

# Ofi Invest ISR Experimmo Action A ISR: FR0013418761



# CHIFFRES CLÉS



Actif net total

285 441 717 €



Actif net Action A ISR

269 045 939 €



Valeur liquidative

98,73 €

## Répartition par type d'instrument



# **ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE**

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 61,5% du fonds à fin août, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financier de 97%.

Les travaux d'aménagement sont toujours en cours sur la plateforme logistique de Waddinxveen.

La poche financière et liquide, qui représente 38,5% de l'actif net du fonds a contribué positivement à la performance du fonds au mois d'août, à hauteur de +0,08%. Conjuguée à une contribution positive et récurrente du rendement locatif sur le mois, la performance de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo est positive sur le mois.

Les actions A enregistrent ainsi une valorisation en hausse de +0,21% par rapport au 31 juillet 2025.

# SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### Performances cumulées coupons réinvestis

| Depuis<br>création <sup>1</sup> | 5 ans | 3 ans  | 1 an  | 3 mois | 1 mois | YTD <sup>2</sup> |
|---------------------------------|-------|--------|-------|--------|--------|------------------|
| 1,39%                           | 3,40% | -2,89% | 2,37% | 0,42%  | 0,20%  | 2,15%            |

(1) Fonds créé le 4 novembre 2019

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

#### Performances annuelles coupons réinvestis

| 2019 <sup>3</sup> | 2020   | 2021  | 2022   | 2023   | 2024  | 2025 4 |
|-------------------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| -0,41%            | -0,99% | 7,39% | -5,28% | -3,33% | 2,37% | 2,15%  |

(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  |
|--------|-------|-------|
| 10,66% | 9,02% | 1,61% |

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

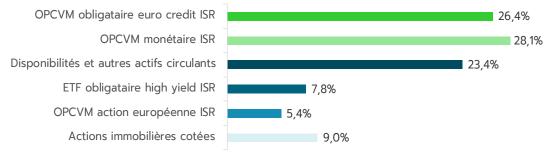
En rythme annuel, l'indice des prix à la consommation calculé aux normes européennes (IPCH) s'établit à 2,1% (contre 2% en juillet 2025). Cette évolution, au-dessus des prévisions des analystes interrogés par Bloomberg (qui tablaient sur un maintien à 2%), s'explique principalement par un ralentissement de la baisse des prix de l'énergie. Ceux-ci sont en repli de 1,9% en août sur un an, contre un recul de 2,4% le mois précédent. L'inflation sous-jacente - corrigée des prix volatils de l'énergie et de l'alimentation -, qui fait référence pour les experts, est restée quant à elle stable à 2,3% en glissement annuel dans les 20 pays partageant la monnaie unique.

En zone Euro, la croissance devrait rester modérée, autour de 1 % en 2025, avec une consommation privée légèrement positive et des investissements pénalisés jusqu'à présent, mais qui devraient repartir à partir de l'an prochain grâce aux plans de relance. L'inflation autour de 2% ne justifie pas une baisse des taux de la BCE en territoire accommodant à notre avis, mais la posture restera accommodante.

L'indice EuroStoxx affiche une performance légèrement positive sur le mois de +0,31%, et une performance YTD à hauteur de +14,88%. Les performances financières des entreprises européennes ne sont en revanche pas à la hauteur des attentes. La dépréciation du dollar au cours de la période « consomme » la croissance des résultats ce semestre. Les marchés continuent à parier sur le déploiement des plans européens, notamment allemand, pour insuffler une dynamique à la zone Euro. Entretemps, le psychodrame français redémarre, et met la pression sur les valeurs financières et domestiques. La contagion devrait rester limitée. Dans ce contexte, nous avons arbitré une partie de la poche action généraliste. A fin août, la poche actions, qui représente 5,5 % de l'actif net du fonds, a contribué positivement à la performance à hauteur de +0,04 %. Au sein de cette poche, les foncières cotées qui représentent 3,5 % du fonds, ont affiché une performance supérieure à celle des actions généralistes (contribution de +0,04% à la performance du fonds). Les actions généralistes affichant une performance presque stable sur le mois (-0,3% de performance, soit une contribution proche de 0% à la performance du fonds).

