






# Ofi Invest ISR Experimmo

## Action VYV : FR0014011SZO

### CHIFFRES CLÉS

	Actif net total	261 208 505 €
	Actif net Action VYV	100,44 €
	Valeur liquidative	100,44 €

### Répartition par type d'instrument



### ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 68,4% du fonds à fin décembre, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière de près de 97%.

Sur la tour de La Défense, la mise en œuvre du programme de travaux ainsi que la sécurisation de nouveaux baux, via la commercialisation de plateaux et le renouvellement d'un locataire, ont renforcé la visibilité des revenus locatifs, ce qui a été intégré par l'expert indépendant dans son évaluation trimestrielle. Sur l'entrepôt logistique de Waddinxveen, l'avancement du programme de travaux améliore la qualité intrinsèque de l'actif et consolide son appréciation par l'expert indépendant.

### 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

Part créée le 28 novembre 2025. Les contributions à la performance ne sont pas affichées la première année.

## COMMENTAIRE DE MARCHÉ

### Poche immobilière

L'année 2025 s'est révélée être la meilleure pour le marché français de l'investissement immobilier d'entreprise depuis la remontée brutale des taux en 2022. Les volumes engagés atteignent 13,7 milliards €, portés par un fort rebond au 4<sup>e</sup> trimestre : 4,9 milliards €, soit 36 % des montants annuels, en hausse de 5 % par rapport à T4 2024 et +80% par rapport à T3 2025. Ce dynamisme s'explique par la concrétisation de plusieurs grandes transactions, principalement en bureaux. Le taux de rendement prime pour ce segment demeure stable, proche de 4% (sources : Immostat, Ofi Invest Real Estate).

En parallèle, le marché locatif francilien poursuit sa tendance baissière. Au 4<sup>e</sup> trimestre, 436 000 m<sup>2</sup> ont été pris à bail, soit -11% sur un an, et 1,64 million m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année (-9%), prolongeant le mouvement amorcé en 2023. L'offre immédiate progresse de 11% pour atteindre 6,25 millions m<sup>2</sup>, ce qui porte le taux de vacance à 11,2%. Côté loyers, la stabilité domine : le loyer prime s'établit à 1 250 €/m<sup>2</sup>/an (+4% sur un an), tandis que les loyers moyens reculent légèrement à 429€/m<sup>2</sup>/an pour la seconde main (-5%) et se maintiennent à 450€/m<sup>2</sup>/an pour les biens neufs ou restructurés. (Sources : BNPPRE, ImmoStat). La Défense illustre un ralentissement encore plus marqué : la demande placée chute à 149 220 m<sup>2</sup> (-31%), tandis que l'offre progresse légèrement à 536 000 m<sup>2</sup> (+2%), dont 184 000 m<sup>2</sup> d'offre neuve (+3%). Les loyers évoluent de manière contrastée : le loyer prime grimpe à 550€/m<sup>2</sup>/an (+6%), mais les loyers des bureaux neufs et de seconde main reculent. Après une année 2024 blanche, l'investissement reprend avec 448 M€, bien que le prix moyen baisse à 3 586€/m<sup>2</sup>. Enfin, le rendement prime se détend à 6,25% (sources : Immostat, JLL).

En région, la tendance reste globalement négative, mais avec des nuances. À Lyon, le marché des bureaux enregistre un recul avec 32 400 m<sup>2</sup> placés au 3<sup>e</sup> trimestre (-22 %) et 134 770 m<sup>2</sup> sur l'année (-17% sur un an, -26% par rapport à la moyenne quinquennale). Toutefois, le secteur intramuros (Part-Dieu, Gerland, Vaise) résiste mieux, concentrant 67% des transactions, tandis que la périphérie souffre d'une vacance plus élevée (7,3% intramuros vs 9,4% extramuros). L'offre immédiate atteint 550 000 m<sup>2</sup> (+20%), principalement en raison de la libération de surfaces de seconde main (+28%). Les loyers prime

demeurent stables à 380€/m<sup>2</sup>/an (sources : Arthur Loyd, Cushman & Wakefield, JLL).

À l'international, la dynamique est contrastée. Aux Pays-Bas, les investissements atteignent 7,6 milliards € sur neuf mois (+6%), portés par les bureaux (+161%) et la logistique (+108 %), tandis que le résidentiel recule. Les rendements prime des bureaux restent stables à 4,75% (source : Savills).

Enfin, sur le segment résidentiel européen, la tendance demeure positive avec 29,3 milliards € investis sur neuf mois (+7%), bien que ce niveau reste inférieur à la moyenne quinquennale. Les actifs existants dominent (72% des volumes), tandis que les VEFA reculent fortement (-43%). Au Danemark, le marché bondit à 841 millions € (+80%), soutenu par des actifs gérés et des loyers stables (source : CBRE).

