

OFI INVEST EXPERIMMO ISR

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021



Reporting au 30 juin 2023

Actif net total du fonds (en €) :	317 697 162,37
Actif net Action AFER ISR (en €) :	29 624 961,16
Valeur Liquidative Action AFER ISR (en €) :	100,58

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-	9,18%	6,33%

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

Synthèse de la performance au 30/06/2023 (en %)

Performances cumulées nettes de frais ⁽¹⁾

Depuis la création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
-0,18%	-	-0,18%	-4,86%	-0,48%	-0,73%	-0,83%

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

(2) La part a été créée le 30 avril 2020

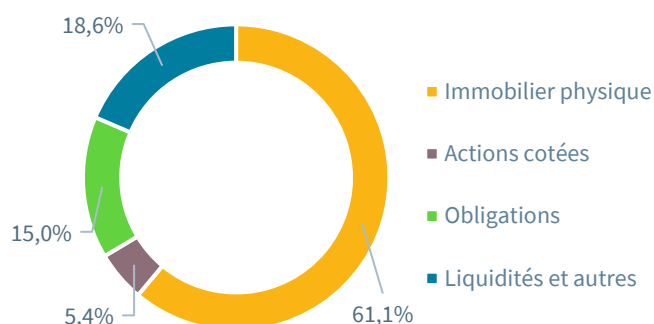
Performances annuelles dividendes réinvestis

2020 ⁽³⁾	2021	2022	2023 ⁽⁴⁾
1,67%	6,06%	-5,87%	-0,83%

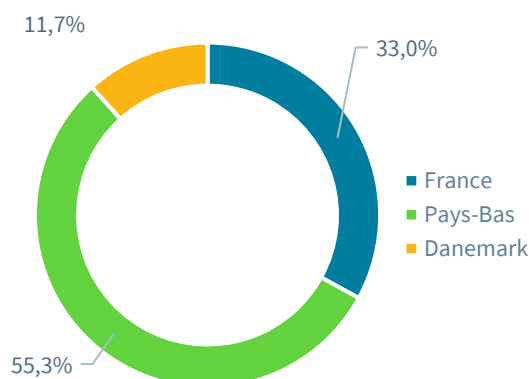
(3) La part a été créée le 30 avril 2020

(4) Performance calculée à partir du 01/01/2022

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 30/06/2023)

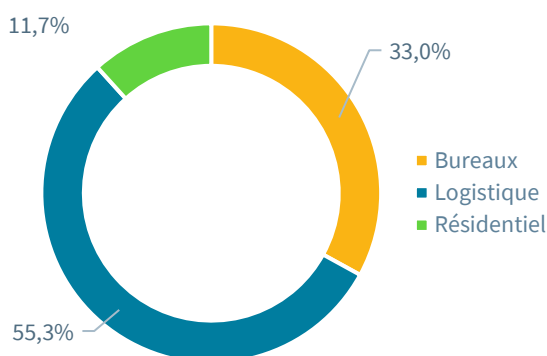


Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)

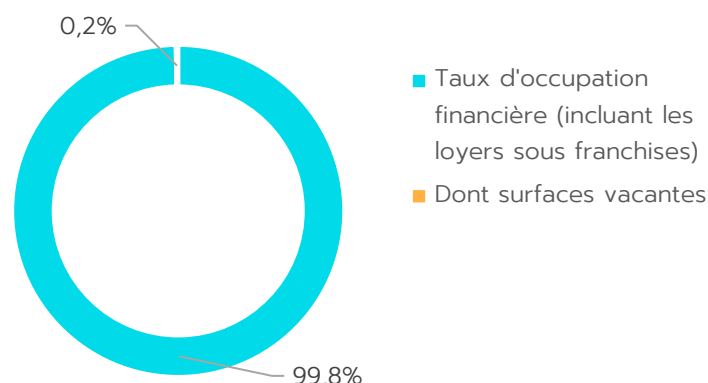


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

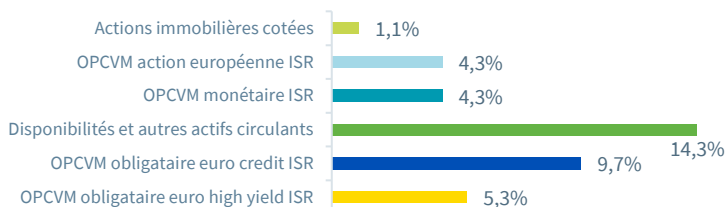
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



