

Reporting au 30 avril 2023

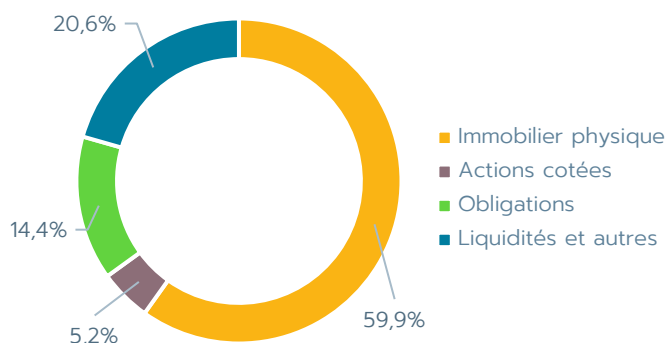
Actif net total du fonds (en €) :	329 988 949,98
Actif net Action A ISR (en €) :	299 644 320,82
Valeur Liquidative Action A ISR (en €) :	99,59

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-	9,68%	6,28%

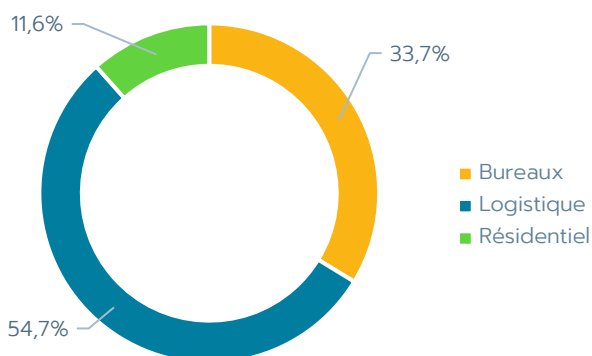
La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 30/04/2023)

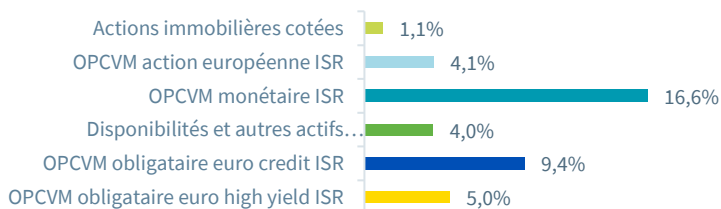


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

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



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



Synthèse de la performance au 30/04/2023 (en %)

Performances cumulées nettes de frais (1)

Depuis la création (2)	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
4,32%	-	4,32%	-4,22%	-0,09%	0,37%	0,22%

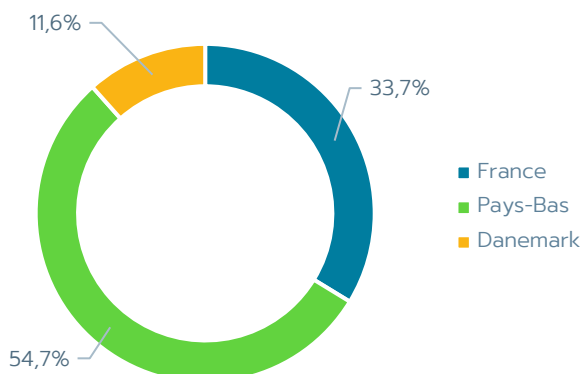
(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
(2) Le fonds a été créé le 4 novembre 2019

Performances annuelles dividendes réinvestis

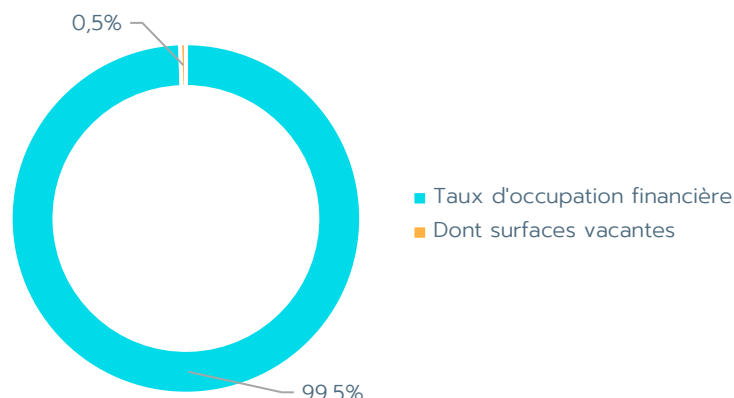
2019 (3)	2020	2021	2022	2023 (4)
-0,41%	-0,99%	7,39%	-5,28%	0,22%

(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019
(4) Performance calculée à partir du 01/01/2023

Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



Taux d'occupation financière (*)



(*) 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

Avec le rachat de Crédit Suisse par UBS et celui de First Republic par JP Morgan, le pic du stress bancaire - déclenché il y a un mois et demi par les déboires de SVB - semble être derrière nous. Néanmoins l'onde de choc provoquée, en particulier aux États-Unis avec les banques régionales, va continuer de peser sur les conditions d'octroi de crédit et occasionner un resserrement monétaire implicite au-delà de ceux orchestrés par les banquiers centraux.

