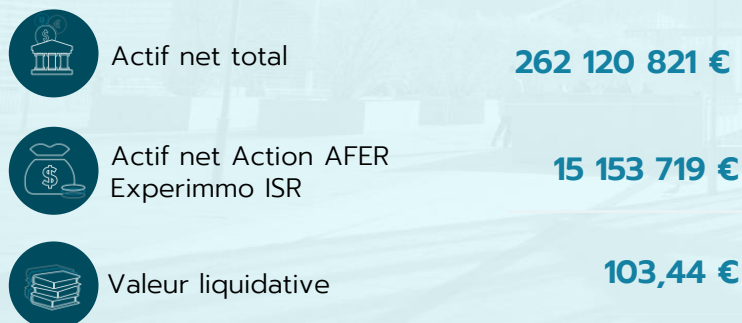




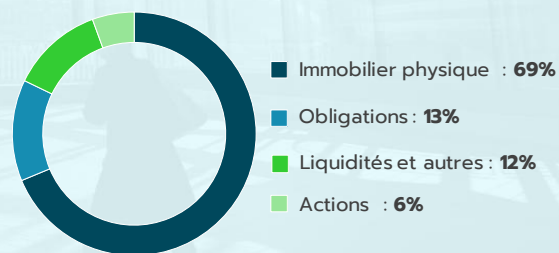
# Ofi Invest ISR Experimmo

## Action AFER Experimmo ISR : FR0013505021

### CHIFFRES CLÉS



### Répartition par type d'instrument



### ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

À fin mai, la poche immobilière physique, qui représente 68,7% de l'allocation de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, continue d'afficher un profil de rendement locatif résilient. À la suite de la finalisation des travaux de rénovation sur la tour Carpe Diem, l'actif bénéficie désormais d'un positionnement renforcé sur le marché de La Défense, soutenant la dynamique de commercialisation avec plusieurs discussions en cours.

En l'absence de campagne de revalorisation à fin mai, la valorisation du portefeuille immobilier demeure stable sur le mois. Le rendement locatif courant contribue positivement à la performance mensuelle, à hauteur de +0,35%. Sur le plan opérationnel, aucun événement majeur n'est à signaler, bien que le contexte de marché reste contrasté selon les typologies d'actifs et les zones géographiques, notamment sur le segment des bureaux en France.

Les poches financière et liquide, représentant 31,3% de l'actif net, affichent une contribution de +0,22% sur le mois. 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 mois de mai.

Les actions AFER Experimmo ISR enregistrent ainsi une évolution mensuelle de +0,42%, portant la performance coupons réinvestis à +1,59% depuis le début de l'année, notamment soutenue par la distribution de 0,70 € par action approuvée lors de l'Assemblée Générale de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo du 15 mai 2026.

### 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>
4,80%	1,49%	3,35%	3,61%	0,56%	0,42%	1,59%

(1) Part créée le 30 avril 2020

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

#### Performances annuelles coupons réinvestis

2020 <sup>3</sup>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 <sup>4</sup>
1,67%	6,06%	-5,87%	-4,12%	2,17%	3,75%	1,59%

(3) Performance calculée du 30/04/2020 au 31/12/2020

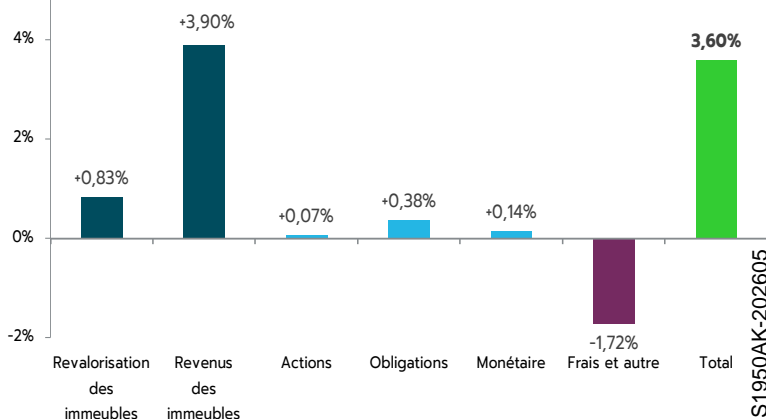
(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

#### Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
10,45%	6,72%	1,91%

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

Sur le plan macroéconomique, l'environnement reste marqué par un équilibre plus incertain. En zone euro, les indicateurs d'activité signalent un net ralentissement au deuxième trimestre, avec une consommation contrainte, un investissement plus prudent et des conditions de crédit qui se resserrent. Dans ce contexte, la croissance attendue pour 2026 est révisée à la baisse, tandis que l'inflation annuelle de la zone Euro repart à la hausse pour s'établir autour de 3,2% en mai (après 3,0% en avril – source Eurostat), portée principalement par les tensions persistantes sur les prix de l'énergie. Le contexte géopolitique, notamment au Moyen-Orient, continue ainsi d'alimenter les pressions inflationnistes et de peser sur la visibilité économique.

Face à cette configuration, la Banque Centrale Européenne adopte une posture toujours prudente, tout en préparant le terrain à un resserrement monétaire supplémentaire. Cet arbitrage complexe entre ralentissement de la croissance et inflation encore élevée s'est traduit, le 11 juin dernier, par la première hausse des taux directeurs observée depuis septembre 2023, de +25bps.

