Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement (le « Produit »). Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

OFI INVEST ISR EXPERIMMO - ACTIONS A ISR - CODE ISIN : FR0013418761

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise au droit français

Société de Gestion : OFI Invest Real Estate –127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux
Ofi Invest Real Estate est agréée (n° GP-17000003) et règlementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou le Service Clients de la Société de Gestion de portefeuille au : 01 40 68 17 17 ou consulter le site www.ofi-invest-re.com/

Les informations clés ici fournies sont exactes et à jour au 31 Mars 2026.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce Produit ?

Type : Le Produit prend la forme d'une Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (ci-après SPPICAV), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 878 665 975. Cette SPPICAV a été créée pour une durée de 99 ans.

Objectifs : L'objectif de la SPPICAV est de proposer aux investisseurs une exposition directe et indirecte au marché immobilier en France et en Europe sur un horizon de détention de 10 ans au travers d'investissements dans des actifs immobiliers et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire. La poche immobilière sera composée d'immeubles acquis directement par la SPPICAV ou de parts de sociétés non cotées dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de parts ou actions d'OPCI, OPPCI et/ou leurs équivalents étrangers. La SPPICAV investit dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), résidentiels et de services (résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.), en France ou en Europe, afin d'assurer une diversification sectorielle.

La SPPICAV bénéficie du « label ISR ». Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figure dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion. Par ailleurs, la SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR ») et poursuit un objectif d'investissement durable qui se décline de façon distincte sur sa poche immobilière et sa poche financière tel qu'adopté dans les définitions d'investissement durable de la Société de Gestion Ofi Invest Real Estate sur la poche immobilière et de son délégataire Ofi Invest Asset Management sur la poche financière. La stratégie mise en œuvre dans la SPPICAV prend ainsi en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement SFDR). La SPPICAV réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental et social de 20% et s'engage à un pourcentage minimum de 5% d'investissement alignés à la Taxonomie.

Ofi Invest Real Estate prend en compte dans sa gestion les principales incidences négatives (ou PAI pour Principal Adverse Impacts) de ses investissements sur les facteurs de durabilité. La publication des principales incidences négatives en matière de durabilité du Produit est disponible sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate.
Ainsi, concernant les actifs immobiliers, la SPPICAV s'engage à adopter une approche extra-financière de type « Best-in-Progress », qui vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, avec pour objectifs spécifiques de lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion, favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs, et intégrer les immeubles dans leur territoire. Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion, grâce à l'évaluation ESG des actifs sur la base d'une grille de notation définie par la Société de Gestion évaluant différents critères. Dans le cadre de la sélection des titres financiers de la SPPICAV, au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG, à savoir (i) pour les actions de foncières cotées, approche de type «amélioration de note», qui consiste à obtenir une note ESG moyenne de la poche, supérieure à la note ESG moyenne de l'univers ISR de comparaison, après élimination de 30% de la pondération de l'indice et (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

La devise de référence de la SPPICAV est l'euro.

Stratégie d'investissement : Le portefeuille est investi au travers de trois poches : une poche immobilière, une poche financière et une poche de liquidités gérées de façon discrétionnaire. L'allocation stratégique du portefeuille de la SPPICAV est la suivante :

- Poche immobilière : 51% minimum de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV. Les immeubles détenus directement ou indirectement et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV. La SPPICAV peut consentir des avances en comptes-courants aux sociétés immobilières dans lesquelles elle détiendra une participation.
- Poche financière : de 0 à 44% de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV qui peuvent être investis dans des actions cotées de sociétés immobilières, d'obligations immobilières ou autres instruments financiers en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro ou en devises européennes. Dans le cadre du Label ISR, au minimum 90% des OPC détenus doivent être labélisés ISR.
- Poche de liquidités : au moins 5% de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV investis dans des titres de créance émis indifféremment par des entités du secteur privé ou public et de toute notation. La détention de titres du secteur privé non notés ou de notation inférieure à BBBB- (Standard & Poors, Moody's, Fitch ou notation de la Société de Gestion) peut atteindre 20% de l'actif net des poches liquidités et financières.

Politique d'endettement : La SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires directs ou indirects dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprenant les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires.

Souscriptions et rachats : La Valeur Liquidative est établie sur une base bi- mensuelle, tous les 15 jours de chaque mois et le dernier jour de chaque mois (« Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative »). Les demandes de souscription/rachat des actions sont centralisées par le Centralisateur au plus tard avant 10h (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la date de centralisation (soit à cours inconnu). Par exception, la Société de Gestion pourra suspendre les souscriptions dans les conditions précisées par le Prospectus. La Société de Gestion pourra également plafonner les demandes de rachat dans les conditions précisées par le

Prospectus.
Le cas échant, les demandes de rachat seront exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un (1) an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis.

Politique de distribution : la SPPICAV distribuera ses revenus et plus-values, le cas échéant, conformément à ses obligations légales et réglementaires.

Investisseurs de détails visés : La SPPICAV est ouverte à tous souscripteurs et s'adresse aux investisseurs cherchant un placement diversifiant à long terme (dix ans) dans des actifs avec un sous-jacent majoritairement (plus de 50%) immobilier et capable de supporter une perte partielle ou totale en capital. Les Actions A ISR sont réservées à tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie, de capitalisation ou de contrat ayant pour objet la couverture d'engagements de retraite supplémentaire ou de retraite professionnelle supplémentaire. Les actions ne pourront pas être directement ou indirectement souscrites, cédées, offertes/vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront pas davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique.

