

### Synthèse de la performance au 31/12/2023 (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)
3,12%	-4,12%	-8,24%	-11,36%	-2,33%	-2,32%	-2,32%

(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%	-2,32%

(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 (5)

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

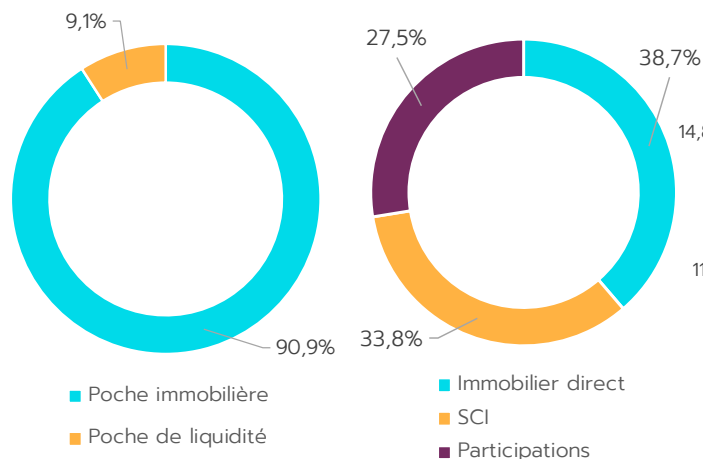
(5) du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part) (du 30/11/N-1 au 30/11/N) L'AFER modifie, à partir du 01/01/2024, sa méthodologie de prélèvement des frais du contrat d'assurance-vie auparavant prélevés à travers une distribution de la SC. A présent, ces frais seront prélevés par diminution du nombre de parts. Pour clôturer l'ancienne méthodologie, les frais du contrat au titre du T4 2023 ont été intégrés dans la VL de décembre 2023. Aucune réduction du nombre de part au titre des frais du T4 2023 ne sera effectuée.

Actif Net Réévalué : 978 579 922 €  
 Valeur Liquidative par part : 20,14 €  
 Nombre de parts : 48 600 000

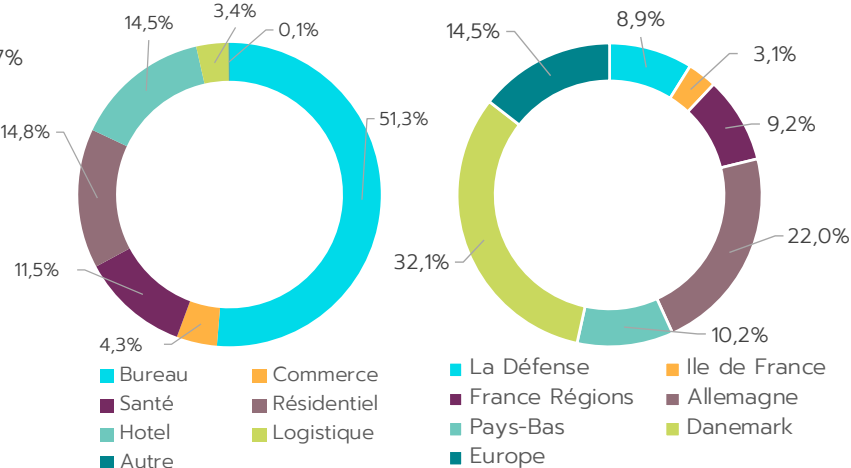
#### Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an glissant

<b>Poche Immobilière</b>	<b>-10,05%</b>
dont revalorisation des immeubles	-12,02%
dont revenus des immeubles	2,02%
dont Participations	-0,04%
<b>Poche financière et frais</b>	<b>-1,31%</b>
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	0,22%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,54%
<b>Total</b>	<b>-11,36%</b>

