

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 29 février 2024



Actif net total du fonds : 277 719 768 €
 Actif net Action A ISR : 253 806 212 €
 Valeur Liquidative Action A ISR : 95,89 €

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
N/A	9,87%	5,38%

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

Synthèse de la performance au 29/02/2024 (en %)

Performances cumulées nettes de frais⁽¹⁾

Depuis création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ⁽³⁾
-2,78%	N/A	-0,67%	-3,42%	-1,37%	0,06%	0,27%

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

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

(3) Performance calculée à partir du 01/01/2024

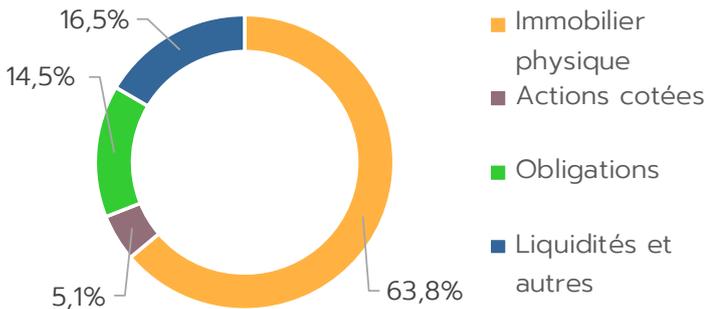
Performances annuelles dividendes réinvestis

2019 ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024 ⁽⁵⁾
-0,41%	-0,99%	7,39%	-5,28%	-3,33%	0,27%

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

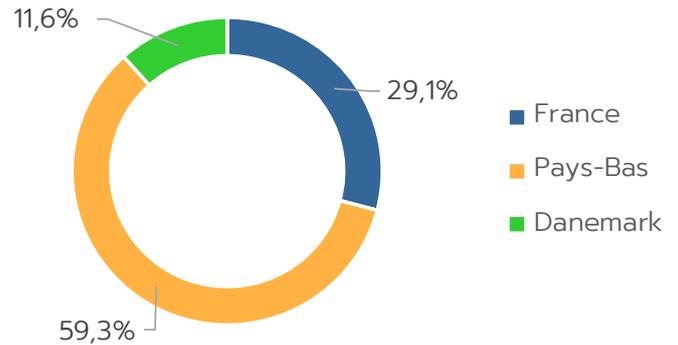
(5) Performance calculée à partir du 01/01/2024

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 29/02/2024)

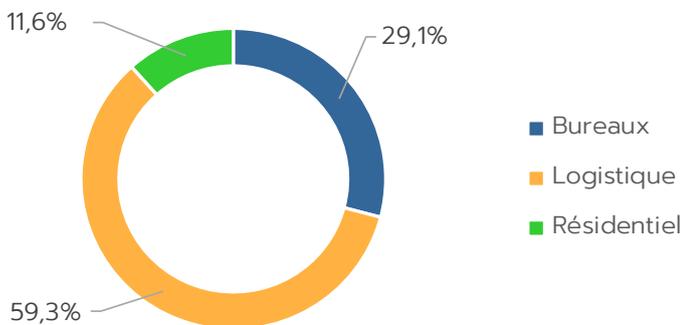


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

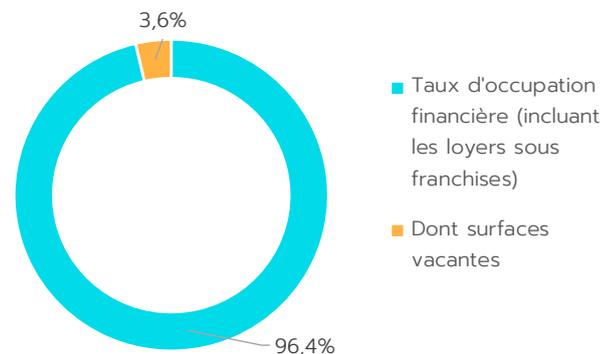
Répartition géographique (en % de la poche immobilière non cotée)



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

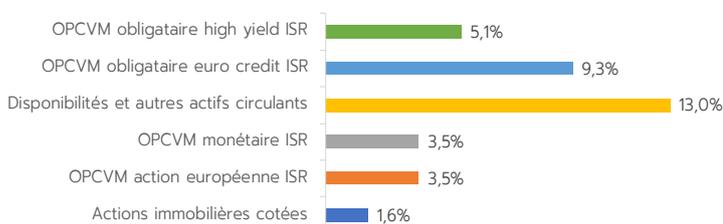


Taux d'occupation financière (*)



(*) 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.

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



Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 29 février 2024



Commentaire mensuel de gestion :

À la fin de l'année 2023, les marchés étaient enthousiasmés par la forte dynamique baissière de l'inflation et s'attendaient à une baisse des taux directeurs dès le mois de mars ou avril pour la BCE. Toutefois, les derniers chiffres d'inflation ont tempéré cette dynamique positive et rappelé que la dernière ligne droite de la désinflation sera plus graduelle car elle touche les composantes les plus persistantes, notamment l'inflation des services. Dans la zone Euro, l'inflation globale a reculé à 2,6 %, tandis que l'inflation sous-jacente reste supérieure à 3,0 % (3,1 %) et que l'inflation des services est toujours très proche de 4,0 % (3,9 %). Ces données ne militent pas pour une baisse prématurée des taux directeurs, étant donné que la croissance des salaires européens s'élève encore à 4,5 % à la fin de 2023.

