

Ofi Invest ISR Experimmo

Action VYV : FR0014011SZ0



CHIFFRES CLÉS



Actif net total

261 809 423 €



Actif net Action VYV

100,75 €



Valeur liquidative

100,75 €

Répartition par type d'instrument



■ Immobilier physique : **68%**
■ Obligations : **13%**
■ Liquidités et autres : **13%**
■ Actions : **6%**

ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 68,2% du fonds à fin janvier, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière d'environ 97%.

Sur Carpe Diem, le programme de repositionnement engagé fin 2024 arrive désormais dans sa phase finale. Les travaux transforment en profondeur les espaces hauts de la tour : création d'un rooftop végétalisé avec zone de réception privatisable, aménagement d'un niveau collaboratif intégrant business center, coworking et salle de sport. Le socle a également été repensé pour offrir une circulation plus fluide et mettre en valeur un jardin d'hiver unique à La Défense, complété par de nouveaux espaces de restauration, un auditorium modernisé et une conciergerie renforcée. L'ensemble vise à repositionner Carpe Diem au meilleur standard du marché tertiaire.

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

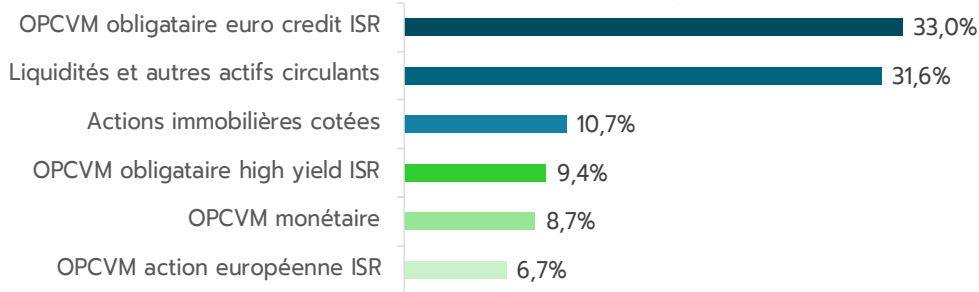
En rythme annuel, l'indice des prix à la consommation calculé aux normes européennes (IPCH) s'établit à 1,7%, le plus bas niveau depuis septembre 2024.

La zone Euro termine l'année sur une croissance satisfaisante de +0,3 % au 4e trimestre (et 1,5 % sur l'année 2025), un rythme qui sur la base des données à disposition et des enquêtes conjoncturelles pourrait continuer début 2026 grâce à une demande intérieure qui semble s'être raffermie. La périphérie continue de surprendre positivement en termes de croissance, l'Espagne en particulier restant le pays le plus performant de la zone Euro, et l'Allemagne a également surpris positivement avec une progression de 0,3 % sur le trimestre. Au total, en zone Euro, le chômage s'affiche à 6,2 %. Cette résilience de l'économie devrait conforter la Banque Centrale Européenne (BCE) dans l'idée qu'aucune nouvelle baisse de taux n'est nécessaire à court terme. L'inflation totale qui avait déjà atteint la cible fin 2025, repasse en janvier sous les 2 % et devrait y rester pour la plupart de l'année. Le récent renforcement de l'euro pourrait prendre plus de poids dans les discussions.

L'indice EuroStoxx affiche une performance positive sur le mois de +2,86%. Sur les marchés européens, plusieurs grandes entreprises ont récemment publié leurs résultats, mais ceux-ci ont été accueillis avec prudence. Des sociétés pourtant solides, comme SAP, ont vu leur cours chuter fortement malgré des résultats proches des attentes, car le marché s'inquiète de l'impact que l'Intelligence Artificielle pourrait avoir sur les modèles économiques traditionnels du secteur logiciel. Le luxe n'est pas épargné : même des publica-

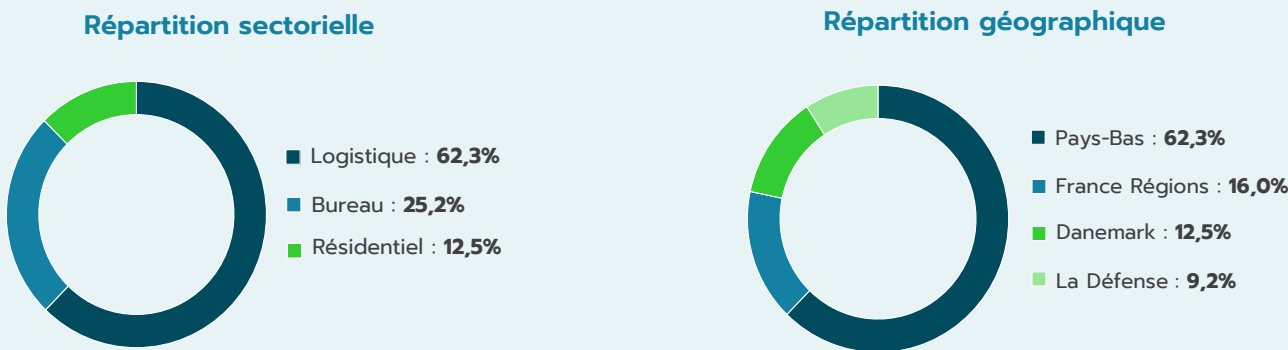
tions correctes de groupes comme Richemont ou LVMH n'ont pas suffi à rassurer, les investisseurs se focalisant désormais sur la capacité du secteur à préserver ses marges. À l'inverse, certaines valeurs tirent leur épingle du jeu. C'est le cas d'ASML, qui profite pleinement de la forte demande mondiale en composants liés à l'IA. Ses carnets de commandes se remplissent plus vite que prévu, ce qui explique sa progression marquée depuis le début de l'année.

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 en % de la poche immobilière

SITUATION LOCATIVE

Au 31/12/2025



TOF **96,89%**

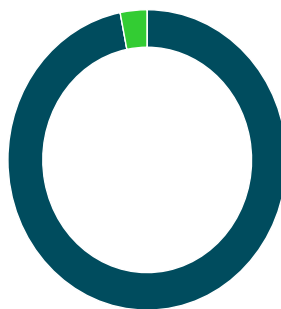


WALB **4,92 ans**



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 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%
SKELMOSEVEJ	Danemark	Résidentiel	3 503 m²	6 avril 2022	20-30 millions	94,7%	100,0%

Waddinxveen



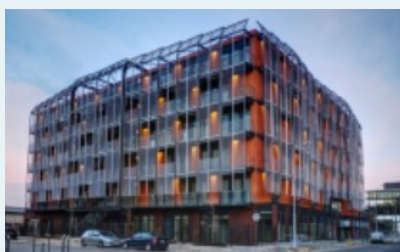
Waalwijk



Polymer



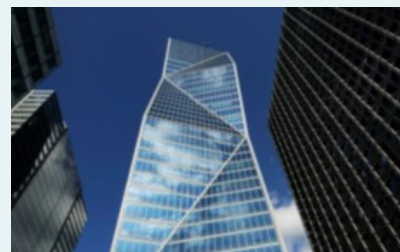
Atrium



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 :** 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 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.



Contact

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