

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 30 novembre 2023



Actif net total du fonds :	285 133 183 €
Actif net Action AFER ISR :	25 944 986 €
Valeur Liquidative Action AFER ISR :	98,92 €

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
N/A	10,20%	7,02%

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

Synthèse de la performance au 30/11/2023 (en %)

Performances cumulées nettes de frais⁽¹⁾

Depuis création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ⁽³⁾
	N/A	-1,44%	-6,54%	-2,17%	0,94%	-2,46%

(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 01/01/2023

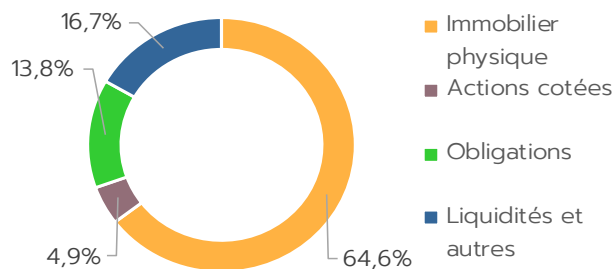
Performances annuelles dividendes réinvestis

2020 ⁽⁴⁾	2021	2022	2023 ⁽⁵⁾
1,67%	6,06%	-5,87%	-2,46%

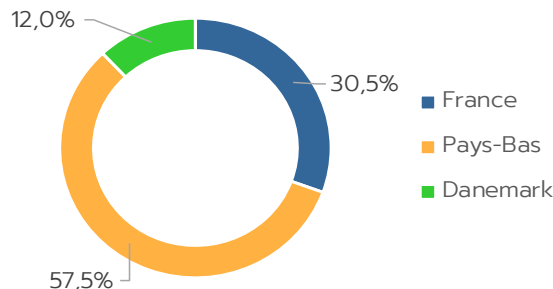
(4) Performance calculée du 30/04/2020 au 31/12/2020

(5) Performance calculée à partir du 01/01/2023

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/10/2023)

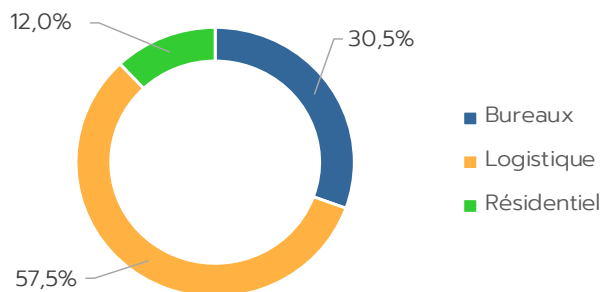


Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)

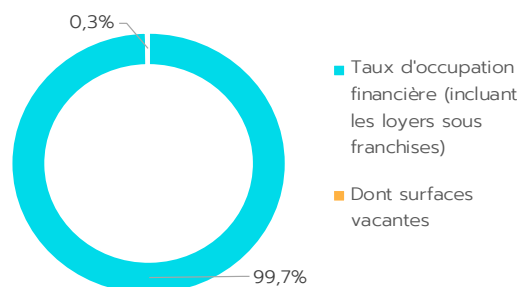


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

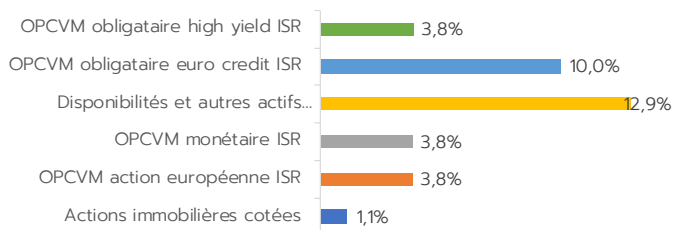
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



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 30 novembre 2023



Commentaire mensuel de gestion :

La désinflation se poursuit en zone Euro : l'inflation totale diminue à 2,4 % (après 2,9 %), atteignant son point le plus bas depuis juillet 2021, tandis que l'inflation sous-jacente baisse à 3,6 % (après 4,2 %).

Les effets de base sur les prix de l'énergie expliquent en grande partie la forte baisse enregistrée au cours du mois de novembre. Toutefois, de bonnes nouvelles émergent également du secteur des services. En d'autres termes, le ralentissement de la dynamique énergétique se propage enfin aux autres composantes. De plus, les perspectives positives se multiplient, car les prix à la production continuent de baisser, soutenus par la diminution des prix chinois. Cela suggère que la modération de l'inflation des biens alimentaires et manufacturés devrait se poursuivre dans les mois à venir.

La baisse des taux a provoqué un rebond général des actifs risqués, une tendance qui s'est en effet confirmée sur le marché actions. Les « mauvaises » nouvelles économiques s'accumulent un peu partout dans le monde et témoignent d'économies en phase de ralentissement, plus ou moins modéré. La bonne nouvelle, c'est que les perspectives d'inflation reculent également. Du coup, novembre 2023 a vu se produire un important mouvement de détente des taux longs qui a propulsé les marchés actions un cran plus haut. L'EuroStoxx affiche une performance dividende réinvestis de 8% sur le mois de novembre, et de 14,9% depuis le début de l'année.

Sur le marché de la dette d'entreprise, le marché du crédit de la dette de meilleure qualité, notée "Investment grade", semble attractif. Le couple rendement-risque s'est nettement améliorée avec des taux de rendement aux alentours des 3%. La dette « Investment Grade » dégage une performance significative de +2,30% sur le mois de novembre d'après l'indice Bloomberg Barclays. Les émissions "High Yield", plus risquées, ont affiché une forte hausse de leur valeur de 3,02% sur le mois de novembre d'après l'indice européen Bloomberg Barclays.

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance largement positive de (0,7%) sur le mois de novembre, principalement expliquée par la contribution à la performance de la poche actions.

La poche immobilière physique de votre OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, représentant 64,6% du fonds à fin novembre, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation financière avoisinant les 100%. Nous poursuivons par ailleurs nos démarches visant à étendre la durée moyenne des baux dans le portefeuille, notamment sur l'entrepôt logistique de Waddinxveen sur lequel nous espérons bientôt signer un 10 ans ferme qui sécuriserait ainsi les flux sur l'actif à un niveau de loyer proche du loyer de marché.

Dans ce contexte, la performance dividende réinvesti de votre Action Afer ISR Experimmo est en hausse de 0,94% au cours du mois de novembre.

*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 30/11/2023

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby



Données portefeuille au 30/11/2023

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	99%	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	3 396	97%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
Total			154 714	99,9%				160-220 millions

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 30 novembre 2023

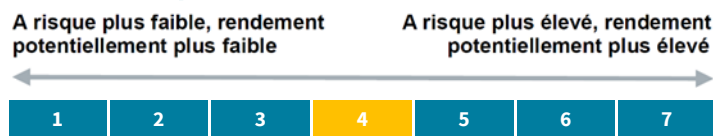


Orientation de gestion

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 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.

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
Déléataire de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Déléataire 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)	2,70 % TTC dont 2,10% TTC de commission de gestion
Frais de fonctionnement et de gestion réels au 31/12/2022	2,00%
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant