

Ofi Invest ISR Experimmo

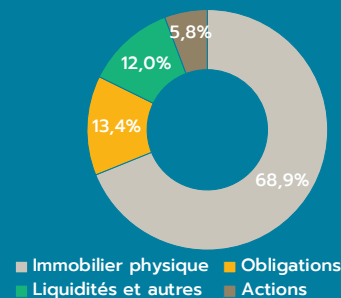
Action A ISR : FR0013418761



CHIFFRES CLÉS

	Actif net total	262 190 292 €
	Actif net Action A ISR	247 330 035 €
	Valeur liquidative	101,69 €

Répartition par classe d'actifs :



ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin juillet, la poche immobilière physique, qui représente 68,9% de l'allocation de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, continue d'afficher un profil de rendement locatif résilient. Le taux d'occupation financier s'établit à 95,9%.

En l'absence de campagne de revalorisation à fin juillet, la valorisation du portefeuille immobilier demeure stable sur le mois. Le rendement locatif courant contribue positivement à la performance mensuelle, à hauteur de +0,35%. 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, représentant 31,1% de l'actif net, affichent une contribution de -0,12% sur le mois. Les marchés financiers ont évolué dans un environnement toujours marqué par des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques. Cette évolution, combinée au rendement immobilier courant, se traduit par une performance positive de l'OPCI sur le mois de juillet. Les actions A ISR enregistrent ainsi une évolution mensuelle de +0,12%, portant la performance coupons réinvestis à +2,12% depuis le début de l'année.

Le 18 juin 2026, lors de la révélation des TOP Fonds Immobiliers 2026, Ofi Invest ISR Experimmo a décroché le TOP d'OR dans la catégorie OPCI Grand Public – Meilleure performance 2025, distinction décernée par la rédaction de ToutSurMesFinances selon sa méthodologie d'analyse et ses critères de sélection. Cette distinction témoigne des résultats observés sur l'exercice 2025 et du travail réalisé par nos équipes à proposer à nos clients des solutions d'investissements, responsables et innovantes.

EFFET DE LEVIER

Taux d'endettement : 0,00%

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	5 ans	3 ans	1 an
5,15%	1,69%	4,71%	3,92%
3 mois	1 mois	YTD ²	
0,95%	0,12%	2,12%	

(1) Fonds créé le 4 novembre 2019

(2) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Performances annuelles coupons réinvestis

2019 ³	2020	2021	2022
-0,41%	-0,99%	7,39%	-5,28%
2023	2024	2025	2026 ⁴
-3,33%	2,37%	3,75%	2,12%

(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019

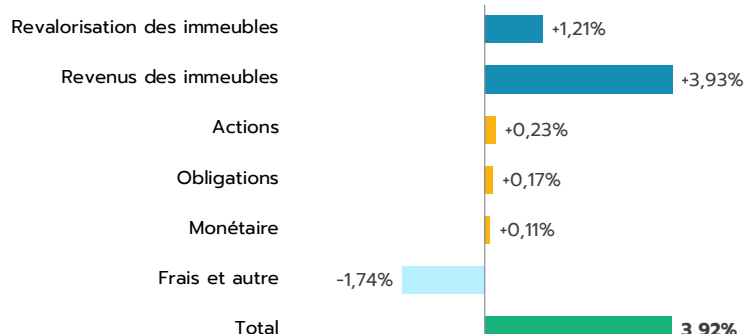
(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
10,16%	6,49%	1,85%

La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Contributions à la performance (1 an glissant)



COMMENTAIRE DE MARCHÉ

L'environnement macroéconomique reste marqué par un niveau d'incertitude élevé. Après avoir ralenti à 2,8% en juin, l'inflation annuelle en zone euro est légèrement repartie à la hausse pour atteindre 2,9% en juillet, principalement sous l'effet du renchérissement des prix de l'énergie. Les tensions persistantes au Moyen-Orient continuent d'alimenter la volatilité des marchés énergétiques et entretiennent des pressions inflationnistes supérieures à l'objectif de long terme de la Banque Centrale Européenne. (Source : Eurostat)

Dans ce contexte, la BCE a maintenu inchangés ses taux directeurs lors de sa réunion du 23 juillet, après la hausse de 25 points de base intervenue en juin. Le taux de dépôt demeure fixé à 2,25%, tandis que l'institution conserve une approche prudente et dépendante des données économiques. Si la croissance de la zone euro reste modeste, l'inflation sous-jacente demeure suffisamment élevée pour justifier le maintien d'une politique monétaire restrictive. (Source : BCE)

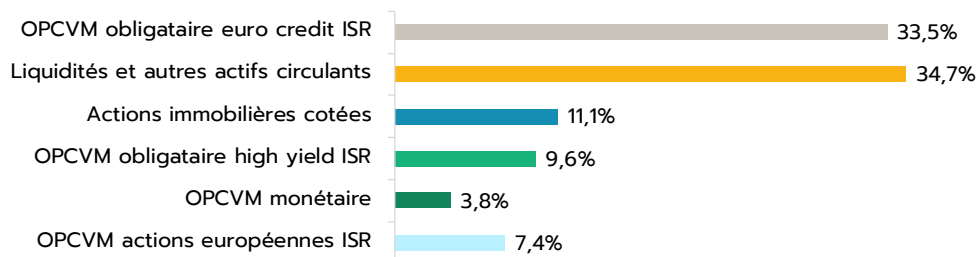
Sur les marchés financiers, le mois de juillet a été marqué par une phase de consolidation après un premier semestre particulièrement dynamique. Malgré une volatilité plus élevée liée aux incertitudes géopolitiques et aux perspectives de croissance, les actions européennes demeurent proches de leurs plus hauts niveaux historiques. L'Euro Stoxx 50 progresse d'environ 0,5% sur le mois et de près de 10% depuis le début de l'année, porté par la résilience des résultats d'entreprises et par l'intérêt persistant des investisseurs pour les valeurs de croissance et les thématiques liées à l'intelligence artificielle. Les poches actions et obligataires représentent respectivement 5,8% et 13,4% de l'actif du fonds.

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 750 000 m² au premier semestre 2026, en baisse de 5% sur un an. Le deuxième trimestre a toutefois montré des signes d'amélioration avec 389 300 m² commercialisés, en hausse de 8% par rapport à la même période de 2025. L'offre immédiate poursuit néanmoins sa progression pour atteindre 6,57 millions de m², portant le taux de vacance aux alentours de 11%. Paris QCA reste le secteur plébiscité, en particulier pour les immeubles de bureaux récents offrant une localisation et une accessibilité optimales. Le loyer « prime » atteint ainsi 1 300 €/m²/an. (Sources : Ofi Invest Real Estate, CBRE)

Le marché de La Défense retrouve une dynamique plus favorable avec 94 920 m² commercialisés au S1 2026 et une offre immédiate qui se résorbe graduellement à 505 000 m². Le taux de vacance reste encore élevé à 13,4%. Le loyer « prime » atteint un nouveau point haut à 560 €/m²/an illustrant le regain d'intérêt pour les immeubles récents, restructurés et répondant aux critères environnementaux les plus exigeants. (Sources : Ofi Invest Real Estate)

Les secteurs logistique et résidentiel conservent des fondamentaux favorables, soutenus par une demande structurellement solide, même si les volumes d'investissement demeurent inférieurs aux niveaux observés ces dernières années. La polarisation entre actifs « prime » et actifs secondaires se poursuit ainsi sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, renforçant l'importance de la sélection des actifs dans la construction de la performance.

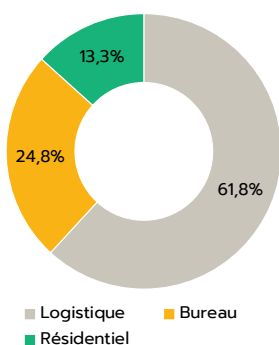
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ (31,1% du portefeuille)



Répartition en % de la poche financière

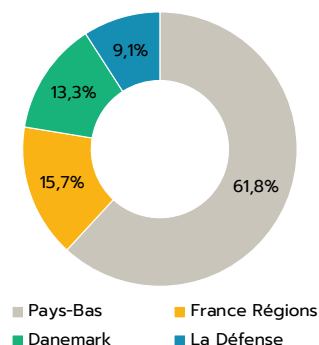
ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE (68,9% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition en % de la poche immobilière

Répartition géographique



SITUATION LOCATIVE



TOF **95,94%**

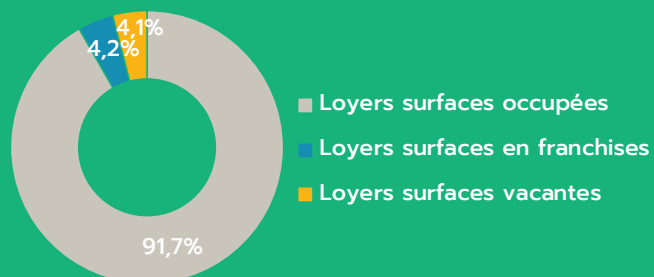


WALB **4,53 ans**



WALT **4,80 ans**

Taux d'occupation financier



LES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

Waddinxveen



Waalwijk



Polymer



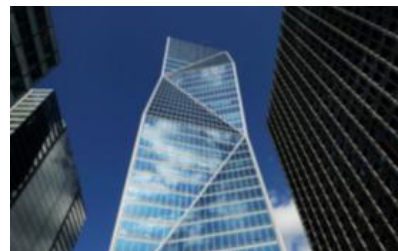
Atrium



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 : FR0013418761

Date de création du fonds : 13 juin 2016

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