Reporting mensuel
au 30/09/2026

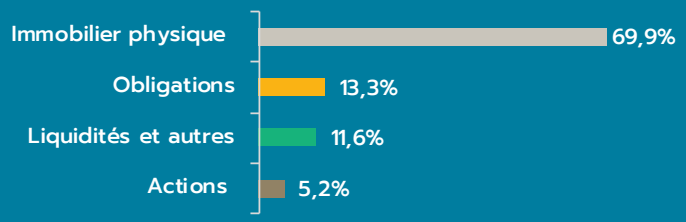
Ofi Invest ISR Experimmo

Action A ISR : FR0013418761

CHIFFRES CLÉS

Actif net total	258 059 833 €
Actif net Action A ISR	243 517 019 €
Valeur liquidative	101,06 €

Répartition par classe d'actifs :



ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin septembre, la poche immobilière physique, qui représente 69,9% 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 95,4%, stable par rapport au trimestre précédent.

Bénéficiant d'une exposition à des marchés relativement résilients, la valeur du portefeuille immobilier enregistre une baisse limitée de -0,04 % sur le trimestre dans un contexte de nouvelle hausse des taux de rendements souverains en Europe. Le résidentiel danois évolue dans un segment soutenu par des fondamentaux structurels favorables, tandis que les actifs logistiques néerlandais et bureaux français restent confrontés à un environnement plus sélectif. L'actif Carpe Diem, situé à La Défense notamment, enregistre une baisse de valeur de -2,1%, en lien avec une décompression des taux de rendement.

La poche financière et les liquidités, représentant 30,1% de l'actif net, affichent une contribution de -0,87% sur le trimestre. Les marchés financiers ont évolué dans un environnement toujours marqué par des incertitudes macroéconomiques, géopolitiques et des taux d'intérêts en hausse.

Les actions A ISR enregistrent ainsi une évolution trimestrielle de -0,50%, portant la performance coupons réinvestis à +1,49% depuis le début de l'année.

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
4,50%	-0,76%	7,15%	2,33%

3 mois	1 mois	YTD [2]
-0,50%	-0,50%	1,49%

(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%	1,49%

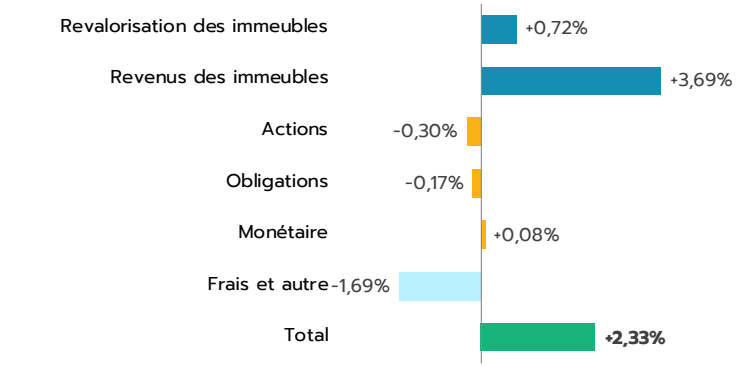
(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019
(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
9,87%	5,57%	1,94%

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

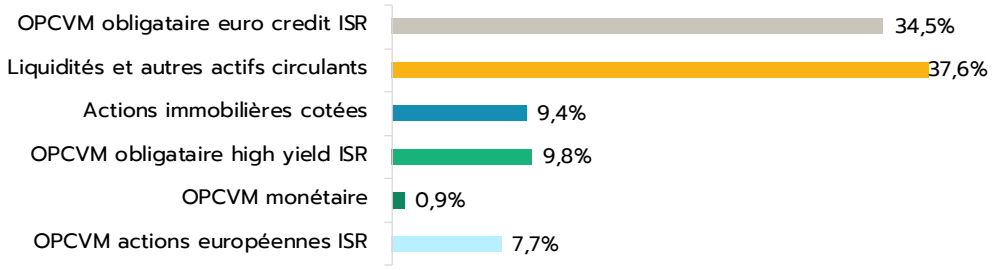
L'environnement macroéconomique demeure marqué par un niveau d'incertitude élevé. Les tensions persistantes au Moyen-Orient continuent d'alimenter les pressions sur les marchés de l'énergie, avec un impact croissant sur l'ensemble de la chaîne de production. Dans ce contexte, les perspectives économiques restent globalement résilientes mais l'équilibre entre croissance et inflation s'est dégradé au cours du trimestre. L'inflation en zone euro atteint 3,8% à fin septembre, contre 3,2% en août. Les prévisions demeurent tout de même orientées vers une poursuite du ralentissement de l'inflation en 2027, mais le risque de transmission des hausses des prix de l'énergie aux salaires et à l'inflation sous-jacente conduit les banques centrales à maintenir un discours prudent quant à la possibilité d'une poursuite de la hausse des taux (Sources : Ofi Invest AM, BCE).