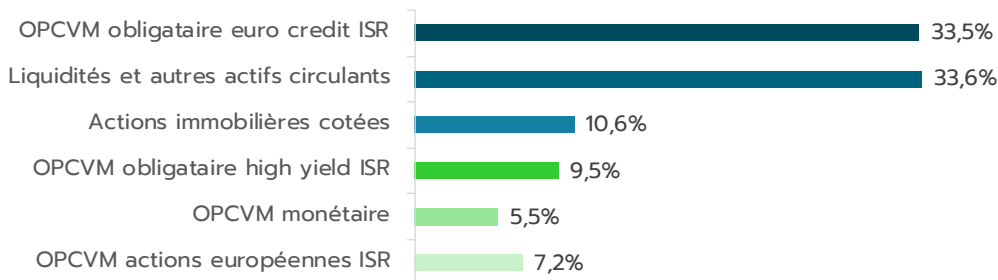
Sur les marchés financiers, la dynamique reste globalement bien orientée en mai, dans le prolongement du rebond observé en avril. Les marchés actions atteignent de nouveaux points hauts, soutenus par des résultats d'entreprises solides, une bonne résistance du crédit et l'impulsion persistante de la thématique de l'intelligence artificielle, qui continue de capter une part significative des flux d'investissement. L'EuroStoxx affiche ainsi une performance de +2,9% sur le mois (+2,1% YTD), dans un environnement marqué par une forte concentration des performances autour des valeurs technologiques et de croissance.

Cette phase de hausse ne traduit toutefois pas un retour à un régime de marché normalisé. Les valorisations apparaissent plus exigeantes, la liquidité demeure plus sélective, et les risques macroéconomiques restent concentrés sur un nombre limité de facteurs, en particulier l'évolution des prix de l'énergie, la politique monétaire et la dynamique de croissance européenne. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient une approche plus disciplinée, combinant exposition aux grandes tendances de long terme et sélectivité accrue. La poche actions (5,6% de l'actif) contribue ainsi à hauteur de +0,07% à la performance mensuelle.

Sur les marchés obligataires, l'environnement est resté globalement favorable en mai, marqué par une détente des taux en Europe et un resserrement des primes de crédit. Les rendements restent attractifs et continuent de soutenir le coût de portage, dans un environnement où les fondamentaux des entreprises demeurent globalement solides. Toutefois, le resserrement des spreads réduit la marge de sécurité, renforçant la nécessité d'une approche sélective. La poche obligataire (13,5% de l'actif) enregistre une contribution de +0,14% sur le mois.

Sur les marchés immobiliers, les tendances observées depuis le début de l'année se confirment dans un environnement plus exigeant. Le segment des bureaux demeure contrasté, notamment en Europe, où la demande reste modérée et la polarisation entre actifs « prime » et secondaires s'accroît. À l'inverse, les secteurs logistique et résidentiel continuent de bénéficier de fondamentaux solides. Dans ce contexte, la sélectivité, la qualité des emplacements et l'intégration des critères ESG restent déterminantes dans la constitution de la performance.

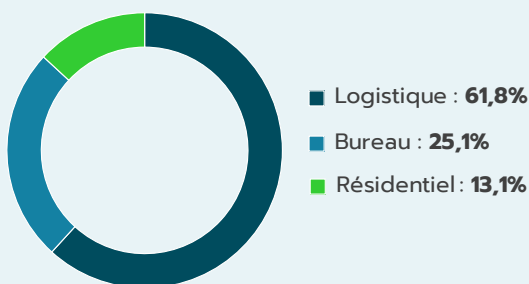
## ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ – ( 31% du portefeuille)



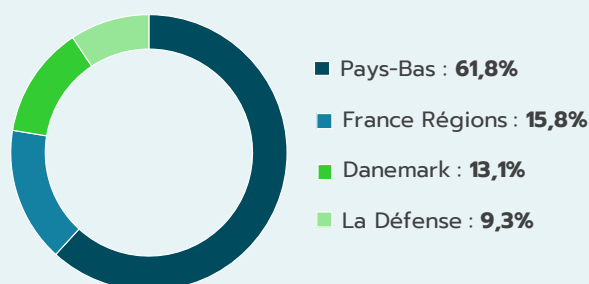
Répartition en % de la poche financière

## 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



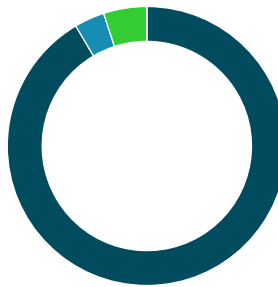
TOF **94,96%**



WALB **4,78 ans**



WALT **5,01 ans**



- Loyers surfaces occupées : **91,5%**
- Loyers surfaces en franchises : **3,5%**
- Loyers surfaces vacantes : **5,0%**
- 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 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	62,0%	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 financière :** Ofi Invest Asset Management

**Forme juridique :** SPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)

**Code ISIN :** FR0013505021

**SFDR :** Article 8

**Date de création du fonds :** 4 novembre 2019

**Date de création de la part :** 30 avril 2020

**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	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.

**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)