



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ofi Invest ISR Experimmo

Action VYV: FR0014011SZ0

CHIFFRES CLÉS



Actif net total

263 217 970 €



Actif net Action VYV

101,47 €



Valeur liquidative

101,47 €

Répartition par type d'instrument



ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin février, la poche immobilière physique de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, qui représente 67,9% de l'allocation, continue d'afficher un profil de rendement locatif résilient. Le taux d'occupation financier élevé du portefeuille, légèrement en retrait à 94,7%, reflète un ajustement lié à la réduction de surfaces occupées par certains locataires sur l'actif Carpe Diem.

La durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel) continue à excéder 5 ans, portée par les actifs logistiques hollandais.

La poche financière et liquide, représentant 32,1% de l'actif net du fonds, est impactée positivement par un reflux des taux qui soutient la poche obligataire et la poche actions foncières.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les performances ne sont pas affichées la première année.

Performances annuelles coupons réinvestis

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les performances ne sont pas affichées la première année.

Volatilité

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les volatilités ne sont pas affichées la première année.

Contributions à la performance (1 an glissant)

NA

L'action VYV a été créée le 28 novembre 2025. Les performances ne sont pas affichées la première année.

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

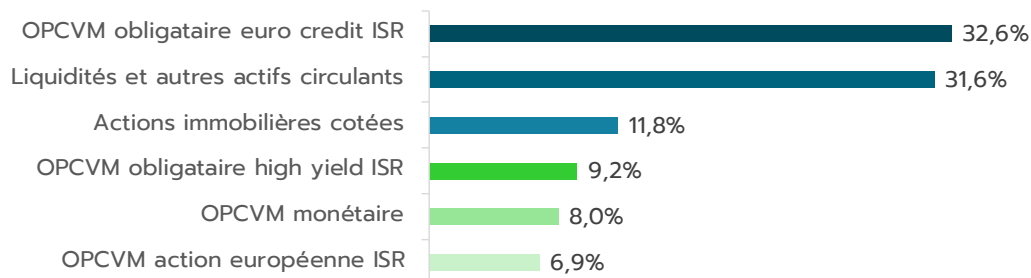
En rythme annuel, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) avance de 1,9 %, selon les estimations d'Eurostat. Cette remontée modérée confirme un environnement d'inflation toujours maîtrisé, proche de la cible de la BCE.

La Zone euro évolue dans un environnement plus volatil, porté par la montée des tensions au Moyen Orient qui a ravivé la pression sur les prix de l'énergie. Cette hausse du pétrole et du gaz a conduit le marché à réajuster ses anticipations, la BCE conservant une posture inchangée tout en laissant la porte ouverte à un resserrement si les tensions inflationnistes devaient se prolonger. Dans ce contexte, les taux longs européens se sont détendus en février, ramenant le Bund autour de 2,64 %, tandis que le swap d'inflation 1 an est remonté à 2,21 %, signalant une inflation anticipée légèrement plus élevée à court terme. Malgré ces pressions externes, l'activité domestique reste solide, soutenue par une amélioration de la dynamique du crédit et un rebond des commandes industrielles, notamment en Allemagne, ce qui continue de s'inscrire dans un environnement d'inflation maîtrisé et proche de la cible de la BCE.

L'EuroStoxx enregistre une progression de 3,48 % en février (6,43 % YTD), avant de corriger début mars dans un contexte de rotation sectorielle marquée. Les inquiétudes liées aux risques de disruption autour de l'IA ont pesé sur les segments les plus

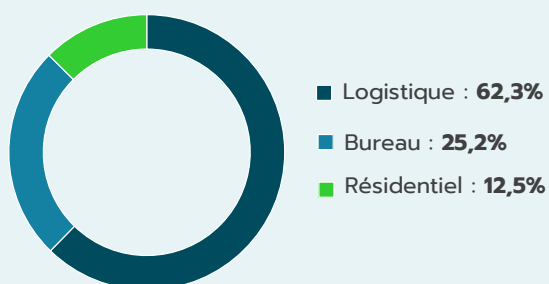
exposés, notamment les logiciels, les médias et les fintechs, alors que les valeurs adossées à des actifs tangibles ont continué d'attirer les flux, portées par une meilleure visibilité. Le marché privilégie désormais des secteurs plus défensifs et plus lisibles, tels que l'énergie, la construction ou les utilities, dans un environnement où la sensibilité aux annonces technologiques et géopolitiques demeure très élevée. Cette dispersion accrue renforce la nécessité d'une approche sélective, centrée sur la qualité des bilans et la visibilité des résultats.

ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ – (32% du portefeuille)

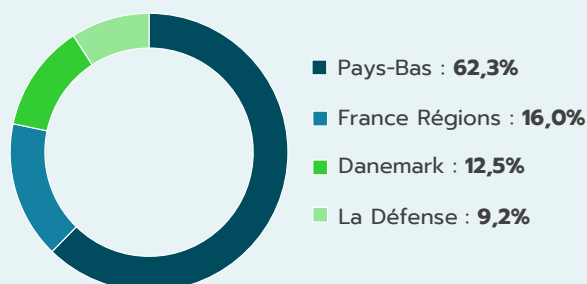


ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE – (68% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

SITUATION LOCATIVE

Au 31/12/2025

Taux d’occupation financier détaillé



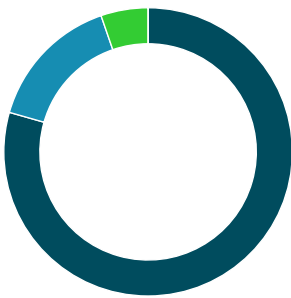
TOF 94,72%



WALB 4,84 ans



WALT 5,08 ans



- Loyers surfaces occupées : 79,4%
- Loyers en franchises : 15,3%
- Loyers surfaces vacantes : 5,3%
- Loyers en cours de restructuration : 0,0%

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	55,7%	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	94,7%	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

Délégataire de gestion immobilière : Ofi Invest Real Estate SAS

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

Forme juridique : SPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)

Code ISIN : FR0014011SZ0

SFDR : Article 8

Date de création du fonds : 4 novembre 2019

Date de création de la part : 28 novembre 2025

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)	NA
Frais d'exploitation immobilière	Max 2,20% TTC de l'actif net en moyenne sur 3 ans	NA
Commission de surperformance	30 % TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 5 ans	NA
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum	NA
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) 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. (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 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 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 SPICAV.

Profil de risque et rendement - SRI



Risque plus faible

Risque 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

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 ceux de ces 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 de d'Ofi Invest Real Estate www.ofi-invest-re.com/sgp/. 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 du marché immobilier. 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.



Contact

+33 (0)1 40 68 17 17
contact-re-sgp@ofi-invest.com