

OFI INVEST EXPERIMMO ISR

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 31 décembre 2022



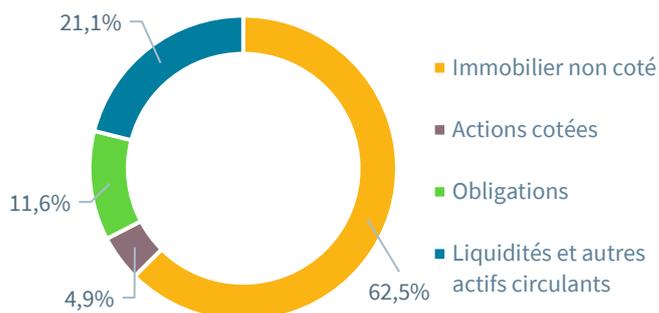
Actif net total du fonds (en €) : 322 475 445,99
Actif net Action A ISR (en €) : 290 992 167,07
Valeur Liquidative Action A ISR (en €) : 99,37

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-	10,34%	5,30%

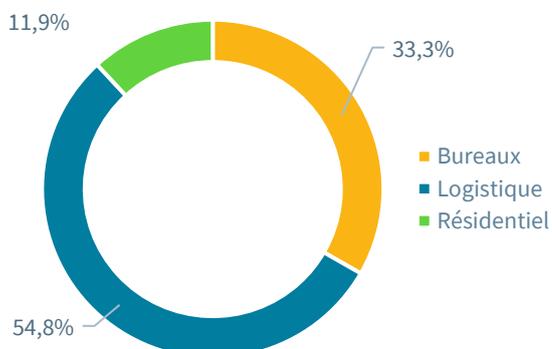
La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/12/2022)

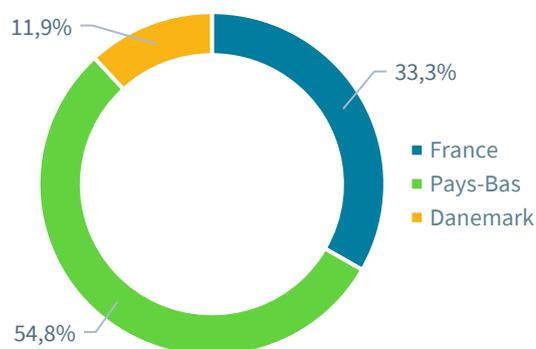


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

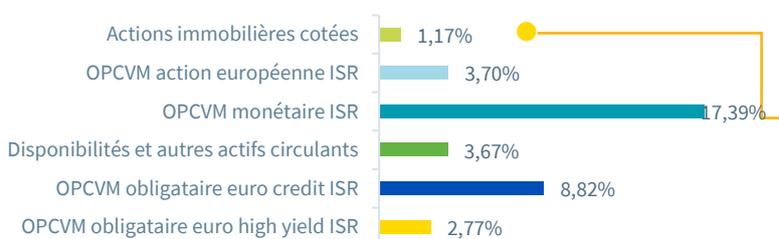
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



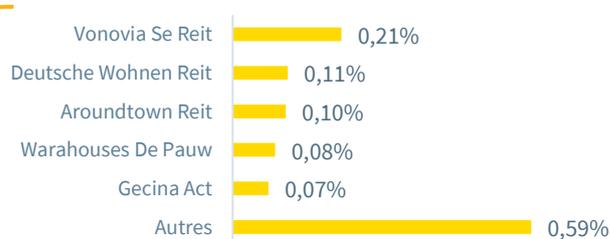
Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



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



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



Synthèse de la performance au 31/12/2022 (en %)

Performances cumulées nettes de frais ⁽¹⁾

Depuis la création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
0,3%	-	-	-5,28%	-2,93%	-4,1%	-5,28%

(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%	-5,28%

(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019
 (4) Performance calculée à partir du 01/01/2022

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%
 Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

Niveau estimé au 31/12/2022 : -0,90% TTC de l'actif net
 Niveau maximum : 2,20 % TTC de l'actif net

Commentaire mensuel de gestion

L'inflation de décembre en zone euro a surpris à la baisse à +9,2% après +10% en novembre (l'inflation core se stabilisant à 5%), en lien avec le ralentissement des prix de l'énergie sur le mois.

Cependant, la fin d'année a été particulièrement difficile en Europe, principalement en raison du ton restrictif des banques centrales qui a alimenté les craintes de récession. La BCE a en effet augmenté son taux directeur de 50 points de base, qui sera potentiellement suivi d'une nouvelle série de hausse des taux pour enrayer l'inflation. Le bilan annuel des places européennes est cependant moins dégradé que celui de Wall Street grâce à la résistance inattendue de l'économie et à la capacité des grandes entreprises à relever leurs prix pour préserver leurs marges face à la hausse des coûts.

Le rebond des marchés actions (hors valeurs technologiques) et obligataires est alimenté par l'espoir d'un pivot sur l'inflation, laissant présager un ralentissement du rythme des hausses de taux des grandes banques centrales.

La gestion active de notre poche liquide, volontairement surpondérée à 19,4% du fonds, et financière nous aura permis d'atténuer la baisse des valorisations observée sur l'ensemble des actifs immobilier sur le marché européen. La réallocation d'une partie de notre poche d'actions immobilières cotées vers des actions généralistes qui ont largement surperformées en cette fin d'année 2022, ainsi que la réduction de notre exposition aux obligations high yield*, au profit des obligations Investment Grade nous auront permis également d'amortir une partie de la baisse de valeurs des titres financiers détenus en portefeuille.

Sur le marché immobilier européen, la hausse des taux de rendement a continué à éroder les valeurs vénales des actifs.

La poche immobilière de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 62,5% du fonds à fin décembre, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation avoisinant les 100%. Toutefois, la valorisation du portefeuille immobilier s'est dépréciée d'un peu plus de 6%. Cette baisse est principalement imputable à la hausse des taux de rendements constatée sur l'ensemble des actifs européens, que la progression actuelle et anticipée des loyers, n'a permis de compenser que partiellement.

Les actifs logistiques détenus en portefeuille affichent une baisse de valeur plus significative que les autres actifs à -10,7%. En effet, malgré de solides fondamentaux locatifs se traduisant par une nouvelle hausse de la valeur locative observée sur notamment deux des trois actifs logistiques détenus en portefeuille, le marché néerlandais tend à corriger plus rapidement que les autres marchés européens. La logistique en particulier, par son attractivité, s'est davantage traitée que les autres classes d'actif telles que le bureau, de sorte que les évaluateurs indépendants possédaient plus de comparables auxquels se référer que sur un sentiment d'évolution de marché sur d'autres classes d'actif. Par ailleurs, les vendeurs logistiques, tels que les promoteurs, étaient plus enclins à vendre car ils continuaient à cristalliser une plus-value, même après réduction de leur prix de cession.

La dernière acquisition réalisée en avril 2022, un immeuble résidentiel situé dans la périphérie proche de Copenhague, a permis au portefeuille de bénéficier d'une certaine résilience contracyclique, l'évaluation s'inscrivant en retrait de 2,15%. L'actif de bureau lyonnais situé dans le quartier de Gerland, affiche une baisse de valeur également modérée, grâce au volume de l'actif jugé plus liquide, et à la dynamique positive de redéveloppement de la zone de Gerland qui verra par exemple l'installation du nouveau campus de l'EM Lyon Business School.

Dans ce contexte, la performance de votre Action A ISR Experimmo est en baisse de -4,16% au cours du mois de décembre, et de -5,28% pour l'année 2022.

**Les obligations spéculatives à « Haut rendement » ont une note de crédit plus faible que les obligations « Investment Grade » en raison de la santé financière plus fragile de leurs émetteurs selon les analyses des agences de notation. Elles sont donc considérées comme plus risquées par les agences de notation et offrent en contrepartie des rendements plus élevés. »*

Aperçu du portefeuille au 31/12/2022

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby



Données portefeuille au 31/12/2022

	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.

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	Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion Immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
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 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.

Sources pour toutes les données: Ofi Invest Real Estate SGP.