

**Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> :** 488 940 528,58€

**Valeur Liquidative<sup>(1)</sup> par part :** 26,32€

**Nombre de parts :** 18 574 916,00

## Synthèse de la performance au 30/09/2022 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création <sup>(1)</sup>	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD <sup>(2)</sup>
31,60%	16,20%	5,66%	3,42%	-0,68%	-0,75%	3,42 %

(1) Fonds créé en 2015

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

### Performances annuelles<sup>(3)</sup> coupons réinvestis

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 <sup>(4)</sup>
4,31%	5,01%	5,61%	4,43%	-0,88%	2,83%	3,42%

(3) Performance calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N

(4) Performance calculée à partir du 30/11/N-1

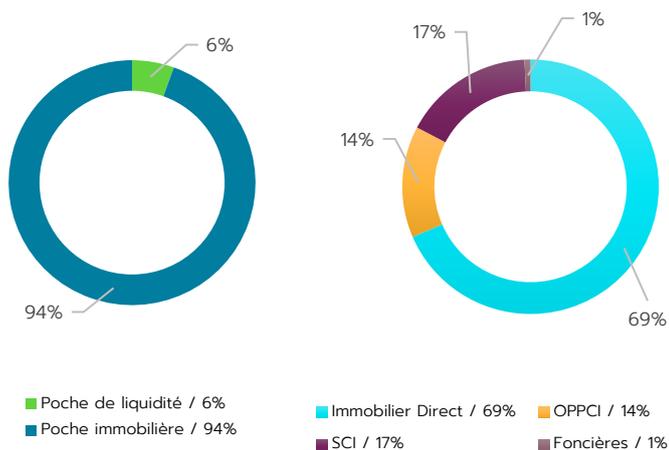
## Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an glissant

<b>Poche Immobilière</b>	<b>6,50%</b>
dont revalorisation des immeubles	3,04%
dont revenus des immeubles	2,14%
dont OPCI	1,32%
<b>Poche financière et frais</b>	<b>-3,08%</b>
dont Foncières	-0,84%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-2,21%
<b>Total</b>	<b>3,42%</b>

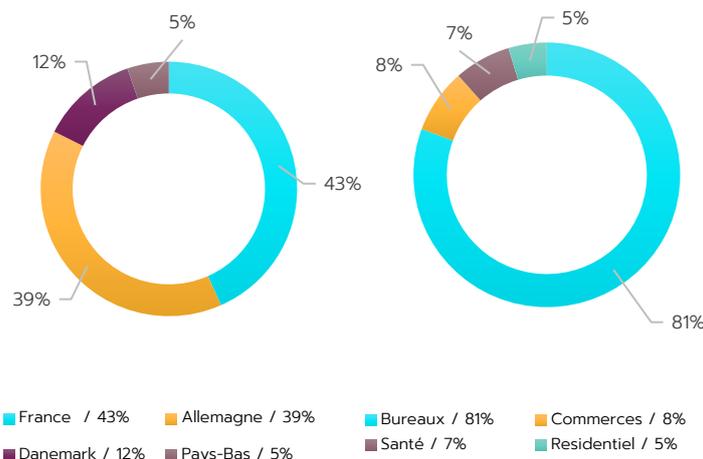
## Effet de levier ( max contractuel 40 % )

Endettement Immobilier : 3,27%

### Répartition\* par type d'instrument (en % de l'actif net total)



### Répartition\* sectorielle et géographique de la poche immobilière



\* La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du % de détention de la société civile immobilière. La répartition tient également compte des actifs détenus via des OPCI.

## Evolution de la valeur liquidative



## **Actualités de la SCI** (source Abeille Asset Management). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les marchés financiers ont vécu un second trimestre très difficile en raison de craintes suscitées par le durcissement des politiques monétaires et leur impact sur la croissance. La remontée des taux directeurs impacte négativement les conditions de financement sur le marché immobilier, résultant en un ralentissement du nombre de transactions observées durant le second et troisième trimestre, ainsi que par des premières corrections baissières sur les quelques transactions réalisées.

Dans ce contexte, la performance sur 1 an glissant de la SCI Ofi Invest Immo Selection s'élève à 3,42% au 30 septembre 2022, en légère baisse depuis notre dernier reporting trimestriel, en raison d'une performance négative au troisième trimestre 2022 de 0,68%.

Durant ce trimestre, la performance du portefeuille immobilier de votre SCI est polarisée. D'une part, nous avons pu observer des revalorisations stables sur nos actifs de bureau parisiens (Cambacérès, Gramont) qui apparaissent comme légèrement sous-loués et présentent donc un potentiel de réversion locative intéressant, mais également sur notre actif de bureau situé à Copenhague (Niels Jude Gade), la hausse des taux d'actualisation retenue par les experts indépendants venant être compensée par des hypothèses d'indexation plus élevées liées à l'environnement inflationniste actuel.

