Biodiversité – Taux de végétalisation



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

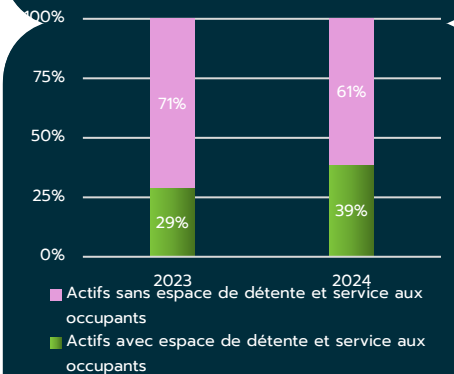
En 2024, **100%** des actifs en valeur bénéficient de surfaces éco aménageables telles que des espaces verts, jardins d'hiver ou terrasses plantées.

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%



Services rendus aux occupants – Espaces de détente



39% des actifs en valeur offrent des services et espaces de détente à leurs occupants (accueil visiteurs, conciergerie, crèche ou garderie, salle de sport, cafétéria, espace extérieur) en 2024. Investir dans des actifs contribuant au confort et au bien-être des occupants est un objectif primordial.

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

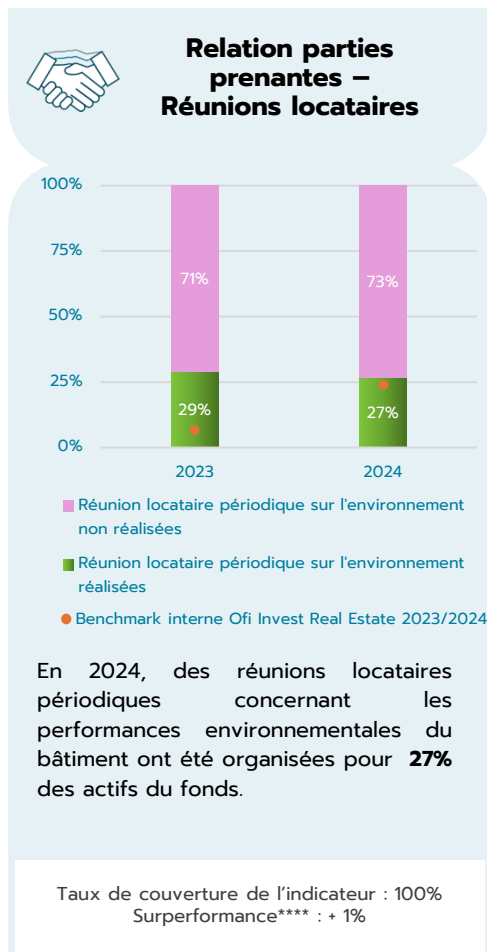
Habitation : au moins un service et un espace de détente

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

Taux de couverture de l'indicateur : 100%

KPI ESG

INDICATEURS D'IMPACT



“
**Ofi Invest ISR
Experimmo**
”



**** Surperformance : Le fonds étant labélisé ISR, doit surperformer chaque année par rapport au benchmark (obligatoirement sur l'indicateur Certifications/Labels et Réunions locataires, et uniquement en cas de >80% en valeur d'actifs Best-in Class pour la performance énergétique et environnementale)

KPI ESG

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

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

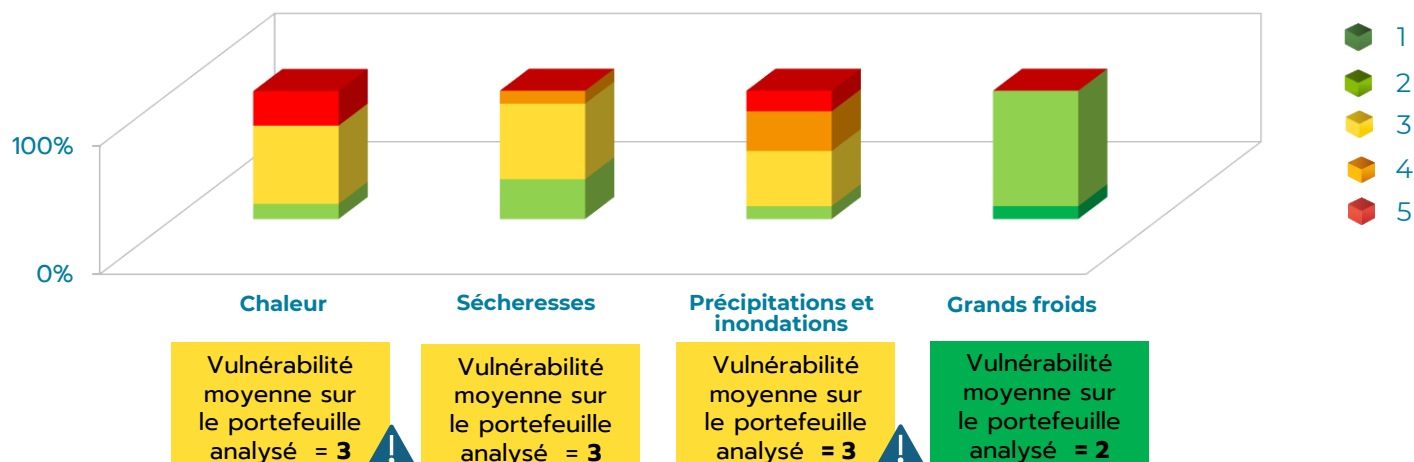
Pour chaque aléa identifié, un score de résilience a été attribué sur une échelle de 1 à 5, où 1 correspond à une sensibilité faible et 5 à une sensibilité très forte. L'analyse croisée est réalisée conformément au tableau présenté ci-contre.

