

Actif Net Réévalué : 1 410 108 803 €
 Valeur Liquidative par part : 23,79 €
 Nombre de parts : 59 280 000

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

Poche Immobilière	-11,89%
dont revalorisation des immeubles	-13,77%
dont revenus des immeubles	1,78%
dont Participations	0,09%
Poche financière et frais	-1,29%
dont Foncières	-0,04%
dont Trésorerie	0,28%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,53%
Total	-13,18%

Synthèse de la performance au 31/12/2023 (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)
25,42%	-6,47%	-13,91%	-13,18%	-1,01%	-1,26%	-1,26%

(1) Fonds créé en dec. 2011

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

Performances annuelles³ coupons réinvestis

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (4)
4,09%	6,84%	2,16%	2,25%	1,02%	-15,25%	-1,26%

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

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

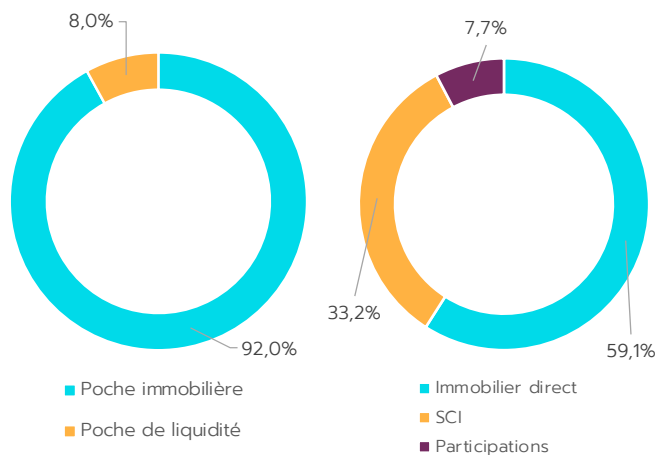
Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0,100	0,126	0,133	0,138	0,139	0,097	0,067

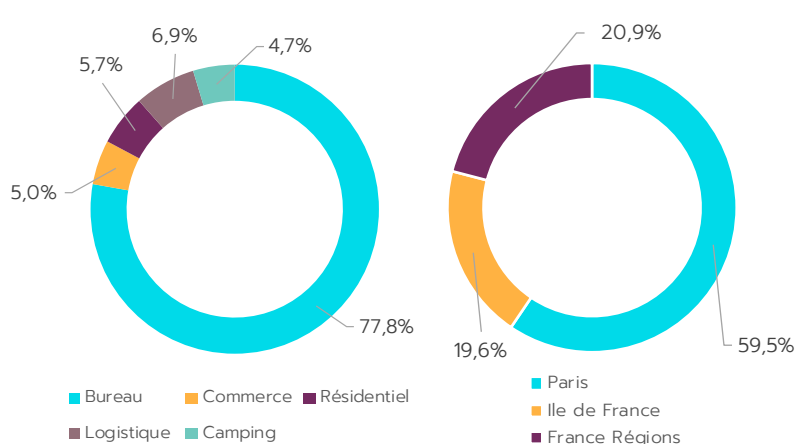
*du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part) (du 30/11/N-1 au 30/11/N)

L'AFER modifiée, à partir du 01/01/2024, sa méthodologie de prélèvement des frais du contrat d'assurance-vie auparavant prélevés à travers une distribution de la SC. A présent, ces frais seront prélevés par diminution du nombre de parts. Pour clôturer l'ancienne méthodologie, les frais du contrat au titre du T4 2023 ont été intégrés dans la VL de décembre 2023. Aucune réduction du nombre de part au titre des frais du T4 2023 ne sera effectuée.