En ce qui concerne le marché du crédit, les obligations de meilleure qualité dites « Investment Grade » *, affichent une performance certes négative depuis le début de l'année de -0,75 % (indice Bloomberg Barclays Capital Euro Aggregate Corporate – coupons nets réinvestis), mais celle-ci est principalement due à la remontée des taux. En effet, les conditions sur le marché du crédit restent favorables avec des marges qui continuent de se resserrer.

Les obligations spéculatives à Haut rendement (« High Yield » **), plus risquées, continuent quant à elles de surperformer le reste de la classe d'actifs avec une performance positive de 1,39 % depuis le début de l'année pour l'indice Bloomberg Barclays Pan European High Yield en euro. La classe d'actifs profite d'une durée plus courte et du resserrement des spreads de crédit.

Les Bourses européennes ont également globalement bien débuté l'année 2024. Les performances des marchés de la zone Euro sont tout aussi mal réparties qu'aux États-Unis. Quelques valeurs de croissance suffisent à expliquer la hausse des indices depuis le début de l'année (ASML, SAP, Capgemini, Adyen, Ferrari, Hermès, LVMH). Le manque de profondeur technologique des indices est donc compensé par un secteur du luxe qui retrouve certaines couleurs après des publications de résultat de l'exercice 2023 très encourageants. Nous noterons par ailleurs que ces valeurs ont une forte propension à générer de l'activité en dehors de l'Europe, ce qui n'est sans doute pas un hasard au regard du marasme économique ambiant dans la zone.

Les foncières cotées européennes, quant à elles, affichent une performance négative sur le mois de février, et viennent ainsi peser négativement sur la performance du fonds. Cependant, cette baisse est atténuée par le poids de cette poche, représentant environ de 1,6% du fonds.

Le monétaire, avec un taux Ester toujours proche de 3,90 %, offre un rendement qui nous semble attractif avec peu de risques. Une situation qui devrait perdurer à minima jusqu'à la première baisse de taux de la BCE. Raison pour laquelle nous conservons aujourd'hui une allocation significative de la poche financière et liquide de votre OPCV au sein d'OPC monétaire (environ 33% de la poche financière du fonds).

Dans ce contexte, la poche financière et liquide, qui représente environ 30% du fonds, aura été un moteur de contribution négatif à la performance du fonds au mois de février, principalement en raison de la performance négative des poches de foncières cotées et obligations Investment Grade.

La poche immobilière, qui représente environ 64% du fonds, continue d'être portée par un rendement locatif résilient avec un taux d'occupation financière avoisinant les 96,5%. La performance positive du fonds sur le mois de février est donc expliquée par la contribution positive des revenus locatifs des immeubles au fonds. L'une des priorités actuelles est de renouveler le bail du monolocatier de l'entrepôt Waalwijk qui vient à échéance mi 2025 et pour lequel des échanges prospectifs ont lieu.

Nous travaillons par ailleurs sur le renouvellement du label ISR du fonds.

La valeur des actions A enregistre donc une hausse de 0,06% par rapport au 31 janvier 2024.

*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 29/02/2024

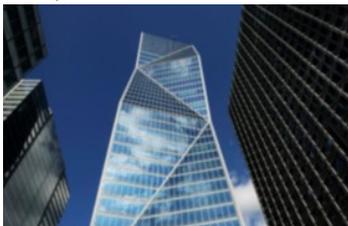
Waddinxveen



Waalwijk



Carpe diem



Polymer



Atrium



Skelmosevej



Données portefeuille au 29/02/2024

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	75%	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	3 503	90%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
Total			154 821	99%				160-220 millions

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 29 février 2024

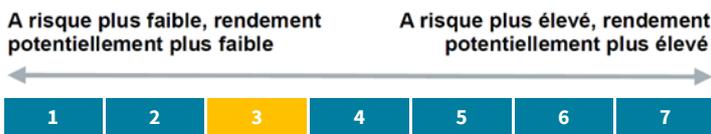


Orientation de gestion

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.

Profil de risque et rendement—SRI



Cet OPCV est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles) et présente un risque de perte en capital estimé au niveau 3. 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'OPCV cité peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de l'OPCV 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.

Données clés de l'Action A ISR

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Délégué de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Délégué de gestion financière	Ofi Invest Asset Management
Code ISIN	FR0013418761
Forme juridique	SPPICAV
Date de création	4 novembre 2019
Durée de placement recommandée	10 ans
Investissement min. initial	100€
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire/Valorisateur	Société Générale Securities Services France
Frais d'entrée acquis à l'OPCV	2,95% maximum
Frais d'entrée non acquis	Néant
Frais de fonctionnement et de gestion maximum (% de l'actif net)	2,20 % TTC dont 1,60% TTC de commission de gestion
Frais de fonctionnement et de gestion réels 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