

### Synthèse de la performance au 31/03/2024 (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)
0,10%	-8,38%	-11,15%	-11,82%	-2,93%	-2,64%	-5,19%

(1) Fonds créé en Juin 2016

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

#### Performances annuelles coupons réinvestis (3)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024(4)
3,33%	2,80%	1,77%	2,67%	3,72%	-11,60%	-5,19%

(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(5)
0,000	0,000	0,180	0,092	0,094	0,103	0,058

(5) Coupons versés à partir du 30/11/N-1

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

Actif Net Réévalué : 950 339 424 €  
 Valeur Liquidative par part : 19,55 €  
 Nombre de parts : 48 600 000

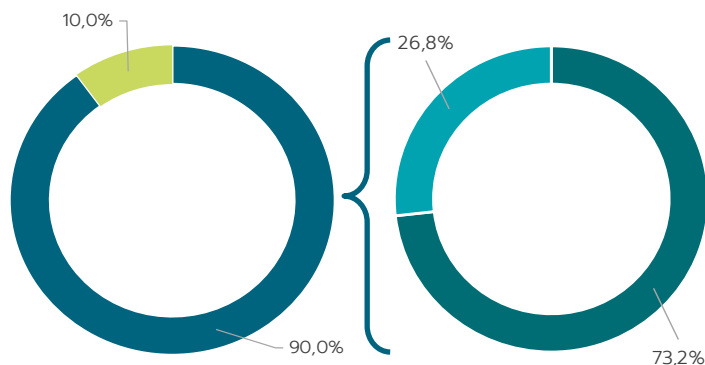
#### Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an glissant

<b>Poche Immobilière</b>	<b>-9,50%</b>
dont revalorisation des immeubles	-12,36%
dont revenus des immeubles	3,66%
dont Participations Externes	-0,81%
<b>Poche financière et frais</b>	<b>-2,32%</b>
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	0,28%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,46%
dont charges exceptionnelles*	-1,14%
<b>Total</b>	<b>-11,82%</b>

\* Charges fiscales exceptionnelles dues par le fonds en Allemagne

#### Répartition\* par type d'instrument

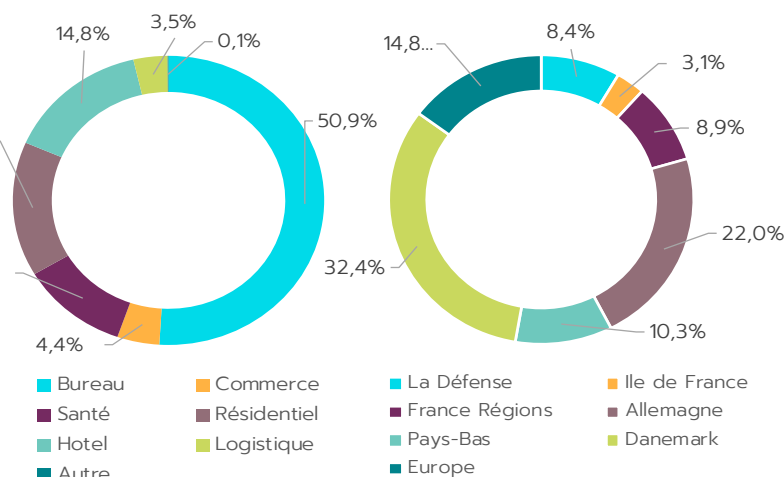
(en % de l'actif net total) (en % de la poche immobilière)



■ Poche immobilière  
 ■ Poche de liquidité  
 ■ Immobilier géré par OIRE\*\*  
 ■ Participations Externes

