OPCI OFI Invest ISR Experimmo

Attestation du commissaire aux comptes relative au rapport semestriel au 30 juin 2025

Attestation du commissaire aux comptes relative au rapport semestriel au 30 juin 2025

Au Président
OPCI OFI Invest ISR Experimmo
Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
14 RUE ROQUEPINE
75108 PARIS 8

En notre qualité de commissaire aux comptes de OPCI OFI Invest ISR Experimmo et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2025 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 août 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

PricewaterhouseCoopers Audit SAS, 63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Caractéristiques du fonds au 30/06/2025

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Délégataire de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Délégataire de gestion financière	Ofi Invest Asset Management
Code ISIN	A : FR0013418761 B : FR0013418779 AFER : FR0013505021
Forme juridique	SPPICAV
Date de création	A&B: 4 novembre 2019 AFER: 30 avril 2020
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise de référence	EUR
Investissement min. initial	100 €
Dépositaire / Valorisateur / Centralisateur	Société Générale Securities Services France
Commissaire aux comptes	Price Waterhouse Coopers (PWC)
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum
Frais d'entrée non acquis	A & AFER: Néant B: 3% maximum
Frais de fonctionnement de gestion maximum (% actifs net)	A & B: 2,2% TTC dont 1,6% TTC de commission de gestion AFER : 2,2% TTC dont 1,6% TTC de commission de gestion
Commission de surperformance	25%HT (30%TTC) au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Valorisation	Bi-mensuelle Le 15 et dernier jour de chaque mois
Centralisation souscriptions et rachats	Avant 10h00 J-1
Délai de règlement des rachats	Un an maximum

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Chiffres clés au 30/06/2025

Parts	A	B	AFER	Total
Nombre d'Actions	2 726 132,0128	1,000	164 369,000	**2 890 502,013**
Valeur Liquidative	98,370 €	98,370 €	100,570 €	-
Actif Net en €	268 195 098,500 €	98,370 €	16 531 197,200 €	**284 726 394,070 €**

Politique d'investissement

La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s'envisager sur un horizon d'investissement de 10 ans au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire. Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« **ISR** ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figure dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.

L'allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché.

Par ailleurs, la SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR ») et poursuit un objectif d'investissement durable qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière tels qu'adopté dans les définitions d'investissement durable de la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP sur la poche immobilière et de son délégataire Ofi Invest Asset Management sur la poche financière.

La stratégie mise en œuvre dans la SPPICAV prend ainsi en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement SFDR). La SPPICAV réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental de 20% et s'engage à un pourcentage minimum de 5% d'investissement aligné à la Taxonomie.

Indicateur Synthétique de Risque (SRI) :

Commentaire de gestion

Ofi Invest ISR Experimmo été créé le 4 novembre 2019 (actions A ISR et B ISR). Une nouvelle classe d'Actions, AFER Experimmo ISR, a été lancée le 30 avril 2020.

Sur la période courant du 1er janvier au 30 juin 2025, le fonds affiche des performances positives de +1,78% pour les actions A ISR, B ISR, ainsi que l'action AFER Experimmo ISR.

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Performance Nette de Frais sur la période courant du 1er janvier au 30 juin 2025 (en %)

Parts	A	B	AFER
Performance YTD 2025	+1,78%	+1,78%	+1,78%

Nombre d'actions en circulation, valeur nette d'inventaire par action, dividende par action

Parts	Part A	Part B	Part Afer	Total
Nombre d'Actions en circulation	2 726 132,0128	1,000	164 369,000	**2 890 502,0128**
Valeur nette d'inventaire par action au 30/06/2025	98,37 €	98,37 €	100,57 €	-
Valeur d'inventaire en €	268 195 098,50 €	98,37 €	16 531 197,20 €	**284 726 394,07 €**
Dividende € / action	0,55 €	0,55 €	0,55 €	-

Etat du patrimoine

ACTIF	En Montant (€)	% de la valeur d'inventaire
Les actifs mentionnés à l'article R. 214-81 du Code Monétaire et Financier	**196 522 291,12 €**	**69,02%**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	- €	
Parts de sociétés de personnes	41 040 629,23 €	
Parts et actions des sociétés non coté à prépondérance immobilière	33 641 830,44 €	
Actions négociées sur un marché réglementé	10 017 556,73 €	
OPCI et organismes étrangers équivalents	- €	
Autres actifs à caractère immobilier	111 822 274,720 €	
Autres actifs détenus par l'OPCI	**74 641 034,280 €**	**26,22%**
Actions et valeurs assimilées	- €	
Obligations et valeurs assimilées	- €	
Titres de créances	- €	
Organismes de placement collectif et valeurs mobilières	74 641 034,280 €	
Autres instruments financiers	- €	
Créances	**13 133,93 €**	**0,0%**
Dettes	**(3 167 201,35 €)**	**-1,1%**
Comptes courants d'actionnaires	- €	
Dettes financières diverses	- €	
Dettes d'exploitation	(3 167 201,35 €)	
Disponibilités	**16 717 136,090 €**	**5,87%**
Valeur nette d'inventaire (actif-passif = actif net OPCI)	**284 726 394,07 €**	**100,0%**

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Ratios réglementaires au 30/06/2025

Ratio Immobilier*	Minimum Maximum	60% 100%	**64,7%**
Ratio Immobilier Physique*	Minimum Maximum	51% 100%	**61,2%**
Ratio de liquidité*	Minimum Maximum	5% 100%	**14,1%**

**en % de l'actif brut au 30 juin 2025*

Détail des actifs immobiliers non cotés et acquisitions au cours de la période 01/01/2025 – 30/06/2025

Actif	Typologie	Géographie	Surface (m²)	Taux d'occupation physique	Date d'acquisition	% de détention	Valeur d'acquisition nette de frais
WADDINXVEEN	Logistique	Pays-Bas	44 143	100%	14/11/2019	100,00%	50-60 millions
WAALWIJK	Logistique	Pays-Bas	17 320	100%	14/11/2019	100,00%	10-20 millions
CARPE DIEM	Bureaux	France	42 293	74,8%	13/12/2019	6,70%	20-30 millions
POLYMER	Logistique	Pays-Bas	39 465	100%	15/04/2020	100,00%	30-40 millions
ATRIUM	Bureaux	France	8 097	100%	02/11/2020	100,00%	30-40 millions
VALBY	Résidentiel	Danemark	3 503	100%	06/04/2022	100,00%	20-30 millions
Total			**154 714**	**99,8%**			**160-220 millions**

Effet de Levier

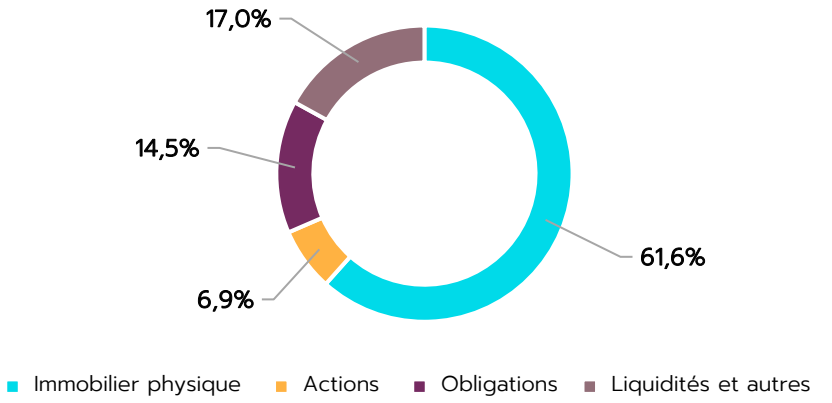
Endettement Immobilier : 0% (maximum 40%)

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0% (maximum 10%)

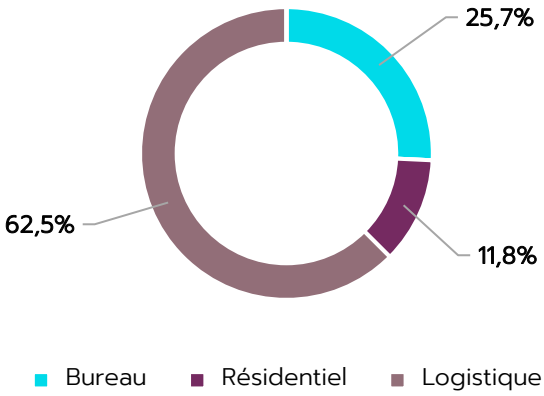
OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

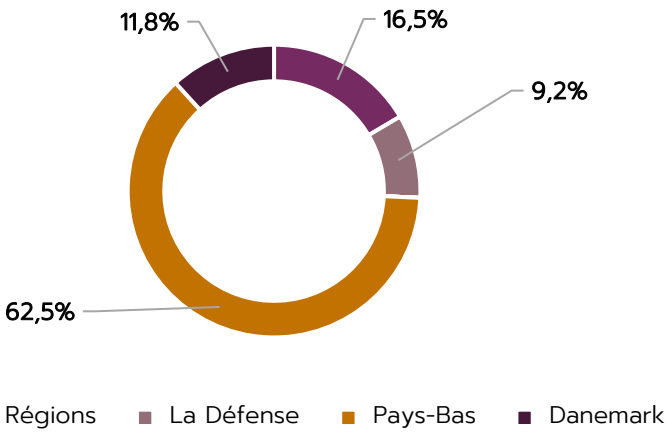
Portefeuille au 30/06/2025 (en % de l'actif net total)



Répartition sectorielle de la poche immobilière non coté au 30 juin 2025
(en % de la poche immobilière non cotée)



Répartition géographique de la poche immobilière non coté au 30 juin 2025
(en % de la poche immobilière non cotée)



OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Détails actifs cotés acquis/cédés au cours de la période 01/01/2025 – 30/06/2025

Instruments financiers	Nombre de lignes	Valorisation (€)	Achats (€)	Arbitrages (€)
Actions cotées	16	10 017 557 €	3 073 899 €	-892 457 €
OPCVM actions généralistes	1	9 618 937 €	0 €	-1 813 722 €
OPCVM Obligations "Investment Grade"	2	28 809 318 €	2 956 547 €	-2 068 757 €
OPCVM Obligations "High Yield"	1	12 457 769 €	13 992 845 €	-1 644 179 €
OPCVM Monétaire	2	23 755 011 €	4 581 413 €	-17 611 710 €

Liquidités

Instruments financiers	Montant (€)
OPCVM Monétaire	23 755 011 €
Dépôt à vue / avoir bancaire	16 717 136 €
Créances d'exploitation	13 134 €
Total	40 485 281 €

Actionnariat

Investisseur	% de détention	Nombre de parts
Groupe Abeille Assurances Holding	93,2%	2 696 442,884
Autres	6,78%	194 059,129
TOTAL	**100,0%**	**2 890 502,013**

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Etat des frais sur la période 01/01/2025 – 30/06/2025 (part A et B)

Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Taux Max	Réel annualisé	Base €	Taux effectif annualisé TTC
A) Frais de fonctionnement et de gestion	**2,2% Max TTC de l'actif net**	**2,20%**	**4 399 700**	265 882 546	**1,65%**
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de l'actif net	1,60%	**3 824 334**	265 882 546	1,44%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	0,60%	**575 366**	265 882 546	0,22%
B) Frais de fonctionnement et de gestion	**2,2% Max TTC de la VGAG**	**2,20%**	**4 399 700**	**269 279 036**	**1,63%**
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de la VGAG	1,60%	**3 824 334**	269 279 036	1,42%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	0,60%	**575 366**	269 279 036	0,21%
A) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	3,43%	**1 541 937**	285 634 020	0,54%
B) Frais d'exploitation immobilière	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	2,20%	**1 541 937**	282 365 768	0,55%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	30%	**0**	265 882 546	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	10%	**0**	0	0,0%

Etat des frais sur période 01/01/2025 – 30/06/2025 (part Afer Experimmo)

Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Taux Max	Réel annualisé	Base €	Taux effectif annualisé TTC
A) Frais de fonctionnement et de gestion	**2,2% Max TTC de l'actif net**	**2,20%**	**308 626**	**18 650 869**	**1,65%**
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de l'actif net	1,60%	**268 266**	18 650 869	1,44%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	0,60%	**40 360**	18 650 869	0,22%
B) Frais de fonctionnement et de gestion	**2,2% Max TTC de la VGAG**	**2,20%**	**308 626**	**18 889 123**	**1,63%**
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de la VGAG	1,60%	**268 266**	18 889 123	1,42%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	0,60%	**40 360**	18 889 123	0,21%
A) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	3,43%	**108 162**	20 036 376	0,54%
B) Frais d'exploitation immobilière	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	2,20%	**108 162**	19 807 118	0,55%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	30%	**0**	18 650 869	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	10%	**0**	0	0,0%

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Stratégie et Analyse ESG

La SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « **Règlement SFDR** ») et poursuit un objectif d'investissement durable qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière tels qu'adopté dans les définitions d'investissement durable de la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP sur la poche immobilière et de son délégataire Ofi Invest Asset Management sur la poche financière.