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

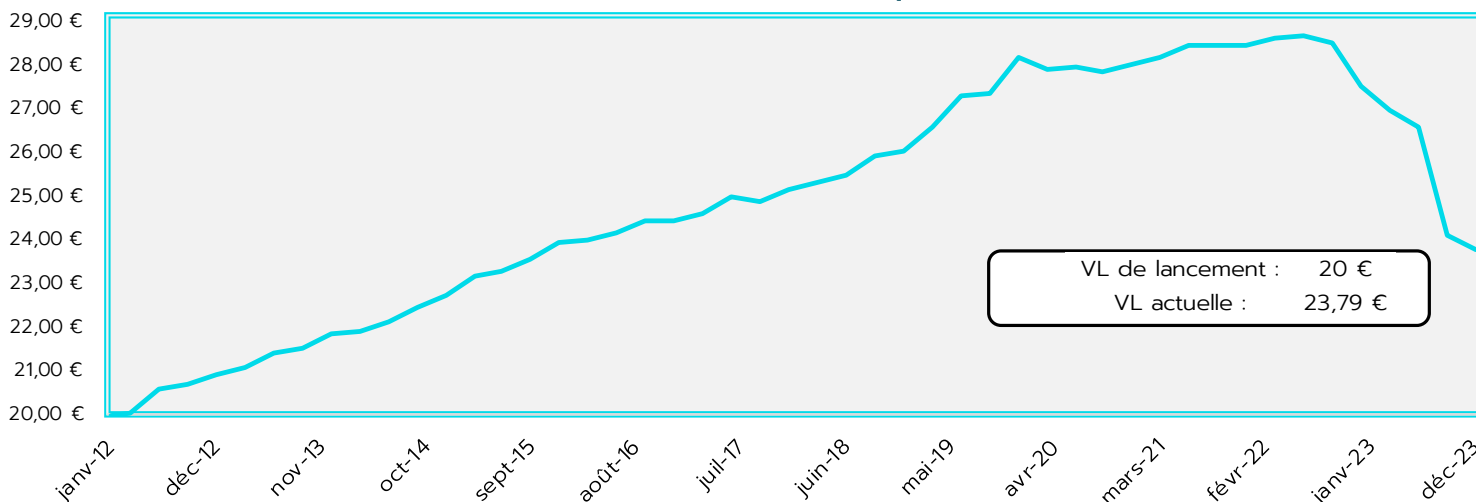


Répartition* sectorielle et géographique de la poche immobilière



* 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 Participations.

Evolution de la valeur liquidative



Commentaire de gestion :

Le 4ème trimestre a conclu une année 2023 très chahutée sur le marché de l'investissement en Europe et particulièrement en France, puisque seulement 3,4 milliards d'euros ont été engagés au 4ème trimestre selon Knight Frank, en chute de 47% par rapport dernier trimestre 2022. Sur l'ensemble de l'année, 12,8 milliards d'euros ont été comptabilisés, en net recul de 53% par rapport à 2022 et de plus de 40% par rapport à la moyenne décennale.

La forte baisse des liquidités présentes sur le marché et un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs expliquent ce reflux. En outre, la recherche accrue de produits plus liquides a considérablement réduit la taille des opérations réalisées en 2023. Enfin, les investisseurs ont profité de la baisse des valeurs vénales dans Paris pour regagner en centralité au net détriment de la périphérie.

Cet attentisme semble toutefois faire progressivement place à la conviction que les prix ont atteint leur point bas ou en sont proches. Dans un contexte où la prime de risque offerte par l'immobilier continue de se reconstituer progressivement, les taux de rendement du bureau « prime » sont restés stables à 4,25% dans le Quartier Central des Affaires de Paris mais poursuivent leurs décompressions ailleurs, notamment en 1ère Couronne.

Le marché locatif a également accusé un recul de son activité en 2023 mais de moindre ampleur que celui de l'investissement, porté par des commercialisations dynamiques dans les zones centrales des différents marchés de bureaux où l'offre de surfaces disponibles reste limitée. Malgré un 4ème trimestre décevant, bien qu'en faible progression de 3% par rapport au 3ème trimestre, la demande placée a atteint 1,9 million m² en Ile de France en 2023, soit un recul de 22% par rapport à 2022. Si les grandes transactions ont été nombreuses, elles ont enregistré une réduction significative de leur taille moyenne : seulement 13 transactions supérieures à 5 000 m² ont été comptabilisées au 4ème trimestre, en recul de 35% par rapport au 4ème trimestre 2022, et sur l'année, les grandes prises à bail ont fléchi de 17%.

