

Reporting au 31 juillet 2023

Actif net total du fonds (en €) :	317 011 984,10
Actif net Action A ISR (en €) :	287 889 406,96
Valeur Liquidative Action A ISR (en €) :	99,05

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-------	-------	------

- 9,48% 6,26%

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

Synthèse de la performance au 31/07/2023 (en %)

Performances cumulées nettes de frais ⁽¹⁾

Depuis la création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
2,98%	-	2,98%	-4,35%	-0,09%	0,56%	0,13%

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

(2) Le fonds a été créé le 4 novembre 2019

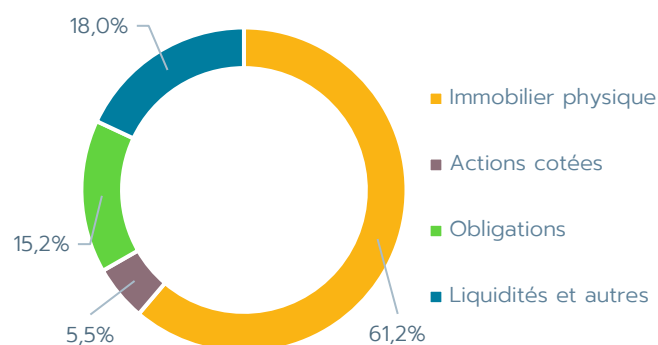
Performances annuelles dividendes réinvestis

2019 ⁽³⁾	2020	2021	2022	2023 ⁽⁴⁾
-0,41%	-0,99%	7,39%	-5,28%	0,13%

(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019

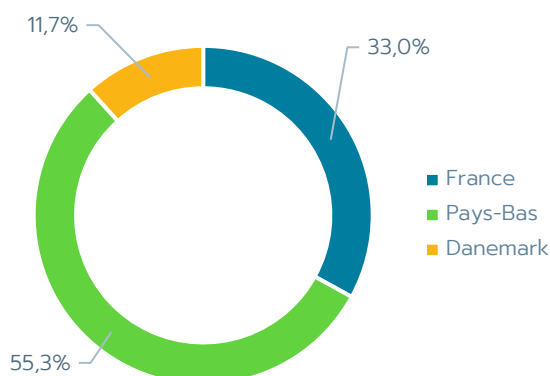
(4) Performance calculée à partir du 01/01/2023

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/07/2023)

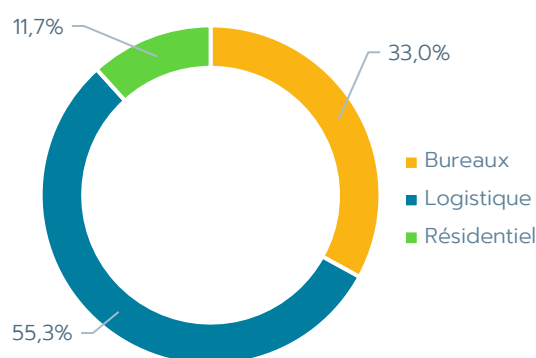


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

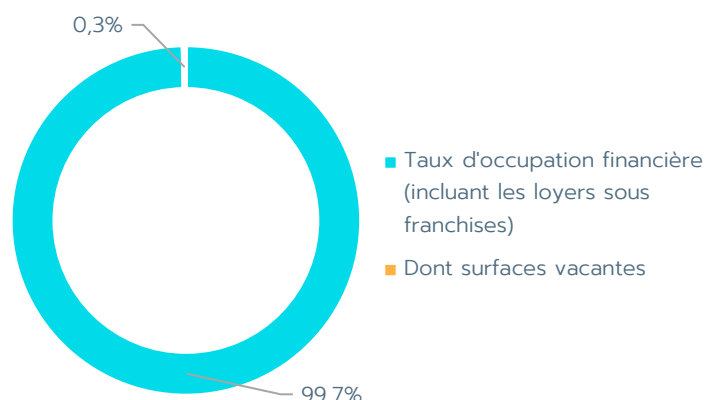
Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



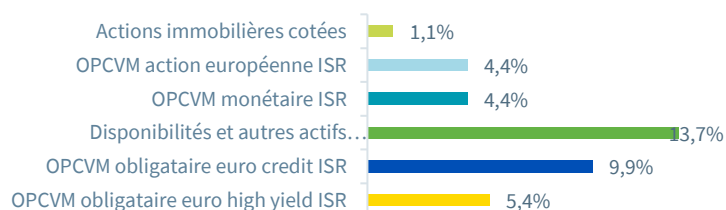
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



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 diminue légèrement, passant de 5,5% en juin à 5,3% en juillet 2023.

