

# Ofi Invest ISR Experimmo

## Action VYV Experimmo ISR : FR0014011SZ0



### CHIFFRES CLÉS



Actif net total **262 858 055 €**

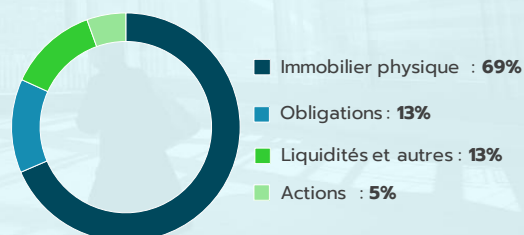


Actif net Action VYV  
Experimmo ISR **4 166,13 €**



Valeur liquidative **101,61 €**

### Répartition par type d'instrument



### ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin avril, la poche immobilière physique, qui représente 68,5 % de l'allocation de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, continue d'afficher un rendement locatif résilient. Le taux d'occupation financier s'établit à environ 95 %, un niveau temporairement impacté par la réduction de surfaces louées sur la tour Carpe Diem, en attente de l'arrivée d'un nouveau locataire d'ici cet été. Les travaux de rénovation, réceptionnés en avril 2026, constituent une étape clé dans l'attractivité et la compétitivité de la tour sur un marché locatif de la Défense particulièrement concurrentiel.

La valorisation du portefeuille immobilier demeure stable sur le mois, en l'absence de campagne de revalorisation, celle-ci intervenant, hors conditions exceptionnelles, en fin de trimestre.

Les marchés actions, malgré un environnement économique toujours incertain, ont rebondi, soutenus par un sentiment de marché plus favorable.

### 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.*

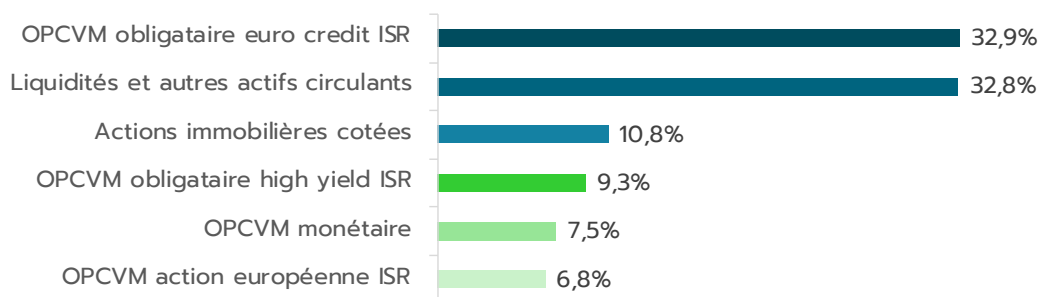
## COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Sur le plan macroéconomique, l'inflation repart légèrement à la hausse : l'indice des prix progresse de +2,5 % en rythme annuel, selon Eurostat. Cette évolution reflète un retour de l'inflation au dessus de la cible de la Banque Centrale Européenne, dans un contexte de tensions persistantes sur les prix de l'énergie. La zone euro reste par ailleurs exposée à un environnement géopolitique volatil, marqué par les tensions au Moyen Orient et le blocage du détroit d'Ormuz, qui entretiennent la pression sur les prix de l'énergie et conduisent les marchés à relever leurs anticipations d'inflation. Dans ce contexte, la Banque centrale européenne adopte une posture prudente, tout en laissant ouverte l'hypothèse d'un resserrement monétaire si les pressions inflationnistes devaient se prolonger. Malgré ces facteurs externes, l'activité économique de la zone euro demeure globalement résiliente.

Sur les marchés actions européens, l'EuroStoxx progresse de +6,39 % en avril (+3,73 % YTD), porté par l'amélioration du sentiment de marché et la solidité des fondamentaux. La performance reste toutefois contrastée, dans un contexte de forte dispersion sectorielle. Si les valeurs technologiques continuent de bénéficier de la dynamique liée à l'intelligence artificielle, les investisseurs se tournent progressivement vers des secteurs plus défensifs tels que l'énergie, les financières ou

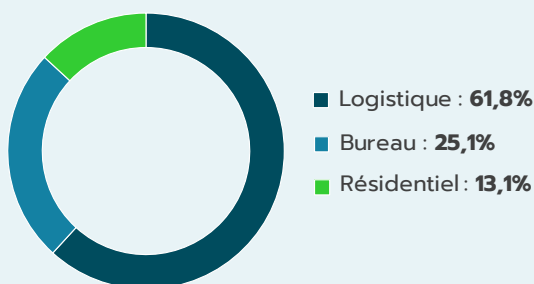
les « utilities », reflétant une sensibilité accrue aux risques géopolitiques et inflationnistes. Dans cet environnement, une approche sélective demeure essentielle, privilégiant les entreprises disposant de bilans solides, d'une bonne visibilité sur leurs résultats et d'une capacité à préserver leurs marges.

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

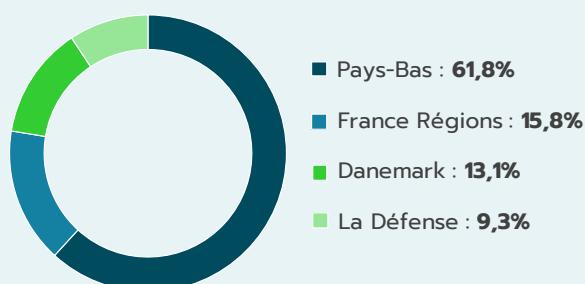


## ALLOCATION DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE – ( 69% du portefeuille)

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

## SITUATION LOCATIVE

Au 31/03/2026

Taux d'occupation financier détaillé



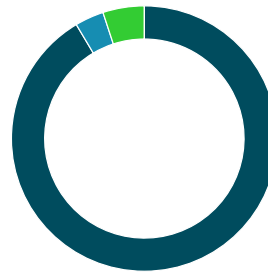
TOF **94,72%**



WALB **4,84 ans**



WALT **5,08 ans**



- Loyers surfaces occupées : **91,4%**
- Loyers en franchises : **3,5%**
- Loyers surfaces vacantes : **5,0%**
- Loyers surfaces en 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	55,7%	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

**Déléataire 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. (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 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 « 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 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/](http://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](mailto:contact-re@ofi-invest.com)