Les marchés obligataires ont connu un nouveau mois de fortes tensions. La hausse des rendements souverains s'est accentuée sous l'effet combiné des incertitudes géopolitiques, des anticipations d'inflation et de besoins de financements publics toujours élevés. Fin septembre, le rendement du Treasury américain à 10 ans a atteint 5,28 %, celui du Bund allemand 3,64 %, tandis que l'OAT française a dépassé 4,90 %. Le marché français a été particulièrement pénalisé par les interrogations entourant la trajectoire budgétaire du pays et l'approche de l'élection présidentielle de 2027. Le spread OAT-Bund a ainsi atteint des niveaux inédits depuis plusieurs années, illustrant la montée de la prime de risque exigée par les investisseurs. Sur le crédit, les fondamentaux des émetteurs demeurent globalement solides mais le potentiel de compression des spreads apparaît limité ; le portage reste ainsi le principal moteur de performance attendu (Sources : Ofi Invest AM, Banque de France).

Sur les marchés actions, septembre a été marqué par un regain de volatilité dans un contexte de hausse des taux longs et de tensions persistantes sur les prix de l'énergie. Le Brent a temporairement franchi le seuil des 100 dollars par baril, ravivant les inquiétudes inflationnistes. Les performances ont été contrastées selon les régions. Aux États-Unis, les grandes valeurs technologiques liées à l'intelligence artificielle ont continué de soutenir les indices malgré le durcissement des conditions financières. En Europe, la hausse des coûts énergétiques, la remontée des rendements obligataires et les craintes liées à la situation française ont pesé sur le sentiment des investisseurs. Dans ce contexte, l'Euro Stoxx 50 recule de 2,5 % sur le mois mais conserve une progression de plus de 10,0 % depuis le début de l'année (Sources : Ofi Invest AM, STOXX).

Sur les marchés immobiliers, les tendances observées depuis le début de l'année se confirment. En Île-de-France, l'activité locative et les investissements demeurent sélectifs mais les immeubles les plus récents, bien desservis et conformes aux standards environnementaux continuent de concentrer la demande. À La Défense, l'amélioration constatée au premier semestre se poursuit avec une offre immédiate en diminution et des loyers « prime » orientés à la hausse, soutenus par l'attractivité des actifs de dernière génération. Sur les marchés européens, les segments logistique et résidentiel conservent des fondamentaux solides grâce à une demande locative structurellement robuste et à une offre maîtrisée. Dans un environnement de taux durablement plus élevés, la polarisation entre actifs « prime » et actifs secondaires reste le principal déterminant des performances immobilières. (Sources : BNP Paribas Real Estate, JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Ofi Invest Real Estate)

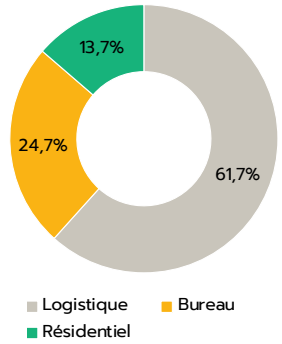
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ (30,1% du portefeuille)



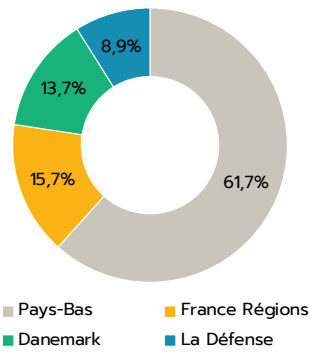
Répartition en % de la poche financière

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE (69,9% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

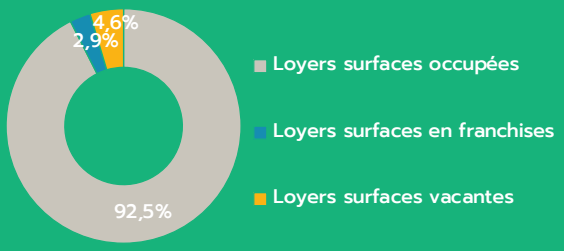
SITUATION LOCATIVE

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 : FR0013418761

Date de création du fonds : 4 novembre 2019

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