Reporting au 31/03/2024*

*Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/03/2024



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

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

^{*} Charges fiscales exceptionnelles dues par le fonds en Allemagne

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

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

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

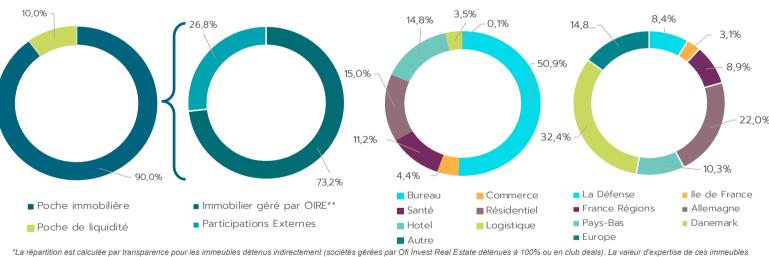
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ₍₅₎
0,000	0,000	0,180	0,092	0,094	0,103	0,058

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

Répartition* par type d'instrument

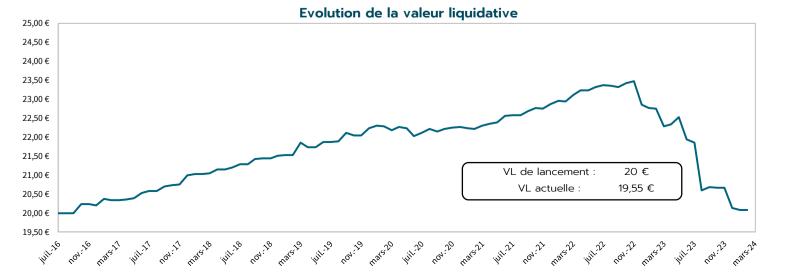
(en % de l'actif net total) (en % de la poche immobilière)

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



⁽²⁾ Performance calculée au 30/11/N-1

⁽⁴⁾ Performance calculée 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)

Reporting au 31/03/2024*

*Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/03/2024



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 lle-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 lle-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.

Reporting au 31/03/2024*

*Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/03/2024

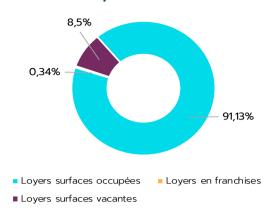


Situation locative (au 31/03/2024)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m ²)
9	90 556 m²
Nombre d'immeubles détenus via des Participations Internes	Surface (m ¹)
5	53 841 m²
Nombre total de baux*	Taux d'occupation financier (TOF)
66	91,5%

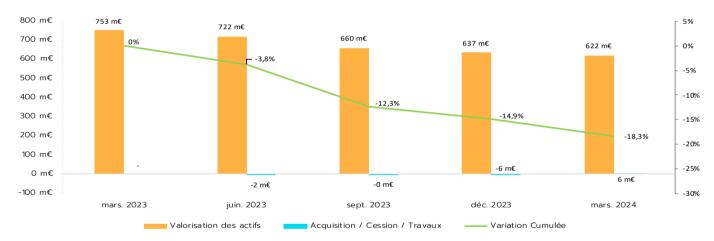
^{*} hors locataires parkings, habitations et caves

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

Burgaly - Copenhague, Danemark



Carpe Diem - La Défense, France Bureaux



CPH Highline - Copenhague, Danemark Bureaux



Navis - Copenhague, Danemark Mixte



Spektrum - Munich, Allemagne Bureaux



Apeldoorn - Apeldoorn, Pays-Bas Logistique



Reporting au 31/03/2024*

*Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la Valeur Liquidative du 31/03/2024



Caractéristiques principales

Société de gestion

Délégataire de gestion immobilière

Délégataire de

gestion financière

Forme juridique

Fréquence de valorisation Date de clôture de l'exercice Commissaire aux Comptes

Dépositaire

Frais d'entrée

Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des

actifs gérés par Ofi Invest Asset Management

Frais d'exploitation immobilière

Frais indirects

Frais de sortie Date de création

Durée de placement

recommandée

Devise

Ofi Invest Real Estate SGP

Ofi Invest Real Estate SAS

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

Mensuelle

PriceWaterhouseCoopers

Société Générale

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 annuel-

2,20 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)

3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

0,30 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans

Néant

13 juin 2016

10 ans

Euros (€)

Détail des frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2023
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Ofi Invest	Max. 2,20% HT de l'actif brut	1,62 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,64 %
Frais indirects (hors groupe Aéma)	0,30 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,13 %

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 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 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



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'enve-

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