Informations complémentaires : Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur cette SPPICAV, y compris le Prospectus, les Statuts, les derniers rapports annuels et semestriels, mais aussi gratuitement sur demande auprès du service client (contact-re@ofi-invest.com) ou sur le site de la société de gestion : www.ofi-invest-re.com/. Le dernier prix des actions (Valeur Liquidative / VL) de la SPPICAV est disponible sur le site www.ofi-invest-re.com/.

Dépositaire : Société Générale S.A.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur Synthétique de Risque (ISR) :

1	2	3	4	5	6	7

Risque le plus faible — **Risque le plus élevé**

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit 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.

L'indicateur Synthétique de Risque indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres.

Nous avons classé le Produit dans la classe de risque 2 sur 7 qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau faible, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés **:**

-À la concentration des actifs exposant la société à un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires ou des émetteurs ;

-A la variation des taux d'intérêts des financements et des taux de change exposant la société sur les actifs détenus à l'étranger ainsi que sur le coût de l'endettement éventuel des sous-jacents ;

-Aux caractéristiques spécifiques des actifs du portefeuille du Produit (typologie des fonds immobiliers et de leurs sous-jacents). Les actifs immobiliers sont peu liquides, en période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entrainer une perte de valeur ;

-A l'endettement (effet de levier) des sous-jacents du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit ;

-Aux fluctuations futures des souscriptions et des rachats des actions de la SPPICAV pouvant impacter sa liquidité.

Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Ce que vous obtiendrez de ce Produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios présentés ci-dessous représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du Produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts de la SPPICAV elle-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement			
Scénario de Tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 680 €8940	7 600 €7830	6 860 €7070
	Rendement annuel moyen	-13.20%-10.6	-5.34%-4.77	-3.70%-3.41
Scénario Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 120€9400	9 480 €9760	9480 €9760
	Rendement annuel moyen	-8.80%-6	-1.06%-0.48	-0.53%-0.24
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 060€10370	11 280€11620	12290€12660
	Rendement annuel moyen	0.60%3.70	2.44%3.05	2.08%2.39
Scénario Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 530€10850	12 710€13090	15 100€15560
	Rendement annuel moyen	5.3%8.50	4.91%5.53	4.21%4.52

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le Produit entre janvier 2022 et Mars 2026.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le Produit entre octobre 2013 et septembre 2023.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le Produit entre décembre 2011 et novembre 2021.

Que se passe-t-il si OFI Invest Real Estate n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas de défaillance de Ofi Invest Real Estate, les actifs du Produit conservés par le Dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du Dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du Dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Le cas échéant, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps : Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le Produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- Que 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	527€	1800 €	3747€
Incidence des coûts annuels (*)	5.27%	3.08% chaque année	2.75% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4.83% avant déduction des coûts et de 2.08% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an.	
Coûts d'entrée	2.95% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement."	295 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce Produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.19% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	232EUR
Coûts de transaction	12% TTC maximum de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au Produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	0EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	30% au-delà d'un Taux de Rendement Interne cible de 5%. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier. La durée de détention recommandée de 10 ans a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat. Toutefois, même après cette période de 10 ans, **le risque de perte en capital demeure.** Vous pouvez procéder à tout moment au rachat de votre investissement. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative à la SPPICAV, vous pouvez consulter votre conseiller habituel ou contacter Ofi Invest Real Estate :

- Soit par voie postale : Ofi Invest Real Estate – 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux
- Soit directement via le site internet à l'adresse suivante : contact-re@ofi-invest.com Vous recevrez :

- Un accusé-réception dans un délai de dix jours ouvrables, sauf si la réponse vous est apportée dans l'intervalle.
- Une réponse, dans un délai maximal de deux mois, à compter de la date d'envoi de la réclamation, (sauf en cas de circonstances particulières qui vous seront dûment justifiées).

Si, à la suite de votre réclamation, la réponse apportée ne devait pas vous convenir, vous pourrez également saisir le Médiateur de l'AMF via le lien suivant : www.amf-france.org ou écrire à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Cedex 02. Lorsque ce Produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Autres informations pertinentes

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur la SPPICAV ainsi que sur les autres catégories de parts : les documents d'information (Prospectus, Statuts, rapport annuel, document semestriel) ainsi que les informations relatives aux autres catégories de parts sont disponibles gratuitement en langue française à l'adresse https://www.ofi-invest-re.com/. Ils peuvent également être adressés par courrier dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'investisseur auprès de Ofi Invest Real Estate : 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux – France. La Valeur Liquidative est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion, à l'adresse indiquée ci-dessus, ou sur le site internet : www.ofi-invest-re.com/. Les informations sur les performances passées sont également disponibles sur le site internet. Les données relatives aux performances passées sont présentées sur 10 ans.

Catégorisation SFDR : Article 8 : La SPPICAV fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), et réalise des investissements durables avec un objectif environnemental et social minimum de 20%. Pour plus d'informations relatives à la finance durable, nous vous invitons à consulter le site internet dans la partie « Notre démarche ESG » : https://www.ofi-invest-re.com/