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

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

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

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



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

Reporting SFDR & Taxonomie

Ofi Invest ISR
Experimmo



Reporting SFDR

TAXONOMIE EUROPÉENNE

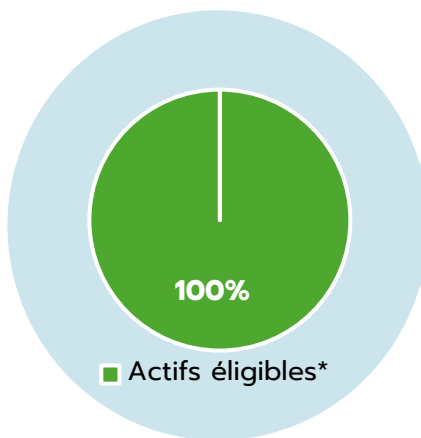
Depuis janvier 2022 : publication de nos activités éligibles à la Taxonomie

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

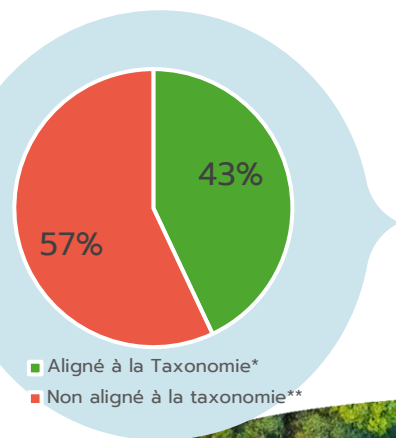
7 Construction et immobilier

7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

▶ Éligibilité*



▶ Alignement**



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

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

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

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

**Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

Reporting SFDR

SYNTHÈSE PAI (PRINCIPAL ADVERSE IMPACT)

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

DEUX PAI OBLIGATOIRES POUR L'IMMOBILIER SONT À PUBLIER :

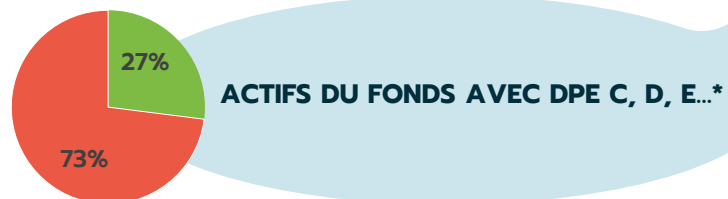
Les PAI représentent les externalités négatives de nos investissements sur les facteurs environnementaux et sociaux. Deux PAI obligatoires pour l'immobilier sont à publier :

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

& UN PAI ADDITIONNEL A PUBLIER :

- 3 Intensité énergétique

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



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

1

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

2

L'exposition à des actifs à faible efficacité énergétique s'entend comme des immeubles construits avant le 31/12/2020 et ayant un DPE C, D, E...
L'étude sur cet indicateur montre que **27% des actifs (en valeur) ont un DPE C, D, E...**

3

Intensité énergétique s'entend comme la consommation (GWh) par m² des actifs. **La consommation surfacique des actifs du fonds est de 0,000132 GWh/m².an.**
Part de donnée réelle : 70% et Taux d'occupation moyen : 93%

La consommation surfacique au 31/12/2024 des actifs du fonds selon l'état des lieux au 14/04/2025 est de 0,000073 GWh/m².an.



Reporting SFDR & Taxonomie

DÉTAIL PAI ET ALIGNEMENT TAXONOMIE

Pour l'Objectif Environnemental : Adaptation aux Changements Climatiques

Fonds	Actif	Intensité (KWhEP/m².an)	Top 30 (BPE 2024 OID)	Etiquette DPE Réglementaire	EXPOSITION (OU VULNERABILITE SI DISPONIBLE) SCENARIO RCP 8.5 horizon 2090- R4RE – 31/12/2024				Actif Aligné au critère de Top 30 ou DPE ≤ C CCS	Actif aligné au critère Exposition climatique <4 DNSH	Actif Aligné Taxonomie (Adaptation – Aligné aux 2 critères)
					Vagues de chaleurs	Sécheresses et RGA	Précipitation et inondations	Grands Froids			
Ofi Invest ISR Experimmo	ATRIUM	164	188	C	5	3	5	2	OUI	NON	NON
	CARPE DIEM	297	188	D	5	4	2	1	NON	NON	NON
	POLYMER	25	91	A	3	2	4	2	OUI	NON	NON
	SKELMOSEVEJ	115	138	B	2	2	4	2	OUI	NON	NON
	WAALWIJK	188	91	A	3	3	3	2	OUI	OUI	OUI
	WADDINXVEEN	41	91	A	3	3	3	2	OUI	OUI	OUI
	Total								90%	43%	43%

Bilan énergie et fluides

Ofi Invest ISR
Experimmo



Données Energie

BILAN PAR SECTEUR

Secteur	Consommation énergétique annuelle (kWh)*						Consommation énergétique (kWh)*						% de données réelles	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Bureaux	10 747 000	10 411 251	10 048 861	7 830 064	8 803 868	6 769 258	254	207	200	156	175	135	90%	90%
Logistique	4 367 521	4 394 110	4 394 110	4 394 110	7 475 603	4 242 004	43	44	44	44	74	42	0%	27%
Commerces	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Habitation	-	-	-	316 498	280 240	283 089	-	-	-	91	81	81	100%	73%
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	15 114 521	14 805 361	14 442 971	12 540 672	16 559 711	11 294 351	106	98	98	81	107	73	50%	66%