Taux d'occupation financière



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



(*) Le taux d'occupation financière est l'expression de la performance locative du fonds. Il 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 par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%



Commentaire mensuel de gestion

La situation inflationniste reste tendue en zone Euro bien que l'indice général d'inflation baisse plus qu'attendu en juin, passant de 6,1% en mai à 5,5% en juin 2023.

Les principales Banques Centrales se sont exprimées durant le mois de mai et ont agi comme nous l'attendions. Du côté de la Banque Centrale Européenne (BCE), une hausse supplémentaire de 0,25% devraient encore intervenir d'ici l'été, la BCE ayant déjà annoncé jeudi 15 juin dernier, une nouvelle hausse de ses taux d'intérêt de 0,25 point, à 3,50 % pour le taux de facilité de dépôt. Néanmoins, le comportement de l'inflation sous-jacente sera à surveiller dans les mois qui viennent, les incertitudes restantes élevées à l'image des chiffres surprises observés au Royaume-Uni.

Sur le marché action, la situation en Europe reste contrastée, même si la performance boursière de juin est plus qu'honorable. Au niveau sectoriel, presque tous les secteurs européens ont enregistré une hausse. Se sont particulièrement distingués les secteurs de la consommation (+8,9%), de l'automobile (+8,2%) et des banques (+7,3%). Seul le secteur des télécommunications était en net repli (-2,7%). Sur l'ensemble du mois, les secteurs « Value » ont surperformé les secteurs de croissance (+3,5% pour la Value contre +1,5% pour la Croissance), ce qui est logique dans un contexte de remontée des taux d'intérêt. Après avoir accusé d'une baisse de -2,51 % au mois de mai, l'Euro STOXX, voit sa valeur en hausse de 3,81% au mois de juin.

En zone euro, les rendements souverains ont moins progressé dans la mesure où les données macroéconomiques sont moins résilientes. Le Bund allemand à 10 ans s'affiche actuellement à 2,60% en progression de 0,35% sur un mois. Sur le marché des obligations privées, les émissions ont été bien absorbées sur le marché primaire, témoignant d'un appétit toujours présent de la part des investisseurs pour le rendement qu'elles procurent. Les spreads de crédit sont restés relativement stables depuis un mois. Les marchés du crédit « Investment Grade » * et « High Yield » ** restent bien orientés. Le rendement de la dette d'entreprise jugée la plus sûre (Investment Grade) a cependant été négativement impacté par la remontée des taux courts, voyant ainsi leur valeur diminuer de -0,44% au cours du mois de juin tandis qu'une hausse de 0,45% sur le mois est revenue à la dette considérée comme risquée (High Yield), portée par ses spreads de crédit plus importants..

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance positive sur le mois de juin, principalement expliquée par la performance de la poche actions généraliste qui représente plus de 4% du fonds à fin juin.

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 61,1% du fonds à fin juin, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière avoisinant les 100% (99,5%).