#### Répartition\* par type d'instrument (en % de l'actif net total)

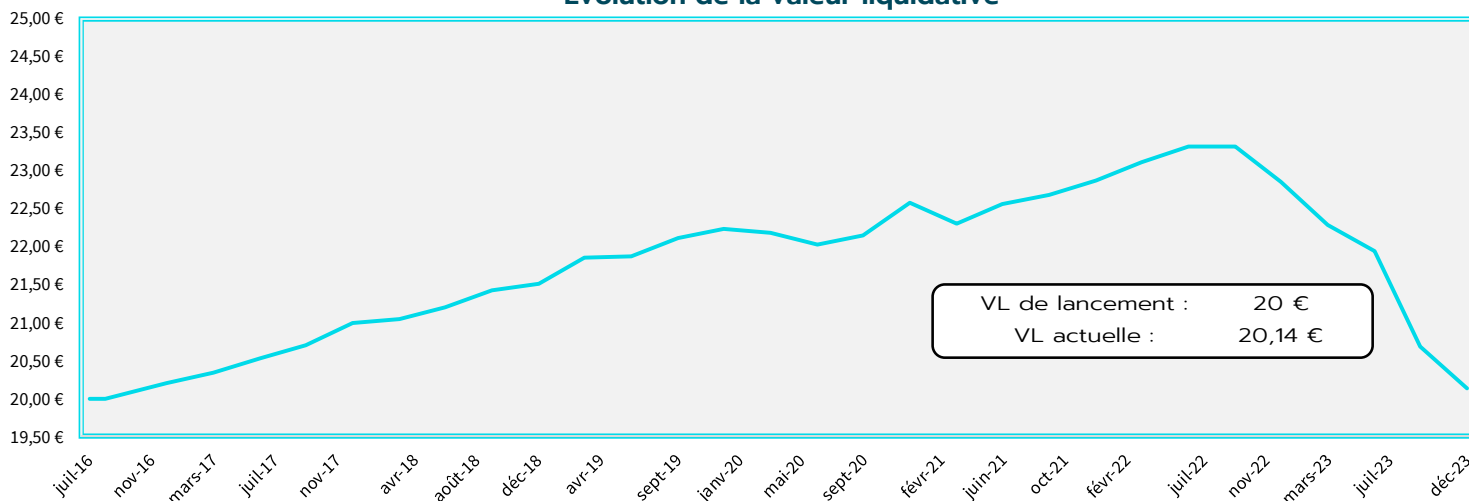


#### Répartition\* sectorielle et géographique de la poche immobilière



\* 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 Participations.

#### Evolution de la valeur liquidative



### Commentaire de gestion :

Le 4ème trimestre a conclu une année 2023 très chahutée sur le marché de l'investissement en Europe, puisque moins de 24 milliards d'euros ont été engagés au 4ème trimestre selon Knight Frank, en chute de 40% par rapport dernier trimestre 2022. Sur l'ensemble de l'année, 102 milliards d'euros ont été comptabilisés, en net recul de 52% par rapport à 2022.

La forte baisse des liquidités présentes sur le marché et un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs expliquent ce reflux. En outre, la recherche accrue de produits plus liquides a considérablement réduit la taille des opérations réalisées en 2023. Enfin, les investisseurs ont profité de la baisse généralisée des valeurs vénales pour se repositionner sur les quartiers centraux des principaux marchés européens au net détrimement des marchés périphériques.

Cet attentisme semble toutefois faire progressivement place à la conviction que les prix ont atteint leurs points bas ou en sont proches. Dans un contexte où la prime de risque offerte par l'immobilier continue de se reconstituer progressivement, les taux de rendement du bureau « prime » sont restés stables à 4,25% dans le Paris OCA mais poursuivent leurs décompressions ailleurs, notamment en Allemagne, avec des hausses de 10 bps à Hambourg et à Munich, 15 bps à Berlin et 20 bps à Francfort pour des taux compris entre 4,15% à Hambourg et à Munich et 4,45% à Düsseldorf et Francfort. Cette remontée des taux est nettement plus forte dans les secteurs périphériques, où la demande s'exprime peu et l'offre est plus abondante.

Le marché locatif a également accusé un recul de son activité en 2023 mais de moindre ampleur que celui de l'investissement, porté par des commercialisations dynamiques dans les zones centrales des différents marchés de bureaux où l'offre de surfaces disponibles reste limitée. La demande placée a atteint 1,9 million m<sup>2</sup> en Ile de France en 2023, soit un recul de 22% par rapport à 2022. Les sept principaux marchés allemands (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) ont, quant à eux, subi une baisse plus forte encore, de 28% sur un an, avec 2,5 millions m<sup>2</sup> loués en 2023, soit leur plus faible volume depuis 2009.

Dans le même temps, l'offre immédiate de bureau a poursuivi sa progression dans la plupart des pays européens. En Ile-de-France, elle a augmenté de 10% sur un an, portant le taux de vacance à 8,5% fin 2023. Sur les marchés allemands, le taux de vacance a légèrement cru en fin d'année, passant de 5,5% à 5,8% durant les trois derniers mois de l'année. Dans le même temps, les surfaces proposées à la sous-location, une pratique courante Outre-Rhin, se réduisent lentement, bien qu'elles concernent majoritairement les surfaces de 2<sup>nd</sup>e main moins recherchées par les utilisateurs. Ainsi, les loyers prime ont pu progresser à nouveau à Berlin et à Munich de respectivement 2,3% et 2% sur trois mois, tandis qu'ils sont demeurés stables ailleurs, y compris à Paris, où ils s'affichaient à 970 €/m<sup>2</sup>/an fin décembre. Pour autant, la baisse des loyers et a fortiori des valeurs vénales se confirment pour les localisations périphériques, illustrant une hétérogénéité grandissante entre les localisations, qui s'est encore accentuée pour les immeubles de moindre qualité situés en dehors des zones centrales.

Les marchés logistiques ont observé les mêmes tendances que ceux des bureaux, pâtissant d'une demande placée en baisse marquée. Pour autant, les taux de vacance sont demeurés globalement faibles et les loyers prime ont ainsi pu poursuivre leurs hausses dans la plupart des marchés européens (+6,7% sur trois mois à Berlin ou +5,3% à Amsterdam par exemple).

Le secteur résidentiel traverse actuellement une période de turbulence partout en Europe, caractérisée par une baisse continue des prix immobiliers, une demande modérée et un déclin marqué de l'activité de construction. La hausse brutale des taux d'intérêts conjuguée à des perspectives de croissance économique ralenties participent de cette détérioration mais l'offre limitée permet de maintenir des taux d'occupation élevés et une pression sur les loyers.

Dans ce contexte économique et financier, la performance sur un an glissant de votre SCI Afer Immo 2 s'élève à -11,36 % au 31 décembre 2023. Cette performance s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertise des actifs sur les derniers trimestres dans un contexte de reconstruction graduelle de la prime de risque immobilier. 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.

*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.*

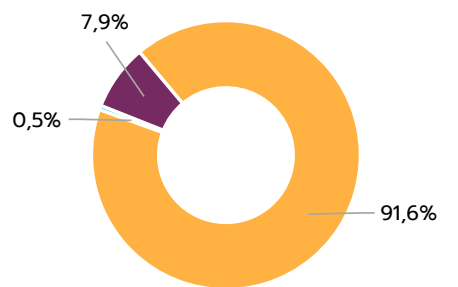
### Situation locative (au 31/12/2023)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m <sup>2</sup> )
9	90 556 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m <sup>2</sup> )
5	55 177 m <sup>2</sup>
Nombre total de baux**	Taux d'occupation financier (TOF) <sup>3)</sup>
66	92,1%

\* via des sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate ou en club deals

\*\* hors locataires parkings, habitations et caves

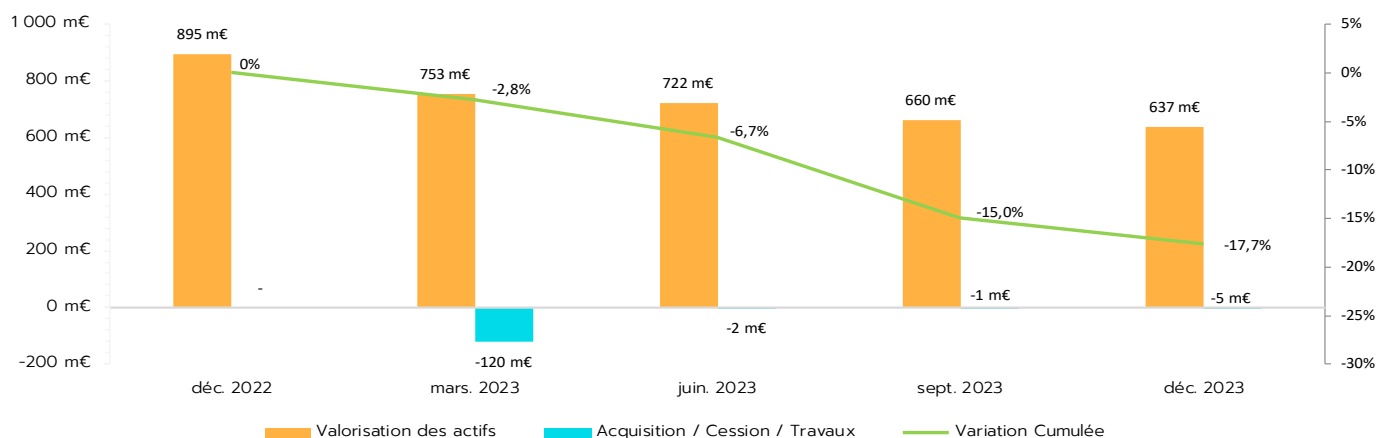
### Taux d'occupation financier détaillé



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

Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 92,1%, au 31/12/2023 dont 0,5% de loyers en franchise. La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille atteint près de 4 ans au 31/12/2023.

### 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



**City Tower** - Stuttgart, Allemagne  
Mixte



**JC Andersens** - Copenhague, Danemark  
Mixte



**Apeldoorn** - Apeldoorn, Pays-Bas  
Logistique



### Caractéristiques principales

Société de gestion	Ofi Invest Real Estate SGP
Déléataire de gestion immobilière	Ofi Invest Real Estate SAS
Déléataire de gestion financière	Ofi Invest Asset Management
Forme juridique	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
Fréquence de valorisation	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice	Décembre
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	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 annuellement.
Frais d'entrée	
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

	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	0,09 %

### 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)

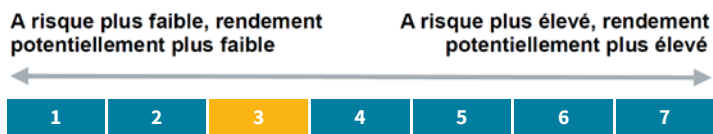
### Orientation de gestion

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 (détenue 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](http://www.afer.fr).