Dans le même temps, l'offre immédiate de bureau a poursuivi sa progression en Ile-de-France, de +10% sur un an, pour atteindre 4,76 millions m² fin 2023, portant le taux de vacance à 8,5%. Les disponibilités de surfaces neuves ont également augmenté, mais moins fortement (+6%), confirmant l'absorption plus rapide des surfaces qualitatives, à l'occupation optimisée.

Une réelle hétérogénéité entre les secteurs se confirme : Paris QCA surperforme avec 186 300 m² pris à bail au 4ème trimestre - les disponibilités ont légèrement progressé dans le QCA (+3% sur un an), fluidifiant l'activité dans ce secteur - au détriment de la périphérie à l'image de la Défense qui accuse un repli de 72% de sa demande placée entre le 3ème et le 4ème trimestre. La volonté des utilisateurs de s'implanter dans Paris QCA persiste : le loyer prime y demeure robuste à 970 €/m²/an et le taux de vacance continue de baisser (-160 bps depuis le dernier pic observé fin 2021 pour se réduire à 2,4% en fin d'année). Les mesures d'accompagnement sont quant à elles demeurées élevées, à 25,2% en moyenne selon Immostat, et se situent entre 15,5% dans le Centre Ouest de Paris (Hors QCA) et 35,9% à La Défense.

Le secteur résidentiel traverse actuellement une période de turbulence partout en Europe et notamment en France, caractérisée par une baisse continue des prix immobiliers, une demande modérée et un déclin marqué de l'activité de construction. La hausse brutale des taux d'intérêts conjuguée à des perspectives de croissance économique ralenties participent de cette détérioration mais l'offre limitée permet de maintenir des taux d'occupation élevés et une pression sur les loyers.

Dans ce contexte économique et financier, la performance sur un an glissant de votre SCI Afer Immo s'élève à -13,18% au 31 décembre 2023. Cette performance s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertise des actifs sur les derniers trimestres dans un contexte de reconstruction progressive de la prime de risque immobilier. Pour autant, les fondamentaux immobiliers du portefeuille restent solides. Nous travaillons à maintenir un patrimoine immobilier de qualité et à pérenniser les flux de revenus locatifs.

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.

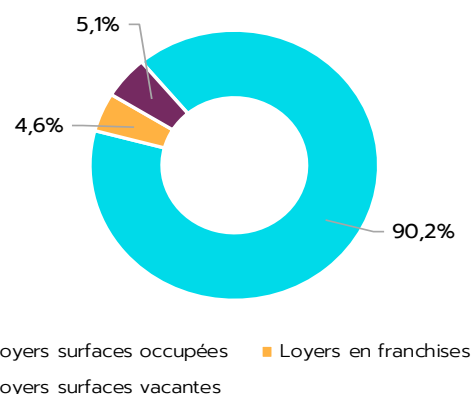
Situation locative (au 31/12/2023)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m ²)
14	164 247 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m ²)
7	72 223 m ²
Nombre total de baux**	Taux d'occupation financier (TOF)**
82	94,9%

*via des sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate ou des club deals