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

Ofi Invest ISR Experimmo | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo

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

Donnée Carbone

BILAN PAR SECTEUR

Secteur	Emissions de GES annuelle (kg CO2e)*						Performance environnementale (kgCO2e/m2.an)*					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bureaux	618 153	668 484	822 837	566 216	675 373	649 898	15	13	16	11	13	13
Logistique	1 677 089	1 785 479	1 785 479	1 280 027	1 904 720	1 181 544	17	18	18	13	19	12
Commerces	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Habitation	-	-	-	28 896	33 345	30 832	-	-	-	8	10	9
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2 295 242	2 453 964	2 608 316	1 875 139	2 613 437	1 862 274	16	16	17	12	17	12

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

Données Eau

BILAN PAR SECTEUR

Secteur	Consommation d'eau annuelle (m3)*					Performance eau (m3/m2.an)*	
	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Bureaux	15 649	21 622	38 156	16 676	8 893	0,4	0,2
Logistique	1 875	NC	NC	NC	NC	NC	0,0
Commerces	-	-	-	-	-	-	-
Habitation	-	-	1913	2 439	2 635	0,7	0,8
Hôtels	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	17 523	21 622	40 068	19 115	11 529	0,4	0,3



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

Revue de la documentation du label ISR

Ofi Invest ISR
Experimmo



Revue de la documentation du label ISR

Document	Fréquence de revue	Date de dernière revue	Disponibilité	Actions lors de la dernière revue
Notice Méthodologique ESG	Annuelle	22/05/2025	Via l'outil Soneka utilisé par les Asset Managers	Document explicatif sur la méthodologie d'évaluation ESG via la grille ESG des actifs sous Soneka. Dernière modification avec ajout de précisions sur l'interprétation des indicateurs Energie, Carbone et Eau en cas d'absence de consommations ou incohérence des consommations.
Méthode d'interprétation	Dès que nécessaire	31/07/2025	Via l'outil Soneka utilisé par les Asset Managers	Fonctionne comme une FAQ, où toute question en lien avec la grille ESG peut être posée par les personnes réalisant les mises à jour annuelles des scores ESG des actifs sous Soneka. Date de dernière réponse : 31/07/2025
Prospectus et annexe SFDR	Dès que nécessaire via validation comité produit	31/07/2025	En ligne site Ofi Invest RE	Dernière modification en lien avec l'ESG, portant sur les engagements d'investissement durable et d'alignement Taxonomique.
Code de Transparence	Annuelle	29/05/2025	En ligne site Ofi Invest RE	Dernière modification pour la mise à jour de l'encours sous gestion au 31/12/2024. Ajout des indicateurs de surperformance : Certification/Relation Locataire
Rapport annuel de gestion du fonds, annexe SFDR et rapport ESG Annuel	Annuelle	24/04/2025 (précédent rapport à celui-ci)	En ligne site Ofi Invest RE	Dernière modification en lien avec l'ESG : Uniformisation du reporting à l'échelle d'Ofi Invest Real Estate Intégration du taux de couverture pour les indicateurs d'impact Intégration du suivi des indicateurs de surperformance Mise à jour de la trajectoire Carbone sous la nouvelle version du CRREM Mise à jour de la cartographie de l'exposition aux risques climatiques selon la nouvelle version de l'outil R4RE
Politique ESG	Dès que nécessaire	20/06/2025	En ligne site Ofi Invest RE	Dernière modification pour changement de la charte graphique.
Politique d'engagement	Dès que nécessaire	27/05/2025	En ligne site Ofi Invest RE	Dernière modification pour changement de la charte graphique.
Charte ESG	Dès que nécessaire	01/01/2026	Serveur interne Ofi Invest RE	Pas de changement sur le contenu de la charte ESG depuis sa création. Dernières parties prenantes du fonds ayant signé la Charte ESG : - Ofi Invest Real Estate SAS : 17/06/2024 - Cushman & Wakefield : 05/02/2025 - Capital Investment : 13/02/2025 - Esset : 01/01/2026 (reprise du contrat Sogelym)

D'autres documents en lien avec l'ESG ou le label ISR sont non suivis ici : Déclaration AMF 2020-03, Politique PAI, Politique de gestion des risques de durabilité, Support de comité ESG et de risques, Rapport annuel de conformité ESG, etc...

D'autres documents n'ont pas de lien direct avec le label ISR mais peuvent être présentés en audit : Potentielle note d'impact de réorganisation de fonds ou SGP, Présentation commerciale, Politique de rémunération, Procédure d'investissement, etc...

Suivi des engagements

Ofi Invest ISR
Experimmo



Suivi des engagements

Conformément à la Politique d'engagement ESG des parties prenantes d'Ofi Invest Real Estate

Notre cadre ESG

Ofi Invest Real Estate a **formalisé ses ambitions** en matière de durabilité à travers trois documents structurants :

- La **Politique ESG**, qui définit les engagements de la société de gestion en matière d'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.
- La **Politique d'engagement**, qui encadre le dialogue avec les parties prenantes (locataires, prestataires, partenaires, etc.) et précise les attentes d'Ofi Invest Real Estate en matière de pratiques responsables.
- La **Charte ESG** qui, une fois signée par les parties prenantes, formalise leur engagement aux côtés d'Ofi Invest Real Estate.

