# Afer Immo 2

**Reporting au 31/01/2023***

*** Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/01/2023**

Ofi invest Real Estate

Actif Net Réévalué : 1 105 937 085,65 €

Valeur Liquidative par part : 22,76 €

Nombre de parts : *48 600 000*

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

| | |
|---|---|
| ***Poche Immobilière*** | ***1,27%*** |
| dont revalorisation des immeubles | -2,75% |
| dont revenus des immeubles | 2,55% |
| dont OPCI | 1,47% |
| ***Poche financière et frais*** | ***-1,63%*** |
| dont Foncières | 0,00% |
| dont Trésorerie | 0,01% |
| dont Frais du support (excl. Ind. Internes) | -1,64% |
| **Total** | **-0,36%** |

## Synthèse de la performance au 31/01/2023 (en %)

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

### Performances cumulées coupons réinvestis

| Depuis création(1) | 5ans | 3 ans | 1 an | 3 mois | 1 mois | YTD(2) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15,87% | 10,19% | 3,44% | -0,36% | -2,73% | -0,40% | -2,98% |

*(1) Fonds créé en Juin 2016*
*(2) Performance calculée au 30/11/N-1*

### Performances annuelles(3) coupons réinvestis

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023(4) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2,57% | 3,33% | 2,80% | 1,77% | 2,67% | 3,72% | -2,98% |

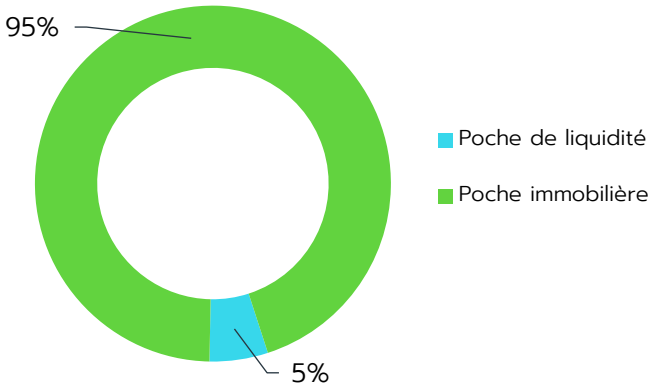
*(3) Performance calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N*
*(4) Performance calculée à partir du 30/11/N-1*

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

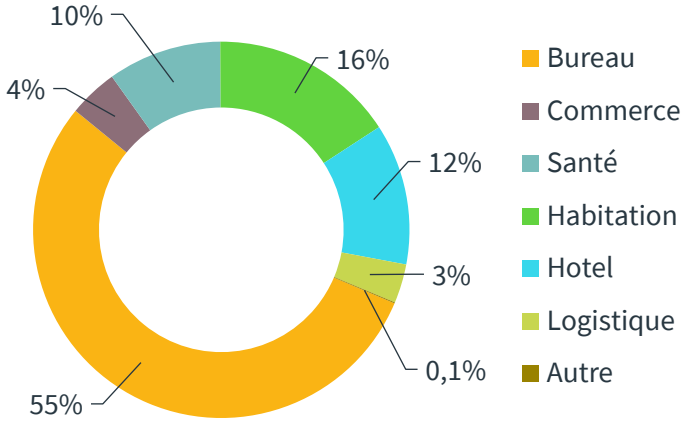
| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023(5) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | 0,180 | 0,092 | 0,094 | 0,031 |

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

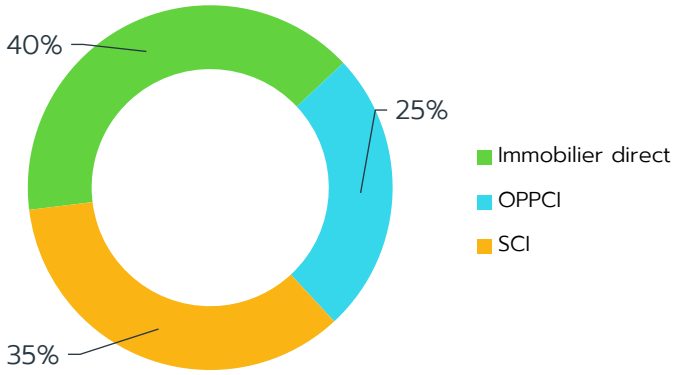
## Répartition* par classe d'actif (en % de l'actif net total)



