

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 31 mars 2024



Actif net total du fonds : 277 555 302 €
 Actif net Action AFER ISR : 22 633 572 €
 Valeur Liquidative Action AFER ISR : 97,84 €

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
N/A	9,66%	5,34%

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

Synthèse de la performance au 31/03/2024 (en %)

Performances cumulées nettes de frais⁽¹⁾

Depuis création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ⁽³⁾
	-2,07%	-4,46%	-3,20%	0,62%	0,41%	0,62%

(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

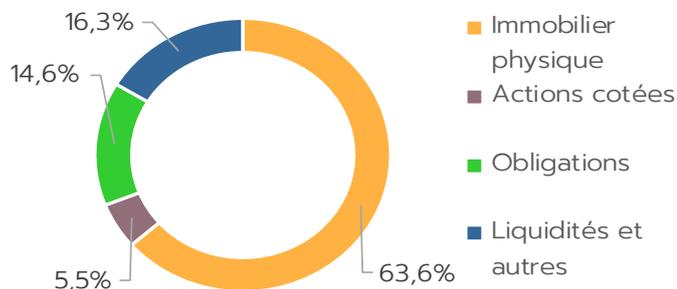
Performances annuelles dividendes réinvestis

2020 ⁽⁴⁾	2021	2022	2023	2024 ⁽⁵⁾
1,67%	6,06%	-5,87%	-4,12%	0,62%

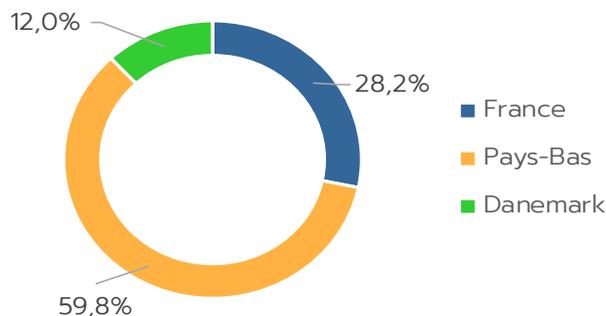
(4) Performance calculée du 30/04/2020 au 31/12/2020

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

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/03/2024)

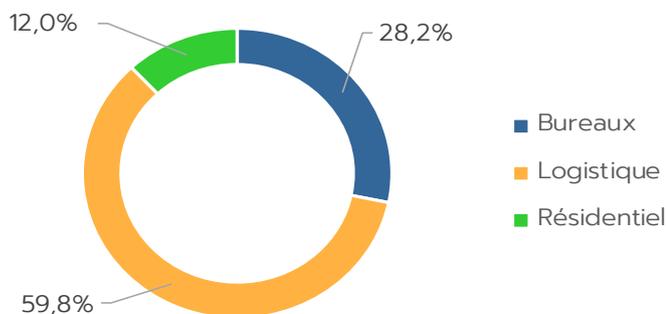


Répartition géographique (en % de la poche immobilière non cotée)

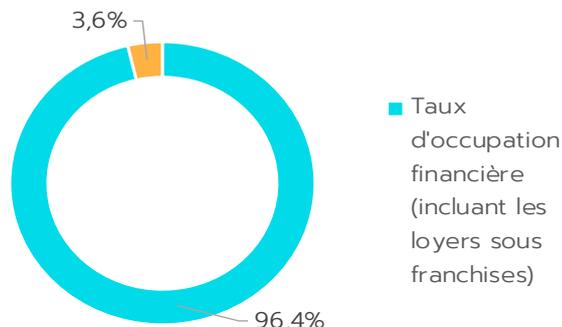


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

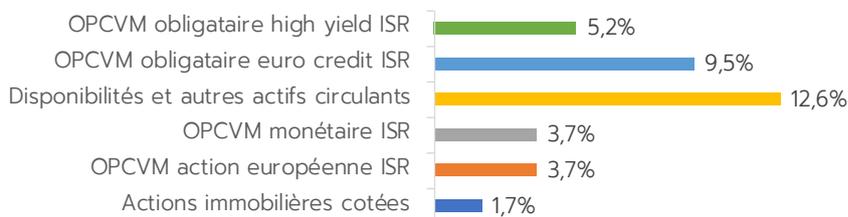
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



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%

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 31 mars 2024



Commentaire mensuel de gestion :

Le 4^{ème} trimestre a conclu une année 2023 très chahutée sur le marché de l'investissement immobilier commercial en Europe, puisque moins de 24 milliards € ont été engagés sur la période selon Knight Frank, en chute de 40% par rapport dernier trimestre 2022. Sur l'ensemble de l'année, 101,8 milliards € ont été comptabilisés, en net recul de 52% par rapport à 2022. La forte baisse des liquidités présentes sur le marché et un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs expliquent ce reflux. En outre, la recherche accrue de produits plus liquides a considérablement réduit la taille des opérations réalisées en 2023. Enfin, les investisseurs ont profité de la baisse généralisée des valeurs vénales pour se repositionner sur les Quartiers Centraux des Affaires des principaux marchés européens au net détriment de la périphérie, tandis que l'intérêt pour le secteur logistique reste prononcé.

