

\* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/12/2022

Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> : 1 632 929 107,99 €

Valeur Liquidative par part<sup>(1)</sup> : 27,55 €

Nombre de parts : 59 280 000

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

#### Poche Immobilière -0,25%

dont revalorisation des immeubles \* -3,44%

dont revenus des immeubles \* 2,45%

dont OPCI 0,74%

#### Poche financière et frais -2,55%

dont Foncières -0,78%

dont Trésorerie 0,00%

dont Frais du support (excl. Ind. Internes) -1,77%

**Total -2,81%**

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

### Synthèse de la performance au 31/12/2022 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### Performances cumulées coupons réinvestis

| Depuis création <sup>(1)</sup> | 5ans   | 3ans   | 1an    | 3mois  | 1mois  | YTD <sup>(2)</sup> |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| 44,46%                         | 11,99% | -0,84% | -2,81% | -3,44% | -3,61% | -3,61%             |

(1) Fonds créé en déc 2011

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

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

| 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 <sup>(4)</sup> |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|
| 2,94% | 4,09% | 6,84% | 2,16% | 2,25% | 1,02% | -3,61%              |

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

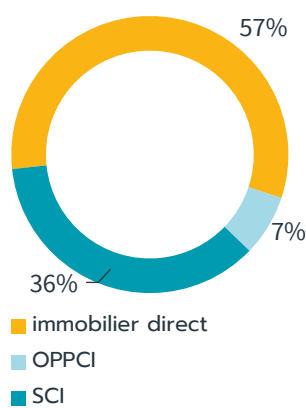
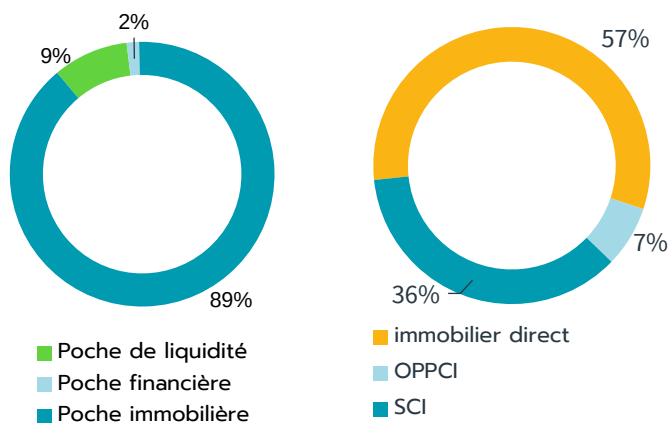
(4) Performance calculée à partir du 30/11/N-1

#### Coupons affectés au paiement des frais de gestion\*

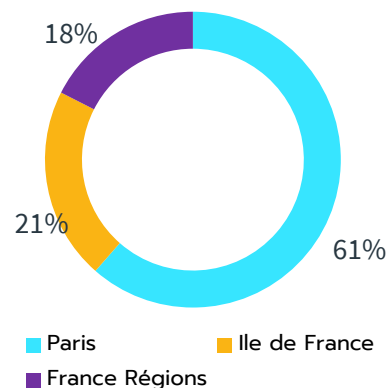
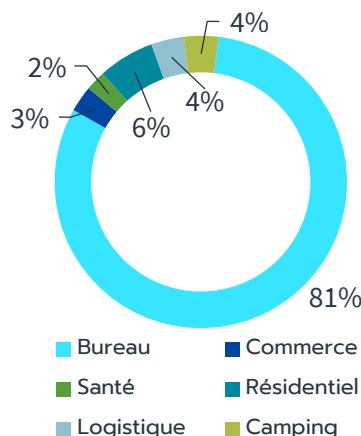
| 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0,135 | 0,100 | 0,126 | 0,133 | 0,138 | 0,139 | 0,029 |

\*du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part) (du 30/11/N-1 au 30/11/N)

