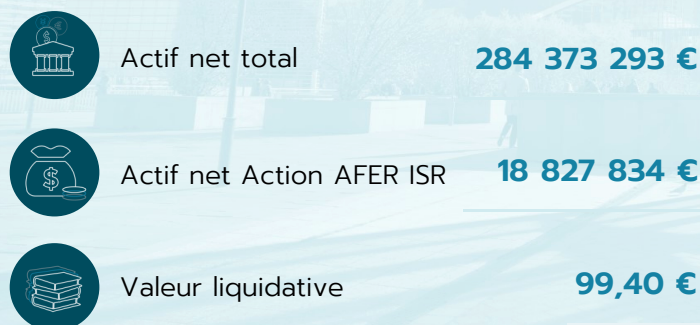


Ofi Invest ISR Experimmo

Action AFER ISR : FR0013505021



CHIFFRES CLÉS



Répartition par type d'instrument



ACTUALITÉ DU PORTEFEUILLE

La valeur des actions Afer enregistre une baisse de -0,05% par rapport au 30 septembre 2024.

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 61,8% du fonds à fin octobre, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financier avoisinant les 97%. Aucune revalorisation n'a eu lieu sur la poche immobilière durant le mois d'octobre.

La poche financière et liquide, qui représente 38,2% de l'actif net du fonds a contribué négativement à la performance du fonds au mois d'octobre à hauteur de -0,20%. Conjugué à des valorisations immobilières stables sur le mois et partiellement compensé par une contribution positive du rendement locatif à la performance du fonds, la performance du fonds est légèrement négative.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ²
-0,51%	N/A	-7,20%	1,43%	0,70%	-0,05%	2,22%

(1) La part a été créée le 20 avril 2020

(2) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Performances annuelles coupons réinvestis

2020 ³	2021	2022	2023	2024 ⁴
1,67%	6,06%	-5,87%	-4,12%	0,00%

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

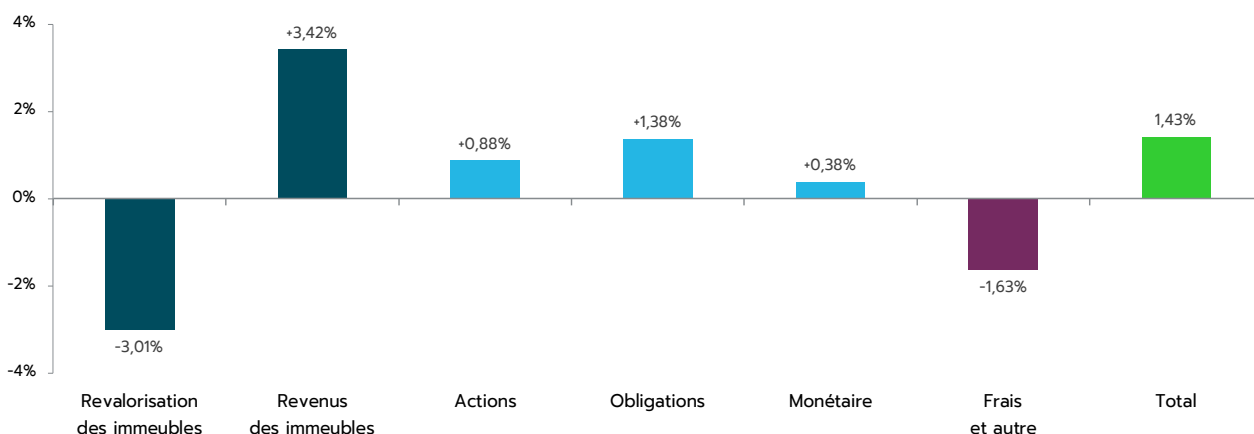
(4) Performance calculée depuis le 31/12/N-1

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
N/A	9,30%	3,87%

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

Contributions à la performance (1 an glissant)