Ces politiques constituent le socle de nos actions et **guident la mise en œuvre de notre stratégie ESG**.



Qu'est ce que le suivi des engagements ?

Le suivi des engagements consiste à **évaluer régulièrement l'avancement des actions ESG** définies dans nos politiques et à mesurer leur mise en œuvre concrète.

Il permet :

- d'**assurer la cohérence** entre nos ambitions et nos pratiques opérationnelles,
- de **piloter les progrès** réalisés sur les thématiques ESG prioritaires,
- de **garantir la transparence** vis-à-vis de nos investisseurs et parties prenantes,
- de **répondre aux exigences des labels** et des cadres réglementaires.

Point sur 2025

Un **suivi global des engagements** d'Ofi Invest Real Estate a été réalisé cette année, couvrant l'ensemble des actions prévues dans nos politiques ESG et d'engagement.

Nous publierons prochainement sur le site internet notre premier rapport ESG et d'engagement, présentant :

- notre stratégie,
- nos actions,
- nos indicateurs clés,
- ainsi que le **suivi global de nos engagements**.

En annexe de ce rapport, sera également présenté le **suivi des engagements des fonds labellisés**, conformément aux exigences des labels et aux attentes de nos investisseurs.

Annexe : détail des notations ESG

Ofi Invest ISR
Experimmo



Actifs immobiliers détenus en direct et via SCI/SAS

	Typologie	Géographie	Surface (m²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition nette de frais (M€)
Waddinxveen	Logistique	Pays-Bas	44 143	14/11/2019	SAS	100%	50-60
Waalwijk	Logistique	Pays-Bas	17 320	14/11/2019	SAS	100%	10-20
Carpe Diem	Bureaux	France	42 257	13/12/2019	SCI	6,7%	20-30
Polymer	Logistique	Pays-Bas	39 408	15/04/2020	SAS	100%	30-40
Atrium	Bureaux	France	8 004	02/11/2020	SCI	100%	30-40
Valby	Résidentiel	Danemark	3 478	06/04/2022	SCI	100%	20-30
Total			154 610				160-220



Waddinxveen



Waalwijk



Carpe Diem



Polymer



Valby



Atrium

Détail des scores ESG (1/2)

Actif	Statut	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2023	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
ATRIUM	Gestion	Lyon	100%	8 097 m ²	Bureaux	52	56	83	Best-in-Progress	OUI
CARPE DIEM	Gestion	Courbevoie	6,7%	42 293 m ²	Bureaux	52	64	80	Best-in-Class	OUI
POLYMER	Gestion	Rotterdam Maasvlakte	100%	39 465 m ²	Logistique	30	46	83	Best-in-Progress	NON
SKELMOSEVEJ	Gestion	Copenhague	100%	3 503 m ²	Habitation	48	60	81	Best-in-Progress	NON
WAALWIJK	Gestion	Waalwijk	100%	17 320 m ²	Logistique	28	32	68	Best-in-Progress	NON
WADDINXVEEN	Gestion	Waddinxveen	100%	44 143 m ²	Logistique	34	52	76	Best-in-Progress	NON

* Note seuil : 62

Top / Flop ESG actif immobilier géré en direct

TOP 5									
Actif	Statut	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
CARPE DIEM	Gestion	Courbevoie	6,70%	42 293 m ²	Bureaux	64	80	Best-in-Class	OUI
SKELMOSEVEJ	Gestion	Copenhague	100%	3 503 m ²	Habitation	60	81	Best-in-Progress	NON
ATRIUM	Gestion	Lyon	100%	8 097 m ²	Bureaux	56	83	Best-in-Progress	OUI
WADDINXVEEN	Gestion	Waddinxveen	100%	44 143 m ²	Logistique	52	76	Best-in-Progress	NON
POLYMER	Gestion	Rotterdam Maasvlakte	100%	39 465 m ²	Logistique	46	83	Best-in-Progress	NON

FLOP 5									
Actif	Statut	Adresse	% de détention	Surface utile	Secteur	Score ESG 2024	Score ESG cible	Poche actuelle*	Scope Décret Tertiaire
SKELMOSEVEJ	Gestion	Copenhague	100%	3 503 m ²	Habitation	60	81	Best-in-Progress	NON
ATRIUM	Gestion	Lyon	100%	8 097 m ²	Bureaux	56	83	Best-in-Progress	OUI
WADDINXVEEN	Gestion	Waddinxveen	100%	44 143 m ²	Logistique	52	76	Best-in-Progress	NON
POLYMER	Gestion	Rotterdam Maasvlakte	100%	39 465 m ²	Logistique	46	83	Best-in-Progress	NON
WAALWIJK	Gestion	Waalwijk	100%	17 320 m ²	Logistique	32	68	Best-in-Progress	NON

* Note seuil : 62

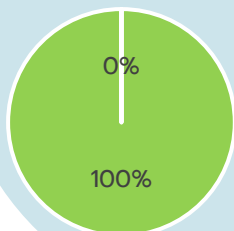
Ofi Invest ISR Experimmo | Sources : Deepki, Ofi Invest Real Estate, Sinteo



