

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 31 mai 2024



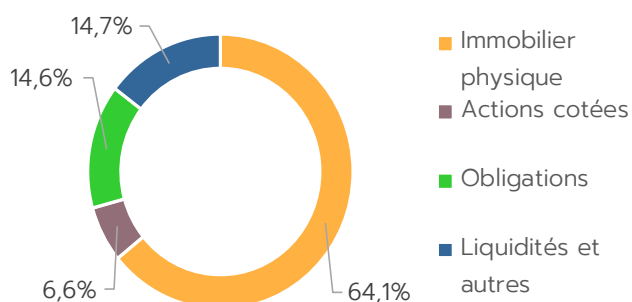
Actif net total du fonds : 277 506 416 €
 Actif net Action AFER ISR : 21 700 710 €
 Valeur Liquidative Action AFER ISR : 98,85 €

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
N/A	9,43%	5,62%

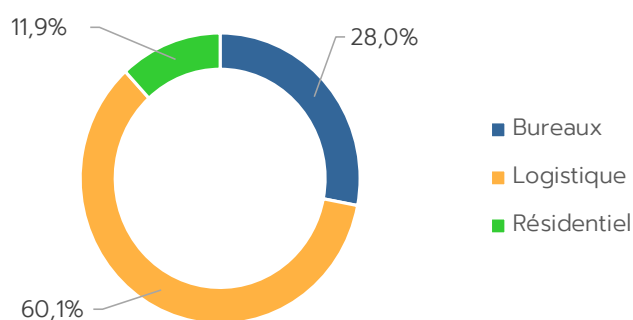
La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total)

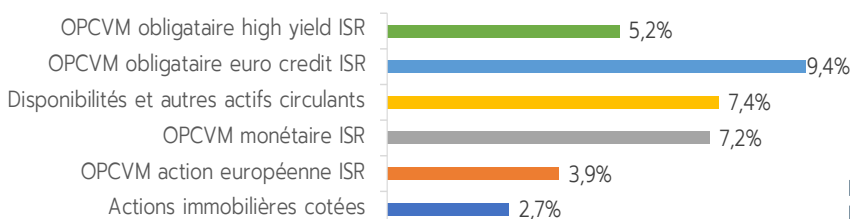


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

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 31/05/2024 (en %)

Performances cumulées nettes de frais⁽¹⁾

Depuis création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ⁽³⁾
	-1,06%	-4,19%	-2,44%	1,45%	0,92%	1,66%

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

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

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

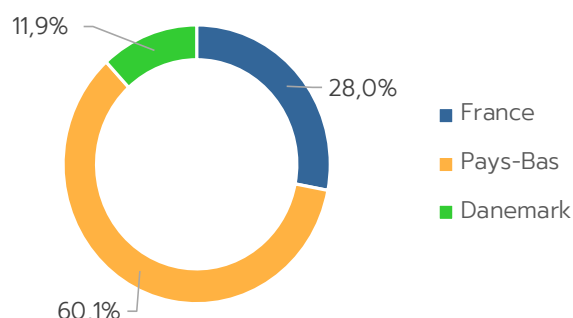
Performances annuelles dividendes réinvestis

2020 ⁽⁴⁾	2021	2022	2023	2024 ⁽⁵⁾
1,67%	6,06%	-5,87%	-4,12%	1,66%

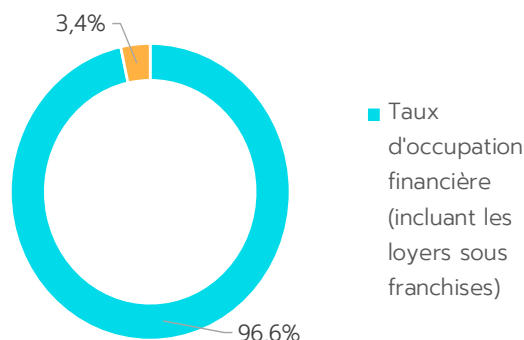
(4) Performance calculée du 30/04/2020 au 31/12/2020

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

Répartition géographique (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.

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Commentaire mensuel de gestion :

La première baisse des taux directeurs en juin semble désormais acquise au sein de la Banque Centrale Européenne (BCE) et devrait être accompagnée de baisses de taux graduelles au cours de l'année 2024, c'est-à-dire d'au moins deux à trois baisses au total, dans le but d'accompagner la désinflation. Seulement, ces baisses graduelles n'interviendront que si les projections de la BCE se confirment et que l'inflation revient sous le seuil des 2%. Toutefois, les marchés restent frileux quant à la capacité de la BCE à acter ces baisses si la banque centrale américaine (FED) n'agit pas de son côté. Les craintes d'une dépréciation de la devise qui pourrait inquiéter la BCE, sur le front de l'inflation importée et la corrélation étroite entre les politiques de taux entre la BCE et la FED, nous semblent exagérées à ce stade. Le taux d'inflation annuel de la zone euro est passée de 2,6% à 2,4% en glissement annuel en mai.

Les marchés actions ont vu la plupart des indices occidentaux (Stoxx 600, CAC 40, EuroStoxx 50...) atteindre des records historiques. En mai, l'EuroStoxx s'est apprécié de +2,73%. Les entreprises technologiques continuent à surprendre par leurs perspectives, et restent pour certaines d'entre-elles entraînées par une frénésie d'investissements dans l'intelligence artificielle. La poche actions représentant 6,6% du fonds à fin mai 2024 (dont 2,7% de foncières cotées), a contribué à hauteur de 0,23% à la performance mensuelle du fonds.

Comme nous l'observons depuis le début de l'année 2024, le marché obligataire est disparate avec d'une part le crédit spéculatif « High Yield » ** offrant une meilleure performance sur le mois par rapport aux obligations de meilleures qualités dites « Investment Grade »* et affiche une performance mensuelle de +1,01% (indice Bloomberg Barclays Capital Euro Aggregate Corporate – coupons nets réinvestis). Les obligations spéculatives (« High Yield »), quant à elles, affichent une performance mensuelle de +0,27% (indice Bloomberg Barclays Pan European High Yield en euro). La poche obligataire représentant 14,6% du fonds à fin mai 2024 (dont 5,2% d'obligations High Yield, et 9,4% d'obligations Investment Grade), contribue à hauteur de +0,08% à la performance du fonds sur le mois.

Le monétaire, avec un taux Ester toujours proche de 3,66 %, 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 qui pourrait avoir lieu dès juin prochain. Raison pour laquelle nous conservons aujourd'hui une allocation significative de la poche monétaire dans le fonds (environ 14,7% du fonds).

Dans ce contexte, la poche financière et liquide, qui représente près de 36% du fonds, aura été un moteur de contribution positive à la performance du fonds au mois de mai 2024, à hauteur de +0,34%.

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 64,1% du fonds à fin mai, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière avoisinant les 97%. Au cours du mois de mai, deux revalorisations positives exceptionnelles ont eu lieu sur la poche immobilière, respectivement au 15 et 30 mai sur les actifs Waalwijk et Polymer. Cela intervient à la suite de la signature d'un bail avec un logisticien de premier plan pour une durée ferme de 6 ½ à compter du 15 mai sur Waalwijk et la signature d'un avenant au bail du locataire actuellement en place sur Polymer. Ces deux signatures permettent la sécurisation des flux sur ces actifs à un niveau de loyer supérieur. Le rendement en capital du portefeuille immobilier dynamisé par ces deux revalorisations positives aura ainsi généré une contribution positive à la performance, +0,54%.

La valeur des actions Afer enregistre une hausse de 0,92% par rapport au 30 avril 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 31/05/2024

Waddinxveen



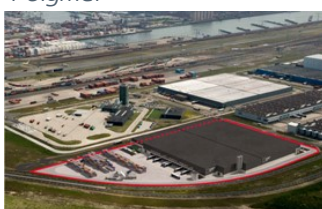
Waalwijk



Carpe diem



Polymer



Atrium



Skelmosevej



Données portefeuille au 31/05/2024

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	2 834	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	92%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
Total			115 362	99%				160-220 millions

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 31 mai 2024

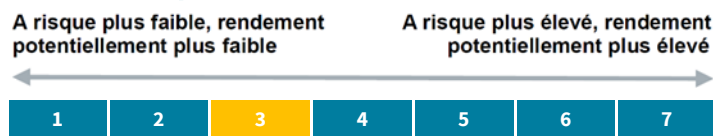


Orientation de gestion

L'objectif de la SPICAV 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 SPICAV.

Profil de risque et rendement—SRI



Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détenue 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'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 de l'AFER www.afer.fr.

Données clés de l'Action AFER Experimmo 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	FR0013505021
Forme juridique	SPICAV
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€
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire/Valorisateur	Société Générale Securities Services France
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	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 31/12/2023	2,25%
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant