

OFI INVEST EXPERIMMO ISR

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 31 octobre 2022



Actif net total du fonds (en €) : 341 330 189,19

Actif net Action A ISR (en €) : 308 691 049,25

Valeur Liquidative Action A ISR (en €) : 102,88

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-	-	3,31%

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

Synthèse de la performance au 31/10/2022 (en %)

Performances cumulées nettes de frais ⁽¹⁾

Depuis la création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
3,84%	-	-	-1,27%	-1,1%	0,5%	-1,93%

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

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

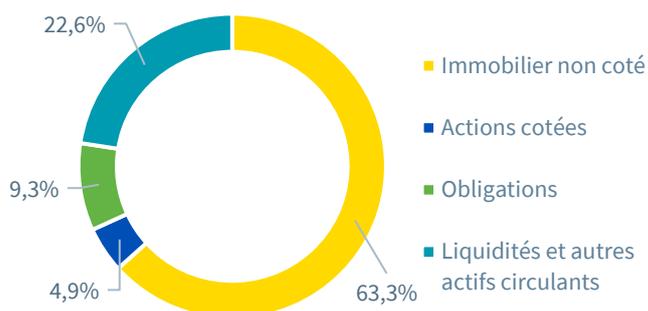
Performances annuelles dividendes réinvestis

2019 ⁽³⁾	2020	2021	2022 ⁽⁴⁾
-0,41%	-0,99%	7,39%	-1,93%

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

(4) Performance calculée à partir du 01/01/2022

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/10/2022)



*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.

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

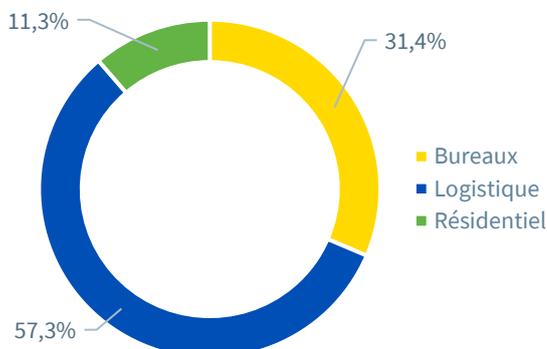
Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

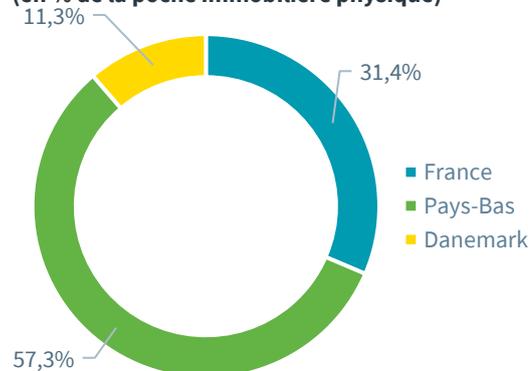
Niveau estimé au 31/12/2021 : 1,18% TTC de l'actif net

Niveau maximum : 2,20 % TTC de l'actif net

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



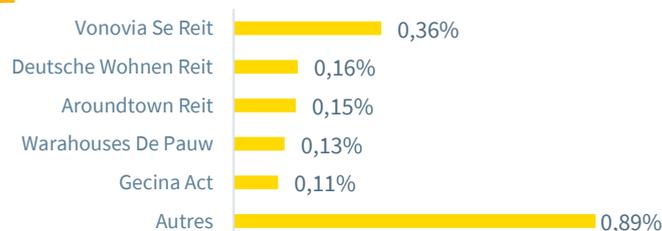
Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



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



Top 5 des foncières cotées (en % de l'ANR)



Commentaire mensuel de gestion

Les marchés financiers ont vécu un mois d'octobre agité, mais haussier, malgré les craintes suscitées par l'inflation des deux côtés de l'Atlantique.

L'inflation d'octobre en zone euro a d'ailleurs encore surpris à la hausse à +10,7% après +10,0% en septembre (et 5,0% d'inflation sous-jacente après 4,8%). Le pic de l'inflation européenne n'est clairement pas atteint, car les prix à la production, qui sont des indicateurs avancés des prix à la consommation, continuent d'accélérer dans l'industrie agroalimentaire et manufacturière.

Dans ce contexte, la BCE a relevé ses trois taux directeurs de 75 points de base, comme prévu, et a signalé que d'autres hausses suivraient : la lutte contre l'inflation est toujours la priorité dans la mesure où elle reste beaucoup trop élevée.

Le bilan s'avère finalement très positif pour les marchés d'actions grâce à un début de saison de publication de résultats d'entreprises globalement meilleur que prévu, et à la détente des taux longs à la fin du mois d'octobre. En Zone Euro, les indices actions ont repris des couleurs dans le sillage des actions américaines et de la révision du budget britannique.

Après avoir accusé d'une baisse de 6,23% au mois de septembre, le principal indice boursier européen, l'Euro Stoxx, voit sa valeur augmenter de 7,98% au mois d'octobre.

Les trois premières semaines du mois d'octobre ont été éprouvantes pour le marché obligataire, qui a particulièrement souffert des craintes suscitées par la crise au Royaume-Uni et de mauvais chiffres de l'inflation européenne. Les taux d'intérêt longs ont grimpé sur de nouveaux sommets (2,4% sur le Bund allemand) en raison du contexte inflationniste qui conduira les banques centrales à relever davantage leurs taux directeurs pour endiguer l'inflation. Fin octobre, le marché s'est enfin détendu dans le sillage des taux anglais après la nomination de Rishi Sunak au poste de Premier Ministre. Les investisseurs ont également bien accueilli les conclusions des réunions de banques centrales avec un ton moins sévère qu'attendu.

Après avoir accusé d'une baisse de 4,28% au mois de septembre, les obligations les moins risquées (Investment Grade) voient leur valeur augmenter de 0,10% au mois d'octobre, poche que nous avons décidé de renforcer d'environ 3% de l'actif net du fonds en milieu de mois. Les obligations les plus risquées (High Yield), quant à elles, augmentent de 2,03% sur le mois.

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance positive durant le mois d'octobre.

Sur le marché immobilier européen, nous observons une hausse des taux de rendement entraînant une baisse des valeurs des actifs immobiliers, les investisseurs souhaitant reconstituer la prime de risque immobilière dans un contexte de hausse généralisée des taux sans risque.

La poche immobilière de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 63,6% du fonds à fin octobre, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation toujours proche de 100%. Cependant, bien que l'immobilier permette en partie de se prémunir de l'inflation via l'indexation des loyers, il semble difficile de penser que la classe d'actif sera insensible aux mouvements inédits de hausse des taux. Dans ce contexte de marché, pérenniser le capital de votre OPCI demeure primordial. Raison pour laquelle nous progressons sur un projet de repositionnement des services de la tour Carpe Diem afin d'améliorer son attractivité dans un marché hautement concurrentiel (La Défense), en anticipation du départ de certains locataires à l'horizon 2024. Nous travaillons également sur le renouvellement du bail avec le locataire unique de l'entrepôt de Waddinxveen ou à une relocation à un nouveau locataire le cas échéant.

Enfin, dans le cadre de notre politique environnementale, nous étudions l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture de l'entrepôt Polymer situé dans le Port de Rotterdam.

Dans ce contexte, la performance de votre Action A ISR Experimmo est en hausse de 0,50% au cours du mois d'octobre.

Aperçu du portefeuille au 31/10/2022

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby



Données portefeuille au 31/10/2022

	Typologie	Géographie	Surface (m2)	Taux d'occupation	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	17 123	100%	14/11/2019	SAS	100%	10-20 millions
Carpe Diem	Bureaux	France	41 935	99%	13/12/2019	SCI	7%	20-30 millions
Maasvlakte	Logistique	Pays-Bas	39 465	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Atrium	Bureaux	France	8 000	100%	02/11/2020	SCI	100%	30-40 millions
Valby	Résidentiel	Danemark	3 503	98%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
			154 169	99,8%				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.

La SPPICAV dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investie de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios réglementaires, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.

Profil de risque et de rendement*

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



*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	Abeille Asset Management
Déléataire de gestion Immobilière	Abeille Asset Management Real Estate France
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
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 Experimmo n'offre aucune garantie de performance ou de capital.

Ce document est établi par Abeille Asset Management, 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'Abeille Asset Management 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. Abeille Asset Management 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'Abeille Asset Management.

Sources pour toutes les données: Abeille Asset Management