Les principales Banques Centrales se sont exprimées durant le mois de juillet et ont agi comme nous l'attendions. La Banque centrale européenne (BCE) a relevé, jeudi 27 juillet, ses taux directeurs de 0,25 point de pourcentage face à une inflation qu'elle juge « élevée », mais l'incertitude demeure pour la suite car l'effet du resserrement monétaire se fait sentir dans l'économie. La Banque centrale européenne maintient cependant le cap, tout en gardant une « attitude ouverte » sur ses prochaines décisions, indique sa présidente, Christine Lagarde.

Le marché des actions européennes a gagné du terrain en juillet, les investisseurs espérant une prochaine pause du cycle de resserrement monétaire de la BCE après la nouvelle hausse des taux annoncée à la fin du mois. Les données macroéconomiques se sont par ailleurs révélées encourageantes, avec un rebond de 0,3% du PIB de la zone euro au deuxième trimestre, après deux trimestres consécutifs de repli. Les entreprises ont par ailleurs dévoilé des résultats du deuxième trimestre plus robustes qu'attendu, à l'image du constructeur automobile Stellantis qui a marqué les esprits avec un chiffre d'affaires proche des 100 milliards d'euros. Après avoir acté d'une hausse de 3,81% au mois de juin, l'Euro STOXX, voit sa valeur augmenter de 1,64% au mois de juillet.

En zone euro, à la suite du relèvement des taux directeurs de la BCE, pour la neuvième fois consécutive depuis juillet 2022, les premiers chiffres d'inflation de juillet publiés en Espagne, en Allemagne et en France ont révélé une légère baisse de l'inflation pour la zone Euro dans son ensemble. Dans ce contexte, le rendement du Bund allemand à 10 ans a progressé de près de 10 points de base juste sous la barre de 2,5%. En France, le rendement de l'obligation assimilable au Trésor (OAT) de même échéance s'est également apprécié de l'ordre de 10 points de base à 3,03%. Les rendements dans le reste de l'Europe ont suivi cette légère tendance haussière.

Sur le marché de la dette d'entreprise, les rendements ont progressé dans le sillage de la hausse des taux, tandis que les spreads de crédit ont profité des résultats des entreprises au deuxième trimestre qui montrent leur résistance à la hausse des taux et leur capacité à préserver leur bilan. Les titres de meilleure qualité, notés « investment grade » * par les agences spécialisées ont sous-performé les titres « high yield » **, qui ont plus profité du resserrement des spreads de crédit.

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance positive sur le mois de juillet, principalement expliquée par la contribution à la performance de la poche obligataire « Investment Grade », la deuxième poche la plus significative derrière la poche immobilière (elle représente 9,9% du fonds, contre 5,4% pour la poche High Yield tandis que la poche actions s'élevait à 4,4% à fin juillet).

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 61,2% du fonds à fin juillet, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière avoisinant les 100% (99,5%). Nos discussions se poursuivent avec le locataire unique du plus gros actif du fonds, la plateforme logistique située à Waddinxveen aux Pays-Bas, en vue d'une extension du bail commercial.

Dans ce contexte, la performance dividende réinvesti de votre Action A ISR Experimmo est en hausse de 0,56% au cours du mois de juillet.

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

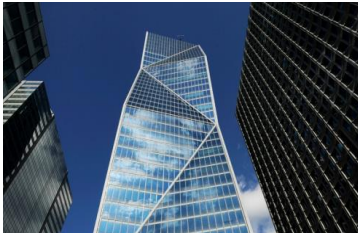
**Obligation High Yield : Les obligations à haut rendement (ou «high yield») sont des obligations d'entreprises émises par des sociétés ayant reçu d'une agence de notation une note de crédit faible (BB+ ou inférieure). Pour compenser ce risque de défaut, les obligations «high yield» offrent aux investisseurs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

Aperçu du portefeuille au 31/07/2023

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby



Données portefeuille au 31/07/2023

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
Skalmosevej	Résidentiel	Danemark	3 396	97%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
Total			154 714	99,9%				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.

Données clés de l'Action A ISR

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Délégataire 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

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.