

Ofi Invest ISR Experimmo

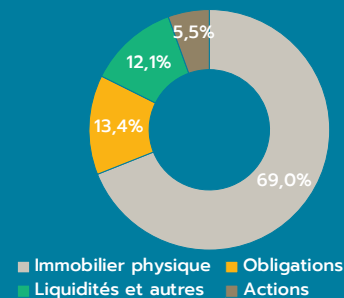
Action VYV Experimmo ISR : FR0014011SZ01



CHIFFRES CLÉS

	Actif net total	261 845 178 €
	Actif net Action VYV Experimmo ISR	4 681 €
	Valeur liquidative	101,76 €

Répartition par classe d'actifs :



ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin août, la poche immobilière physique, qui représente 69% de l'allocation de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, continue d'afficher un profil de rendement locatif résilient.

En l'absence de campagne de revalorisation à fin août, la valorisation du portefeuille immobilier demeure stable sur le mois. Sur le plan opérationnel, aucun événement majeur n'est à signaler, bien que le contexte de marché reste contrasté selon les typologies d'actifs et les zones géographiques, notamment sur le segment des bureaux en France.

Les poches financière et liquide représentent 31% de l'actif net. Les marchés financiers évoluent toujours dans un environnement marqué par des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les performances ne sont pas affichées la première année.

Performances annuelles coupons réinvestis

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les performances ne sont pas affichées la première année.

Volatilité

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les volatilités ne sont pas affichées la première année.

Contributions à la performance (1 an glissant)

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les performances ne sont pas affichées la première année.

EFFET DE LEVIER

Taux d'endettement : 0,00%

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Sur le plan macroéconomique, l'environnement demeure marqué par un niveau d'incertitude élevé. Les tensions au Moyen-Orient se prolongent désormais depuis plus de sept mois et continuent de peser sur les marchés de l'énergie. La fermeture persistante du détroit d'Ormuz, combinée à des capacités alternatives de transport insuffisantes et aux perturbations durables des infrastructures endommagées par le conflit, entretient une forte pression sur les prix du pétrole et du gaz. Dans ce contexte, l'inflation en zone euro est estimée autour de 3,2% à fin août, après 2,9% en juillet. La croissance européenne continue d'évoluer à un rythme modeste, avec des disparités importantes entre pays. Aux États-Unis, l'activité demeure plus résiliente, soutenue par la consommation domestique et des résultats d'entreprises toujours solides. Face à cette configuration, la BCE conserve une posture prudente mais résolument vigilante. Ainsi, les taux directeurs ont été relevés de 25 points de base le 10 septembre, portant le taux de dépôt à 2,50%. En revanche, les investisseurs apparaissent plus partagés quant à la probabilité d'un resserrement monétaire supplémentaire d'ici la fin de l'année. L'attention reste principalement focalisée sur l'éventuelle transmission de la hausse des prix de l'énergie à l'inflation sous-jacente et aux salaires.

Sur les marchés financiers, le mois d'août a été marqué par un regain de volatilité après plusieurs mois de progression soutenue. Les marchés actions demeurent globalement proches de leurs sommets annuels mais la hausse des taux longs et les incertitudes géopolitiques ont favorisé une rotation sectorielle plus marquée. Après avoir largement porté la performance des marchés depuis le début de l'année, certaines valeurs liées à l'intelligence artificielle ont fait l'objet de prises de bénéfices significatives, malgré des résultats opérationnels toujours très solides. Cette consolidation s'est accompagnée d'un regain d'intérêt pour des secteurs plus défensifs et des sociétés de qualité affichant des

