Ofi invest Real Estate

Reporting mensuel

au 30 juin 2025*

Ofi Invest ISR Experimmo

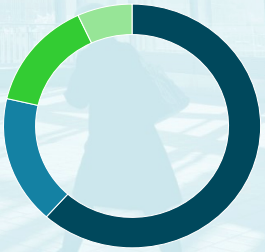
Action A ISR : FR0013418761

INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE Label ISR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CHIFFRES CLÉS

Actif net total	284 726 394 €
Actif net Action A ISR	268 195 099 €
Valeur liquidative	98,37 €

Répartition par type d'instrument



- Immobilier physique : **62%**
- Liquidités et autres : **17%**
- Obligations : **14%**
- Actions : **7%**

ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 61,6% du fonds à fin juin, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière de 97,1%. La valorisation du portefeuille immobilier est restée stable (-0,08%) depuis fin mars 2025.

Cette stabilisation des valeurs du portefeuille immobilier s'explique par une hausse des valeurs du portefeuille d'actifs logistiques, la consommation des franchises accordées aux locataires et de travaux, ainsi que l'indexation annuelle d'un monolocataire sur un entrepôt. La baisse de valorisation enregistrée sur les deux actifs de bureaux situés en France s'explique principalement par le relèvement des droits de mutation de +0,5 %, en vigueur depuis mars 2025 dans la majorité des grandes communes françaises. À cela s'ajoute l'impact de la remontée des taux de rendement sur certains marchés bureaux français, notamment en Île-de-France et en régions.

La poche financière et liquide, qui représente 38,4% de l'actif net du fonds a contribué positivement à la performance du fonds au mois de juin à hauteur de +0,02%. Conjugué à des valorisations immobilières quasi stables sur le trimestre, et à une contribution positive du rendement locatif, la performance de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo est positive sur le mois.

Les actions A enregistrent ainsi une valorisation en hausse de +0,05% par rapport au 31 mai 2025.

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	3 mois	1 mois	YTD [2]
1,02%	3,81%	-2,98%	3,01%	1,22%	0,05%	1,78%

(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	2023	2024	2025 [4]
-0,41%	-0,99%	7,39%	-5,28%	-3,33%	2,37%	1,78%

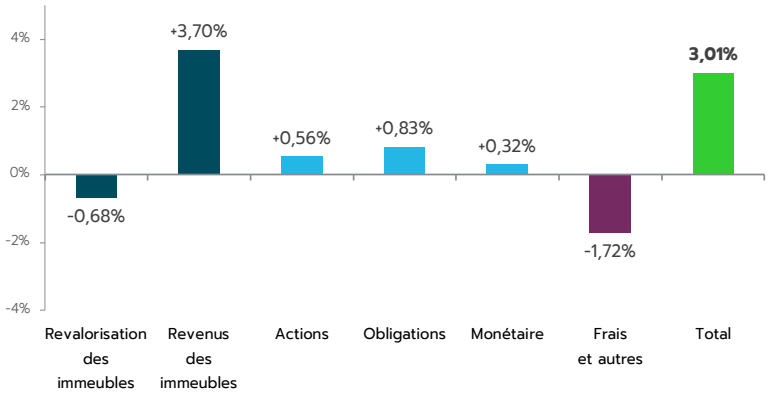
(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019
(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
10,68%	9,12%	1,68%

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)



Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la valeur liquidative du 30/06/2025

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Après un 1er trimestre solide, le 2ème trimestre a montré des signes de ralentissement, avec des engagements proches de 22 milliards € en Europe, en retrait de 16% sur un an. En France, 2,3 milliards € ont ainsi été engagés sur les marchés immobiliers durant le second trimestre de l'année, pour atteindre 5,7 Mds sur le 1er semestre.

Le marché des bureaux francilien a observé un ralentissement de son activité locative au 2ème trimestre. La demande placée a accusé un net repli de 20% sur un an et de 22% sur trois mois et a atteint son plus bas niveau depuis le 1er trimestre 2021, à la sortie du Covid. Ce trimestre encore, les prises à bail se sont concentrées sur la 1ère périphérie, où elles progressent de 22% au 1er semestre et de 8% au 2ème trimestre. Si l'activité dans Paris Centre Ouest résiste bien (-4% au S1 sur un an), les autres secteurs de la capitale souffrent nettement et accusent une chute de 49% des commercialisations. Parallèlement, l'offre a poursuivi sa hausse. Elle est désormais proche de 6 millions de m², en hausse de 20% sur un an, pour un taux de vacance qui augmente rapidement et atteint 10,8% à fin juin 2025. Avec près de 45 000 m² pris à bail, le marché des bureaux à Lyon a affiché une baisse de 22% du volume commercialisé au 1er trimestre 2025 par rapport à l'année précédente. Le nombre de transactions a également diminué de 16% sur un an. Cette baisse est due à l'attentisme des entreprises et à l'absence de grandes transactions. Cependant, le marché intramuros reste résilient et les surfaces intermédiaires sont de plus en plus demandées. Le centre de Lyon a ainsi enregistré une hausse de 10% de sa demande placée. Le taux prime pour les bureaux parisiens s'est quant à lui stabilisé à 4% au 2ème trimestre 2025.

Aux Pays-Bas, les investissements ont poursuivi leur progression au 1er trimestre 2025, de 9% sur un an, avec 1,9 milliard € investi. Près de 60% des volumes se sont portés sur le segment de la logistique (33%) et du résidentiel (26%). Les taux de rendement prime sont demeurés globalement stables, à 4,70% pour la logistique et 4,75% pour les bureaux, seul le résidentiel ayant observé une légère contraction de 10 bps de son taux pour atteindre 3,90% au 1er trimestre (source : JLL).

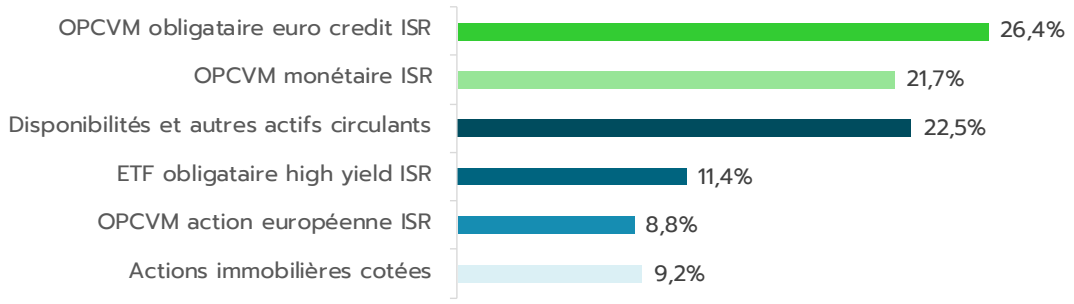
Le Danemark a totalisé des investissements en immobilier résidentiel très dynamiques au 1er trimestre 2025, affichant un rebond de 75% sur un an, avec près de 650 millions € engagés. Le résidentiel a concentré 43% des montants totaux comptabilisés en début d'année, contre 40% sur l'ensemble de l'année 2024, confirmant l'attractivité de ce secteur. Le loyer moyen, qui avait plus faiblement augmenté à Copenhague que dans la plupart des grandes métropoles européennes, soit de moins de 2% par an entre 2019 et 2024, a enregistré une hausse de 1% entre fin décembre 2024 et fin mars 2025, à 286 €/m²/an.

En rythme annuel, l'indice des prix à la consommation calculé aux normes européennes (IPCH) a baissé à 2,0% (contre 1,9% en mai 2025) comme le prévoyait le consensus des analystes et en ligne avec les données préliminaires publiées au début du mois par Eurostat.

L'indice EuroStoxx performe négativement sur le mois à hauteur de -1,1%. Les tensions commerciales croissantes et la crainte d'un fort recul de l'activité économique dû aux tarifs ont pesé sur l'humeur des investisseurs. La poche actions de votre fonds, représentant 6,9% du fonds à fin juin 2025 (dont 3,4% de foncières), a contribué pour -0,04% à la performance du fonds sur le mois.

Sur le marché du crédit européen, le portage des obligations d'entreprises reste selon nous un atout solide relativement aux autres classes d'actifs. Au cours des derniers mois, les spreads de crédit se sont resserrés avec un marché primaire extrêmement dynamique, illustrant l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs. Malgré des rendements en baisse et une prudence qui reste de mise, les marchés crédit «Investment Grade» et spéculatif à haut rendement («High Yield») nous apparaissent toujours attractifs pour leur portage à moyen terme. Les obligations émises par les entités considérées comme les moins risquées (obligations «Investment Grade») ont affiché une performance mensuelle positive de +0,36%. Les obligations «High Yield» ont enregistré une performance de +0,04%. La poche obligataire représentant 14,5% du fonds à fin juin 2025, contribue à hauteur de +0,04% à la performance du fonds sur le mois.

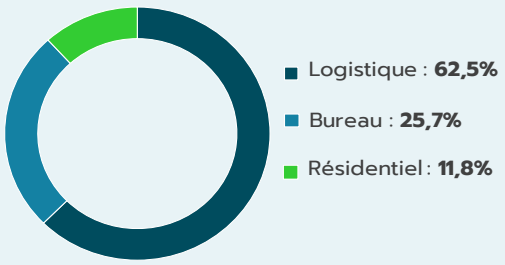
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ - (38% du portefeuille)



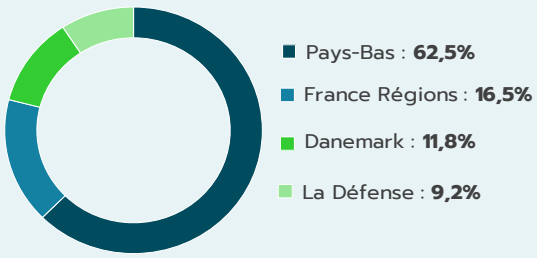
Répartition en % de la poche financière

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE - (62% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

SITUATION LOCATIVE

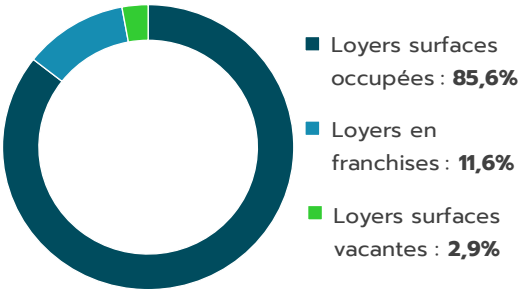
Au 30/06/2025

TOF **97,11%**

WALB **5,10 ans**

WALT **5,17 ans**

Taux d'occupation financier détaillé



LES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

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	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%

Waddinxveen

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 Prépondérance 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 Max. contractuel	Réel 2024
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)	1,60%
Frais d'exploitation immobilière	Max 2,20% TTC de l'actif net en moyenne sur 3 ans	0,57%
Commission de surperformance	30 % TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 5 ans	0%
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum	2,95%
Frais d'entrée non acquis à 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 (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 public sur simple demande auprès d'Ofi Invest Real Estate SGP ou sur le site internet https://www.ofi-invest-re.com/sgp.

Contact

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