Reporting mensuel
au 31/10/2026

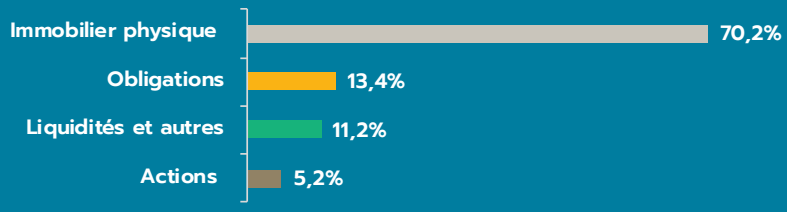
Ofi Invest ISR Experimmo

Action VYV Experimmo ISR : FR0014011SZ0

CHIFFRES CLÉS

Actif net total	257 245 175 €
Actif net Action VYV Experimmo ISR	4 669 €
Valeur liquidative	101,50 €

Répartition par classe d'actifs :



ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin octobre, la poche immobilière physique, qui représente 70,2% de l'allocation de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, continue d'afficher un profil de rendement locatif résilient.

En l'absence de campagne d'expertises immobilières, 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 29,8% de l'actif net. Les marchés financiers évoluent dans un environnement toujours marqué par des incertitudes macroéconomiques, géopolitiques et des taux d'intérêt en hausse.

EFFET DE LEVIER

Taux d'endettement : 0,00%

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.

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

L'environnement macroéconomique demeure marqué par un niveau d'incertitude élevé. Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient continuent d'alimenter les risques inflationnistes par les prix de l'énergie et les ruptures de chaînes d'approvisionnement. L'inflation en zone euro atteint 4% à fin octobre, contre 3,8% en septembre. Toutefois, les marchés ont davantage réagi en octobre à la détente des taux souverains observée aux États-Unis et en Europe. L'économie américaine reste résiliente, portée par la consommation et par la poursuite du cycle d'investissement lié à l'intelligence artificielle, tandis que la croissance européenne demeure plus modérée sous l'effet de conditions de crédit toujours restrictives.

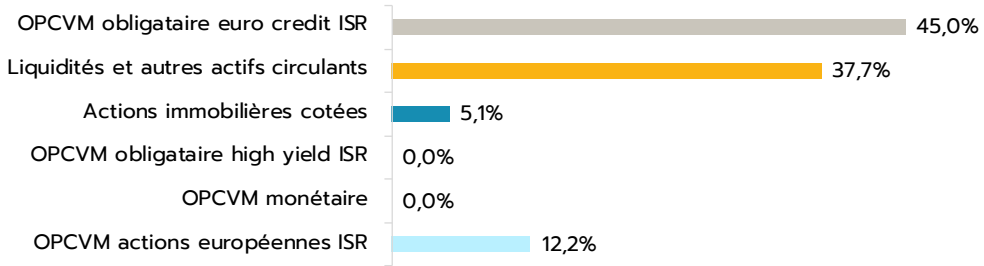
Sur les marchés obligataires, le mouvement de tension observé en septembre s'est largement corrigé. Le rendement du Bund allemand à 10 ans est revenu à 3,32 % en fin de mois, soutenant les obligations souveraines de qualité. Les spreads de crédit sont en revanche restés sous pression, particulièrement sur le High Yield, dans un contexte de vigilance accrue vis-à-vis des émetteurs les plus endettés. Malgré cette volatilité, les niveaux de rendement demeurent attractifs et le portage continue d'offrir un soutien favorable à la classe d'actifs.

Les marchés actions ont évolué dans un environnement plus volatil, marqué par une forte dispersion sectorielle. Les valeurs technologiques et liées à l'intelligence artificielle ont connu des prises de bénéfices malgré des résultats souvent solides, tandis que les secteurs défensifs ont retrouvé de l'attractivité. La détente des taux longs et des perspectives bénéficiaires encore favorables permettent néanmoins aux actions européennes de conserver une performance positive depuis le début de l'année.

Sur les marchés immobiliers, les tendances observées depuis le début de l'année se confirment. En Île-de-France, la demande placée de bureaux atteint 1,05 million de m² à fin septembre (-14 % sur un an) tandis que l'offre immédiate progresse à 8,2 millions de m² (+9%), portant le taux de vacance à 11,6 %. Les utilisateurs restent très sélectifs et concentrent leurs recherches sur les immeubles les plus récents, les mieux localisés et répondant aux standards environnementaux les plus exigeants. À La Défense, l'amélioration observée depuis le début de l'année se confirme avec 120 500 m² commercialisés (+25%). L'offre disponible se contracte de 9% (516 000 m²) et le loyer « prime » progresse à 580 €/m²/an (+5%). Malgré cette dynamique plus favorable, le taux de vacance demeure élevé à 13,7 % et les mesures d'accompagnement restent parmi les plus importantes du marché francilien (42%). Les segments logistique et résidentiel demeurent les plus résilients. Aux Pays-Bas, la demande placée en logistique progresse de 37 % sur un an avec des loyers « prime » stables à 110 €/m² à Amsterdam et 105 €/m² à Rotterdam. Au Danemark, le résidentiel bénéficie toujours d'une offre limitée et d'une forte demande locative, avec un loyer « prime » de 337 €/m²/an et un taux « prime » de 3,50 % à Copenhague. Ces éléments soulignent la polarisation croissante entre actifs « prime » et actifs secondaires, qui demeure le principal moteur de performance des marchés immobiliers européens.

(Sources : Eurostat, Ofi Invest Asset Management, Ofi Invest Real Estate)

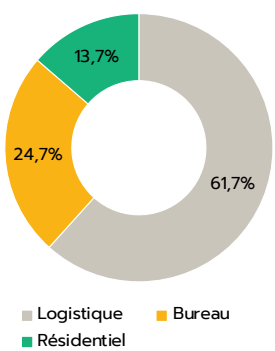
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ (29,8% du portefeuille)



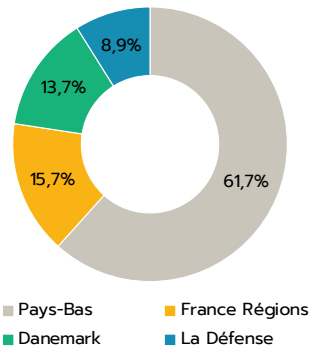
Répartition en % de la poche financière

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE (70,2% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

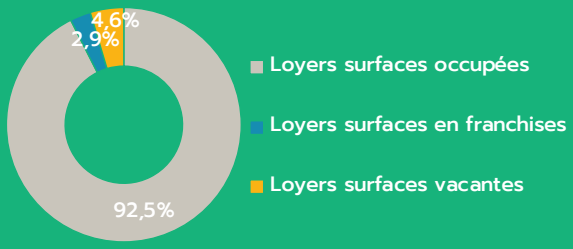
SITUATION LOCATIVE

TOF **95,39%**

WALB **4,32 ans**

WALT **4,59 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	93,3%	100,0%

CARACTERISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

Forme juridique : SPPICAV (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 (€)

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.

Orientation de gestion

L'objectif de la SPPICAV 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 SPPICAV.

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 SPPICAV.

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 SPPICAV liée en particulier à l'évolution des marchés immobiliers et financiers. La SPPICAV détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Source pour toutes les données sauf mention contraire : Ofi Invest Real Estate.

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