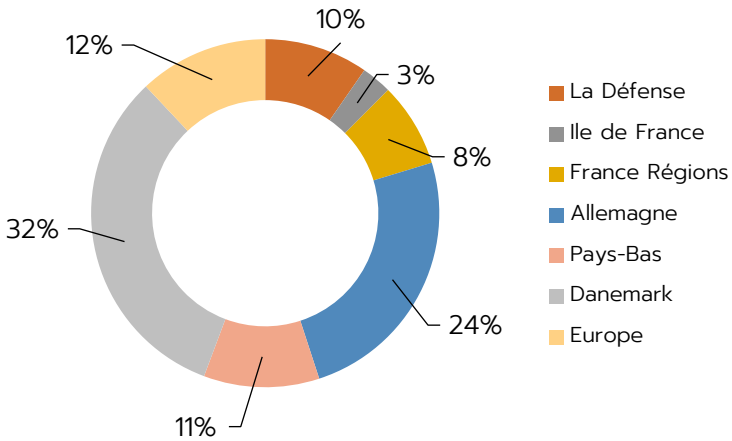

## Répartition* sectorielle (poche immobilière)




## Répartition par type de détention (poche immobilière)




## Répartition* géographique (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 pourcentage de détention de la société civile immobilière. La répartition tient également compte des participations indirectes prises par la SCI.*

# Afer Immo 2

**Reporting au 31/01/2023***

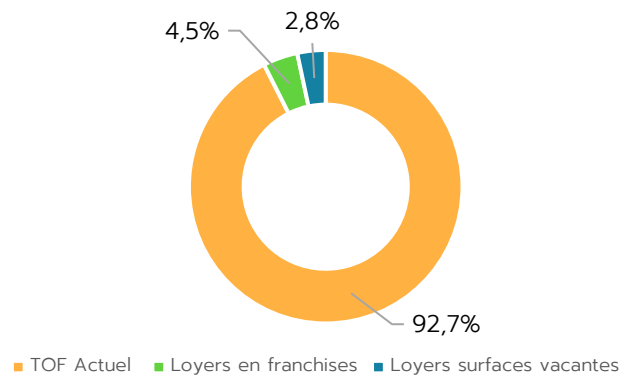
* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/01/2023