Certains actifs ont fait l'objet de fortes appréciations en capital, nos efforts en termes de re-commercialisation ayant permis de relouer l'actif de commerce rue de Béthune (Lille, France) auprès d'une enseigne de mode internationale, permettant de protéger la valeur du portefeuille. Enfin, en lien avec la correction des marchés financiers, notre participation dans la foncière cotée résidentielle allemande Vonovia a fortement baissé mais cette participation représente moins de 1% de l'actif net du fonds.

Sur l'actif de bureau Scorpius (Amsterdam), qui a subi une baisse de valeur significative à la suite du départ du principal locataire intervenu le premier juillet dernier, nous poursuivons nos études de repositionnement de l'actif parmi lesquelles un possible projet de rénovation, qui permettrait une re-commercialisation de l'actif dans son usage actuel de bureau.

La durée moyenne ferme des baux de notre portefeuille se maintient à environ 5 années.

Les travaux de fondation de notre immeuble à construire Reiwa, situé à Saint-Ouen, progressent bien puisque les deux premiers étages sont désormais terminés, la date de livraison étant maintenue la fin 2023.

Au niveau de l'actif Kaiserslautern, nous avons prorogé deux locataires sur trois durant le second trimestre, dont les baux venaient à expiration cette année et sommes en discussion avancée afin de conclure un bail avec le troisième et dernier locataire, ce qui nous permettrait d'envisager une vente courant 2023

En juillet 2022, la SCI a ainsi pris une participation pour environ 22 millions d'euros dans un portefeuille résidentiel allemand de 6 300 logements gérés par Brookfield Asset Management, principalement situés dans la région de Rhénanie du Nord Westphalie, en Allemagne. La stratégie du fonds vise à moderniser les immeubles via un programme de travaux et d'augmenter le flux locatif dans un marché résidentiel qui reste structurellement sous-offreur.

Le programme d'acquisition pour l'année en cours ainsi que pour 2023, vise à faire croître et diversifier le fonds tout en l'orientant vers des marchés et des typologies d'actif que la Société de Gestion estime plus résiliente dans l'environnement actuel, notamment le résidentiel.

Nous progressons toujours sur la mise en place d'un partenariat stratégique avec un opérateur spécialisé dans le résidentiel berlinois.

*La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Dans ce contexte de marché incertain, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.*

## Présentation de 2 actifs :

### Kaiserslautern

- Destination : Commerces
- Localisation : Kaiserslautern, Allemagne
- Détention : Directe (100%)
- Date d'acquisition : Octobre 2015
- Etat locatif : Multi-locataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 2,9 ans
- Stratégie : Stabilité du rendement locatif



### Scorpius

- Destination : Bureaux
- Localisation : Hoofddorp, Pays-Bas
- Détention : Directe
- Date d'acquisition : Janvier 2019
- Etat locatif : Multi-locataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 0,9 an
- Stratégie : Projet de repositionnement

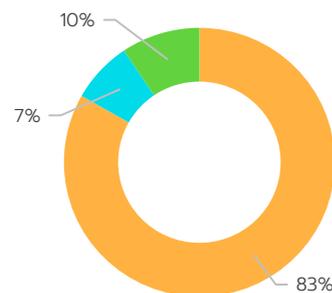


### Activité locative (au 30/09/2022)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m <sup>2</sup> )
10	56 385 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m <sup>2</sup> )
3	13 798 m <sup>2</sup>
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup>
78**	83,2%

\*via des sociétés gérées par Abeille Asset Management ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers \*\*hors locataires parkings, habitations et caves