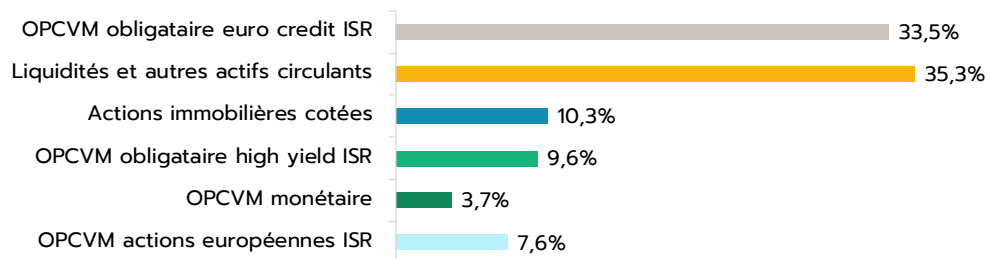
valorisations plus raisonnables. En Europe, l'Euro Stoxx progresse de +0,89% en août et affiche une performance +12,49% depuis le début de l'année, soutenue par la résilience des bénéfices des entreprises. La poche actions (environ 5,5% de l'actif) continue de constituer un moteur de performance.

Sur les marchés obligataires, l'été a été marqué par une nette remontée des taux souverains en Europe. Le rendement de l'OAT française à 10 ans dépasse désormais 4,20%, en hausse de plus de 50 points de base depuis le début de l'été. Cette évolution reflète à la fois les tensions inflationnistes liées à l'énergie, les anticipations de politique monétaire plus restrictive et l'augmentation des besoins de financement des États et des entreprises. Malgré cet environnement moins favorable, les fondamentaux de crédit demeurent globalement solides. Le resserrement des spreads observé depuis plusieurs trimestres limite toutefois le potentiel d'appréciation de la classe d'actifs. Le portage reste ainsi le principal moteur de performance attendu, avec une préférence maintenue pour le segment High Yield européen, moins sensible à la hausse des taux que l'Investment Grade. La poche obligataire (13,4% de l'actif) conserve ainsi un rôle central dans la génération de revenus et la diversification du portefeuille.

Sur les marchés immobiliers, les tendances observées depuis le début de l'année se confirment. Les actifs les mieux situés, récents et répondant aux standards environnementaux les plus exigeants continuent d'attirer la demande, tandis que les actifs secondaires demeurent plus exposés à la hausse des taux et à la sélectivité accrue des investisseurs. Les segments logistique et résidentiel conservent des fondamentaux robustes, soutenus par des besoins structurels élevés, tandis que le marché des bureaux poursuit progressivement sa phase de normalisation, avec une polarisation croissante entre actifs « prime » et secondaires.

Sources : Ofi Invest Asset Management, BCE

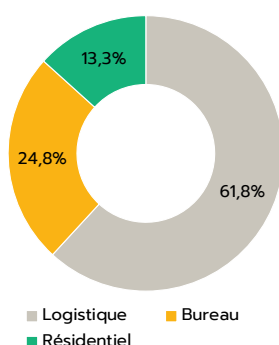
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ (31,0% du portefeuille)



Répartition en % de la poche financière

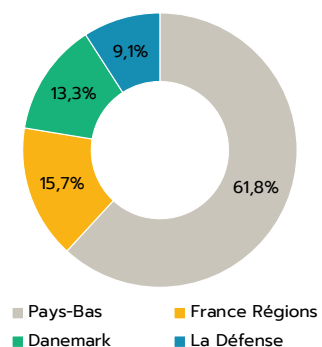
ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE (69,0% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition en % de la poche immobilière