Ainsi, la valorisation du portefeuille immobilier (qui représente environ 63,6% du fonds) ne s'est dépréciée que de -0,5% depuis fin décembre 2023, principalement imputable au mouvement de hausse des taux de rendements, que la progression des loyers et des valeurs locatives de marché, sur fond de marché locatif résilient en Europe en logistique et dans les quartiers centraux des affaires, a permis de compenser presque totalement. Le cœur du portefeuille du fonds, les trois entrepôts logistiques situés aux Pays-Bas, ont montré une résilience plus accrue que les autres actifs du fonds, les fondamentaux du marché logistique néerlandais (tension locative élevée, non artificialisation des sols...) ont fait grimper les valeurs locatives de marché.

Nous avons par ailleurs le plaisir de vous faire part du renouvellement du label ISR (Investissement Socialment Responsable) du fonds, pour trois années supplémentaires.

La désinflation attendue et le calendrier des actions des Banques Centrales ont continué d'animer les marchés financiers au mois de mars avec une dichotomie croissante entre les États-Unis et la zone Euro. Dans la zone Euro, le taux d'inflation annuel de la zone euro est estimé à 2,4% en mars 2024, contre 2,6% en février selon une estimation rapide publiée par Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne. La progression des salaires reste supérieure à l'inflation et continue d'alimenter un regain de pouvoir d'achat, qui semble plus important aux États-Unis et en zone euro qu'au Royaume-Uni.

Rien ne semble vouloir arrêter la hausse des marchés actions internationaux. En mars, l'EuroStoxx s'est à nouveau apprécié de 4,52 %. En Europe, les marchés veulent croire en la reprise économique. La rotation récente vers les secteurs les plus cycliques et les plus « value » semble en témoigner, à l'instar des performances du secteur bancaire, de la chimie ou des produits de base au cours du mois de mars. La poche actions représentant 5,5% du fonds à fin mars 2024 (dont 1,7% de foncières cotées) et a contribué 0,33% de la performance du fonds sur le mois.

Le marché du crédit s'est encore bien comporté ce mois-ci avec le crédit « Investment Grade » * qui fait un peu mieux que le crédit spéculatif à haut rendement (« High Yield » **). En effet, le crédit « Investment Grade » a profité des mouvements de taux et du portage, notamment sur les dettes subordonnées. Il faut noter que le marché a été particulièrement animé par des risques spécifiques au cours du mois, le resserrement des spreads sur le « High Yield » s'étant interrompu notamment à la suite du cas d'Altice France qui a annoncé revenir sur ses engagements en termes de désendettement. Les obligations « Investment Grade », affichent une performance mensuelle coupon réinvesti de -1,22 % (indice Bloomberg Barclays Capital Euro). Les obligations spéculatives (« High Yield »), plus risquées, affichent quant à elles une performance mensuelle coupon réinvesti de 0,41 % (indice Bloomberg Barclays Pan European). La poche obligataire représentant 14,6% du fonds à fin mars 2024 (dont 5,2% d'obligations High Yield, et 9,5% d'obligations Investment Grade) et a contribué 0,15% de la performance du fonds sur le mois.

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 monétaire dans le fonds (environ 31,3% de la poche financière du fonds).

Dans ce contexte, la poche financière et liquide, qui représente 29,3% du fonds, aura été un moteur de contribution positif à la performance du fonds au mois de mars, ce qui associé au rendement locatif du portefeuille immobilier, aura permis de générer une performance positive au mois de mars, malgré le léger ajustement précité à la baisse des valorisations immobilières.

La valeur des actions Afer enregistre donc une hausse de 0,41% par rapport au 29 février 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 31/03/2024

Waddinxveen



Waalwijk



Carpe diem



Polymer



Atrium



Skelmosevej



Données portefeuille au 31/03/2024

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 AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 31 mars 2024

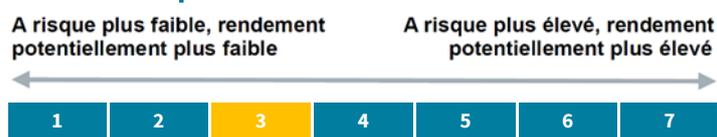


Orientation de gestion

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 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	SPPICAV
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