COMMENTAIRE DE MARCHÉ

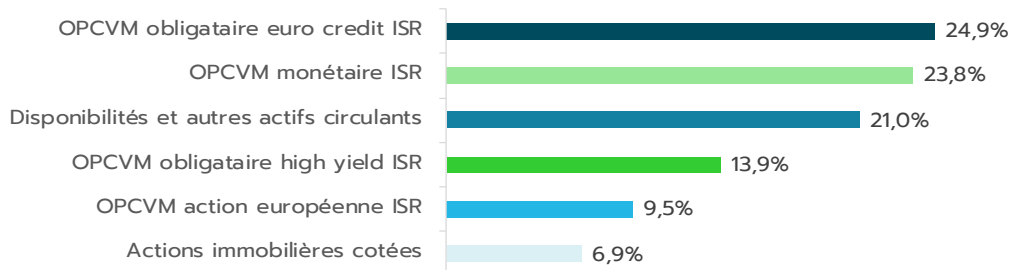
Le taux d'inflation annuel de la zone euro est estimé à 2,0% en septembre 2024, contre 1,7% en septembre (Eurostat). D'un mois sur l'autre, l'inflation dans les 20 pays ayant adopté la monnaie unique a progressé de 0,3% le mois dernier, comme attendu par le consensus, et contre une première estimation d'un repli de 0,1%. En excluant les éléments les plus volatils que sont les produits alimentaires non transformés et l'énergie, ainsi que le tabac et l'alcool, l'inflation s'est établie à 2,7% en octobre, comme en septembre et comme attendu par le consensus. Les effets de base sont désormais moins porteurs sur l'énergie, la désinflation est terminée pour les biens, et l'inflation des services demeure élevée. Cette donnée ne remet pas en cause l'atterrissage vers l'objectif des 2 % l'an prochain. La BCE a abaissé ses taux d'intérêt à 3,50 % en septembre et a laissé entendre qu'une autre réduction pourrait avoir lieu prochainement. À ce stade, nous tablons sur des baisses des taux de 25 points de base lors des prochaines réunions.

L'indice EuroStoxx performe négativement sur le mois à hauteur de -3,21%. La poche actions représente 5,7% du fonds à fin septembre 2024 (dont 2,8% de foncières cotées qui ont surperformé le marché actions généraliste) et a contribué pour -0,21% de la performance du fonds sur le mois. A fin octobre, l'EuroStoxx affiche une performance YTD de +7,78%.

Comme nous l'observons depuis le début de l'année 2024, le marché obligataire est disparate avec d'une part les obligations présentant un risque de crédit relativement bas ou « Investment Grade » ** offrant une moins bonne performance sur le mois par rapport aux obligations spéculatives dites « High Yield » *, qui affichent une performance mensuelle de +0,51% (indice Bloomberg Barclays Capital Euro Aggregate Corporate – coupons nets réinvestis). Les obligations « Investment Grade », quant à elles, affichent une performance mensuelle de -0,31% (indice Bloomberg Barclays Pan European High Yield en euro). La poche obligataire représentant 14,6% du fonds à fin juillet 2024 (dont 5% d'obligations High Yield, et 9,6% d'obligations Investment Grade), contribue à hauteur de -0,01% à la performance du fonds sur le mois.

Le monétaire, avec un taux Ester toujours proche de 3,2%, offre un rendement qui nous semble attractif avec peu de risques. Raison pour laquelle nous conservons aujourd'hui une allocation significative dans la poche monétaire au sein du fonds (environ 32% de la poche financière du fonds).

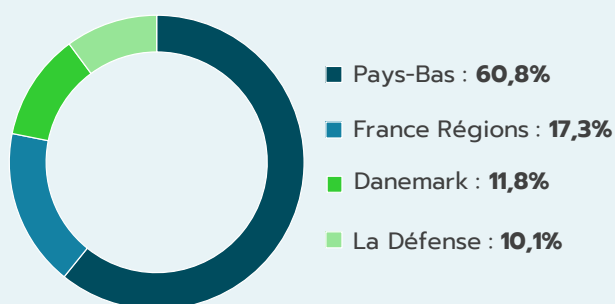
ALLOCATION DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ - (38% du portefeuille)



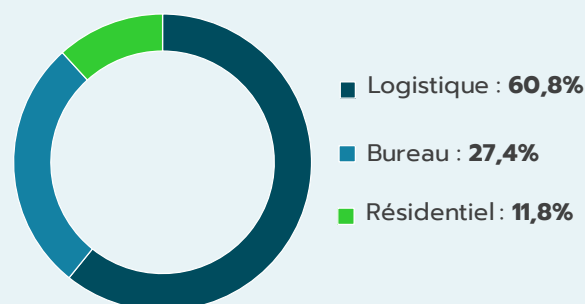
Répartition en % de la poche financière

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE - (62% du portefeuille)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition en % de la poche immobilière