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

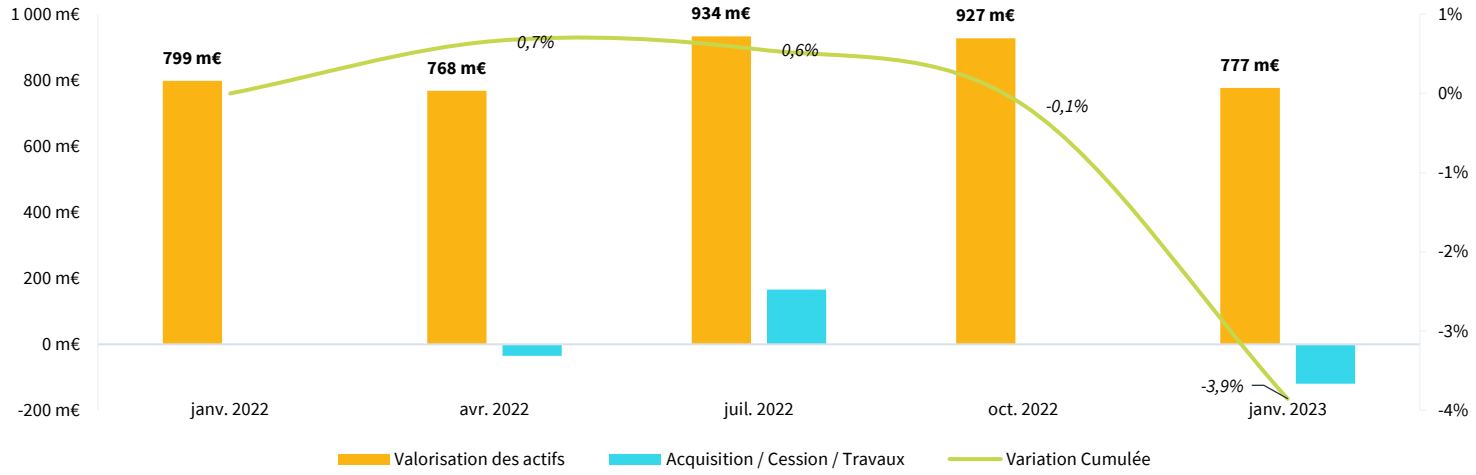
| Nombre d'immeubles détenus directement | Surface ($m^2$) |
|---|---|
| 10 | 101 592 $m^2$ |
| **Nombre d'immeubles détenus indirectement*** | **Surface ($m^2$)** |
| 7 | 74 674 $m^2$ |
| **Nombre total de baux** | **Taux d'occupation financier (TOF)(3)** |
| 73** | 92,7% |

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

## Taux d'occupation financier(3) détaillé




## 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.*

## Dernières opérations réalisées

| Opération | Actif | Adresse | Typologie | Surface ($m^2$) | Date d'opération | Type de détention | Détention (en %) | Valeur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Apport à un fonds | Hotel Munich | Allemagne | Hôtel | 16 600 $m^2$ | Janvier 2023 | - | - | 40 - 50 M€ |
| Apport à un fonds | Hotel Marbella | Allemagne | Hôtel | 19 500 $m^2$ | Janvier 2023 | - | - | 70 - 80 M€ |

La SCI a apporté ses deux hôtels de Marbella et Munich à un fonds géré par Schroders. Ce fonds aura pour stratégie d'acquérir d'autres hôtels en Europe et permettra à terme d'améliorer la diversification de l'exposition de votre SCI au secteur de l'hôtellerie

### Munich



### Marbella



# Afer Immo 2

**Reporting au 31/01/2023***

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/01/2023

## Caractéristiques principales

| | |
|---|---|
| Société de gestion<br>Délégataire de gestion immobilière | Ofi Invest Real Estate SGP<br>Ofi Invest Real Estate SAS |
| Société de délégation financière | Ofi Invest Asset Management |
| Forme juridique | Société Civile à Capital Variable (FIA)<br>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 |
| 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 2 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 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 | 0,30 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans |
| Frais de sortie | Néant |
| Date de création | 13 juin 2016 |
| Durée de placement recommandée | 10 ans |
| Devise | Euros (€) |

## Détail des frais du support(2)

| | Rappel Max. contractuel | Réel 2021 |
|---|---|---|
| Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Abeille | Max. 2,20% HT de l'actif brut | 1,85 % |
| Frais d'exploitation immobilière | 3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans | 0,48 % |
| Frais indirects (hors groupe Abeille) | 0,30 % TTC en moyenne sur 3 ans | 0,17 % |

## 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 2.

**(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 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 2 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**




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 2 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

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information, par Ofi Invest Real Estate. Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre ou une offre d'achats, de vente ou d'arbitrage de parts ou d'actions du support Afer Immo 2. Pour une information complète, il convient de se référer aux caractéristiques principales qui sont à la disposition sur le site internet de l'AFER www.afer.fr.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, les investissements, soumis aux fluctuations des marchés, pouvant varier tant à la baisse qu'à la hausse.