Les marchés actions continuent à démontrer une forte résilience, portés par des perspectives de croissance économique moins moroses qu'anticipé en début d'année, et des publications de résultats très largement conformes aux anticipations des analystes. Pour autant, les marchés restent prudents. Après avoir accusé d'une hausse de 0,38% au mois de mars, le principal indice boursier européen, l'Euro Stoxx, voit sa valeur augmenter de 1,44 % au mois d'avril.

Après un mois de mars sous forte tension à la suite du tumulte financier provoqué par la chute de la SVB, la volatilité sur les taux s'est réduite. Le Bund allemand a oscillé entre 2,2% et 2,5%. Les spreads de crédit ont été globalement stables.

La BCE a sans doute encore un peu de chemin à faire tant l'inflation est persistante. Évaluée à 5,60% en glissement annuel, l'inflation « core » n'est qu'un dixième en deçà de son plus haut de mars. Le marché voit encore entre 50 et 75 points de base de hausse d'ici cet été, ce qui porterait le taux ESTR vers 3,50%. Nous pensons que la politique monétaire de la BCE restera inchangée au moins jusqu'à mi-2024. Les anticipations de baisses de taux étant bien moindres en Europe qu'aux États-Unis, nous pensons que les taux longs devraient continuer d'évoluer sur les prochains mois dans un canal centré autour des 2,50% (référence Bund allemand). Le taux OAT (Obligation Assimilable du Trésor) français semble souffrir des tensions sociales, Fitch a dégradé récemment la note à « AA- ». L'écart de rendement avec l'Allemagne s'est accru, il est de presque 90 points de base.

Le rendement de la dette d'entreprise jugée la plus sûre (Investment Grade*) a été positivement impacté par la remontée des taux courts, voyant ainsi leur valeur augmenter de 0,49 % au cours du mois d'avril. Une légère baisse est revenue à la dette considérée comme risquée (High Yield**), qui a augmenté de 0,70% sur le mois. Le portage continuant d'être toujours attractif sur le segment du crédit « Investment Grade » comme celui du « High Yield », nous avons décidé de renforcer notre position sur la poche obligataire High Yield en milieu de mois, la poche obligataire du fonds représentant dorénavant 14,5% du fonds (+2,8% par rapport à fin mars).

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance positive sur le mois d'avril, principalement expliquée par la solide performance de la poche action généraliste et de la poche obligataire.

L'environnement macro-économique décrit ci-dessus, en particulier dans sa composante hausse des taux, n'est pas sans incidence sur le marché immobilier. Le marché des investissements pan-européen a ainsi baissé de 60% au premier trimestre 2023 vs. le premier trimestre 2022 tandis que les taux de rendements immobiliers continuent à progresser. De la même façon, les transactions locatives dans le secteur du bureau ont baissé de 23%*** mais les effets sur l'augmentation de la vacance ont été très limités dans les quartiers centraux des affaires, structurellement sous-offreurs.

La poche immobilière de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 59,9% du fonds à fin avril, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière avoisinant les 100% (99,5%). L'actif résidentiel de Valby (Danemark) en particulier affiche ce mois un taux d'occupation de 100% sur ses 36 appartements.

L'audit de renouvellement ISR du fonds est par ailleurs en cours, nous vous informerons de son issue lors du prochain reporting.

Dans ce contexte, la performance de votre Action A ISR Experimmo est en hausse de 0,37% au cours du mois d'avril.

*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.

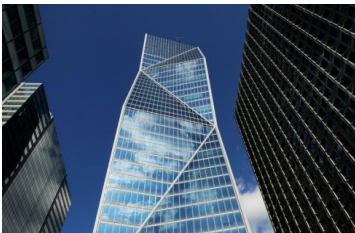
*** Source : BNP Paribas Real Estate

Aperçu du portefeuille au 30/04/2023

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby



Données portefeuille au 30/04/2023

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
Skelmosevej	Résidentiel	Danemark	3 396	94%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
Total			154 714	99,8%				160-220 millions

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.

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux souscripteurs sur le site internet d'Ofi Invest Real Estate SGP : www.ofi-invest-re.com/sgp.

Sources pour toutes les données: Ofi Invest Real Estate SGP.

Données clés de l'Action A ISR

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion Immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Code ISIN	FR0013418761
Forme juridique	SPPICAV
Date de création	4 novembre 2019
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)	2,20% TTC dont 1,60% TTC de commission de gestion
Frais de fonctionnement de gestion estimé au 31/12/2022	1,34%
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant