



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ofi Invest ISR Experimmo

Action VYV Experimmo ISR : FR0014011SZ0

CHIFFRES CLÉS



Actif net total

261 967 571 €


Actif net Action VYV
Experimmo ISR

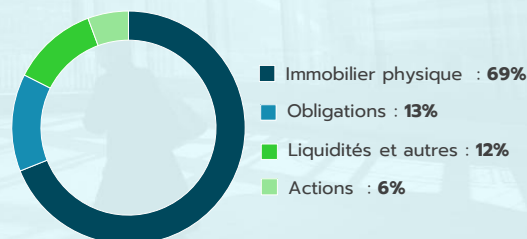
4 172,25 €



Valeur liquidative

101,76 €

Répartition par type d'instrument



ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin juin, la poche immobilière physique, qui représente 68,9% 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 95,9% au 30/06, un niveau légèrement supérieur à celui du trimestre précédent en lien avec la commercialisation de surfaces sur l'actif Carpe Diem. Pour rappel, cet actif a fait l'objet de travaux de rénovation permettant de renforcer le positionnement de l'immeuble sur le marché de La Défense.

Le portefeuille immobilier est principalement porté par la revalorisation de l'immeuble résidentiel danois, soutenu par un marché local dynamique. D'autres actifs bénéficient également de l'indexation annuelle des loyers, notamment les entrepôts logistiques de Waalwijk et Polymer (Pays-Bas). À l'inverse, le marché français du bureau reste contrasté.

Les poches financière et liquide, représentant 31,1% de l'actif net. Les marchés financiers ont évolué dans un environnement toujours marqué par des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques. Cette évolution, combinée au rendement immobilier courant, se traduit par une performance positive de l'OPCI sur le deuxième trimestre.

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

L'inflation annuelle en zone euro ralentit à 2,8% en juin, après 3,2% en mai. Cette décruce résulte principalement de la modération des prix de l'énergie, mais l'inflation demeure supérieure à l'objectif de la Banque centrale européenne et reste exposée aux tensions géopolitiques. (Sources : Eurostat, BCE)

Face à ces pressions, la BCE a relevé ses taux directeurs de 25 points de base le 11 juin, portant le taux de dépôt à 2,25%. Elle prévoit désormais une inflation moyenne de 3,0% en 2026 et une croissance limitée à 0,8% en zone euro. Les perspectives restent toutefois incertaines, avec des risques haussiers pour l'inflation et des risques baissiers pour la croissance économique. La BCE conserve une approche prudente, dépendante des données et de l'évolution des effets indirects du choc énergétique. (Sources : BCE)

Au premier semestre 2026, la demande placée en bureaux à la Défense augmente de 57% sur un an. L'offre immédiate diminue à 505 000 m² (-12% sur 1 an) et le taux de vacance s'inscrit en baisse (13,4% contre 14,6% un an plus tôt), traduisant une amélioration progressive de l'équilibre offre-demande sans pour autant résorber le volume encore important de surfaces disponibles. L'offre neuve diminue également à 161 000 m² (-19% sur 1 an), confirmant l'attractivité des immeubles récents, restructurés et performants sur le plan environnemental. Le loyer « prime » atteint 560 €/m² (+2%), tandis que les loyers moyens progressent à 507 €/m² en neuf (+3%) et à 398 €/m² en 2^{de} main (+6%), malgré des mesures d'accompagnement encore élevées (40,1% à fin mars 2026). Le taux de rendement « prime » se comprime à 6,25%, soit -25 pdb sur 1 an. (Sources : BNPPRE, Immostat, JLL)

À Lyon, les signes de ralentissement observés depuis 2025 se confirment. Au premier trimestre 2026, la demande placée en bureaux atteint seulement 31 000 m² (-32% sur un an). L'offre immédiate poursuit sa progression pour dépasser 617 000 m²,

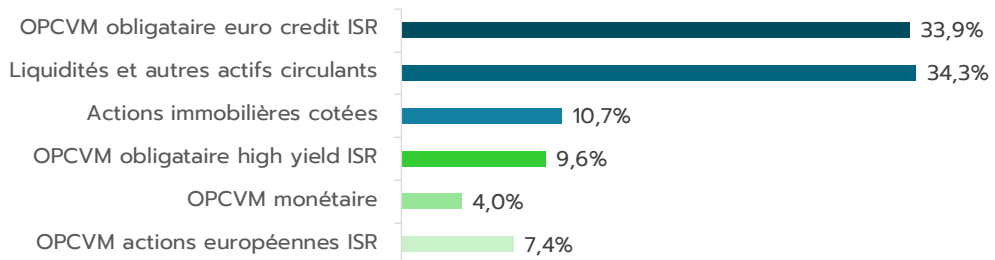
maintenant le taux de vacance autour de 8%. Malgré ce contexte, le loyer « prime » reste stable à 380 €/m², reflet de la rareté persistante des actifs les plus qualitatifs. Les rendements « prime » bureaux se maintiennent entre 5,50% et 5,75%.

Aux Pays-Bas, le volume d'investissement logistique est en net rebond au T1 2026, à 205 M€ (+46% sur 1 an). La demande placée augmente de 11% sur un an au premier trimestre 2026 confirmant une normalisation du marché à un niveau soutenu. La vacance, en hausse modérée, reste contenue à 4,7% à Amsterdam et 7% à Rotterdam. Les loyers « prime » sont stables à des niveaux élevés, 110 €/m² à Amsterdam et 105 €/m² à Rotterdam. Les actifs « core » les mieux localisés conservent des niveaux de valorisation élevés, soutenus par leur liquidité et leur profondeur de marché. Les taux de rendement « prime » se situent autour de 4,75%. (Sources : JLL, Savills, Cushman, Nvm, PMA)

Malgré un marché de l'investissement résidentiel fortement ralenti début 2026 (265 M€ soit -49% sur 1 an), le résidentiel danois conserve des fondamentaux favorables grâce à une offre limitée et une demande locative soutenue. Le loyer « prime » s'établit à 335 €/m² au premier trimestre 2026 (+1% sur an), caractérisé par une vacance proche de son niveau frictionnel (~1-2% à Copenhague). Le marché reflète un repositionnement des capitaux sur le résidentiel, nettement perçu comme une classe d'actifs sécurisée avec un retour du taux « prime » vers 3,50% (-38 bps sur 1 an). (Sources : CBRE, JLL, PMA)

Sur les marchés financiers, l'Euro Stoxx 50 progresse d'environ 4,6% en juin et de 10,0% depuis le début de l'année. Les actions européennes restent soutenues par la résistance des résultats d'entreprises, malgré des valorisations plus exigeantes. Sur le crédit, le portage demeure favorable, mais la remontée des taux impose davantage de sélectivité.

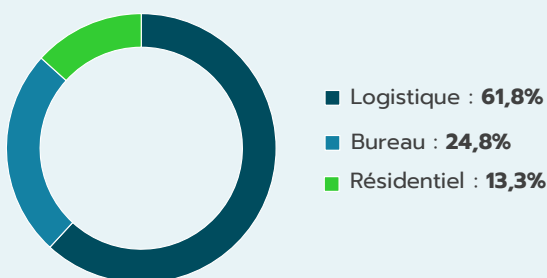
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ – (31% du portefeuille)



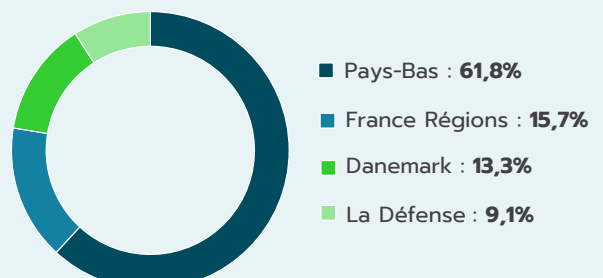
Répartition en% de la poche financière

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE – (69% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition en% de la poche immobilière

SITUATION LOCATIVE

Au 30/06/2026

Taux d'occupation financier détaillé



TOF **95,94%**



WALB **4,53 ans**



WALT **4,80 ans**



■ Loyers surfaces occupées : **91,7%**
■ Loyers surfaces en franchises : **4,2%**
■ Loyers surfaces vacantes : **4,1%**
■ Loyers surfaces 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 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 : Bimensuelle

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 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	NA
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum	2,95%
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.

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 et des liquidités conformément au prospectus de la SPICAV.

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 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 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 SPICAV liée en particulier à l'évolution 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@ofi-invest.com