Depuis le retournement du marché observé au 4ème trimestre 2022 et déclenché par la très rapide remontée des taux financiers, les montants engagés en immobilier d'entreprise se sont très nettement asséchés sur l'ensemble des marchés européens. Seuls 29 milliards ont ainsi été investis au 1er trimestre 2023, en baisse de 60% sur un an soit le plus mauvais trimestre des dix dernières années en Europe (BNPPRE). Les volumes pâtissent d'une forte baisse des opérations, mais également de prix parfois fortement décotés lors des cessions, tandis que les produits au montant unitaire supérieur à 80 millions € trouvent très difficilement preneur. Ce fort recul semble s'être encore accentué au 2ème trimestre, à l'image des résultats observés en France, à -33% (JLL). Les taux de rendement prime ont ainsi poursuivi leur décompression pour se situer autour de 3,80% en moyenne sur les principaux marchés allemands et à Paris, à 4,30% à Amsterdam. La bien meilleure tenue des marchés locatifs a concrétisé de nouvelles hausses des loyers prime. Elles devraient se poursuivre lors des prochains trimestres, la demande faisant face à une offre neuve contrainte, mais se limiter aux meilleurs secteurs des principaux marchés et aux actifs répondant aux futures normes ESG. Elles ne compenseront toutefois que partiellement la remontée des taux de rendement, tandis que les valeurs vénales reculeront plus fortement en périphérie.

Ainsi, la valorisation du portefeuille immobilier s'est dépréciée d'environ -1,8% depuis fin mars principalement imputable au mouvement de hausse des taux de rendements décrite ci-dessus, que la progression actuelle et anticipée des loyers, n'a permis de compenser que partiellement. La nouvelle hausse de la valeur locative observée sur notamment les trois actifs logistiques détenus en portefeuille, a permis à la poche logistique de ne pas être impactée de manière significative par la hausse des taux (baisse de -0,7% de la valeur des actifs logistiques).

L'actif de bureau lyonnais situé dans le quartier de Gerland, affiche quant à lui une baisse de valeur plus significative directement liée à : Des transactions comparables dans la zone.

La dernière acquisition réalisée en avril 2022, un immeuble résidentiel situé dans la périphérie proche de Copenhague, a permis au portefeuille de bénéficier d'une certaine résilience contracyclique, l'évaluation s'inscrivant en retrait de -0,9%, l'actif ayant également vu son loyer de marché augmenter sur le trimestre.

Dans ce contexte, la performance dividende réinvesti de votre Action A ISR Experimmo est en baisse de -0,66% au cours du mois de juin.

*Obligation Investment Grade : Les obligations investment grade qualifient des obligations émises par les emprunteurs les mieux notés par les agences de notation.

**Obligation High Yield : Les obligations à haut rendement (ou «high yield») sont des obligations d'entreprises émises par des sociétés ayant reçu d'une agence de notation une note de crédit faible (BB+ ou inférieure). Pour compenser ce risque de défaut, les obligations «high yield» offrent aux investisseurs un rendement largement supérieur à celui des obligations mieux notées.

Aperçu du portefeuille au 30/06/2023

Waddinxveen



Waalwijk



Carpe Diem



Maasvlakte



Atrium



Valby



Données portefeuille au 30/06/2023

Actif	Typologie	Géographie	Surface (m2)	Taux d'occupation physique	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	17 320	100%	14/11/2019	SAS	100%	10-20 millions
Carpe Diem	Bureaux	France	42 293	99%	13/12/2019	SCI	7%	20-30 millions
Polymer	Logistique	Pays-Bas	39 465	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Atrium	Bureaux	France	8 097	100%	02/11/2020	SCI	100%	30-40 millions
Skelsevej	Résidentiel	Danemark	3 396	97%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
Total			154 714	99,9%				160-220 millions

Reporting au 30 juin 2023

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.

Indicateur Synthétique de Risque (ISR)



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.

Information importante : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les Actifs immobiliers et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront 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 Ofi Invest Real Estate SGP, 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'Ofi Invest Real Estate SGP 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. Ofi Invest Real Estate SGP 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'Ofi Invest Real Estate SGP.

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: Ofi Invest Real Estate SGP.

Données clés de l'Action AFER Experimmo ISR

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion Immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
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
Frais de fonctionnement de gestion estimé au 31/12/2022	2%
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant