

Lancé en novembre 2019 et labélisé ISR\* depuis mai 2021, l'OPCI grand public Ofi Invest ISR Experimmo (anciennement Aviva Investors Experimmo ISR) continue de diversifier sa poche immobilière tout en conservant son originalité au sein de l'univers des OPCI.

L'OPCI récolte les fruits des choix d'allocation stratégique de l'équipe de gestion mais également de sa démarche d'engagement.

Explications d'Eudes Berthelot, gérant immobilier sénior et de Pascal Baudin, spécialiste investissement actifs réels, chez Ofi Invest Asset Management.

### Comment Ofi Invest ISR Experimmo se différencie-t-il dans l'univers des OPCI ?

Eudes Berthelot - Parmi les premiers OPCI grand public à avoir été labélisés ISR\* et ce, en mai 2021, Ofi Invest ISR Experimmo offre un positionnement paneuropéen. Plus précisément, Ofi Invest ISR Experimmo investit en France et en Europe, zone qui continue à offrir selon nous un cadre de vie attrayant. Pour déployer une gestion optimale des différentes poches du portefeuille, cet OPCI capitalise sur l'expertise multi-actifs d'Ofi Invest Asset Management, sur les actifs cotés mais aussi sur les actifs réels.

### L'OPCI aura bientôt 3 ans d'existence. Quelle politique de gestion avez-vous suivi lors de cette période cruciale de constitution ?

E.B. - Au sein de la poche immobilière, nous avons positionné Ofi Invest ISR Experimmo comme un portefeuille résolument pan-européen, sur des segments que nous jugeons porteurs et résilients au premier rang duquel la logistique. Ce secteur a connu des revalorisations successives sur la période, porté par l'explosion du e-commerce pendant le Covid. L'OPCI détient aussi quelques actifs de bureau ciblant des immeubles offrant des caractéristiques de localisation, d'expérience et de bien-être visant à maximiser les taux d'occupation, et donc les loyers.

Au sein de la poche financière, l'allocation a été flexible pour s'adapter aux différentes phases des marchés. Nous avons néanmoins fait le choix de rester exposés aux actions avec une surpondération sur les actions non-immobilières, notamment les valeurs considérées comme potentiellement génératrices de croissance.

### Quelle est aujourd'hui la stratégie d'investissement ?

E.B. - Nous poursuivons la stratégie de diversification des actifs immobiliers en portefeuille, sur de nouveaux segments que nous estimons les plus résilients comme le résidentiel et le Danemark, par exemple. Pour ce marché européen, généralement absent au sein des OPCI grand public, nous capitalisons sur une expertise développée en interne depuis plusieurs années. Nous avons d'ailleurs acquis en avril 2022 un ensemble de 34 appartements dans la banlieue chic de Copenhague. Sur la logistique, nous adoptons une position un peu plus prudente en raison des valorisations tendues des actifs.

Par ailleurs, pour la partie financière du portefeuille, la poche de liquidités du fonds d'environ 24% à fin septembre 2022<sup>1</sup>, nous permet de composer avec la remontée des risques sur les marchés financiers.

### Quelle est la stratégie ESG au sein de la poche immobilière ?

Pascal Baudin – Nous recherchons notamment des actifs en vue d'améliorer de façon significative leur performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) pendant la phase de gestion, en travaillant en particulier sur leur empreinte carbone et le niveau de confort des occupants. Cette approche, dite «best-in-progress», répond à l'enjeu crucial d'amélioration du parc immobilier européen existant. Investir uniquement dans des immeubles flambant neufs n'est pas une solution suffisante, selon nous, d'un point de vue ESG.

### Comment élaborez-vous les plans d'amélioration de ces actifs ?

P.B. – Nous avons défini une grille d'analyse ESG sur la base de la stratégie d'investissement responsable d'Ofi Invest Asset Management et des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance du secteur immobilier : résilience au changement climatique, performance énergétique, confort thermique, biodiversité, etc. Cette grille sur 100 points nous permet d'établir, pour chaque actif, un état des lieux initial et, pour la poche « Best-in-Progress », un plan d'amélioration très précis à trois ans que nous intégrons dans le programme pluriannuel de travaux. Sur cette poche, l'objectif est d'obtenir sur la période une amélioration significative d'au moins 20 points de la notation initiale de l'actif. Les leviers d'amélioration ESG portent sur le bâti, l'exploitation et l'usage. L'articulation entre ces trois leviers vise l'atteinte d'une notation ESG cible<sup>2</sup>.

E.B. - Nous mesurons l'impact positif généré de façon régulière pour suivre nos objectifs et les retranscrire dans nos reportings en prenant en compte les limites afférentes à notre méthodologie notamment les contraintes liées à la collecte de certaines données disponibles annuellement<sup>3</sup>. Avec le cahier des charges exigeant et transparent du Label ISR\*, les investisseurs ont ainsi la garantie de la fiabilité et de la qualité de l'engagement responsable de cet OPCI.

Achévé de rédiger le 26 septembre 2022

---

<sup>1</sup> Source : Ofi Invest Asset Management

<sup>2</sup> La SPPICAV fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR»), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable.

<sup>3</sup> Cette méthodologie et ses limites sont présentées en détail dans le prospectus de l'OPCI.

## \*Le Label ISR

Le Label ISR a été créé en 2016 avec le soutien du Ministère de l'Economie et des Finances français et vise à offrir aux épargnants une meilleure visibilité sur leurs investissements en s'assurant de la transparence des processus des fonds labellisés et de l'intégration effective des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans leur processus de gestion.

Depuis le 23 octobre 2020, les fonds immobiliers peuvent prétendre à une labellisation ISR. Le Label ISR dédié aux fonds immobiliers permet aux épargnants désireux d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociétales et de gouvernance (ESG) de s'orienter vers des fonds correspondants à leurs valeurs.

Spécifiquement adaptée aux fonds immobiliers, cette déclinaison du Label ISR guide les investissements vers des immeubles plus modernes et performants, et les incite à investir dans l'amélioration de la performance ESG des bâtiments en portefeuille, un enjeu majeur pour le secteur, faisant de l'amélioration de la performance ESG du parc existant un enjeu prioritaire pour le secteur.

Pour en savoir plus sur le label ISR soutenu par les pouvoirs publics, [cliquez ici](#).

### Information importante

Cette communication publicitaire est établie par Ofi Invest Asset Management, dénomination commerciale d'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, dont le siège social est situé au 14, rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229. Abeille Asset Management est membre d'Aéma Groupe depuis le 30 septembre 2021.

Avant tout investissement dans les fonds présentés dans la communication publicitaire, il est fortement conseillé à tout investisseur, de procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations fournies dans cette communication publicitaire, à l'analyse de sa situation personnelle ainsi qu'à l'analyse des avantages et des risques afin de déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir.

Les fonds présentés dans cette communication publicitaire peuvent ne pas être enregistrés dans toutes les juridictions. Les fonds peuvent faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays.

Cette communication publicitaire ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Abeille Asset Management décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant.

Cette communication publicitaire 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 publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Abeille Asset Management, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

La valeur d'un investissement sur les marchés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et peut varier en raison des variations des taux de change. En fonction de la situation économique et des risques de marché, aucune garantie n'est donnée sur le fait que les produits ou services présentés puissent atteindre leurs objectifs d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) et le prospectus sont proposés aux souscripteurs préalablement à la souscription et remis à la souscription ; ces éléments, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Abeille Asset Management.  
FA22/0214/27032023