

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

AFER IMMO 2

Société civile à capital variable soumise au droit français

OFI INVEST REAL ESTATE SGP - AÉMA GROUPE

Date de publication : 29 avril 2024



AFER IMMO 2 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par OFI INVEST REAL ESTATE SGP, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000003. Il est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) AFER IMMO 2 ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

PRESENTATION

Dénomination	AFER IMMO 2
Forme	Société civile à capital variable
Date de clôture de l'exercice	31 Décembre
Gérant	OFI INVEST REAL ESTATE SGP
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
Expert immobilier	Cushman & Wakefield
Associés	Abeille Vie, Abeille Epargne Retraite (AER)
Durée de vie statutaire	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans
Durée de placement recommandée	Dix (10) ans
Déléataire de la gestion immobilière	OFI INVEST REAL ESTATE SAS
Déléataire de la gestion financière	OFI INVEST ASSET MANAGEMENT

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AFER IMMO 2 a pour objectif de proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, habitation, logistique, hôtels, santé, etc.) situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne ou au Royaume-Uni.

Cet objectif de gestion se réalisera au travers d'investissement dans des actifs immobiliers et des actifs financiers ; ces investissements seront complétés par des liquidités. Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire.

AFER IMMO 2 pourra avoir recours à l'endettement bancaire ou non-bancaire, directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La stratégie d'endettement d'AFER IMMO 2 sera susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long termes. AFER IMMO 2 limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement. En cas de recours à l'endettement avec un taux variable, la Société de Gestion pourrait également mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre le risque de taux.

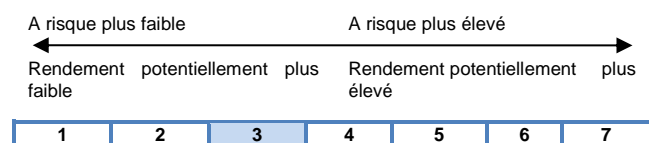
Stratégie adoptée pour la poche immobilière

Les actifs immobiliers représenteront entre 80% et 100% de l'actif de la SCI. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus directement ou indirectement, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPC I (organismes de placement collectif immobilier).

Les actifs immobiliers pourront être détenus directement et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière. Les actifs immobiliers seront des immeubles relevant des secteurs du bureau, commerce, habitation, logistique,

Recommandation : ce support pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

PROFIL DE RISQUE SRI (SYNTHETIC RISK INDICATOR)



hôtellerie et/ou santé, situés en France et dans les pays de l'Union Européenne. Les immeubles détenus seront situés dans des marchés actifs avec un objectif de diversification du risque : immeubles de taille moyenne par rapport à leur marché ou prises de participation en adéquation avec la taille du fonds.

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.

Stratégie adoptée pour la poche financière

AFER IMMO 2 investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations à hauteur de 5% de son actif, soit dans une fourchette comprise entre 0% et 10% maximum. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

La poche de liquidité devra se stabiliser aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % maximum de l'allocation globale. L'actif de la SCI pourra être investi 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.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif pourra différer des ratios présentés ci-dessus. Par ailleurs, il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

L'indicateur synthétique de risque (ISR) 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. L'ISR indique la probabilité que le fonds enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

L'ISR est établi à partir de données reconstituées à l'aide d'indices de référence appropriés lorsque les données historiques ne sont pas disponibles pour la période complète de placement recommandée, ou à partir de données historiques du Produit observées sur la durée de placement recommandée.

Les risques et la performance du Produit sont notamment liés :

- aux fluctuations des marchés immobiliers, des taux d'intérêts et de l'évolution de l'économie sur des cycles longs ;
- aux caractéristiques spécifiques des actifs du portefeuille du Produit (typologie des fonds immobiliers et de leurs sous-jacents) ;
- à l'endettement (effet de levier) des sous-jacents du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :

- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts pouvant impacter la liquidité et la valorisation des actifs ;
- à la concentration des actifs exposant la société à un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires ;
- à la variation des taux d'intérêts des financements et des taux de change exposant la société sur les actifs détenus à l'étranger ainsi que sur le coût de l'endettement éventuel des sous-jacents.

