

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 30/06/2023

Actif Net Réévalué : 1 066 299 491,43 €

Valeur Liquidative par part : 21,94 €

Nombre de parts : 48 600 000

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

Poche Immobilière	-3,90%
dont revalorisation des immeubles *	-8,00%
dont revenus des immeubles *	2,12%
dont participations	1,98%
Poche financière et frais	-1,55%
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	0,09%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,65%
Total	-5,45%

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

Synthèse de la performance au 30/06/2023 (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⁾
11,91%	5,57%	0,89%	-5,45%	-1,42%	-2,58%	-6,30%

(1) Fonds créé en Juin 2016

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

Performances annuelles⁽³⁾ coupons réinvestis

2017 ⁽⁴⁾	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ⁽⁵⁾
2,57%	3,33%	2,80%	1,77%	2,67%	3,72%	-6,30%

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

(4) Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

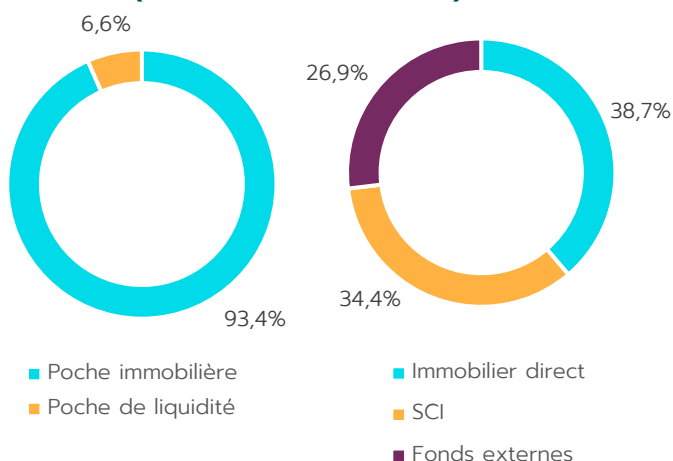
(5) Performance calculée à partir du 30/11/N-1

Coupons affectés au paiement des frais de gestion⁽⁶⁾

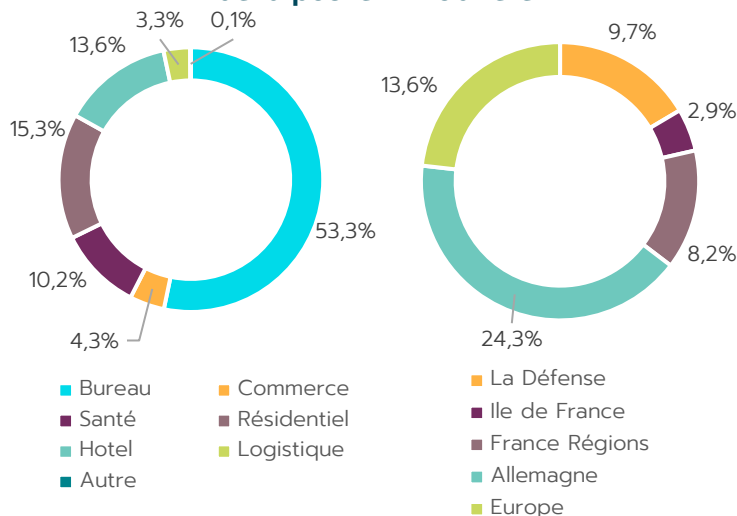
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,000	0,000	0,000	0,180	0,092	0,094	0,083

(6) 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)