Informations relatives à la réglementation Disclosure (SFDR)

La SPPICAV répond aux exigences de l'article 8 du règlement Disclosure (SFDR). L'ensemble des informations sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion ainsi que dans les annexes SFDR du rapport annuel : https://www.ofi-invest-re.com/sgp/

Par ailleurs, l'identification et la hiérarchisation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ont été définies au sein de la politique dédiée d'OFI Invest Real Estate SGP. Il s'agit de la politique intitulée « Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives de nos décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ».

Les principales incidences négatives en matière de durabilité et les indicateurs y afférents sont également définis au sein des documents suivants :

- Les prospectus ou documents précontractuels similaires ;
- Les rapports annuels des fonds sous gestion ;
- Les reporting ESG des fonds sous gestion.

Ces documents sont disponibles sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate SGP.

Afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou PAI pour Principal adverse impact) en matière de durabilité, Ofi Invest Real Estate SGP et ses fonds gérés suivent 3 indicateurs.

· Deux indicateurs obligatoires

- Exposition à des combustibles fossiles : en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.
- Efficacité énergétique : en calculant la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit ayant une note de DPE inférieure à C.

· Un indicateur supplémentaire

- Consommation d'énergie : en calculant la consommation en GWh par mètre carré.

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Voici ci-dessous les indicateurs PAI (Principales Incidences Négatives ou Principal Adverse Impacts en Anglais) de la SPPPICAV au 30 juin 2025 :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Aucun actif immobilier n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	Aucun actif immobilier utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ne pourra être intégré au portefeuille.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	27%	47%	Les actifs inefficaces sur le plan énergétique correspondent aux actifs avec un EPC (DPE en France) inférieur ou égal à C. La part des actifs inefficaces est pondérée selon les valeurs des actifs à la date de la fin de l'année civile considérée. Pour qu'un EPC d'un actif soit pris en compte dans le calcul, celui doit être valide à la date de publication du PAI, réalisé à l'echelle de l'immeuble et non pas d'un lot, et non vierge, disposant ainsi d'une étiquette avec une lettre affichée.	La campagne de mise à jour des DPE vierge et non valide continue sur 2025 afin d'augmenter le taux de connaissance des étiquettes EPC pour la prochaine publication des PAI. De plus, les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont suivis et mis en oeuvre au fil du temps selon les budgets.
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000132	0,000151	L'intensité énergétique en GWh/m² est calculé en prenant en compte la totalité des consommations et surfaces des immeubles sous le périmètre, dès lors que l'actif est détenu à minima sur une partie de ce périmètre. Il est important de noter qu'une partie des consommations peut etre estimés en l'absence d'autorisation de collecte de données de consommations par certains preneurs, ou en cas de difficultés techniques de remontées des consommations. De plus, certains actifs ont parfois un taux d'occupation physique faible. Les actifs en construction ou en travaux de rénovation, et livrés depuis moins d'un an sont exclus. Part de donnée réelle : 70% Taux d'occupation moyen : 93%	Le premier objectif est une amélioration et faire perdurer le taux de donnée réelle de collecte de consommations. La campagne de collecte des mandats de collecte auprès des preneurs n'ayant pas encore donné mandat continue en 2025. De plus, les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont suivis et mis en œuvre au fil du temps selon les budgets.

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

Avertissement

Ce document est établi par Ofi Invest Real Estate SGP, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (sous le numéro GP 17000003 Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407. Il 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 DIC PRIIPS, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d' Ofi Invest Real Estate SGP.

Ce document ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit ou transmis à une autre personne que celle à qui il est adressé. L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux souscripteurs sur le site internet d' Ofi Invest Real Estate SGP https://www.ofi-invest-re.com/sgp/.