

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 30/06/2023

Actif Net Réévalué : 525 866 155,28 €

Valeur Liquidative par part : 1,36 €

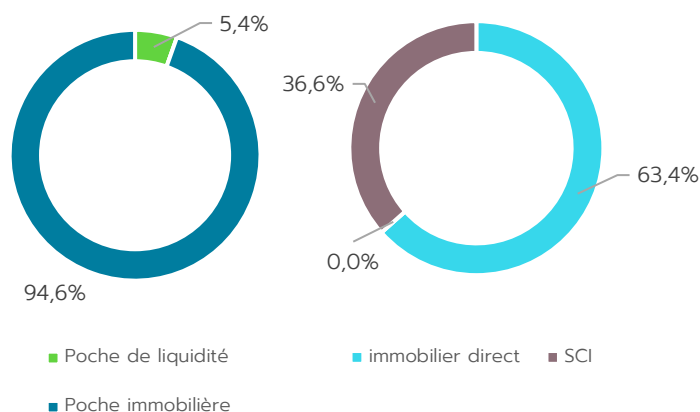
Nombre de parts : 387 350 000

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

Poche Immobilière	-2,79%
dont revalorisation des immeubles	-5,26%
dont revenus des immeubles	2,47%
dont OPCI	0,00%
Poche financière et frais	-1,69%
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	0,08%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,76%
Total	-4,48%

*Ajustement de la méthode d'affectation des décaissements liés aux travaux dans la contribution à la performance

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



Synthèse de la performance au 30/06/2023 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ⁽¹⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ⁽²⁾
77,21%	33,44%	13,66%	-4,48%	-0,86%	-0,96%	-4,65%

(1) Fonds créé en 2015

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

Performances annuelles⁽³⁾ coupons réinvestis

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ⁽⁴⁾
6,08%	5,15%	6,70%	10,63%	2,84%	5,97%	12,38%

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

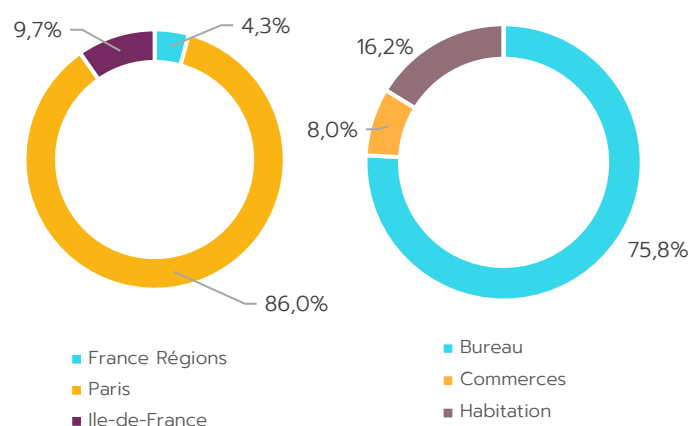
(4) Performance calculée à partir du 30/11/N-1

Coupons distribués⁽⁵⁾

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0,092	0,014	0,009	0,008	0,008	0,008	0,000

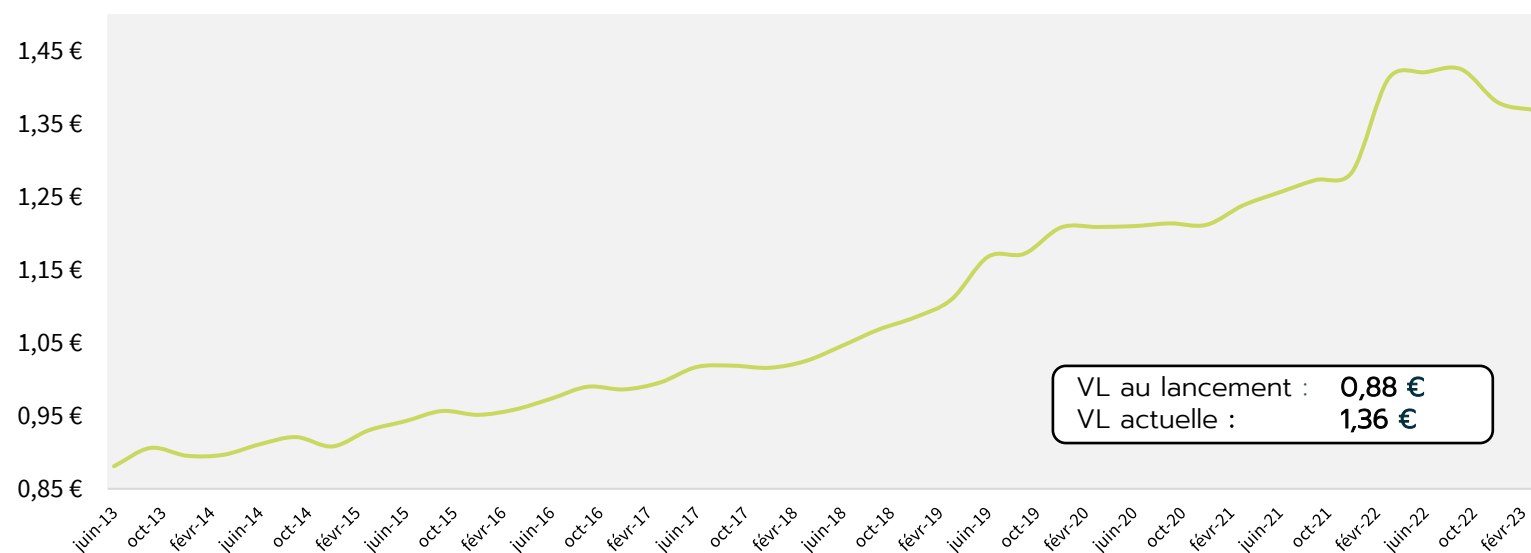
(5) *€/part du 30/11/N-1 au 30/11/N

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



Ofi Invest Patrimoine Immobilier

Reporting au 30/06/2023*

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 30/06/2023

Actualités de la SCI (source Ofi Invest Real Estate SGP). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Depuis maintenant un an, le secteur immobilier est confronté à un changement de paradigme. La hausse des taux et donc des coûts de financement se traduit par une nette diminution des liquidités disponibles à l'investissement tandis que la rémunération espérée par les investisseurs en immobilier augmente et que les prix baissent en conséquence. Dans le détail, en 2022-2023, les secteurs de l'immobilier sont pratiquement tous impactés mais dans des proportions différentes. Ainsi, l'ensemble des classes d'actifs a connu une correction de leurs valorisations depuis 1 an, un phénomène qui s'est accentué particulièrement depuis le dernier trimestre 2022.

Le ralentissement observé au premier trimestre 2023 se poursuit et s'accroît au deuxième trimestre 2023. Avec 6,3 Mds€*, les montants investis en immobilier commercial en France au premier semestre sont en net repli : les volumes sont en baisse de 48%* par rapport à la moyenne quinquennale du premier semestre. Nous observons aussi une diminution notable de la taille moyenne des transactions.

Côté Banque Centrale Européenne, nous observons que les politiques de resserrement monétaires sont un peu moins strictes que précédemment (+25 points de base pour les dernières remontées de taux). Les banques centrales laissent entendre que le cycle de remontée des taux approche à son terme, face à une inflation qui ralentit et une récession qui menace. Stabilité des taux directeurs et spread suffisant sont deux conditions essentielles au redémarrage du marché.

Dans cet environnement, le portefeuille de votre SCI Ofi Invest Patrimoine immobilier a vu la valorisation de son portefeuille baisser de 0,86% au deuxième trimestre 2023. Les taux de capitalisation sur les immeubles de bureau ont augmenté entre 20 et 40 points de base. La qualité de ses actifs et sa forte exposition au QCA** parisien ont permis cependant de contenir la baisse. Des actifs, tels que Labrouste (Commerce), ou Arcade (bureau) ont même enregistré une hausse des valorisations. La performance sur un an glissant de la SCI s'établit à -4,48% au 30 juin 2023, principalement due au décrochage des valorisations immobilières liée aux dynamiques de marché exposées précédemment.

En 2023, nous étudions certains projets de restructuration en vue de poursuivre la modernisation du patrimoine, tels que l'actif Garibaldi à Lyon ou de façon plus préliminaire Messine et Hoche à Paris.

Sur l'immeuble de bureau Garibaldi, nous progressons dans la préparation du dépôt de permis que nous visons d'obtenir fin 2023 afin de pouvoir développer un immeuble de dernière génération offrant des critères environnementaux ambitieux.

Sur l'immeuble de bureau Messine à Paris, nous travaillons à un projet de rénovation/reconversion partielle qui permettrait de capter un loyer supérieur tout en améliorant la liquidité de l'immeuble.

Sur l'immeuble Hoche (bureau situé dans le Quartier Central des Affaires à Paris), nous étudions de façon plus préliminaire un projet de restructuration de l'actif

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille sur des lignes non significatives, notre demande de retrait dans la SCPI Selectipierre 2 a été honorée.

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 :

GARIBALDI

- Destination : Bureaux
- Localisation : Lyon, France
- Détention : Directe (100%)
- Date d'acquisition : avant 2011
- Etat locatif : Multi-locataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 2,05 ans
- Stratégie : Redéveloppement



HORIZON SUD

- Destination : Bureaux
- Localisation : Paris, 13ème arrondissement
- Détention : Indirecte (10,76%)
- Date d'acquisition : 2015
- Etat locatif : Multi-locataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 1,81 ans
- Stratégie : Re-commercialisation des surfaces vacantes - stabilité du rendement locatif



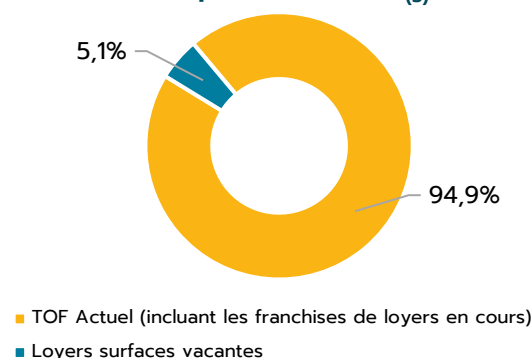
* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 30/06/2023

Situation locative (au 30/06/2023)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
6	24 562
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m²)
10	16 648
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
49**	94,9%

*via des sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate SGP ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers **hors locataires parkings, habitations et caves

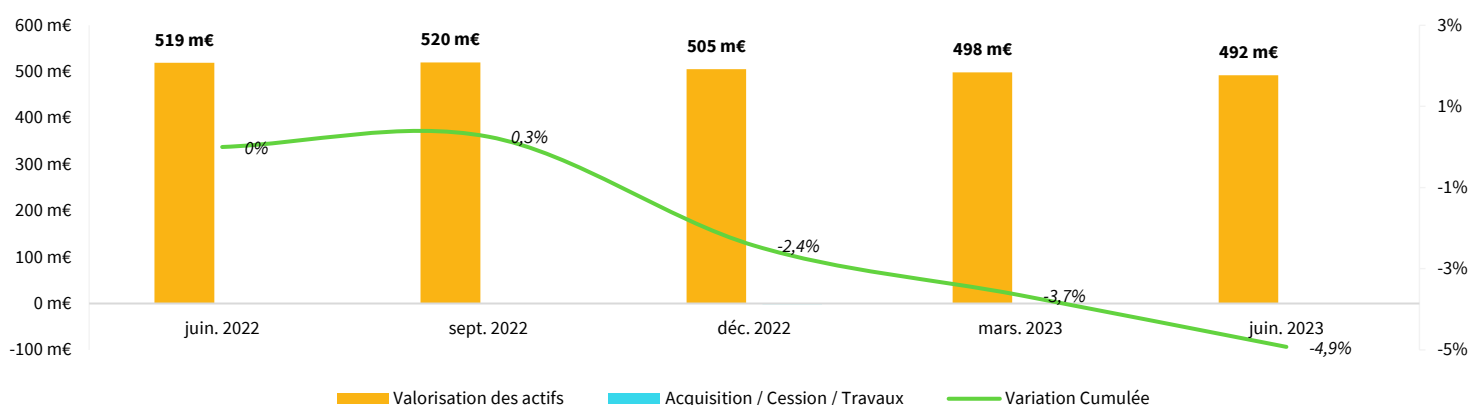
Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