L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé.

Risque en capital

Le support en unités de compte AFER IMMO 2 n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support en unités de compte AFER IMMO 2 par un souscripteur qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé.

Risques liés au marché de l'immobilier

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. AFER IMMO 2 pourra, par exemple, être amenée à supporter la défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, donc à une baisse des revenus locatifs et de ses performances. En cas d'acquisition d'immeuble à construire ou de conclusion

de contrat de promotion immobilière, la SCI pourra être exposée à la défaillance de ses cocontractants et aux aléas de la construction et de la mise en location. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par AFER IMMO 2.

Risque Actions

La poche financière est susceptible d'enregistrer des fluctuations à la hausse comme à la baisse compte tenu des variations potentielles des marchés actions.

Risque de gestion discrétionnaire

La performance d'AFER IMMO 2 dépend de l'allocation d'actifs faite par le Gérant. Il existe un risque que la SCI n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés.

Risque de taux et de crédit

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titres de créance baissera entraînant celle de la valeur des actifs d'AFER IMMO 2. Ces actifs seront aussi amenés à baisser si l'émetteur d'une obligation ou d'un titre de créance voyait sa notation se dégrader ou ne pouvait plus payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir AFER IMMO 2 à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par des associés d'AFER IMMO 2.

En outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par AFER IMMO 2, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

Risque de levier

Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet amplificateur sur la valeur liquidative d'AFER IMMO 2 en cas de recours à l'endettement, directement ou à travers ses filiales et ses participations.

Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la SCI dans des sociétés à prépondérance immobilière sont exposés à l'ensemble des risques ci-dessus, auxquels vient s'ajouter le risque de gestion discrétionnaire d'une société de gestion tierce dans le cas où la détention indirecte est effectuée à travers de sociétés non contrôlées.

SOUSCRIPTEURS CONCERNES

La société AFER IMMO 2 est destinée à servir de support en unités de compte aux contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports proposés par l'AFER. L'investissement par les souscripteurs en unités de compte AFER IMMO 2 se traduit par la souscription de parts de la SCI par les seuls associés.

Dans ce cadre, les unités de compte AFER IMMO 2 sont destinées à tous souscripteurs recherchant la performance d'un placement à long terme adossé à de l'immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistique, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne et au Royaume-Uni.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans les unités de comptes AFER IMMO 2 dépend de la situation personnelle du souscripteur au contrat d'assurance. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du support en unités de compte AFER IMMO 2.

La souscription des parts de cette société est interdite à tout ressortissant, personne physique ou personne morale/entité mentionnés dans le règlement UE N°833/2014.

VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la société AFER IMMO 2 sera calculée chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent.

La valeur liquidative est publiée sur le site internet de l'AFER www.fer.asso.fr.

LIMITATION ET SUSPENSION DES SOUSCRIPTIONS

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. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

souscripteurs sur le site internet de l'AFER www.fer.asso.fr.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux

FRAIS

Les frais servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la performance potentielle du support.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée *	Néant
Frais de sortie	Néant

* 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 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 prélevés par le support sur une année (hors frais d'exploitation immobilière)

Frais de fonctionnement et de gestion	2,2 % maximum de l'actif brut
--	--------------------------------------

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Les reportings précisent le montant annuel des frais payés. Les Caractéristiques Détaillées du support précisent l'ensemble des frais associés à AFER IMMO 2, dont les frais d'exploitation immobilière.

Régime fiscal

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AFER IMMO 2 relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

INFORMATIONS PRATIQUES

Les Caractéristiques Principales et les Caractéristiques Détaillées d'AFER IMMO 2, les statuts et les reportings seront disponibles sur le site internet de l'AFER www.afer.asso.fr.