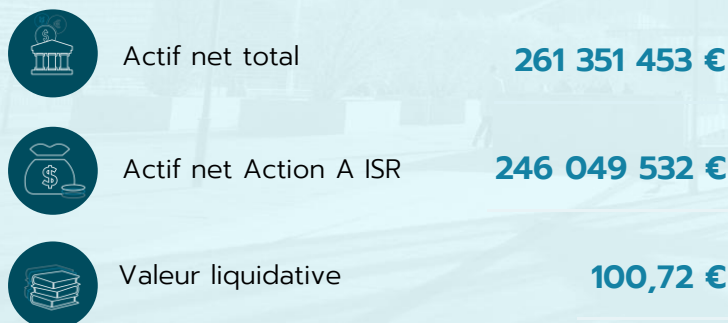




# Ofi Invest ISR Experimmo

## Action A ISR : FR0013418761

### CHIFFRES CLÉS



### Répartition par type d'instrument



### ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin mars, la poche immobilière physique de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, qui représente 68,9 % de l'allocation, continue d'afficher un rendement locatif résilient. Le taux d'occupation financier s'établit autour de 95 %, un niveau temporairement affecté par la réduction de surfaces louées sur la tour Carpe Diem. La réception des travaux prévue en avril 2026 devrait toutefois renforcer l'attractivité de l'actif et permettre de capter progressivement davantage de prospects.

La valeur du portefeuille immobilier progresse de +0,85 % sur le trimestre. Cette hausse est principalement portée par la revalorisation de l'actif résidentiel danois, soutenu par un marché local dynamique où plusieurs transactions récentes se sont conclues à des taux de rendement inférieurs à celui de notre actif. D'autres actifs bénéficient également de l'indexation annuelle des loyers, notamment l'entrepôt logistique de Waddinxveen. À l'inverse, le marché français du bureau reste contrasté : notre actif lyonnais situé à Gerland enregistre une baisse de valeur limitée, de l'ordre de -0,3 %, liée à une décompression marginale des taux de rendement.

La poche financière et liquide, représentant 31,1 % de l'actif net, affiche en mars une contribution négative de -1,15 %, pénalisée par la correction des marchés actions dans un contexte d'incertitude accrue depuis le début du conflit iranien. Combinée au rendement locatif et à la revalorisation trimestrielle de la poche immobilière, cette évolution explique la performance mensuelle négative de l'OPCI sur le mois.

Les actions A reculent ainsi de -0,56 % sur le mois, tout en conservant une performance YTD de +0,45 %.

### SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création <sup>1</sup>	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD <sup>2</sup>
3,44%	3,82%	3,29%	3,64%	3,29%	-0,56%	0,45%

(1) Fonds créé le 4 novembre 2019

(2) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

#### Performances annuelles coupons réinvestis

2019 <sup>3</sup>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 <sup>4</sup>
-0,41%	-0,99%	7,39%	-5,28%	-3,33%	2,37%	3,75%	0,45%

(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019

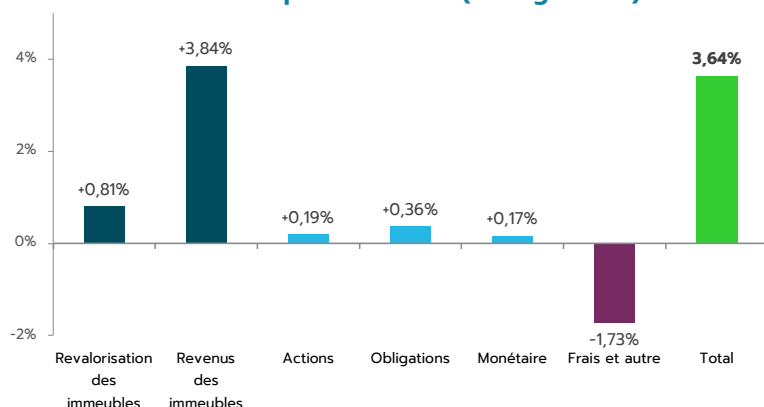
(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

#### Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
10,54%	6,56%	1,72%

La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

#### Contributions à la performance (1 an glissant)



## COMMENTAIRE DE MARCHÉ

L'inflation repart à la hausse en mars, avec un Indice des prix à 2,5 % en rythme annuel, contre 1,9 % en février 2026. Le mouvement est largement lié au choc énergétique, conséquence directe de la flambée des prix du pétrole et du gaz provoquée par la guerre en Iran et la quasi-fermeture du détroit d'Ormuz. Ce retournement de près de huit points en un mois illustre la sensibilité des marchés à ce conflit géopolitique.

Les dernières analyses suggèrent que la résolution du conflit resterait gérable sur le plan macroéconomique. Cependant, un épisode temporaire d'inflation plus élevée semble inévitable. La théorie économique recommande d'ailleurs de ne pas durcir prématurément la politique monétaire face à un choc d'offre. Néanmoins, une aggravation ou un enlisement du conflit pourrait modifier cette lecture : en Europe, des hausses de taux préventives dès l'été ne seraient pas exclues si les risques de second tour se matérialisaient.

Sur le marché immobilier, le marché de la Défense reste sous tension au 1<sup>er</sup> trimestre 2026. La demande placée recule de 11 % sur un an, malgré une transaction notable de 6 200 m<sup>2</sup> signée par BNP Paribas Asset Management. L'offre immédiate diminue légèrement à 520 000 m<sup>2</sup> (-3 %), mais le taux de vacance demeure élevé à 14,2 %, confirmant un déséquilibre persistant. L'offre neuve, en baisse de 10 %, reste recherchée pour sa conformité ESG et au Décret Tertiaire. Les loyers se stabilisent à des niveaux élevés, avec un prime à 550 €/m<sup>2</sup>/an, tandis que les mesures d'accompagnement atteignent 40,1 %. Le marché de l'investissement reste dégradé, avec un rendement prime stabilisé à 6,25 % (sources : Immostat, JLL).

À Lyon, l'année 2025 marque un net repli : 185 600 m<sup>2</sup> placés, soit -26 % sur un an et -37 % par rapport à la moyenne décennale, sans transaction supérieure à 6 000 m<sup>2</sup>. L'intramuros reste moteur

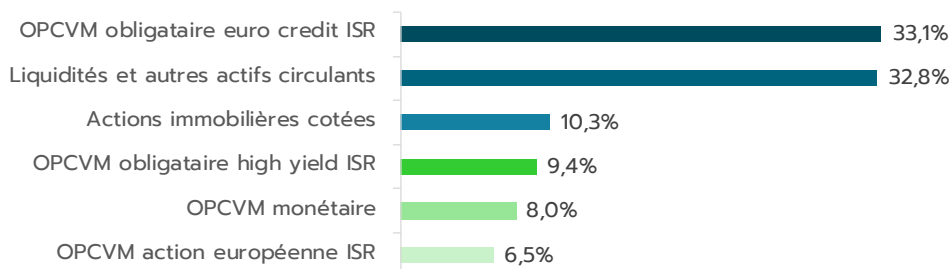
(le marché de la Part Dieu représentant 20 % du total), mais les bureaux neufs chutent de -46 %. L'offre progresse à 616 100 m<sup>2</sup> (+7 %), portant la vacance à 7,9 %. Le loyer prime augmente à 380 €/m<sup>2</sup>/an, tandis que les valeurs de seconde main reculent de 6 %. Les investissements rebondissent toutefois à 939 M€ (+16 %), avec des taux prime entre 5,50 % et 5,75 % (sources : Arthur Loyd, Cushman & Wakefield, JLL).