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

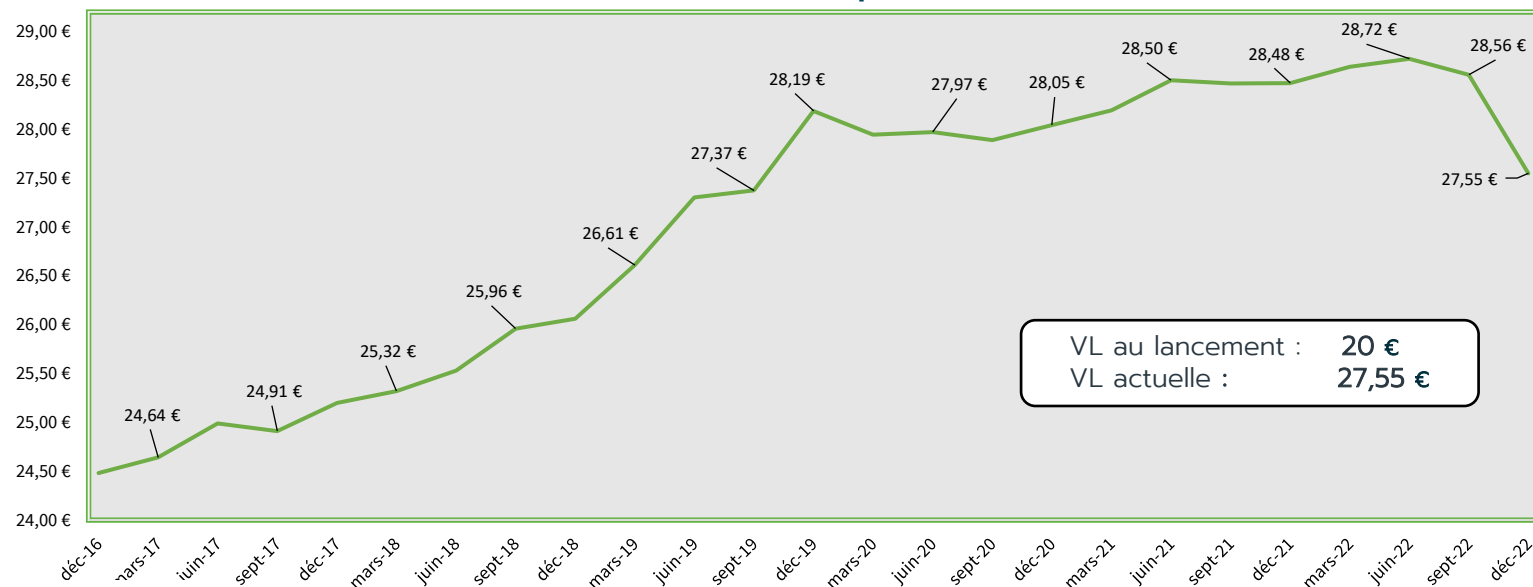


### Répartition\* sectorielle et géographique de la poche immobilière



\* 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 Ofi Invest Real Estate SGP - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

Au premier 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 est marquée par les hausses successives des taux directeurs, un fort ralentissement du volume de transactions immobilières et un ajustement rapide des taux de rendement immobiliers. Cet ajustement pourrait se poursuivre jusqu'à la stabilisation des taux directeurs en zone Euro, attendue mi-2023 selon le consensus de marché actuel. Si cette baisse des valorisations touche aujourd'hui l'ensemble des secteurs immobiliers, l'emplacement et la qualité des actifs devraient être les principaux déterminants de l'amplitude de cette baisse et de la capacité de rebond des valeurs.

En parallèle, et parce que les loyers sont largement indexés sur l'inflation, le rendement locatif des actifs s'apprécie graduellement. Dans un contexte où les locataires recherchent la centralité des localisations et l'optimisation des espaces, la croissance des valeurs locatives de marché est également particulièrement sensible dans les marchés centraux et tendus. La solidité des locataires et leur capacité à faire face à ces hausses de loyers seront des indicateurs suivis de près lors des prochains mois.

Dans ce contexte économique et financier, la performance sur un an glissant de votre SCI Afer Immo s'élève à -2,81% au 31 décembre 2022. Cette performance s'explique principalement par la dépréciation au cours de l'année de la poche financière investie en foncières cotées et la décompression générale des taux de rendement immobiliers observée sur le marché au quatrième trimestre. Pour autant, les fondamentaux immobiliers du portefeuille restent solides.