#### Répartition\* sectorielle et géographique

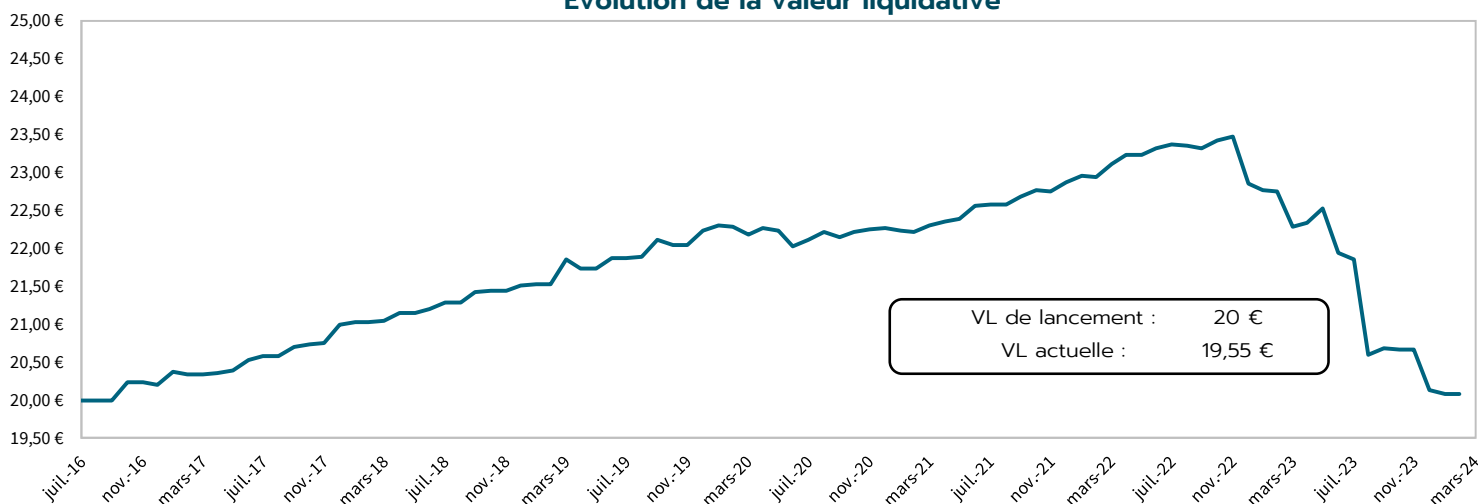
(en % de la poche immobilière)



\*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 (toute autre participation dans laquelle a investi Afer Immo 2).

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

#### Evolution de la valeur liquidative



### Commentaire de gestion :

Après une année 2023 très peu active sur le marché de l'investissement en Europe, 2024 a très timidement démarré, avec seulement 18,3 milliards d'euros engagés au 1er trimestre selon Knight Frank, soit un recul de 35% sur un an. Si cette baisse est de moins de moins significative, elle se base de fait sur des montants déjà nettement réduits l'année dernière : en comparaison avec le 1er trimestre 2022, la chute est ainsi de 74%.

Seuls les produits exceptionnels trouvent la plupart du temps preneurs auprès de family offices désireux de profiter de la correction des prix, tandis que les investisseurs institutionnels sont, quant à eux, encore attentistes et les liquidités rares.

A la différence du marché français qui reste atone, les marchés allemands et néerlandais ont relativement bien démarré l'année avec respectivement 2,5 et 2 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise et résidentiel. Si tous les produits immobiliers ont pu acter un redémarrage des volumes alloués, ces investissements sont largement portés par 900 millions d'euros investis en logistique aux Pays-Bas. Cette reprise relative des transactions permet aux taux de rendement « prime » de limiter leur hausse sur le trimestre. La décompression se limite à 10 bps sur les principaux marchés de bureaux allemands pour se situer entre 4,15% à Munich et 4,55% à Düsseldorf, Francfort et Cologne. En revanche, ils se sont à nouveau réorientés à la hausse à Paris (+25 bps sur trois mois) où ils atteignent désormais 4,50%.

Le marché locatif de bureaux a quant à lui nettement mieux entamé l'année, puisque les commercialisations ont consolidé leur niveau du 1er trimestre 2023 en Ile-de-France et sur les sept principaux marchés allemands. Elles ont même progressé de 6% sur un an aux Pays-Bas sur les trois premiers mois de l'année. Si les disponibilités ont poursuivi leur progression en début d'année, elles se concentrent majoritairement sur les localisations périphériques, tandis que les centres des différents marchés demeurent particulièrement attractifs pour les utilisateurs et voient leur taux de vacance reculer. Les taux de vacance affichaient les niveaux les plus faibles à Cologne (3,4%) et à Hambourg (4,8%), plus élevés en Ile-de-France (8,8%) et à Düsseldorf (9,9%). Les loyers « prime » des bureaux sont restés orientés à la hausse : sur un an, ils ont progressé de 2% dans Paris, de 6,6% en moyenne en Allemagne et de 8% à Amsterdam.

De son côté, le marché de l'investissement immobilier danois amorce une reprise après une année 2023 marquée par son niveau le plus bas depuis neuf ans. Cette reprise reste tout de même limitée avec seulement 1,1 milliard d'euros engagés (dont 311 millions d'euros alloués au marché résidentiel) au 1er trimestre 2024.

Le marché immobilier locatif résidentiel danois se distingue par sa robustesse, affichant un faible taux de vacance conjugué à une activité de construction limitée (coûts de construction en hausse et sources de financement plus restreintes). Le marché du travail demeure solide, avec une croissance des salaires relativement élevée.

Dans ce contexte économique et financier, la performance sur un an glissant de votre SCI Afer Immo 2 s'élève à -11,82% au 31 mars 2024.

Cette performance s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertise des actifs sur les derniers trimestres dans un contexte de reconstitution graduelle de la prime de risque offerte par l'immobilier. Par ailleurs, la performance est impactée en mars par des charges fiscales exceptionnelles dues par le fonds en Allemagne.

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. A titre d'exemple, l'immeuble de bureaux Spektrum, localisé à Munich, bénéficie depuis le début d'année d'un momentum locatif favorable. Celui-ci se matérialise par la prolongation et l'extension de baux avec plusieurs locataires en place. Plusieurs négociations sont également en cours sur les surfaces vacantes alors qu'un projet de redynamisation des parties communes est engagé.

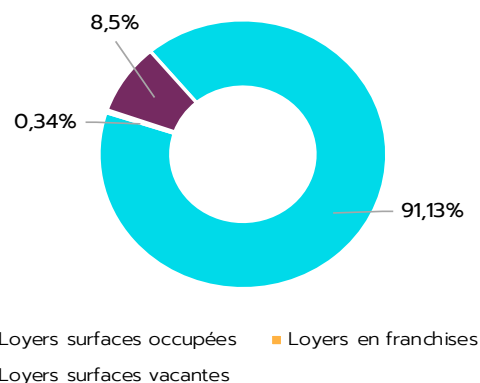
*La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment 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 31/03/2024)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m <sup>2</sup> )
9	90 556 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles détenus via des Participations Internes	Surface (m <sup>2</sup> )
5	53 841 m <sup>2</sup>
Nombre total de baux*	Taux d'occupation financier (TOF)
66	91,5%

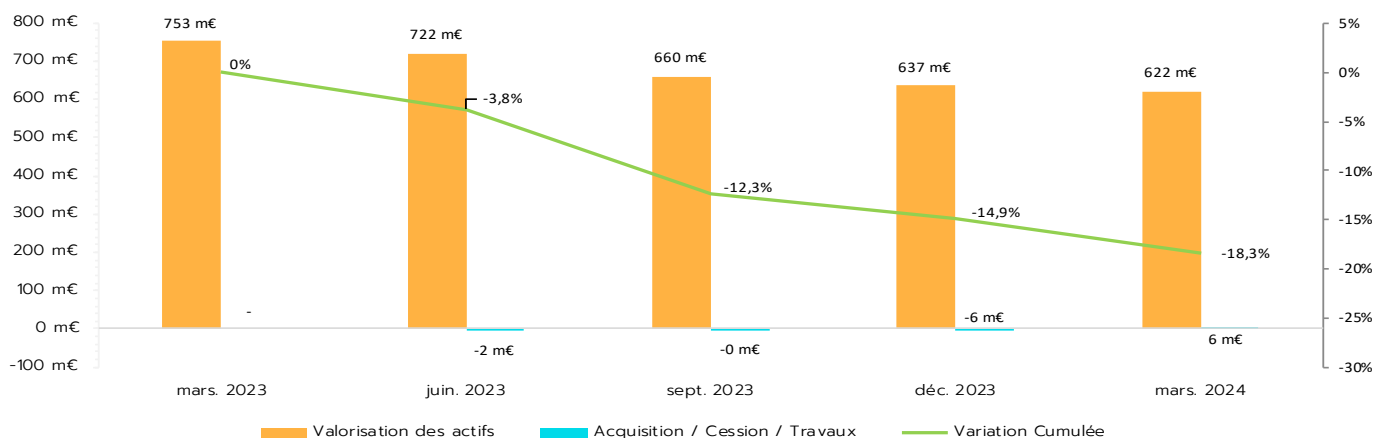
\* hors locataires parkings, habitations et caves

### Taux d'occupation financier détaillé



Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 91,5% au 31/03/2024 dont 0,3% de loyers en franchise. La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille est de 4,12 ans au 31/03/2024.

### 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

**Bernstorffsgade** - Copenhague, Danemark

Bureaux



**CPH Highline** - Copenhague, Danemark

Bureaux



**Spektrum** - Munich, Allemagne

Bureaux



**Carpe Diem** - La Défense, France

Bureaux



**Navis** - Copenhague, Danemark

Mixte



**Apeldoorn** - Apeldoorn, Pays-Bas

Logistique



