OFI INVEST EXPERIMMO ISR
Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 30 septembre 2022

Ofi invest
Asset Management

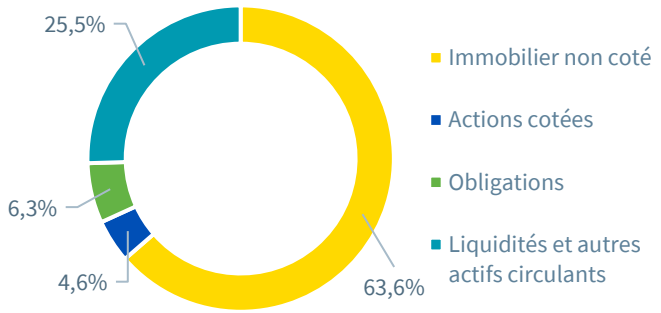
Actif net total du fonds (en €) : 339 65 3493,64
Actif net Action AFER EXPERIMMO ISR (en €) : 32 498 908,07
Valeur Liquidative Action AFER EXPERIMMO ISR (en €) : 104,7

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-	-	3,29%

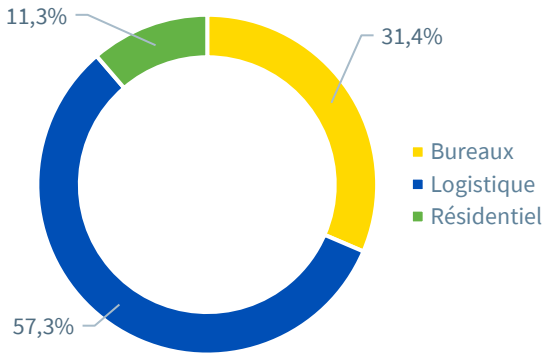
La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 30/09/2022)

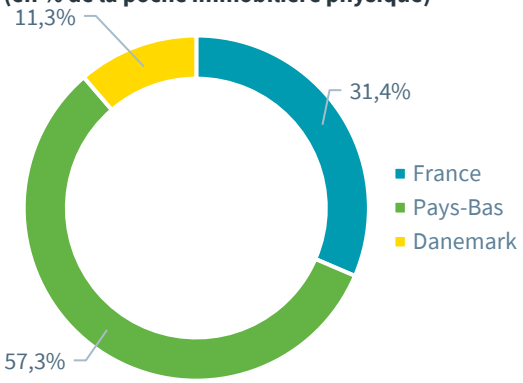


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

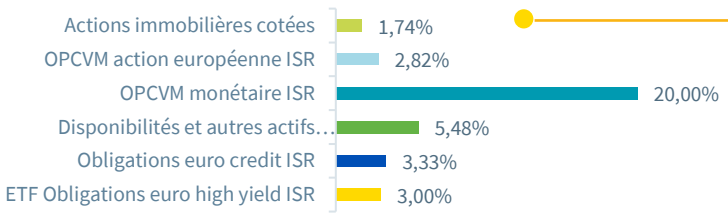
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



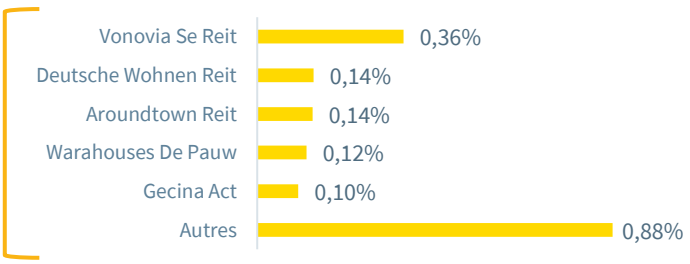
Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



Répartition de la poche financière et liquide (en % de l'ANR)



Top 5 des foncières cotées (en % de l'ANR)



Synthèse de la performance au 30/09/2022 (en %)

Performances cumulées nettes de frais (1)

Depuis la création (2)	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
4,79%	-	-	-2,3%	-0,96%	-1,1%	-2,82%