Nous poursuivons nos initiatives afin de maintenir un patrimoine immobilier de qualité et de pérenniser le flux de revenus locatifs sur le long terme. Cet objectif central vise à protéger la valeur des actifs en portefeuille et s'appuie sur la mise en œuvre d'une stratégie ESG adaptée et d'actions spécifiques. Citons notamment :

- La prolongation du bail du locataire bureaux de l'actif Chateaubriand (Paris, 8ème) : signature d'un nouveau bail d'une durée de 9 ans fermes avec un cabinet d'avocat et alignement du loyer aux valeurs locatives de marché qui permettent une revalorisation positive de l'actif ;
- Le projet à l'étude de montée en gamme de l'immeuble Laffitte (Paris, 9ème) autour d'un socle serviciel qui bénéficiera à l'ensemble des locataires.

Comme indiqué précédemment, nous cherchons à faire évoluer le patrimoine de votre SCI dans un but de diversification sectorielle et géographique, en favorisant la logistique, le résidentiel, l'immobilier de santé et le tourisme en régions. Durant ce trimestre, votre SCI a ainsi finalisé sa dernière acquisition renforçant son exposition au marché résidentiel :

- Beaumarchais\* : immeuble résidentiel disposant de deux commerces en pied d'immeuble, localisé dans le 3ème arrondissement de Paris, et présentant un potentiel de réversion à court terme notamment par le découpage de grands appartements (approx. 300m²) en plusieurs unités répondant mieux à la demande locative.

\*Cet actif a été acquis auprès de sociétés filiales du groupe Abeille Assurances. Conformément aux procédures internes lors d'une cession intra-groupe, le prix d'acquisition résulte d'une double évaluation effectuée par des experts indépendants.

*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 :**

#### **BEAUMARCHAIS**

- Destination : Résidentiel
- Localisation : Paris, 3ème arrondissement
- Détention : Directe
- Date d'acquisition : Novembre 2022
- Etat locatif : Multi-locataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : n/a pour le résidentiel
- Stratégie : Détention long terme



#### **CHATEAUBRIAND**

- Destination : Bureaux
- Localisation : Paris, 8ème arrondissement
- Détention : Directe
- Date d'acquisition : Septembre 2013
- Etat locatif : Monolocataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 9 ans
- Stratégie : Détention long terme



\* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/12/2022

### Situation locative ( au 31/12/2022 )

| Nombre d'immeubles détenus directement    | Surface (m <sup>2</sup> )                        |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 14                                        | 164 251 m <sup>2</sup>                           |
| Nombre d'immeubles détenus indirectement* | Surface (m <sup>2</sup> )                        |
| 10                                        | 72 223 m <sup>2</sup>                            |
| Nombre total de baux                      | Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup> |
| 78**                                      | 87,4%                                            |

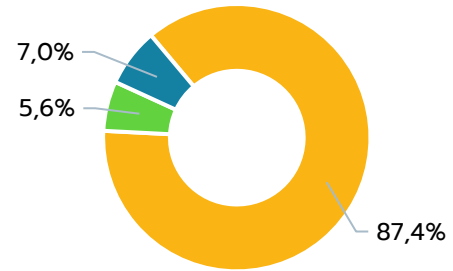
\* via des sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate ou des Fonds d'investissements Alternatifs étrangers