SITUATION LOCATIVE

Au 30/09/2024



TOF **96,74%**

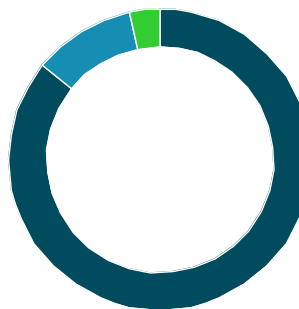


WALB **6,48 ans**



WALT **6,60 ans**

Taux d'occupation financier détaillé



- Loyers surfaces occupées : **85,8%**
- Loyers en franchises : **11,0%**
- Loyers surfaces vacantes : **3,3%**

LES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

Actif	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'acquisition (hors droit)	Taux d'occupation physique
WADDINXVEEN	Pays-Bas	Logistique	44 143 m ²	14 novembre 2019	50-60 millions	100,0%
WAALWIJK	Pays-Bas	Logistique	17 320 m ²	14 novembre 2019	10-20 millions	100,0%
CARPE DIEM	France	Bureaux	42 293 m ²	13 décembre 2019	20-30 millions	74,8%
POLYMER	Pays-Bas	Logistique	39 465 m ²	15 avril 2020	30-40 millions	100,0%
ATRIUM	France	Bureaux	8 097 m ²	2 novembre 2020	30-40 millions	100,0%
SKELMOSEVEJ	Danemark	Résidentiel	3 503 m ²	6 avril 2022	20-30 millions	93,4%

Waddinxveen



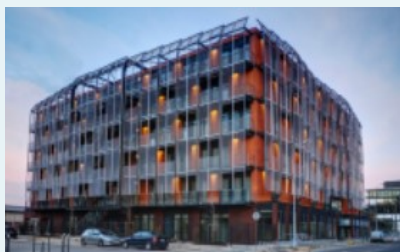
Waawijk



Polymer



Atrium



Skelmosevej



Carpe Diem



Effet de levier



Endettement immobilier

0%

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion immobilière : Ofi Invest Real Estate SAS
Déléataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management
Forme juridique : SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)
Code ISIN : FRO013505021
SFDR : Article 8
Date de création du fonds : 4 novembre 2019
Date de création de la part : 30 avril 2020
Durée de placement recommandée : 10 ans
Investissement minimum initial : 100€
Fréquence de valorisation : Bi-mensuelle
Date de clôture de l'exercice : 31 décembre
Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire/Valorisateur : Société Générale Securities Services
Devise : Euros (€)

Détail des frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2023
Frais de fonctionnement et de gestion	Max. 2,20% TTC maximum dont 1,60% TTC max de commission de gestion (en % de l'actif net)	2,25%
Frais d'exploitation immobilière	Max 2,20% TTC de l'actif net en moyenne sur 3 ans	0,55%
Commission de surperformance	30 % TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 5 ans	0%
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum - 0% jusqu'au 31/03/2025	2,95%
Frais d'entrée non acquis à l'OPCI	Néant	0%
Frais de sortie	Néant	0%

Définitions

La Valeur Liquidative (VL) correspond à l'actif net divisé par le nombre de parts.

Frais du support : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 5. Frais et commissions » du prospectus d'Ofi Invest ISR Experimmo.

Le taux d'occupation financier (TOF) 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 (définition Aspim).

WALB (Weight Average Lease Break) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers jusqu'à leur première échéance.

WALT (Weight Average Lease Term) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers jusqu'à leur terme.

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 Socialément 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



À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez Ofi Invest ISR Experimmo pendant 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Le SRI indique la probabilité qu'Ofi Invest ISR Experimmo enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Le SRI permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Avertissement

Information importante : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document 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. Des documents et informations complémentaires sont à la disposition du public sur le site internet de l'AFER www.fer.fr



Contact

+33 (0)1 40 68 18 00
contact-re-sgp@ofi-invest.com