### Taux d'occupation financier<sup>(3)</sup> détaillé

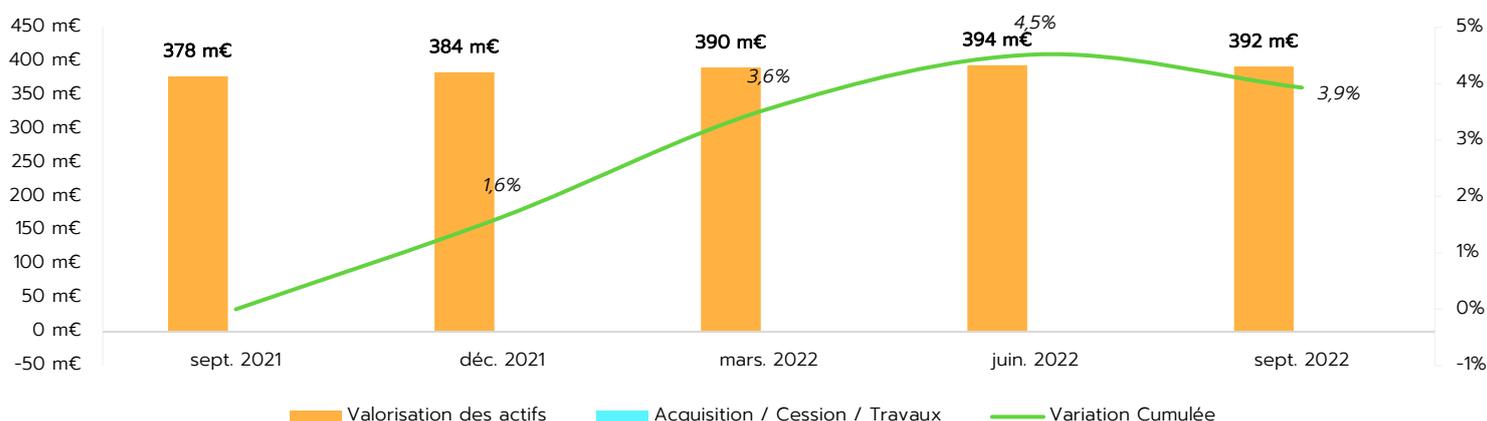


■ TOF Actuel ■ Loyers en franchises ■ Loyers surfaces vacantes

### Commentaire :

Le taux d'occupation financière atteignait 83,21% au 30/09/2022, en recul de 8% comparativement à la situation à fin juin 2022. Cette baisse est principalement attribuable à une baisse significative de l'occupation financière sur l'actif Scorpius, ainsi qu'à l'octroi d'une franchise de loyer qui a été accordée dans le cadre du renouvellement du bail d'un locataire de l'actif de Kaiserslautern. La durée moyenne des baux de notre portefeuille reste importante et s'établit à 4,94 années.

### Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



### Dernières opérations réalisées

Opération	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'opération	Type de détention	Détention (en%)	Valeur
Acquisition	Silver	Allemagne	Résidentiel	-	Juillet 2022	Indirecte	6,75%	20 – 30 M€

### SILVER

Le fonds a pris une participation dans un portefeuille de 6 300 logements gérés par Brookfield AM, principalement situés dans la région de Rhénanie du Nord Westphalie, en Allemagne. La stratégie du fonds vise à moderniser les immeubles via un programme de travaux et d'augmenter le flux locatif dans un marché résidentiel qui reste structurellement sous-offreur.



## ■ Caractéristiques principales

Société de gestion Déléguataire de gestion immobilière	Abeille Asset Management Abeille Real Estate Investment Management
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable (FIA) OFI INVEST IMMO SELECTION est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF
Fréquence de la valorisation	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice	Décembre
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
Frais d'entrée	L'acquisition de parts de la société OFI INVEST IMMO SELECTION par les associés supporte une commission de souscription de 6% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs. Ces commissions sont dues par les associés porteurs de parts. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par groupe Abeille	2,50 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects	0,15 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Date de création	27 Juillet 2015
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

## ■ Détail des frais du support<sup>(2)</sup>

	Rappel Max. contractuel	Réel 2021
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par groupe Abeille	Max. 2,50% HT de l'actif brut	1,91 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,44 %
Frais indirects (hors groupe Abeille)	0,15 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,09 %

## ■ Définitions

**(1) L'Actif Net Réévalué (ANR)** est calculé mensuellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes sur les actifs immobilisés. La formule de calcul est disponible au sein des statuts de la SCI. **La Valeur Liquidative (VL)** correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

**(2) Frais du support :** l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des Caractéristiques Détaillées d'OFI INVEST IMMO SELECTION.

**(3) Le taux d'occupation financier** 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 ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

## ■ Orientation de gestion

La Société Civile à Capital Variable a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value long-terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni. Le reste des investissements sera susceptible d'être composé de valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCVI (organismes de placement collectif immobilier). Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration.

OFI INVEST IMMO SELECTION investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

## ■ Profil de risque et rendement – SRI

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



La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3, calculé conformément au règlement 1286/2014. 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.

## ■ Avertissement

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement.

La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (de remboursement) de vos parts, votre argent ne pourrait ne vous être versé que dans un délai de 2 mois à partir de la date d'établissement de la VL. Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de conditions des marchés immobiliers et financiers. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de ce FIA, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Dans le cadre de l'investissement dans le support OFI INVEST IMMO SELECTION en tant qu'unité de compte d'un contrat d'assurance vie, l'assureur ne s'engage que sur le nombre de parts, mais pas sur leur valeur.

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription.

Un investissement dans ce support est déconseillé si vous ne pouvez supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

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.fer.fr](http://www.fer.fr).