\*\* hors locataires parkings, habitations et caves

#### Commentaire:

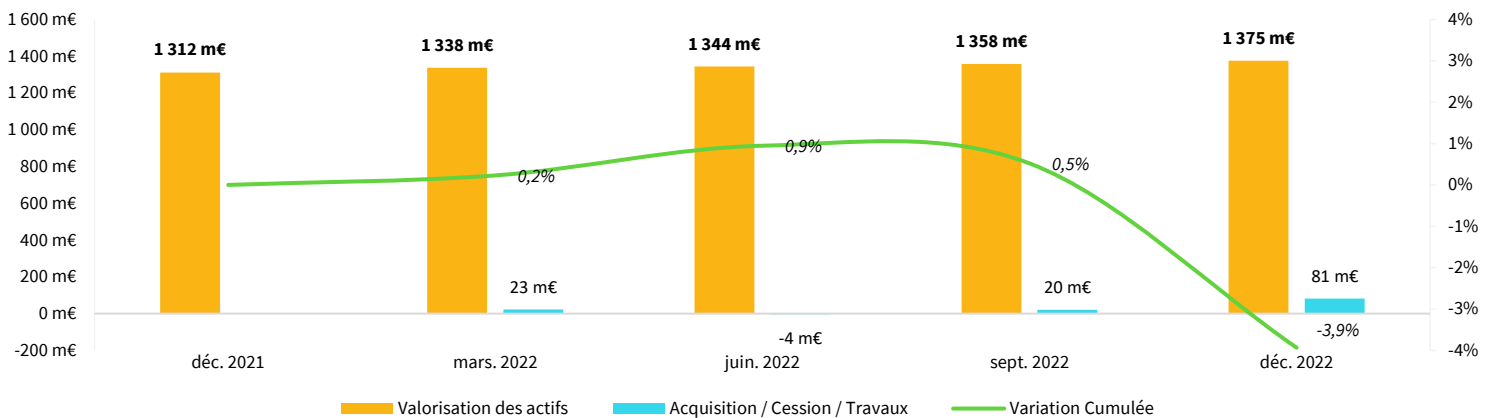
Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo s'élève à 87,4% au 31/12/2022. A périmètre constant, ce taux passera à 94,4% une fois les franchises de loyer terminées. La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille atteint 3,75 ans au 31/12/2022 (hors résidentiel).

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



■ TOF Actuel ■ Loyers potentiels surfaces vacantes ■ Loyers en franchise

### 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 | Plein Air Property Fund 1 | France  | Hôtellerie de plein air | -                         | Sept.- Dec 2022  | Participation     | -               | 25 – 35 M€ |
| Acquisition | Beaumarchais              | Paris   | Résidentiel             | 4700                      | Novembre 2022    | Directe           | 100%            | 45 – 50 M€ |

#### Plein Air Property Fund 1

Votre SCI a pris une participation dans le fonds Plein Air Property Fund 1, géré par BNP Paribas REIM.

La stratégie de ce fonds est d'acquérir des campings en France en partenariat avec l'exploitant Sandaya.

Cet investissement s'inscrit dans la recherche de diversification de votre SCI, permettant une seconde exposition à une classe d'actifs alternative et dynamique.



#### Beaumarchais

Durant le mois de novembre, votre SCI a acquis un immeuble résidentiel localisé dans le 3ème arrondissement de Paris. Cet ensemble de 4 700m<sup>2</sup> est divisé en 35 appartements et 2 commerces en pied d'immeuble. Cette seconde exposition à l'immobilier résidentiel contribue à la recherche de diversification sectorielle de votre SCI.



### ■ Caractéristiques principales

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Société de gestion                                                                            | Ofi Invest Real Estate SGP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Délégataire de gestion immobilière                                                            | Ofi Invest Real Estate SAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Délégataire de gestion financière                                                             | Ofi Invest Asset Management                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Forme juridique                                                                               | Société Civile à Capital Variable (FIA)<br>AFER IMMO 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 AFER IMMO par les associés supporte une commission de souscription de 5% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs.<br>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 le groupe Aviva | 2,20 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Frais d'exploitation immobilière                                                              | 3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Frais indirects                                                                               | 0,20 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Frais de sortie                                                                               | Néant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Date de création                                                                              | 19 décembre 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Durée de placement recommandée                                                                | 10 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Devise                                                                                        | Euros (€)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

|                                                                                              | Rappel<br>Max. contractuel      | Réel 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aéma | Max. 2,20% HT de l'actif brut   | 1,88 %    |
| Frais d'exploitation immobilière                                                             | 3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans | 0,17 %    |
| Frais indirects (hors groupe Aéma)                                                           | 0,20 % TTC en moyenne sur 3 ans | 0,03 %    |

### ■ 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'AFER IMMO.

**(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.

AFER IMMO 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**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

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 AFER IMMO 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.afer.fr](http://www.afer.fr).