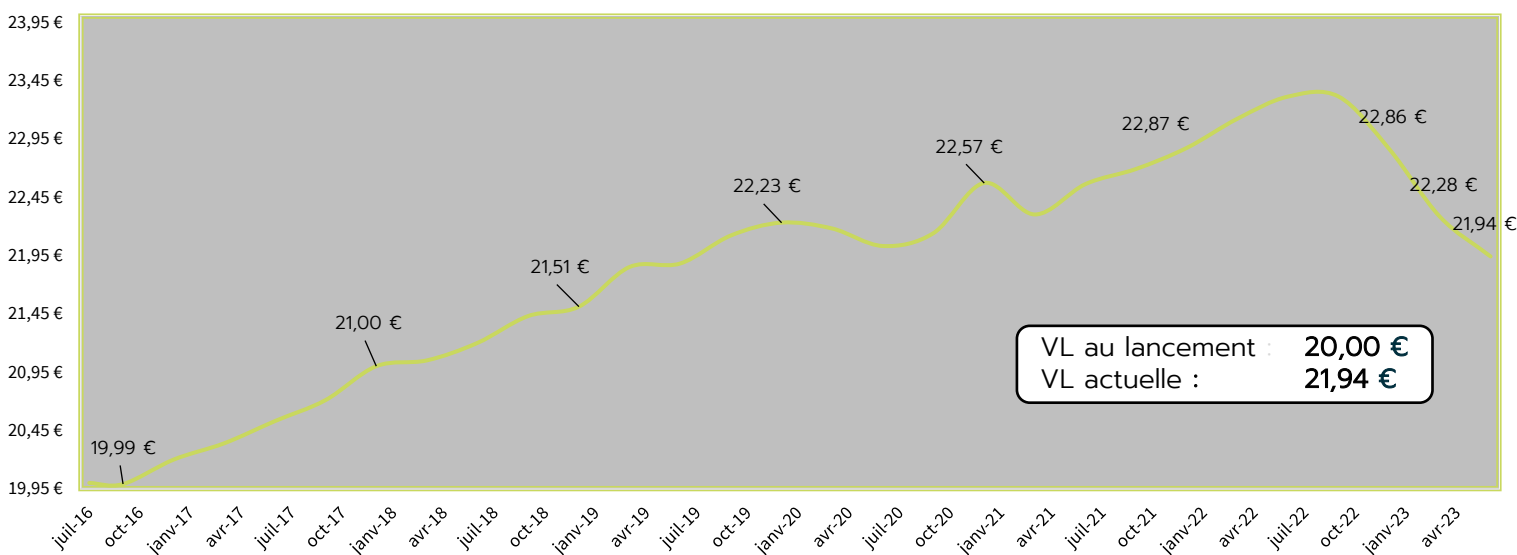


Répartition* sectorielle et géographique de la poche immobilière



* 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 OPCV.

Evolution de la valeur liquidative



Actualités de la SCI

Source Ofi Invest Real Estate. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Depuis le retournement du marché observé au 4ème trimestre 2022 et déclenché par la très rapide remontée des taux financiers, les montants engagés en immobilier d'entreprise se sont très nettement asséchés sur l'ensemble des marchés européens. Seuls 29 milliards d'euros ont été investis au 1er trimestre 2023, en baisse de 60% par rapport au 1er trimestre 2022 soit le plus mauvais trimestre des dix dernières années en Europe (source : BNPPRE). Sur le 1er semestre, les engagements atteignent 65 milliards d'euros, en chute de 61% par rapport au 1er trimestre 2022 selon Savills. Les volumes pâtissent d'une baisse significative des opérations présentées sur le marché, particulièrement pour les actifs de grande taille, dans ce contexte d'ajustement généralisé des prix. Ce fort recul des volumes s'est donc encore accentué au 2ème trimestre, à l'image des résultats observés en Allemagne et en France, à respectivement -59% et -33% sur un an (JLL).

Sur le bureau, les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur décompression pour se situer autour de 3,80% en moyenne sur les principaux marchés allemands et à Paris et à 4,30% à Amsterdam. En revanche, la bonne tenue des marchés locatifs a permis de concrétiser de nouvelles hausses des loyers « prime ». Les hausses les plus significatives devraient être observées à Amsterdam (+6,73%), à Copenhague (+6,04%) et à Paris (+5,51%) entre 2022 et 2023 selon PMA. La demande locative fait face à une offre neuve contrainte, mais seuls les actifs très qualitatifs situés dans les quartiers centraux des principaux marchés et répondant aux futures normes ESG devraient pleinement en bénéficier. Ces croissances de loyers ne compenseront toutefois que partiellement la remontée brutale des taux de rendement et les valeurs vénales des immeubles situés en périphérie sont d'ores et déjà plus impactées.

Les marchés de la logistique ont quant à eux enregistré une baisse de prix plus sensible, en particulier aux Pays-Bas et dans une moindre mesure en Allemagne. Les volumes investis en logistique en Europe ont chuté de 69% en moyenne sur un an, pour atteindre 5,8 milliards d'euros au 1er trimestre 2023. Là encore, les loyers augmentent toujours pour les meilleurs produits, affichant une progression moyenne à deux chiffres en Europe entre avril 2022 et mars 2023 : la logistique enregistre des volumes de prises à bail honorables, en France notamment, et dans le même temps, les taux de vacance demeurent historiquement faibles et l'offre future contrainte. La hausse des valeurs locatives de marché pourrait donc se poursuivre d'ici fin 2023 (source : PMA), en particulier à Rotterdam (+5,5%) et à Munich (+4,8%).

Sur le secteur du logement, la remontée forte et rapide des taux de crédit a grippé les ventes et enclenché une baisse lente mais généralisée des prix de l'ancien en Europe. Néanmoins, les marchés résidentiels s'appuient sur des tendances démographiques et sociétales longues et subissent donc des corrections de prix plus mesurées que l'immobilier tertiaire, plus directement soumis aux à-coups financiers et économiques.

Dans ce contexte économique, la performance sur un an glissant de votre SCI Afer Immo 2 s'élève à -5,45% au 30 juin 2023. La baisse de la valorisation des actifs en portefeuille s'explique par une décompression des taux de rendement, atténuée par la hausse des valeurs locatives résultant de l'indexation des loyers. Pour autant, les fondamentaux immobiliers du portefeuille restent solides.

Nous poursuivons nos initiatives afin de maintenir un patrimoine immobilier qualitatif et de pérenniser les flux locatifs sur le long terme. Cet objectif central vise à protéger la valeur des actifs immobiliers en portefeuille et s'appuie sur la mise en œuvre d'une stratégie ESG adaptée et d'actions spécifiques sur le patrimoine. A titre d'exemple et afin de renforcer l'attractivité de l'actif Spektrum (Munich), un projet de rénovation du hall d'entrée et des parties communes est à l'étude.

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

HC Andersens

- Destination : Mixte (bureaux, commerces, résidentiel)
- Localisation : Copenhague, Danemark
- Détention : Directe
- Date d'acquisition : Octobre 2019
- Etat locatif : Multilocataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 5,5 ans
- Stratégie : Actif loué



Apeldoorn

- Destination : Logistique
- Localisation : Pays-Bas
- Détention : Directe
- Date d'acquisition : Juillet 2022
- Etat locatif : Monolocataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 9,0 ans
- Stratégie : Actif récent et loué



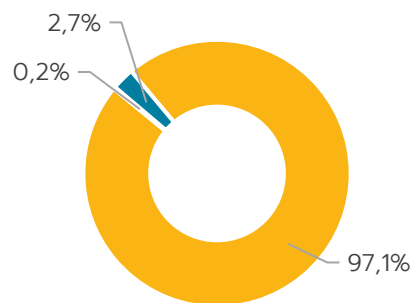
* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 30/06/2023

Situation locative (au 30/06/2023)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m ²)
9	90 545
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m ²)
6	55 163
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
70**	100%

*via des sociétés gérées par Abeille Asset Management ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers **hors locataires parkings, habitations et caves

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé

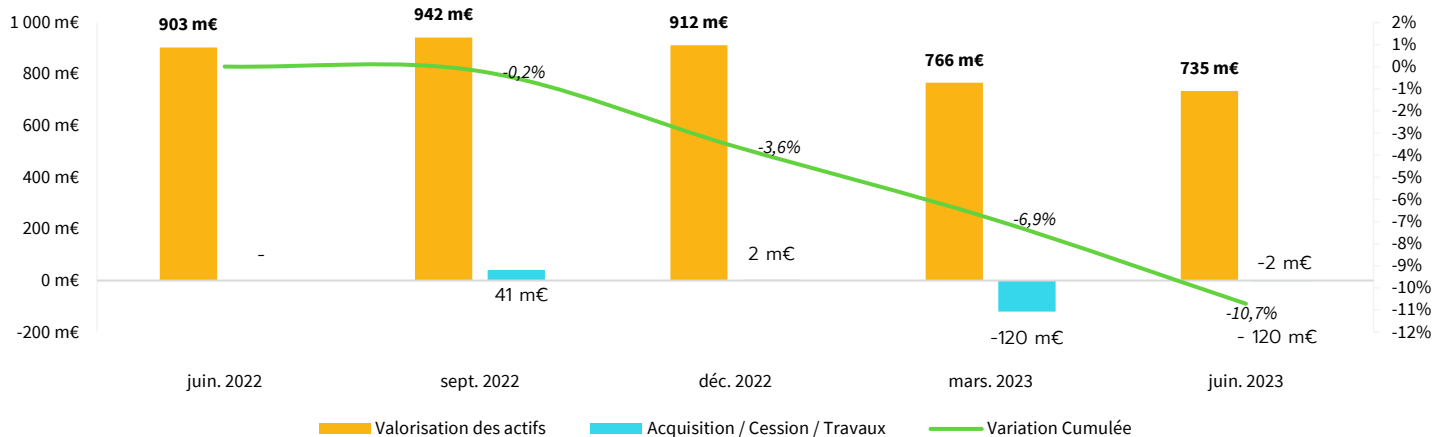


■ Loyers surfaces occupées ■ Loyers en franchises ■ Loyers surfaces vacantes

Commentaire :

Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 se maintient à 97,3% au 30/06/2023, dont 0,2% de loyers en franchise. Sur l'ensemble du portefeuille (hors résidentiel), la durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance s'élève à 3,84 années au 30/06/2023.

Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



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



■ Caractéristiques principales

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Délégation de gestion financière	Ofi Invest Asset Management Société Civile à Capital Variable (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
Forme juridique	
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. 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 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	1,77 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,43 %
Frais indirects (hors groupe Aéma)	0,30 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,08 %

■ 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, 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 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 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