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
(2) La part a été créé le 30 avril 2020

Performances annuelles dividendes réinvestis

2020 (3)	2021	2022 (4)
1,67%	6,06%	-2,82%

(3) La part a été créé le 30 avril 2020
(4) Performance calculée à partir du 01/01/2022

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

Niveau estimé au 31/12/2021 : 2,13% TTC de l'actif net

Niveau maximum : 2,70 % TTC de l'actif net

Classification: Interne

OFI INVEST EXPERIMMO ISR
Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 30 septembre 2022

Commentaire mensuel de gestion

Les marchés financiers ont vécu un mois de septembre tourmenté en raison des craintes suscitées par l'inflation et de façon corollaire par le durcissement des politiques.

Le mois de septembre a été marqué par la poursuite de la dégradation des indicateurs de l'activité économique suggérant une dynamique dégradée pour le troisième trimestre 2022, en Europe comme aux États-Unis. Toutefois, les banquiers centraux ont clairement affirmé leur détermination à ramener l'inflation à sa cible indépendamment de la conjoncture économique. En effet, la BCE ainsi que cinq pays développés (Etats-Unis, Suède, Suisse, Norvège et Royaume-Uni) ont relevé leur taux directeur.

En zone euro, l'inflation passe désormais à deux chiffres pour atteindre 10% en septembre après 9,1% en août. Cette hausse a été notamment portée par l'inflation allemande mais également par la diffusion des prix des intrants, notamment des composantes énergétiques et alimentaires. Le pic de l'inflation européenne n'est clairement pas atteint, les prix des intrants continuent en particulier à se diffuser dans les prix à la consommation industriels et alimentaires. L'inflation en hausse a poussé la BCE à accélérer la phase de normalisation des taux, pour éviter une dérive des anticipations inflationnistes qui rendrait la maîtrise de cette dernière plus difficile.

Le marché action en zone euro, pourtant bien orienté au cours de la première semaine de septembre, a basculé dans le rouge, pénalisé par la dégradation des perspectives économiques planant sur le continent européen. Deux indices européens majeurs, l'Euro Stoxx et le CAC 40, ont perdu respectivement 6,23% et 5,83% de leur valeur, après avoir accusé une baisse de 5% en août dernier. Comme aux Etats-Unis, les craintes de stagflation ont pesé sur les actions. La hausse des taux de la BCE et la perspective d'une prochaine augmentation des taux longs en octobre ont renforcé la crainte d'une entrée imminente en récession. Le marché obligataire a subi de plein fouet cette hausse des taux longs et les craintes de stagflation qui pèsent sur l'activité économique. Les obligations jugées les plus sûres (« Investment Grade »), mais surtout celles considérées comme plus risquées (« High Yield »), ont subi de plein fouet cette remontée des taux longs pour finir le mois dans le rouge. Les obligations High Yield subissent une baisse de valeur de 4,28% sur le mois, tandis que les obligations Investment Grade voient leur valeur diminuer de 3,32%.

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance négative durant le mois de septembre. Dans un contexte de forte volatilité et d'incertitude croissante, nous avons décidé début septembre, de réduire notre exposition aux obligations high yield, afin de rebalancer notre exposition au marché obligataire vers les actifs les moins risqués.

Sur le marché immobilier européen, nous observons une hausse des taux de rendement entrainant une baisse des valeurs, les investisseurs souhaitant reconstituer la prime de risque immobilière dans un contexte de hausse généralisée des taux sans risque.

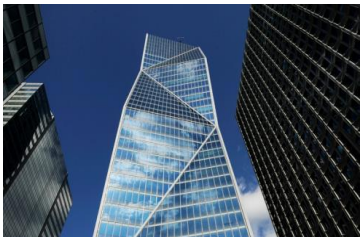
La poche immobilière de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 63,6% du fonds à fin septembre, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation toujours proche de 100%. À la suite de la réévaluation trimestrielle des actifs immobiliers de votre OPCI, nous observons une légère baisse de valeur du portefeuille immobilier d'environ 1%. Cela étant principalement imputable aux changements des paramètres de marchés puisque nous observons une décompression des taux de rendements, l'indexation actuelle et anticipée des loyers aura permis de compenser, dans une certaine mesure cette baisse du portefeuille. Dans ce contexte de marché, pérenniser le capital de votre OPCI demeure primordial. Raison pour laquelle nous progressons sur un projet de repositionnement des services de la tour Carpe Diem afin d'améliorer son attractivité dans un marché hautement concurrentiel (La Défense), en anticipation du départ de certains locataires à l'horizon 2024.