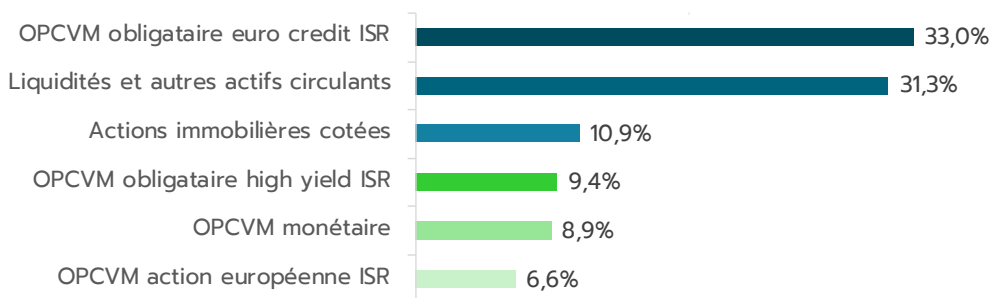
### Poche liquide et financière

En rythme annuel, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) recule à 2% (contre 2,1% en novembre 2025), selon les estimations d'Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne.

L'indice EuroStoxx affiche une performance dividende réinvesti de +24,25% sur l'année.

En 2025, le crédit européen a confirmé son rôle clé dans la génération de rendement et la diversification des portefeuilles. Le portage des obligations corporate est resté attractif, soutenu par un marché primaire particulièrement dynamique et un resserrement des spreads, reflet d'un appétit marqué des investisseurs. La poche « Investment Grade » (indice Bloomberg Euro Aggregate Corporate) affiche une performance annuelle coupon réinvesti de +3,03%, tandis que le « High Yield » (indice Bloomberg Pan-European High Yield) affiche une performance annuelle coupon réinvesti de +4,86%. Cette tendance confirme l'intérêt d'un positionnement hybride (Investment Grade et High Yield) afin d'optimiser le portage à moyen terme, malgré un contexte exigeant.

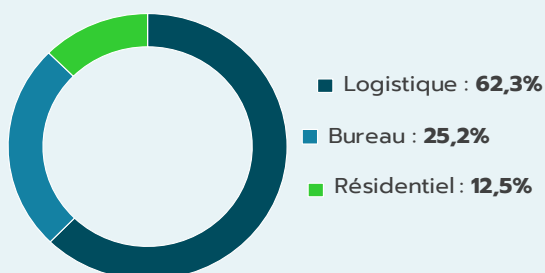
## ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ - (32% du portefeuille)



Répartition en % de la poche financière

## ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE - (68% du portefeuille)

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

## SITUATION LOCATIVE

Au 31/12/2025



TOF **96,89%**

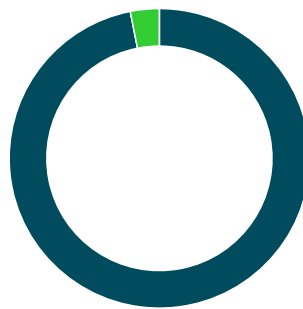


WALB **4,92 ans**



WALT **5,12 ans**

### Taux d'occupation financier détaillé



- Loyers surfaces occupées : **96,9%**
- Loyers en franchises : **0,0%**
- Loyers surfaces vacantes : **3,1%**
- 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 m <sup>2</sup>	14 novembre 2019	50-60 millions	100,0%	100,0%
WAALWIJK	Pays-Bas	Logistique	17 320 m <sup>2</sup>	14 novembre 2019	10-20 millions	100,0%	100,0%
CARPE DIEM	France	Bureaux	42 293 m <sup>2</sup>	13 décembre 2019	20-30 millions	74,8%	6,7%
POLYMER	Pays-Bas	Logistique	39 465 m <sup>2</sup>	15 avril 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
ATRIUM	France	Bureaux	8 097 m <sup>2</sup>	2 novembre 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
VALBY	Danemark	Résidentiel	3 503 m <sup>2</sup>	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 SGP  
**Déléataire de gestion immobilière :** Ofi Invest Real Estate SAS  
**Déléataire de gestion financière :** Ofi Invest Asset Management  
**Forme juridique :** SPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)  
**Code ISIN :** FRO014011SZO  
**SFDR :** Article 8  
**Date de création :** 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 SGP considère comme fondées 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 SGP, 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 SGP [www.ofi-invest-re.com/sgp/](http://www.ofi-invest-re.com/sgp/). Ce document ne constitue pas un élément contractuel. 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 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 Société Civile à Capital Variable en particulier du marché immobilier. La Société Civile à Capital Variable 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 SGP.



#### Contact

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