Détail des scores ESG (2/2)

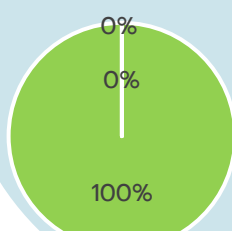
Taux de couverture analyse ESG actifs directs

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



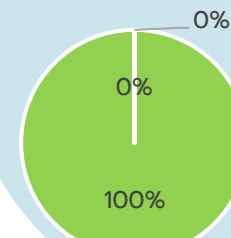
- Avec score ESG
- Sans score ESG
- Avec score ESG estimé année précédente

Taux de couverture analyse ESG actifs directs & indirects



- Avec score ESG
- Sans score ESG
- Avec score ESG estimé année précédente

Taux de couverture analyse ESG actifs directs & indirects + financier + liquide



- Avec score ESG
- Sans score ESG
- Avec score ESG estimé année précédente

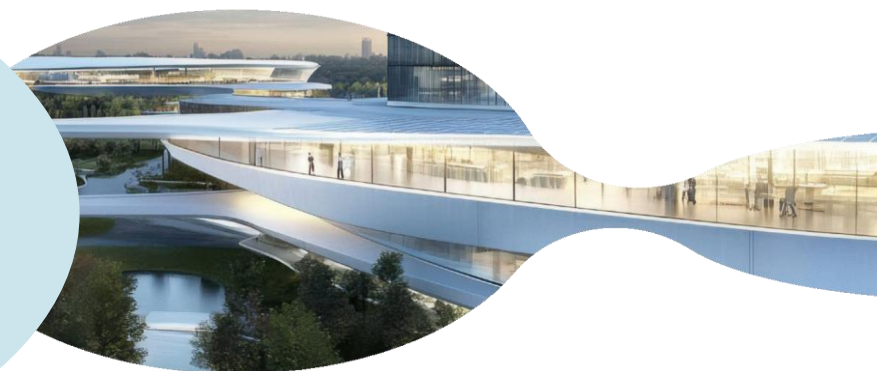
Le calcul du taux de couverture ESG peut également être calculé en prenant en compte les actifs immobiliers indirects et les poches financières et de liquidité. Dans ce cas, ces actifs sont considérés comme ayant un score ESG dès lors que le produit est à minima article 8 selon la classification du règlement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

RAPPEL DE L'OBJECTIF AFFICHE DANS LA DOCUMENTATION PRECONTRACTUELLE :
90% de la poche immobilière avec score ESG >OK 100%
90% de couverture ESG total >OK 100%

Poche	Produits	Gestionnaire	Valeur actuelle T4 2025	Minimum Article 8
Financière	BNP PARIBAS EASY SICAV EUR HIGH YIELD SRI FOSSIL FREE	BNP	7 749 317	OUI
Financière	OFI INVEST ESG EURO INVESTMENT GRADE CLIMATE FOCUS	Ofi Invest AM	2 097 171	OUI
Financière	OPCVM actions généralistes - OFI INV ISR VAL EU I	Ofi Invest AM	5 449 871	OUI
Financière	OFI INV ISR CRD BD I	Ofi Invest AM	25 109 584	OUI
Financière	ICADE REIT		383 284	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	COVIVIO REIT		716 339	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	KLEPIERRE REITS		1 102 792	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	KAUFMAN & BROAD		99 089	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	GECINA ACT		584 826	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	UNIBAIL RODAM REITS		1 264 226	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	WARAHOUSES DE PAUW		544 705	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	TAG IMMOBIL		279 735	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	VONOVIA SE REIT		2 084 967	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	LEG IMMOBILIEN SE		369 890	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	MERLIN PROPRTI REIT		449 954	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	AROUNDTOWN REIT		279 046	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	SHURGARD SELF STORAG		141 460	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	CITYCON OYJ		207 300	Filtre ISR Ofi Invest AM
Financière	CTP BEARER B V SHS		190 460	Filtre ISR Ofi Invest AM



Ofi invest
Real Estate



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

contact-re@ofi-invest.com

ofi-invest.com



OPCI OFI Invest ISR Experimmo

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés

OPCI OFI Invest ISR Experimmo

127/129 Quai du Président Roosevelt

92130 Issy-les-Moulineaux

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI OFI Invest ISR Experimmo constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

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

Justification des appréciations

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

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

Estimations comptables

Comme indiqué dans la note « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 SPPICAV.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

BILAN au 31/12/2025 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	199 594 905,54	193 086 006,22
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de crédit bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	41 425 474,98	42 513 681,04
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	36 739 696,28	31 772 006,99
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	8 960 748,17	7 160 477,90
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	112 468 986,11	111 639 840,29
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	47 792 937,63	76 322 921,74
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Dépôts	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	47 792 937,63	76 322 921,74
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
AUTRES ACTIFS	16 828 093,29	17 348 713,93
Créances locataires	-	-
Autres créances	648,09	648,09
Dépôts à vue	16 827 445,20	17 348 065,84
TOTAL DE L'ACTIF	264 215 936,46	286 757 641,89

PASSIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	246 413 585,23	270 829 479,32
Report des plus-values nettes ²	-	-
Report des résultats nets antérieurs ²	10 001 900,10	4 856 627,09
Résultat de l'exercice	4 793 019,86	7 904 681,75
Acomptes versés au cours de l'exercice ²	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	261 208 505,19	283 590 788,16
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER		
Dettes sur rentes viagères	-	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-	-
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	3 007 431,27	3 166 853,73
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Comptes courant d'actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	3 007 431,27	3 166 853,73
TOTAL DU PASSIF	264 215 936,46	286 757 641,89

