

Afer Immo 2

CHIFFRES CLÉS



Actif Net Réévalué

948 025 397 €

Valeur Liquidative

20,33 €

Nombre de parts

46 639 306Taux d'occupation financier
(hors participations externes)**91,0%**Nombre d'immeubles détenus
(hors participations externes)**13**Nombre de locataires
(hors locataires parkings, habitations, caves
et participations externes)**61**

Voir définitions en dernière page

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	8 ans	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ²
5,04%	-0,67%	-7,14%	-8,56%	3,36%	1,09%	-0,05%	2,26%

(1) Fonds créé en juin 2016

(2) Performance calculée depuis le 30/11/N-1

Performances annuelles coupons réinvestis

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ⁴
3,33%	2,80%	1,77%	2,67%	3,72%	-11,60%	-5,06%	2,47%	2,26%

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

(4) Performance calculée depuis le 30/11/N-1

Coupons affectés au paiement des frais de gestion ⁵

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0,000	0,000	0,180	0,092	0,094	0,103	0,233	0,000	0,000

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

Effet de levier ⁶



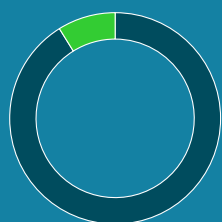
Taux d'endettement

14,93%

(6) Endettement via les participations externes

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

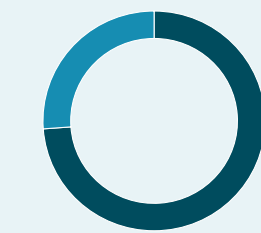
Répartition par classe d'actif



□ Poche immobilière : **91,1%**
 ■ Poche de liquidité : **8,9%**

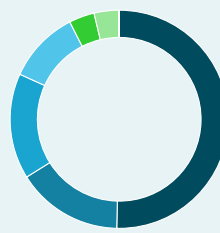
Répartition en % de l'actif total

Répartition de la poche immobilière



■ Immobilier géré par OIRE** : **73,8%**
 ■ Participations externes : **26,2%**

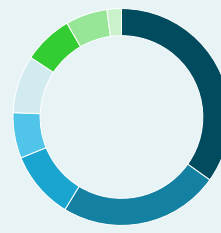
Répartition* sectorielle



■ Bureau : **50,4%**
 ■ Hôtel : **15,8%**
 ■ Résidentiel : **15,7%**
 ■ Santé : **10,7%**

■ Commerce : **3,8%**
 ■ Logistique : **3,6%**
 ■ Autre : **0,1%**

Répartition* géographique



■ Danemark : **34,9%**
 ■ Allemagne : **23,9%**
 ■ Pays-Bas : **10,1%**
 ■ Espagne : **6,8%**

■ France Régions : **8,6%**
 ■ La Défense : **7,4%**
 ■ Italie : **6,2%**
 ■ Ile-de-France : **2,2%**

Répartitions en % de la poche immobilière.

* La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement (sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate détenues à 100 % ou en club deals). La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention. La répartition tient également compte des actifs détenus via des participations externes.

** Ofi Invest Real Estate, pôle immobilier du groupe Ofi Invest

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

Forme juridique : Société Civile à Capital Variable sous forme d'Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA). AFER IMMO 2 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

Date de création : 13 juin 2016

SFDR : Article 8

Durée de placement recommandée : 10 ans

Fréquence de valorisation : Mensuelle

Date de clôture de l'exercice : 31 décembre

Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Devise : Euros (€)

Frais d'entrée : L'acquisition de parts de la société AFER IMMO 2 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 payées par l'assureur (associé porteur de parts). Pour l'assuré, dans le cadre des contrats collectifs d'assurance vie, ces commissions ne sont pas prélevées à la souscription mais sont incluses dans les frais de gestion et de fonction-

Détail des frais du support

	Rappel contractuel	Réel 2025
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par Ofi Invest	Max. 2,20% HT de l'actif brut	1,76%
Frais d'exploitation immobilière	Max 3,00% TTC de l'actif brut en moy. sur 3 ans	0,80%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,20% HT de l'actif brut en moy. sur 3 ans	0,26%
Frais de sortie	Néant	0%

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 2.

Le taux d'occupation financier 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 (notamment les surfaces en restructuration ou en rénovation lourde) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

WALB (Weight Average Lease Break) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'à leur première échéance.

WALT (Weight Average Lease Term) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'à leur terme.

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. Les investissements seront susceptibles d'être composés de 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 lors de leur acquisition et nécessiter des travaux d'amélioration.

AFER IMMO 2 a également la capacité d'investir 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. 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. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

Profil de risque



Risque plus faible **Risque plus élevé**

L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez AFER IMMO 2 pendant 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Le SRI indique la probabilité qu'AFER IMMO 2 enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Le SRI permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Avertissement

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce document ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre d'instrument financier ou de produit d'investissement immobilier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour les 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'Ofi Invest Real Estate faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Ce document d'information ne donne aucune assurance de l'adéquation du produit présenté à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas un conseil en investissement. Ce document synthétique est exclusivement conçu à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Les informations sur le support sont disponibles sur le site internet de l'AFER www.afer.fr. Ce document ne constitue pas un élément contractuel. Ofi Invest Real Estate décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société Civile à Capital Variable liée en particulier à l'évolution du marché immobilier. 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. Source pour toutes les données sauf mention contraire : Ofi Invest Real Estate.

Contact
+33 (0)1 40 68 17 17
contact-re@ofi-invest.com