

Cette communication publicitaire est établie par Ofi Invest Asset Management, dénomination commerciale d'Abeille Asset Management (AAM), et Ofi Invest Real Estate, dénomination commerciale d'Abeille Real Estate Investment Management (AREIM). Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'AAM et AREIM, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés.

A l'inverse des valeurs cotées, l'immobilier physique a connu une période relativement positive sur le premier semestre 2022 et l'activité d'investissement a montré une dynamique soutenue. Cependant, cette classe d'actifs n'est pas immunisée au contexte économique global et l'effet d'apaisement qu'elle connaît actuellement pourrait s'atténuer dans les prochains mois.

Durant ce premier semestre, où même les actifs cotés les plus défensifs ont été chahutés, les marchés immobiliers physiques ont continué à performer. Cependant, les *taux de rendement prime*<sup>1</sup> ont amorcé leur remontée : la hausse généralisée des taux et le contexte d'incertitude actuel freine de nombreux acteurs.

A court terme, dans ce contexte particulièrement volatil<sup>2</sup>, les investisseurs, encore actifs sur le marché, adoptent une stratégie de recentrage vers des actifs de qualité et recherchent des actifs de volumes raisonnables dans des localisations de premier choix et loués à des locataires de grande qualité pouvant faire face à des hausses de loyers indexées sur l'inflation.

Du fait de cette hausse des taux, nous anticipons une correction de marché sur la valorisation des actifs d'ici la fin de l'année 2023. Les actifs immobiliers de bonne qualité, disposant de locataires solides et bien connectés, au cœur de la stratégie d'investissement déployée sur nos portefeuilles devraient résister à la remontée des taux.

En termes de secteurs, nous favorisons les bureaux et les actifs logistiques lorsqu'ils sont d'une qualité irréprochable et bien connectés aux réseaux de transports. Nous surveillons également les actifs résidentiels dans une optique de long terme, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande nous permet d'envisager un retour de dynamique positive sur cette classe d'actifs à moyen terme. En revanche, nous restons à l'écart du commerce tant que nous considérerons que la baisse de loyers amorcée depuis le développement des achats en ligne et renforcée par la crise du Covid-19 sur nos marchés cibles n'est pas encore terminée. Enfin, nous sommes opportunistes sur le secteur hôtelier. L'activité hôtelière a fortement repris depuis la crise du Covid-19 mais le secteur reste soumis à l'évolution du contexte domestique et international.

La performance locative quant à elle, tirée par l'inflation et un marché locatif toujours bien orienté sur les meilleures localisations, devrait compenser partiellement la baisse de valeur immobilière que nous anticipons dans les 18 mois à venir. Nous travaillons en partenariat rapproché avec les locataires pour les aider à passer cette période et renouveler certains baux.

---

<sup>1</sup> Les taux de rendement prime : Rentabilité la plus basse (qui correspond au prix d'achat le plus haut) observée au cours d'une période donnée pour l'acquisition d'un immeuble d'excellente qualité, dans l'une des meilleures localisations du marché, loué aux conditions du marché, et de taille standard par rapport à la demande locale.

<sup>2</sup> La volatilité est un indicateur de la dispersion des rendements d'un actif par rapport à une moyenne sur une période de temps donnée.

A plus long terme, la classe d'actifs peut compter selon nous sur ses fondamentaux solides pour proposer des taux de capitalisation apportant une prime de risque substantielle par rapport au taux 10 ans. Nous sommes donc confiants sur le potentiel de la classe d'actif à long terme, notamment sur les bureaux de quartiers centraux d'affaires et la logistique bien positionnée. **Cet environnement devrait nous permettre de saisir des opportunités et de poursuivre la diversification de nos portefeuilles immobiliers dans le courant de 2023 tandis que les facteurs fondamentaux de long terme pourraient reprendre le dessus et porter nos investissements dès 2024.**

*Rédigé le 25/10/2022*

## Information importante

Cette communication est établie par Ofi Invest Asset Management, dénomination commerciale d'Abeille Asset Management, et Ofi Invest Real Estate, dénomination commerciale d'Abeille Real Estate Investment Management (AREIM).

Abeille Asset Management est une 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.

AREIM est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2 513 440 euros, dont le siège social est situé au 24, rue de la Pépinière, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 434 129 649.

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. Abeille Asset Management et AREIM déclinent 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'Abeille Asset Management et AREIM considèrent 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 et AREIM, 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.

Avant d'investir dans un OPC, 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.

FA22/0247/05062023