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2025 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 047 928,04	601 555,07
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 785 778,30	3 867 351,38
TOTAL I	5 833 706,34	4 468 906,45
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	5 833 706,34	4 468 906,45
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	108 461,70	272 174,50
Autres produits financiers	312 360,29	500 973,14
TOTAL III	420 821,99	773 147,64
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-143,20
TOTAL IV	-	-143,20
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	420 821,99	773 004,44
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 171 131,52	-2 530 570,08
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 083 396,81	2 711 340,81
Régularisation sur résultat net (VIII)	-259 768,47	29 371,04
RESULTAT NET (A +/- VIII)	2 823 628,34	2 740 711,85
Plus values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	2 556 845,30	5 250 376,87
TOTAL IX	2 556 845,30	5 250 376,87
Moins values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-508 005,82	-79 652,42
TOTAL X	-508 005,82	-79 652,42
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	2 048 839,48	5 170 724,45
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-79 447,96	-6 754,55
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	1 969 391,52	5 163 969,90
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A+/- VIII + B +/- XI)	4 793 019,86	7 904 681,75

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Exercice ouvert du 01/12/2025 au 31/12/2025

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif
Bilan - Passif
Compte de résultat
Annexe

1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI

2 - Règles et méthodes comptables

3 - Evolution des capitaux propres

- 3.1 - Décomposition des capitaux propres
- 3.2 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
- 3.3 - Evolution de l'actif net (=capitaux propres)

4 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI

- 4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
- 4.2 - Contrats de crédit-bail
- 4.3 - Parts et actions des sociétés, visées au 2° et 3 du I de l'article L214-36° du code monétaire et financier
- 4.4 - Evolution des comptes courants
- 4.5 - Résultat sur plus et moins values

5 - Autres informations relatives au bilan et compte de résultat

- 5.1 - Décomposition des créances
- 5.2 - Détail des provisions pour risques et charges
- 5.3 - Détail des emprunts
- 5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
- 5.5 - Décomposition des dettes
- 5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière
- 5.7- Produits et charges sur opérations financières
- 5.8 - Autres produits et autres charges
- 5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes
- 5.10 - Engagements reçus et données
- 5.11 - Tableau d'affectation du résultat

6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

- 6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier
- 6.2 - Expositions indirectes de l'OPCI

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2025 en devise Euro

1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété, par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction situés en France et dans les Etats membres de l'Union Européenne. Les investissements porteront sur des immeubles pris dans leur totalité et, à titre subsidiaire, des lots de copropriété ou parts indivises. Des poches immobilières et de liquidité seront constituées. La poche immobilière comprendra des actifs immobiliers détenus directement et indirectement. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 60% et au maximum 99,9% de la valeur des actifs de la SPPICAV. Les actifs immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. La poche de liquidité servira à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien de la SPPICAV. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 0,1% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

La SPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture dans les conditions définies au 4.3.4. Par ailleurs, notamment dans l'attente des investissements immobiliers, la SPPICAV sera investie totalement ou partiellement dans des OPCVM/FIA monétaire ou tout autre instrument financier mentionné au 4.3.3. La SPPICAV respectera tout au long de sa durée de vie statutaire son ratio d'endettement total bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 45 % maximum, dont l'assiette est la valeur des actifs immobiliers de la SPPICAV déterminée par transparence (valeur directe et indirecte). Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier¹. Durant les trois premières années de vie de la SPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPICAV. La poche immobilière pourra, elle, représenter près de 100% de la valeur des actifs de la SPPICAV. A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Total actif net	261 208 505,19	283 590 788,16	280 006 619,06	322 463 851,53	306 265 143,92
Actif net	EUR				
Part A	245 251 219,19	265 336 785,67	254 947 682,62	290 980 473,24	290 962 177,77
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part A	2 445 885,51740	2 729 841,43930	2 665 838,23430	2 928 137,74010	2 760 282,49610
Valeur liquidative	EUR				
Part A	100,27	97,19	95,63	99,37	105,41
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part A	-	0,55	0,70	0,45	0,50
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part A	-	0,55	0,70	0,45	0,50
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part A	-	3,98	1,78	1,08	1,50
Actif net	EUR				
Part B	100,27	97,19	95,63	198,74	105,41
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part B	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00
Valeur liquidative	EUR				
Part B	100,27	97,19	95,63	99,37	105,41
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part B	-	0,55	0,70	0,45	0,50
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part B	-	0,55	0,70	0,45	0,50
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part B	-	5,19	2,34	1,54	1,92
Actif net	EUR				
Part F	15 957 085,29	18 253 905,30	25 058 840,81	31 483 179,55	15 302 860,74
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part F	155 655,00	183 731,00	257 677,00	310 396,00	142 031,00
Valeur liquidative	EUR				
Part F	102,51	99,35	97,24	101,42	107,74
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part F	-	0,55	-	-	-
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part F	-	0,55	-	-	-
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part F	-	1,69	-0,11	-0,64	0,01
Actif net	EUR				
Part W	100,44	-	-	-	-
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part W	1,00	-	-	-	-
Valeur liquidative	EUR				
Part W	100,44	-	-	-	-
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part W	-	-	-	-	-
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part W	-	-	-	-	-
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part W	-	-	-	-	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation

- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après

- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits

Valorisation des immeubles construits et acquis

✓ Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une fois par an, chaque actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

✓ Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne

La Société de Gestion transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Valorisation des immeubles en cours de construction

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les évaluateurs immobiliers, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

2.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- ✓ Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative
- ✓ Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
 - TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor)
 - TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues
 - TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.
- ✓ Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- ✓ Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- ✓ Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- ✓ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPC1, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

2.3. Mode de comptabilisation des produits

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble

2.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses et les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

2.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

2.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

A compter du 1er janvier 2024, les frais de transactions sont enregistrés en mode frais exclus. La comptabilisation des frais d'acquisition se fait :

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV).

Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

2.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

2.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

2.9. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

2.10. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant

2.11. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

4.3 Evolution des parts actions de sociétés visées à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier (2° et 3° du I)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	42 513 681,04	-	-	-1 088 206,06	41 425 474,98	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	31 772 006,99	-	-	4 967 689,29	36 739 696,28	-
Total	74 285 688,03	-	-	3 879 483,23	78 165 171,26	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI CARPE DIEM	Bureaux	Ile de France
SCI ATRIUM	Bureaux	Province
SAS WADDINXVEEN	Logistique	Etranger
SAS WAALWIJK	Logistique	Etranger
SAS POLYMER	Logistique	Etranger
SAS VALBY	Résidentiel	Etranger

4.4 Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat		Echéance	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
Número contrat	Nom société						
ACD-00002641	CARPE DIEM	NA	7 188 211,17	892 080,63	-197,73	-72 238,27	8 007 855,80
ACD-00002642	SAS POLYMER	30/01/2030	32 319 123,29	-	-	3 506,84	32 322 630,13
ACD-00002643	SAS WADDINXVEEN	30/06/2029	41 377 452,02	-	-	3 487,30	41 380 939,32
ACD-00002644	SAS WAALWIJK	30/06/2029	15 012 046,77	-	-	1 265,21	15 013 311,98
ACD-00003287	SAS VALBY LONG TERM	30/03/2032	15 743 007,04	-	-	1 241,84	15 744 248,88
Total			111 639 840,29	892 080,63	-197,73	-62 737,08	112 468 986,11

4.5 Résultat sur Plus et moins values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)			
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	52 845,35	488 643,11	435 797,76
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-
Autres actifs immobiliers			
Total	52 845,35	488 643,11	-435 797,76
Total	52 845,35	488 643,11	-435 797,76

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	648,09	648,09
Charges constatées d'avance	-	-
Total	648,09	648,09
Total	648,09	648,09

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2025
Dépréciation des créances locataires				
Dépréciation des autres créances				
Total	-	-	-	-

5.2 *Détail des provisions pour risques et charges*

Détail des provisions pour risques et charges	Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2025
Total	-	-	-	-

5.3 *Détail des emprunts*

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	-	-

5.4 *Ventilation des emprunts par maturité résiduelle*

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.5 *Décomposition des dettes*

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	872 217,22	1 040 169,80
Etat et autres collectivités		
Autres créditeurs	2 135 214,05	2 126 683,93
Commissions de souscriptions en attente	2 135 214,05	2 126 683,93
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	3 007 431,27	3 166 853,73

5.6 *Produits et charges de l'activité immobilière*

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Charges immobilières		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 047 928,04	601 555,07
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Produits issus des actifs à caractère immobilier		
- Produits sur comptes courants	3 785 778,30	3 867 351,38
- Autres		
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier		
Résultat de l'activité immobilière	5 833 706,34	4 468 906,45

5.7 *Produits et charges sur opérations financières*

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	-	-
Produits sur obligations	-	-
Produits sur titres de créance	-	-
Produits sur des parts d'OPC	108 461,70	272 174,50
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-	-
Produits sur prêts et créances	-	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	312 360,29	500 973,14
Autres produits financiers		
Sous-total Produits sur opérations financière	420 821,99	773 147,64
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financière	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Charges sur emprunts	0,00	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00	0,00
Autres Charges financières	-	-143,20
Sous-total charges sur opérations financières	-	-143,20
Total des revenus financiers nets	420 821,99	773 004,44

5.8 Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits		
Autres Produits	-	-
Total	-	-
Autres charges		
Autres charges	-	-
Total	-	-

5.9 Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 6% TTC de factif net par an)

Part A : Taux maximum 2.2 % TTC de factif net par an

Part B : Taux maximum 2.2 % TTC de factif net par an

Part F : Taux maximum 2.2 % TTC de factif net par an

Méthode de calcul des frais de gestion variables

La commission de surperformance supportée de manière récurrente par l'OPCI est calculée et communiquée par la Société de Gestion.

Conformément au prospectus, cette commission de surperformance étant définitivement acquise à minima 3 ans suivant la première date d'établissement de la Valeur Liquidative, une provision ou reprise de provision est calculée et prise en compte, au titre de cette commission, dans chaque Valeur Liquidative publiée avant cette date.