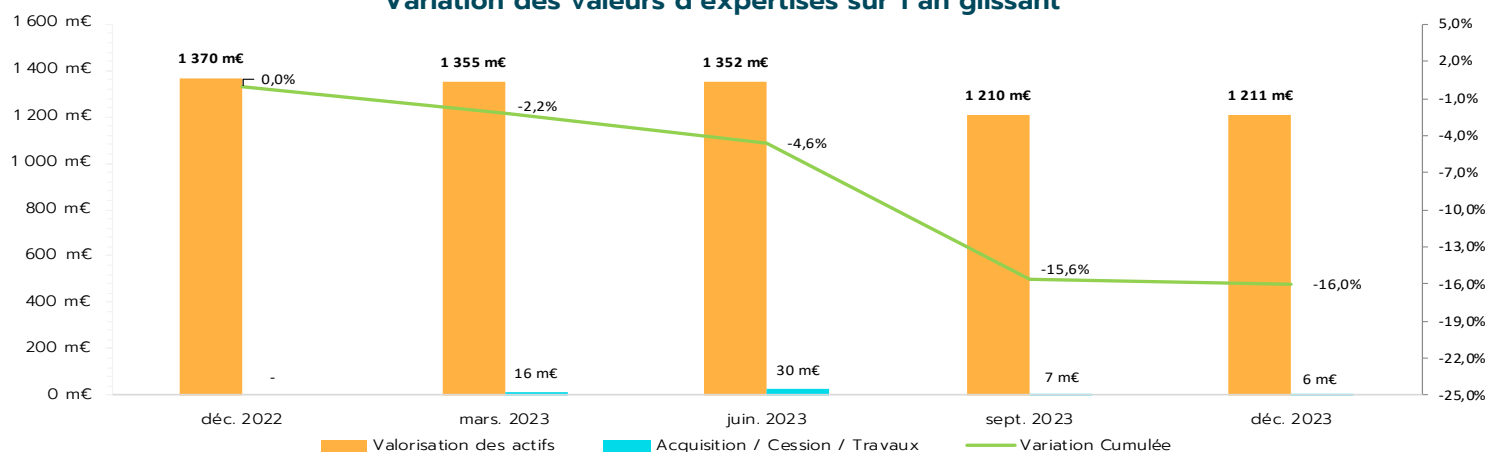
** hors locataires parkings, habitations et caves

Taux d'occupation financier détaillé



Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo s'élève à 94,9%, au 31/12/2023 dont 4,6% de loyers en franchise. La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille atteint 3,66 ans au 31/12/2023.

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



*** La variation est calculée sur l'ensemble des actifs détenus directement ou indirectement via des sociétés civiles immobilières. La valeur d'expertise de ces derniers est intégrée à hauteur du pourcentage de détention de la société civile immobilière.

Extrait de biens en portefeuille

Chuquet - Paris 17^{ème}, France
Résidentiel



Lugdunum - Lyon, France
Bureaux



Illès et Salomé - Nord, France
Logistique



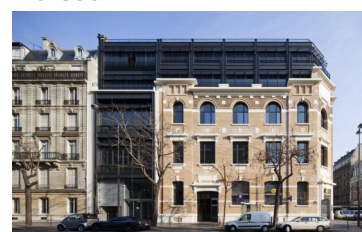
Auber - Paris 8^{ème}, France
Bureaux



Beaumarchais - Paris 3^{ème}, France
Résidentiel / Commerces



Wagram - Paris 17^{ème}, France
Bureaux



Caractéristiques principales

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Déléataire de gestion financière	Ofi Invest Asset Management
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable (FIA) 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 valorisation	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice	Décembre
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale 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. 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 d'entrée	
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest Asset Management	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	10 décembre 2011
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

Détail des frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2022
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aéma	Max. 2,20% HT de l'actif brut	1,87 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,18 %
Frais indirects (hors groupe Aéma)	0,20 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,03 %

Définitions

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.

Frais du support : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des Caractéristiques Détaillées d'AFER IMMO.

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, 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. (Définition Aspim)

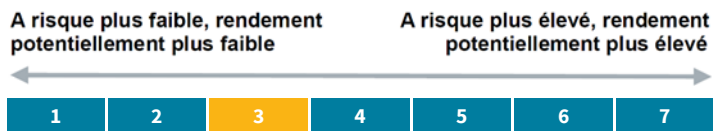
Orientation de gestion

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 OPCI (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'interdit 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 (détenue 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.

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