



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Ofi Invest Real Estate SGP. Son contenu ne saurait être interprété comme une garantie de rendement d'un placement géré par Ofi Invest Real Estate SGP, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit. Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Real Estate SGP, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés.

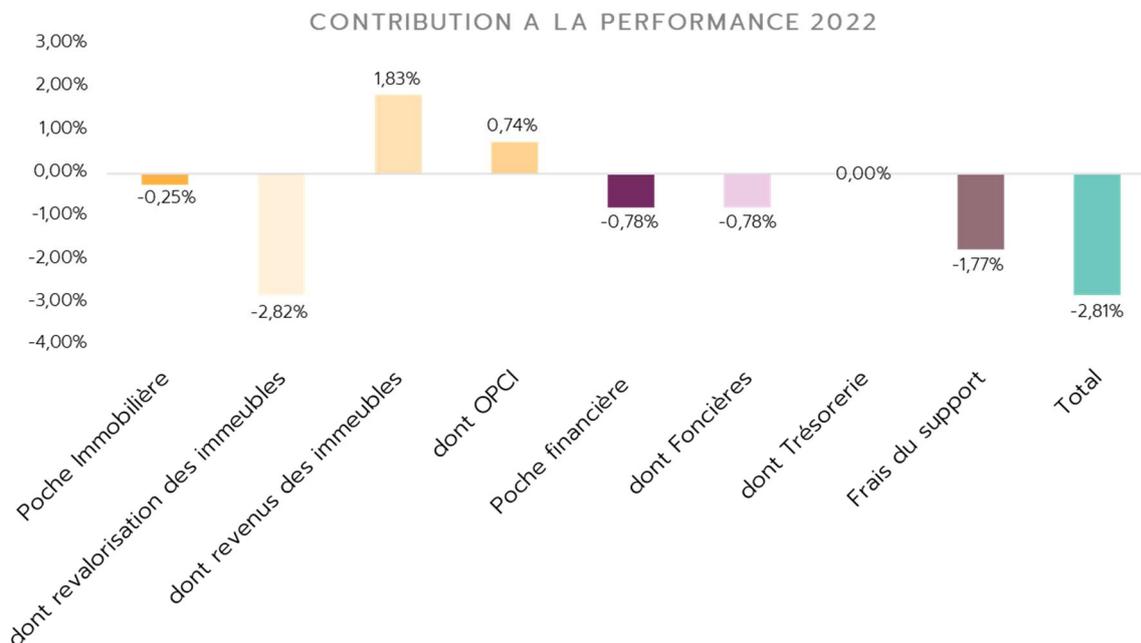
Les forces à l'œuvre sur les marchés immobiliers en fin d'année 2022

Si au cours du 1er semestre 2022, la reprise de l'activité amorcée en 2021 sur les marchés immobiliers européens s'est poursuivie malgré le contexte macro-économique et géopolitique, la seconde partie de l'année constitue un tournant vers plus d'attentisme, du fait de la hausse des taux directeurs en cours. Après une période de paralysie des marchés immobiliers face à la hausse des taux d'intérêt et du coût de la dette, un ajustement rapide des taux de rendements immobiliers est en cours. Cet ajustement devrait se poursuivre jusqu'à la stabilisation des taux directeurs en zone Euro et pourrait s'achever d'ici à mi-2023. Si cette baisse des valorisations touche l'intégralité des secteurs immobiliers dans un premier temps, l'emplacement et la qualité des actifs devraient être les principaux déterminants de la baisse des valorisations et de la capacité de rebond de celles-ci.

En parallèle de cette évolution, et parce que les loyers sont largement indexés sur l'inflation, le rendement locatif des actifs s'apprécie graduellement, porté par les niveaux d'inflation actuels. La croissance des valeurs locatives de marché est particulièrement sensible dans les marchés centraux et tendus dans un contexte de recentralisation et d'optimisation des espaces. La solidité des locataires et leur capacité à faire face à ces hausses de loyers seront des éléments suivis de près lors des prochains mois.