Répartition géographique



SITUATION LOCATIVE



TOF **95,94%**

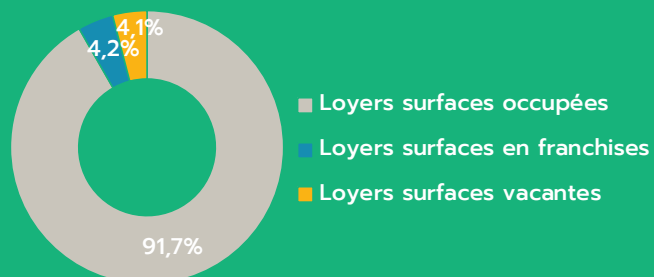


WALB **4,53 ans**



WALT **4,80 ans**

Taux d'occupation financier



LES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

Waddinxveen



Waalwijk



Polymer



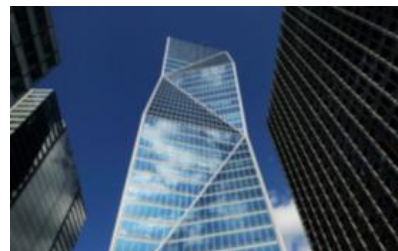
Atrium



Valby



Carpe Diem



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 m²	14 novembre 2019	50-60 millions	100,0%	100,0%
WAALWIJK	Pays-Bas	Logistique	17 320 m²	14 novembre 2019	10-20 millions	100,0%	100,0%
CARPE DIEM	France	Bureaux	42 293 m²	13 décembre 2019	20-30 millions	62,0%	6,7%
POLYMER	Pays-Bas	Logistique	39 465 m²	15 avril 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
ATRIUM	France	Bureaux	8 097 m²	2 novembre 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
VALBY	Danemark	Résidentiel	3 503 m²	6 avril 2022	20-30 millions	100,0%	100,0%

CARACTERISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

Forme juridique : SPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)

Code ISIN : FR0014011SZ0

Date de création du fonds : 4 novembre 2019

Date de création de la part : 28 novembre 2025

SFDR : Article 8

Durée de placement recommandée : 10 ans

Fréquence de valorisation : Bimensuelle

Investissement minimum initial : 100€

Date de clôture de l'exercice : 31 décembre

Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers

Dépositaire/Valorisateur : Société Générale Securities Services

Devise : Euros (€)

Orientation de gestion

L'objectif de la SPICAV est de proposer aux investisseurs une exposition directe et indirecte au marché immobilier en France et en Europe sur un horizon de 10 ans au travers d'investissements dans des actifs immobiliers, des actifs financiers et des liquidités conformément au prospectus de la SPICAV.

Les poches d'actifs immobilière et financière seront gérées de façon discrétionnaire, selon une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR »), de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « en amélioration de note » pour la poche financière. Des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») tels que la performance énergétique, le confort et le bien-être au travail, et la transparence sont pris en compte dans la politique d'investissement de la SPICAV.

Profil de risque

SRI : ●●○○○○○ 2/7

L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez Ofi Invest ISR Experimmo pendant 10 ans. L'indicateur est présenté sous forme d'une échelle numérique allant de 1 (risque le plus faible) à 7 (risque le plus élevé). 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 ISR Experimmo 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. Ce document ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre d'instrument financier ou de produit d'investissement immobilier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour les éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie. Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Real Estate faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Ce document d'information ne donne aucune assurance de l'adéquation du produit présenté à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas un conseil en investissement. Ce document synthétique est exclusivement conçu à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Les informations sur le support sont disponibles sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate www.ofi-invest-re.com. Ce document ne constitue pas un élément contractuel. Ofi Invest Real Estate décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPICAV liée en particulier à l'évolution des marchés immobiliers et financiers. La SPICAV détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Source pour toutes les données sauf mention contraire : Ofi Invest Real Estate.

Détail des frais du support

	Rappel contractuel	Réel 2025
Frais de fonctionnement et de gestion	Max. 2,20% TTC maximum dont 1,60% TTC max de commission de gestion (en % de l'actif net)	1,68%
Frais d'exploitation immobilière	Max 2,20% TTC de l'actif net en moyenne sur 3 ans	0,71%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 5 ans	0,00%
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum	2,95%
Frais d'entrée non acquis à l'OPCI	Néant	0,00%
Frais de sortie	Néant	0,00%

Définitions

La Valeur Liquidative correspond à l'actif net divisé par le nombre de parts.

Frais du support : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 5. Frais et commissions » du prospectus d'Ofi Invest ISR Experimmo.

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

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

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



Contact

+33 (0)1 40 68 17 17

contact-re@ofi-invest.com