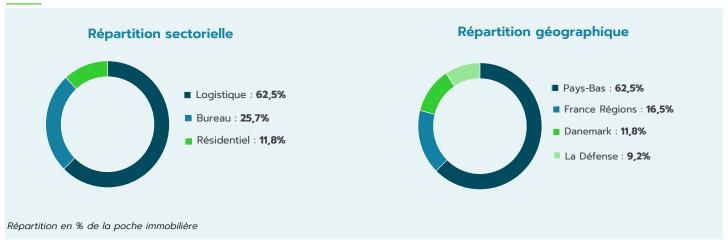
Les obligations émises par les entités considérées comme les moins risquées (obligations « Investment Grade ») ont affiché une performance mensuelle positive de +0,02% (indice Bloomberg Barclays Euro Aggregate Corporate). Les obligations « High Yield » ont enregistré une performance de +0,26% (indice Bloomberg Barclays Pan European High Yield en euro). Le marché du crédit paraît cher malgré des rendements qui restent attractifs. En effet, les spreads sont proches de leurs plus bas sur 20 ans. L'abondance de liquidités explique en grande partie cette résilience. Les résultats des entreprises ont rassuré, mais les incertitudes futures ne semblent pas être reflétées dans les spreads. Nous adoptons donc une posture plus prudente, en réduisant le risque en portefeuille. Dans ce contexte, nous avons décidé d'arbitrer une partie de la poche high yield sur le mois d'août. La poche obligataire représentant 13,2% du fonds à fin août 2025, contribue à hauteur de +0,02% à la performance du fonds sur le mois.

# ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ - (39% du portefeuille)



Répartition en % de la poche financière

# ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE - (61% du portefeuille)



# **SITUATION LOCATIVE**

#### Au 31/08/2025

# Taux d'occupation financier détaillé



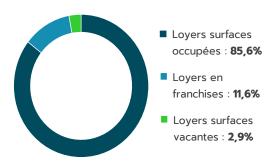
97,11% TOF



WALB 5,10 ans



WALT 5,17 ans



# LES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

| Actif       | Localisation | Typologie   | Surface   | Date d'acquisition | Valeur d'acquisition<br>(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                       | 74,8%                      | 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%                             |





Waalwijk



Polymer



**Atrium** 



Valby



Carpe Diem



#### Effet de levier



Endettement immobilier

0%

## 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 : SPPICAV (Société de Placement à Prépondé-

rance Immobilière à Capital Variable)

Code ISIN: FR0013418761

SFDR · Article 8

Date de création : 4 novembre 2019

Durée de placement recommandée : 10 ans

Investissement minimum initial: 100€

Fréquence de valorisation : Bi-mensuelle

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<br>Max. contractuel   | Réel<br>2024 |
|--|--|--------------|
| Frais de fonctionnement et<br>de gestion | Max. 2,20% TTC maximum dont<br>1,60% TTC max de commission<br>de gestion (en % de l'actif net) | 1,60%        |
| Frais d'exploitation immobi-<br>lière    | Max 2,20% TTC de l'actif net en moyenne sur 3 ans  | 0,57%        |
| Commission de surperfor-<br>mance        | 30 % TTC au-delà de 5% de<br>performance nette de frais sur<br>5 ans                           | 0%           |
| Frais d'entrée acquis à<br>l'OPCI        | 2,95% maximum  | 2,95%        |
| Frais d'entrée non acquis à<br>l'OPCI    | Néant  | 0%           |
| Frais de sortie                          | Néant  | 0%           |

## **Définitions**

La Valeur Liquidative (VL) 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) 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 public sur simple demande auprès d'Ofi Invest Real Estate SGP ou (définition Aspim).

WALB (Weight Average Lease Break) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'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

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 composés en principe d'actions cotées de sociétés foncières et d'obligations immobilières, et des liquidités.

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 « Best-in-class » 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 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 ISR Experimmo 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 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**

Information importante : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate SGP considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information externes, leur exactitude ne saurait être garantie.

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre de valeur mobilière ou instrument financier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre.

La distribution et l'offre d'actions ou de parts de l'OPCI cité peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de l'OPCI à la situation financière, au profil de risque, à l'expérience ou aux objectifs de l'investisseur. Avant d'investir dans ce fonds, l'investisseur doit procéder à sa propre analyse en s'appuyant sur les conseils de son choix. Ofi Invest Real Estate SGP décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments figurant dans ce document. Le prospectus, le KIID PRIPS, ainsi que les derniers états financiers disponibles sont à la disposition du sur le site internet https://www.ofi-invest-re.com/sgp.



#### Contact

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

**Ofi invest**