La performance d'Afer Immo en détail sur 2022



La performance de la poche immobilière de l'UC s'élève à -0,25% en 2022. Les dernières expertises effectuées au quatrième trimestre ont pesé sur le portefeuille, tandis que les revenus des immeubles, quasi intégralement loués (93% de surfaces occupées au 31/12/2022), ont apporté un socle stable de performance. Les investissements effectués en fonds externes diversifiants (nue-propriété résidentielle & campings) ont contribué positivement. Au sein de cette poche un actif, *Le Hive*, dont le locataire a annoncé son départ fin 2024 continue de se déprécier et a pesé sur la performance tout au long de l'année. *Le Hive* est maintenant une position minoritaire (entre 4% et 5% de la VL au 31/12/2022) dans le portefeuille, l'impact sera donc de moins en moins prégnant.

L'autre élément ayant pesé sur la performance est la position en foncières cotées au sein d'Afer Immo. Bien que l'allocation soit faible (environ 2% début 2022), la valeur de ces actifs cotés a très fortement chuté sur l'année.

La performance financière du support est de -2,81% sur l'année 2022.

L'horizon de placement recommandé étant de 10 ans, les performances du fonds sur longue période sont présentées ci-dessous.

Performances cumulées coupons réinvestis au 31/12/2022 (en%)

Depuis la création*	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois
	44,46%	11,99%	-0,84%	-2,81%	-3,44%
					-3,61%

* Fonds créé en déc. 2011

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Nos perspectives 2023 et orientations de gestion du portefeuille

Le portefeuille d'Afer Immo est principalement composé d'actifs de qualité, situés dans les quartiers centraux d'affaires à Paris et en Ile de France. L'indexation des loyers à l'inflation ainsi que ce positionnement du portefeuille sont deux éléments qui devraient permettre au portefeuille de profiter au mieux de la reprise quand les taux se seront stabilisés. Dans cette optique, nous continuons d'améliorer la qualité, notamment ESG, des actifs pour soutenir leurs valeurs à long terme. Plusieurs projets de redéveloppements d'actifs sont ainsi à l'étude, comme la montée en gamme de l'immeuble Lafitte situé dans le 9ème arrondissement de Paris, qui permettra de proposer un socle serviciel à l'ensemble des locataires de cet immeuble de bureaux. L'accompagnement des locataires est au cœur de nos préoccupations. Nous dialoguons avec eux pour répondre à leurs besoins et les fidéliser sur le long terme. Cette approche nous a par exemple permis de renégocier récemment le bail du locataire de l'immeuble Chateaubriand au loyer de marché.

Si les actions sur l'immeuble *Le Hive* ne peuvent commencer avant le départ du locataire actuel, plusieurs audits sont d'ores et déjà en cours pour déterminer les possibles travaux de restructuration à mener. Ces études ont pour objectif de déterminer la meilleure manière de transformer cet actif pour qu'il puisse accueillir plusieurs locataires, au lieu d'un seul actuellement, et potentiellement accueillir d'autres activités que des bureaux. L'objectif est de pouvoir relouer efficacement et de manière pérenne cet actif afin de faire remonter sa valorisation à terme.

Nous conservons pour le moment la poche de foncière cotées en portefeuille, en lien avec les équipes de gestion actions d'Ofi Invest Asset Management, et comptons arbitrer cette position lorsque les conditions de marchés seront de nouveau favorables.

Nous sommes convaincus que la classe d'actifs immobilière, particulièrement ses segments les plus qualitatifs et résilients, garde toute sa pertinence dans une optique de long terme, aussi bien par sa valeur intrinsèque qu'elle apporte que par son effet décorrélat des marchés financiers cotés.



Information importante

Cette communication est établie par Ofi Invest Real Estate SGP. Ofi Invest Real Estate SGP est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 17-000003, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros, dont le siège social est situé au 20-22 rue Vernier, 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407.

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

Le fonds présenté dans cette communication peut ne pas être enregistré dans toutes les juridictions. Le fonds peut faire l'objet de restriction 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 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. 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 y figurant.

Cette communication 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 publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Real Estate SGP, 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. 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 (DIC, aussi appelé Document d'Informations Spécifiques), les caractéristiques détaillées et les statuts doivent être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription. Ces éléments, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès de l'Afer ou sur le site : <https://www.afer.fr/>.