Commentaire :

La performance du fonds continue de s'appuyer sur un socle fort de revenus locatifs. Le taux d'occupation financière atteignait 94,9%* au 30/06/2023, en hausse de 0,7%, comparativement à la situation à fin mars 2023. Cette hausse est principalement attribuable à la prise à bail d'un commerce de pied d'immeuble sur un actif résidentiel situé dans le 14^{ème} arrondissement, mais également grâce à la rotation des locataires sur les actifs résidentiels du portefeuille.

Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



Dernières opérations réalisées

Opération	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date d'opération	Type de détention	Détention (en%)	Valeur
Re-commercialisation	Pergolèse	France	Bureaux	5500	Janvier 2022	Directe	100%	75 – 150 M€

PERGOLESE

L'immeuble Pergolèse, un projet immobilier situé dans le 16^e arrondissement de Paris (proche de la porte Maillot) a été livré en Janvier 2022.

A sa livraison, l'immeuble offre 5,500 m² de surfaces locatives réparties sur 4 étages. L'architecture contemporaine via de larges baies vitrées apporte une luminosité optimale aux espaces de travail.

L'immeuble dispose également d'un hall de 228m² et de jardins intérieurs et extérieurs. Enfin, l'immeuble dispose des meilleures certifications environnementales en vigueur (HQE, BREEAM, Effinergie).

Suite à sa livraison, l'actif a été totalement loué pour une durée ferme de 6 ans ce qui a permis à l'expert de réévaluer à la hausse l'immeuble et a eu un impact positif sur la performance du fonds depuis le début de l'année.



Ofi Invest Patrimoine Immobilier

Reporting au 30/06/2023*

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 30/06/2023

■ Caractéristiques principales

Société de gestion	Ofi invest Real Estate SGP
Délégataire de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Délégation de gestion financière	Ofi Invest Asset Management
	Société Civile à Capital Variable (FIA)
	OFI INVEST PATRIMOINE IMMOBILIER 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
Forme juridique	
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 PATRIMOINE IMMOBILIER par les associés supporte une commission de souscription de 7% 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 Aéma	2,05 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects	0,05 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Date de création	1 ^{er} Septembre 2013
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

■ Détail des frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Réel 2022
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par groupe Aéma	Max. 2,05% HT de l'actif brut	1,79 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,28 %
Frais indirects (hors groupe Aéma)	0,05 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,00 %

■ 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 PATRIMOINE IMMOBILIER.

(3) 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.

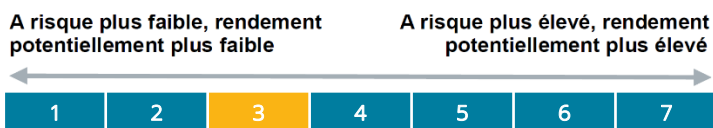
■ Orientation de gestion

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 OPCV (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 PATRIMOINE IMMOBILIER 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



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 PATRIMOINE IMMOBILIER 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 d'Ofi Invest Real Estate SGP www.ofi-invest-re.com/sgp.

Contact : contact-re-sgp@ofi-invest.com