

# Document d'Informations Spécifiques

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### AFER IMMO 2

Proposé dans le cadre du Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer

Ofi Invest Real Estate SGP

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros

824 539 407 RCS Paris

Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 17000003

14, rue Roquépine – 75008 PARIS

[www.afer.asso.fr](http://www.afer.asso.fr) / Appelez le 01.73.60.07.80 pour de plus amples informations

Organisme de contrôle : Autorité des Marchés Financiers (AMF) – 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

Droit du contrat : français.

Date de publication : 31/12/2022

**Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Objectifs

La Société Civile Immobilière (SCI) AFER IMMO 2 est accessible uniquement via un investissement en unités de compte au sein d'une adhésion au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer. Ce support en unités de compte fait l'objet de fenêtres de commercialisation. La SCI AFER IMMO 2 a pour objectif de faire bénéficier l'investisseur d'une part, d'une perspective de valorisation à long terme d'un patrimoine immobilier physique diversifié (bureaux, commerces, logistique, hôtels, santé, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne et financier, et de revenus locatifs réguliers, d'autre part. L'évolution de la valeur de votre investissement proviendra principalement de la variation de la valeur des actifs détenus par la société et des revenus potentiels générés par ces actifs (revenus locatifs, dividendes, ...). La valeur liquidative des parts de la SCI AFER IMMO 2 sera calculée chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent.

L'objectif de gestion de la SCI AFER IMMO 2 se traduit par : des investissements réalisés de façon directe ou indirecte dans des actifs immobiliers (80% à 100% de la valeur globale des actifs gérés de la SCI) composés à la fois d'immeubles, de biens ou droits immobiliers, de valeurs mobilières... et des investissements à hauteur de 10% maximum dans des actifs financiers (actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/ FIA) notamment liés à l'immobilier. Ces investissements sont complétés par des liquidités (maximum 10% de la valeur globale des actifs gérés) investies dans des titres de créance et instruments du marché monétaire, ou directement ou via des OPCVM monétaires. Le Gérant s'interdit d'investir dans des titres de titrisation. Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire, l'allocation des actifs est donc susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement. AFER IMMO 2 est susceptible d'être exposée indirectement ou directement à l'endettement suivant les évolutions du marché et la stratégie d'investissement à moyen et long termes. Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif peut différer des ratios présentés ci-dessus.

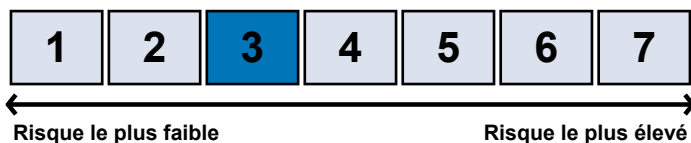
### Investisseurs de détail visés

La souscription du support en unités de compte AFER IMMO 2 est destinée à des investisseurs adhérents au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer :

- disposant d'un niveau de connaissance et d'expérience leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des actifs immobiliers ;
- recherchant la performance d'un placement à long terme adossé majoritairement à de l'immobilier physique et financier diversifié (bureaux, commerces, logistique, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne ;
- dont l'horizon de placement est de 10 ans ou plus ;
- et étant en capacité de supporter un risque de perte en capital à savoir, la perte totale ou partielle des sommes investies sur des supports en unités de compte.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque 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'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité qu'AFER IMMO 2 enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé AFER IMMO 2 dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. AFER IMMO 2 ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser l'intégralité des sommes dues, vous pouvez perdre une partie de votre investissement. Toutefois, vous bénéficiez du mécanisme de garantie des assurances de personnes dans le cadre de votre adhésion au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer. L'indicateur de risque présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

## Scénarios de performance

Période de détention recommandée:		10 ans		
Exemple d'investissement:		10 000 €		
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Scénarios</b>				
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 270 €	8 770 €	8 310 €
	Rendement annuel moyen	-7.30%	-2.59%	-1.83%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 270 €	9 460 €	9 460 €
	Rendement annuel moyen	-7.30%	-1.10%	-0.55%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 330 €	11 680 €	13 730 €
	Rendement annuel moyen	3.30%	3.15%	3.22%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	11 530 €	12 770 €	15 390 €
	Rendement annuel moyen	15.30%	5.01%	4.41%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000€ dans le support AFER IMMO 2.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du support AFER IMMO 2 lui-même. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation au sein duquel le support AFER IMMO 2 est souscrit.

Ce que vous obtiendrez de ce support dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Ce tableau montre comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez le comparer aux tableaux d'autres produits.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmement défavorables, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps

Des frais s'appliquent à votre investissement d'une part au niveau du support AFER IMMO 2 et d'autre part au niveau des actifs sous-jacents.

L'incidence sur le rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement.

Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, et aux actifs sous-jacents, et ce pour trois périodes de détention différentes dont l'horizon d'investissement recommandé. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles.

Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000€. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie au sein duquel le support AFER IMMO 2 est souscrit.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous présentera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps. Le tableau présente les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement. Nous avons supposé que 10 000 € sont investis. Les coûts totaux tiennent compte de l'ensemble des frais qui s'appliquent à votre investissement. Ils incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	402 €	2.459 €	6.386 €
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	4,0%	4,0% chaque année	4,0% chaque année

(\*) Cela montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention.

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Incidence des coûts annuels si vous sortez après 10 ans
Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.	0.0%
Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	0.0%
<b>Coûts récurrents prélevés chaque année</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.	2.7%
Coûts de transaction	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	1.4%
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	L'incidence des commissions liées aux résultats. Cette commission est susceptible d'être prélevée sur certains supports d'investissement s'ils surperforment leur indice de référence ou si la performance dépasse un certain %.	0.0%

Les informations sur les performances passées sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.afer.fr/support/afer-immo-2/>

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie au sein duquel le support AFER IMMO 2 est souscrit.