Aux Pays Bas, l'investissement logistique atteint 2,5 Md€ en 2025, légèrement au dessus de 2024, soutenu par plusieurs transactions. Le rendement prime reste stable à 4,75 %, et plusieurs mises en vente laissent entrevoir un regain d'activité en 2026 (sources : Cushman & Wakefield, JLL, PMA).

Le résidentiel danois confirme sa solidité en 2026, avec plus de 1 Md€ investis, porté par le retour des institutionnels et une vacance structurellement faible (<2 %). Les loyers progressent de 2 à 3 %, atteignant 300-320 €/m<sup>2</sup>/an, avec un prime supérieur à 360 €/m<sup>2</sup>/an (sources : CBRE, RED).

Sur les marchés financiers, l'EuroStoxx recule de -8,39 % en mars 2026 (-2,50 % YTD). Depuis le lancement de l'opération américaine « Epic Fury » en Iran, les marchés évoluent au rythme des annonces politiques. Malgré la volatilité, les indices avaient jusque là limité leur repli. À fin mars, la poche obligataire (13,2 % du fonds) contribue négativement à hauteur de -0,33 % à la performance. Les obligations « Investment Grade » reculent de -2,27 % (indice Bloomberg Barclays Euro Aggregate Corp) et les « High Yield » de -2,41 % (indice Bloomberg Barclays Pan European High Yield). La BCE pourrait attendre juin pour statuer sur une éventuelle hausse de taux. Si le cessez le feu annoncé par les États Unis aboutit à un accord durable, elle pourrait maintenir ses taux inchangés jusqu'à la fin de l'année.

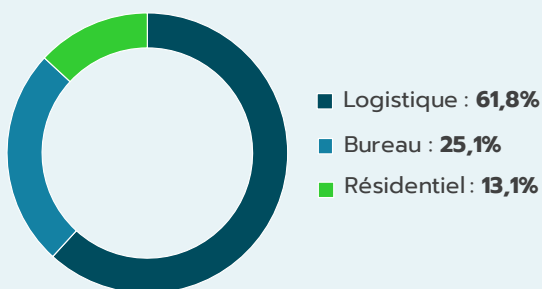
## ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ – ( 31% du portefeuille)



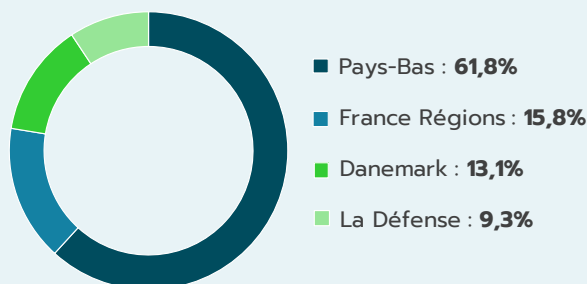
Répartition en % de la poche financière

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

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

## SITUATION LOCATIVE

Au 31/03/2026

Taux d'occupation financier détaillé



TOF **94,96%**



WALB **4,78 ans**



WALT **5,01 ans**



- Loyers surfaces occupées : **91,4%**
- Loyers en franchises : **3,5%**
- Loyers surfaces vacantes : **5,0%**
- 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	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	97,1%	100,0%

Waddinxveen



Waalwijk



Polymer



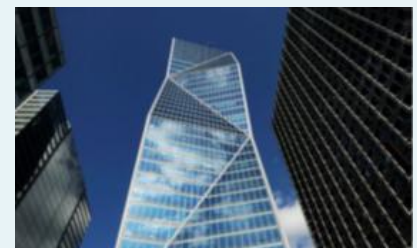
Atrium



Valby



Carpe Diem



## Effet de levier



Endettement immobilier **0%**

# CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Société de gestion de portefeuille :** Ofi Invest Real Estate  
**Déléataire de gestion 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 :** FR0013418761  
**SFDR :** Article 8  
**Date de création du fonds :** 4 novembre 2019  
**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 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	0%
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 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 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)