Ofi invest Real Estate

Reporting mensuel

au 30 avril 2025*

Ofi Invest Immo Sélection

CHIFFRES CLÉS

Actif Net Réévalué	373 553 805 €
Valeur liquidative	20,11 €
Nombre de parts	18 574 916
Taux d'occupation financier *(hors participations externes)*	96,64%
Nombre d'immeubles détenus *(hors participations externes)*	12
Nombre de locataires *(hors locataires parkings, habitations, caves et participations externes)*	70

Voir définitions en dernière page

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création	8 ans	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD [2]
0,55%	-10,14%	-19,62%	-23,51%	-1,71%	0,25%	0,35%	0,55%

(1) Fonds créé en juillet 2015
(2) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Performances annuelles[3] coupons réinvestis

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 [4]
4,63%	4,05%	-2,62%	5,88%	0,00%	-16,89%	-7,24%	0,55%

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

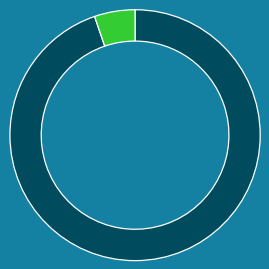
Effet de levier

Taux d'endettement [5] **10,35%**

(5) Endettement via les participations externes

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

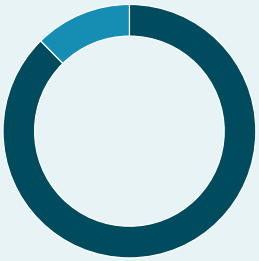
Répartition par classe d'actif



- Poche immobilière : **94,8%**
- Poche de liquidité : **5,2%**

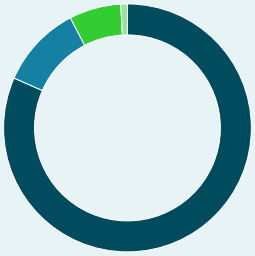
Répartition en % de l'actif total

Répartition par type d'instrument



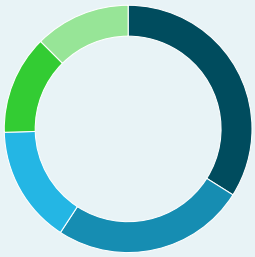
- Immobilier géré par OIRE** : **87,6%**
- Participations externes : **12,4%**

Répartition* sectorielle



- Bureau : **81,6%**
- Commerce : **6,8%**
- Santé : **10,8%**
- Résidentiel : **0,9%**

Répartition* géographique



- Allemagne : **34,0%**
- Ile-de-France : **12,9%**
- Paris : **25,2%**
- Danemark : **12,5%**
- France Régions : **15,4%**

Répartitions en % de la poche immobilière.

**La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement (sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate détenues à 100 % ou en club deals). La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention. La répartition tient également compte des actifs détenus via des participations externes.*

***Ofi Invest Real Estate, pôle immobilier du groupe Ofi Invest*

V8021W-202504

**Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la valeur liquidative du 30/04/2025*

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate SGP

Délégataire de gestion immobilière : Ofi Invest Real Estate SAS

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

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

Date de création : 27 juillet 2015

SFDR : Article 8

Durée de placement recommandée : 10 ans

Fréquence de valorisation : Mensuelle

Date de clôture de l'exercice : 31 décembre

Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Devise : Euros (€)

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

Détail des frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2024
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	Max. 2,50% HT de l'actif brut	1,49%
Frais d'exploitation immobilière	3,00% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,93%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,15% TTC de l'actif brut en moyenne sur 3 ans	0,07%
Frais de sortie	Néant	0,00%

Définitions

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

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

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

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

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

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

Orientation de gestion

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

Ofi Invest Immo Sélection investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Profil de risque et rendement — SRI

À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible — **À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé**

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

Avertissement

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement. La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Vos demandes de rachat (de remboursement) de vos parts sont prévues dans votre contrat d'assurance. Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription.

Un investissement dans ce support est déconseillé si vous ne pouvez supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

Des informations complémentaires sur le support sont disponibles sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate SGP www.ofi-invest-re.com/sgp.

Contact

+33 (0)1 40 68 18 00
contact-re-sgp@ofi-invest.com

V8021W-202504