Part A : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part B : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part F : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2025	% actif net moyen
Frais de gestion	2 967 766.54	
Part A	2 755 485.45	1,03%
Part B	0,73	0,74%
Part F	212 279.99	1,26%
Part VVV	0,37	0,37%
Honoraires valorisateur	32 790.55	0,01%
Honoraires dépositaire	58 359.61	0,02%
Honoraires CAC	10 353.60	0,00%
Honoraires expertises immobilières	20 302.44	0,01%
Autres frais de fonctionnement externes	81 558.78	0,03%
Frais d'audit, d'études	-	
Impôts et taxes	-	
Autres charges	-	
Commissions de surperformance	-	
Total général	3 171 131.52	3,47%

Actif net moyen part A	267 545 591,98
Actif net moyen part B	98,62
Actif net moyen part F	16 813 819,87
Actif net moyen part VVV	99,89
Actif net moyen total au 31/12/2025	284 359 610,36

5.10 Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	-
Néant	-

5.11 Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 823 628,34	2 740 711,85
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	10 001 900,10	4 856 627,09
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	12 825 528,44	7 597 338,94
Distribution	-	-1 591 302,07
Report à nouveau du résultat net	-	-6 006 036,97
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-7 597 338,94
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 969 391,52	5 163 969,90
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	1 969 391,52	5 163 969,90
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-5 163 969,90
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-5 163 969,90

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 687 133,46	2 648 229,45
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	9 729 842,17	4 876 499,72
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	12 416 975,63	7 524 729,17
Distribution	-	-1 498 975,77
Report à nouveau du résultat net	-	-6 025 753,40
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-7 524 729,17
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 849 088,35	4 831 687,77
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	1 849 088,35	4 831 687,77
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-4 831 687,77
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-4 831 687,77

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2,29	1,60
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	5,19	2,34
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	7,48	3,94
Distribution	-	-0,55
Report à nouveau du résultat net	-	-3,39
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-3,94
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	0,73	1,80
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	0,73	1,80
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-1,80
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-1,80

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part F	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	136 492,61	92 480,80
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	272 052,74	-19 874,97
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	408 545,35	72 605,83
Distribution	-	-92 325,75
Report à nouveau du résultat net	-	19 719,92
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-72 605,83
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	120 301,94	332 280,33
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	120 301,94	332 280,33
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-332 280,33
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-332 280,33

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part VVY		Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		-0,02	-
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		-	-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*		-0,02	-
Distribution		-	-
Report à nouveau du résultat net		-	-
Capitalisation		-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*		-	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		0,50	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*		0,50	-
Distribution		-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-	-
Capitalisation		-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*		-	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6. Inventaire du portefeuille de l'OPCI

6.1 Inventaire des actifs à caractère immobilier

Inventaire détaillé et droits réels

Libellé	Adresse	Surface	Secteur	Date d'acquisition	Prix de revient
Néant					

Inventaire détaillé pour les parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
SCI CARPE DIEM	Terrain et construction	Bureaux / France (Ile de France)	13/12/2019	22 471 368,21	10 401 313,26	12 070 054,95
SCI ATRIUM	Terrain et construction	Bureaux / France (Provence)	02/11/2020	38 799 995,00	31 024 161,72	7 775 833,28
SAS WADDINK/VEEN	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	14/11/2019	15 473 156,74	18 187 613,98	-2 714 455,24
SAS WAALWIJK	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	14/11/2019	5 618 000,00	7 705 650,99	-2 087 650,99
SAS POLYMER	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	15/04/2020	8 200 000,00	3 520 427,90	4 679 572,10
SAS VALBY	Terrain et construction	Résidentiel / Danemark	06/04/2022	9 860 000,00	7 326 003,41	2 533 996,59
Total				100 422 521,95	78 165 171,26	22 257 350,69

Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Devise	Valeur actuelle
ICADE REIT	17 422	EUR	383 284,00
COVVIVIO REIT	12 645	EUR	716 339,25
KLEPERRIE REITS	32 655	EUR	1 102 791,90
KAUFMAN & BROAD	3 314	EUR	99 088,60
GECONA ACT	7 229	EUR	584 826,10
UNIBAIL RODAM REITS	13 629	EUR	1 264 226,04
WARAHOUSES DE PALIJW	24 625	EUR	544 705,00
TAG IMMOBIL	21 144	EUR	279 735,12
VONOVIA SE REIT	84 962	EUR	2 084 967,48
LEG IMMOBILIEN SE	5 942	EUR	369 989,50
MERLIN PROPERTI REIT	36 199	EUR	449 953,57
COLONIAL SFL	48 065	EUR	262 675,23
CITYCON OYJ	52 007	EUR	207 299,90
SHURGARD SELF REIT	4 628	EUR	141 460,40
AROUNDTOWN REIT	105 380	EUR	279 046,24
CTP BEARER SHS	10 676	EUR	190 459,84
Total	480 752		8 960 748

6.2 Expositions indirectes de l'OPCI

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0013229705	OFI INV ESG EUR	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Obligataire	France	EUR	2 097 170,60
FR0007082920	OFI INVEST ISR VALEURS EUROPE PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Actions	France	EUR	5 449 870,60
FR0011024249	OFI INVEST ISR CREDIT BONDS EURO PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Obligataire	France	EUR	25 109 584,47
FR001400KP23	OFI INV ESG LIQUIDIT PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Monétaire	France	EUR	7 386 994,56
LU2244386053	BNP PARIBAS EASY SIC	BNP Paribas Asset Management	OPCVM Obligataire	France	EUR	7 749 317,40
TOTAL						47 792 937,63



OPCI OFI Invest ISR Experimmo

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale
OPCI OFI Invest ISR Experimmo
127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

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