Dans ce contexte, la performance de votre Action Afer ISR Experimmo est en baisse de -1,10% au cours du mois de septembre.

Aperçu du portefeuille au 30/09/2022

Waddinxveen

Carpe diem



Atrium

Waalwijk

Maasvlakte

Valby

Données portefeuille au 30/09/2022

	Typologie	Géographie	Surface (m2)	Taux d'occupation	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition nette de frais
Waddinxveen	Logistique	Pays-Bas	44 143	100%	14/11/2019	SAS	100%	50-60 millions
Waalwijk	Logistique	Pays-Bas	17 123	100%	14/11/2019	SAS	100%	10-20 millions
Carpe Diem	Bureaux	France	41 935	99%	13/12/2019	SCI	7%	20-30 millions
Maasvlakte	Logistique	Pays-Bas	39 465	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Atrium	Bureaux	France	8 000	100%	02/11/2020	SCI	100%	30-40 millions
Valby	Résidentiel	Danemark	3 503	98%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
			154 169	**99,8%**				**160-220 millions**

Classification: Interne

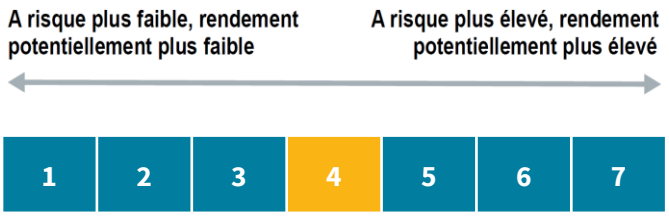
OFI INVEST EXPERIMMO ISR
Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 30 septembre 2022

Orientation de gestion

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 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 SPPICAV.
La SPPICAV dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investie de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios règlementaires, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.

Profil de risque et de rendement*



*Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles) et présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Données clés de l'Action AFER Experimmo ISR

Société de gestion	Abeille Asset Management
Délégataire de gestion Immobilière	Abeille Asset Management Real Estate
Code ISIN	FR0013505021
Forme juridique	SPPICAV
Date de création	4 novembre 2019
Date de création de la part	30 avril 2020
Durée de placement recommandée	10 ans
Investissement min. initial	100 €
Dépositaire/Valorisateur	Société Générale Securities Services France
Commissaire aux comptes	PWC
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum
Frais d'entrée non acquis	Néant
Frais de fonctionnement de gestion maximum (% actif net)	2,70% TTC dont 2,10% TTC de commission de gestion
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant

Information importante : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les Actifs immobiliers et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaitront les évolutions et aléas de marché. Le support Ofi Invest ISR Experimmo n'offre aucune garantie de performance ou de capital.

Ce document est établi par Abeille Asset Management, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Abeille Asset Management considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information externes, leur exactitude ne saurait être garantie.
Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre de valeur mobilière ou instrument financier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre.
La distribution et l'offre d'actions ou de parts de l'OPCI cité peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de l'OPCI à la situation financière, au profil de risque, à l'expérience ou aux objectifs de l'investisseur. Avant d'investir dans ce fonds, l'investisseur doit procéder à sa propre analyse en s'appuyant sur les conseils de son choix. Abeille Asset Management décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments figurant dans ce document. Le prospectus, le DICI, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Abeille Asset Management.
Ce document ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit ou transmis à une autre personne que celle à qui il est adressé.
Sources pour toutes les données: Abeille Asset Management

Contact : info.fr@ofi-invest.com

Classification: Interne