

Afer Immo

CHIFFRES CLÉS



Actif Net Réévalué

1 347 789 941 €



Valeur Liquidative

23,43 €



Nombre de parts

57 532 142



Taux d'occupation financier

97,3%



Nombre d'immeubles détenus

20



Nombre de locataires

67

ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

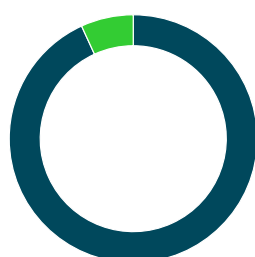
Au 30 juin 2026, la performance (coupons réinvestis) de votre SCI AFER IMMO s'élève à -0,17% sur un an glissant et +0,60% sur les 3 derniers mois. Ces performances s'expliquent par la poursuite de la stabilisation des valeurs d'expertise au 2^{ème} trimestre malgré un contexte toujours difficile sur les marchés périphériques, tandis que les marchés centraux ont regagné en attractivité. Les actifs d'AFER IMMO situés dans Paris intra-muros et dans le Quartier Central des Affaires ont en effet vu leurs valorisations se maintenir ou repartir à la hausse en ce début d'année.

Avec un taux d'occupation de 97,3% à fin mars 2026, les fondamentaux du portefeuille restent solides. Nous travaillons à maintenir un patrimoine de qualité au travers de travaux ciblés et à pérenniser les flux de revenus locatifs sur le long terme.

Ce 2^{ème} trimestre a ainsi été marqué par la signature de deux nouveaux baux sur deux immeubles du portefeuille :

- SOCO : commercialisation de 5 451 m² pour 9 ans fermes (prise d'effet en octobre 2026) ;
- LAFAYETTE : renégociation d'un bail portant sur 300 m² pour 6 ans fermes (prise d'effet en juin 2026).

Répartition par classe d'actifs



■ Poche immobilière : 93,2%

■ Poche de liquidité : 6,8%

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	10 ans	8 ans	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ²
24,52%	1,40%	-4,97%	-16,09%	-10,89%	-0,17%	0,60%	0,09%	-0,89%

(1) Fonds créé en décembre 2011

(2) Performance calculée depuis le 30/11/N-1

Performances annuelles³ coupons réinvestis

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ⁴
6,84%	2,16%	2,25%	1,02%	-15,25%	-3,52%	2,52%	-0,89%

(3) Performance calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N

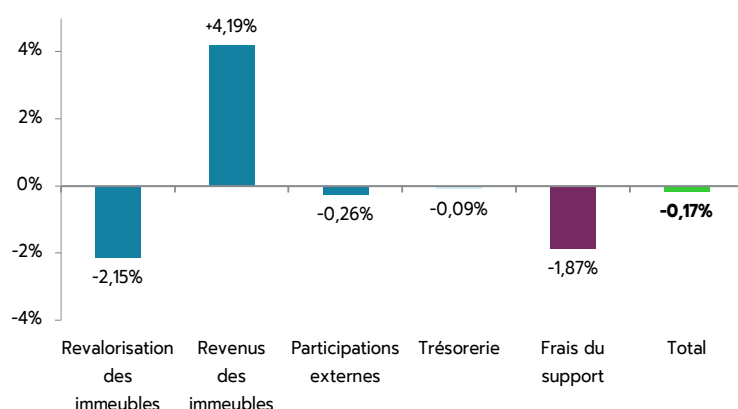
(4) Performance calculée depuis le 30/11/N-1

Coupons affectés au paiement des frais de gestion⁵

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0,226	0,133	0,138	0,139	0,097	0,252	0,000	0,000

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

Contributions à la performance (1 an glissant)



COMMENTAIRE DE MARCHÉ

6,6 milliards d'euros ont été engagés en France au 1^{er} semestre (+9% sur un an) malgré un environnement de marché toujours marqué par les tensions géopolitiques et les incertitudes macroéconomiques. Les bureaux totalisent 1,9 milliard d'euros investis (-22%), concentrés à 84% en Ile-de-France. Le taux « prime » des bureaux parisiens se situe désormais autour de 4,25%.

Avec 1,6 milliard d'euros investis au S1 2026 (-3% sur un an), Paris QCA confirme son statut de marché refuge représentant 53% des montants investis en Ile-de-France depuis le début de l'année. Le bureaux Paris QCA reste moteur malgré un ralentissement de l'activité locative avec 148 200 m² placés au S1 2026 (-9%). L'offre immédiatement disponible est en nette progression atteignant 486 000 m² (+46%) portant le taux de vacance à 6,7% (+200 bps), son plus haut niveau depuis le milieu des années 2000. Le loyer « prime » atteint 1 300 €/m²/an (+4%) confirmant la demande toujours forte exercée sur les meilleurs actifs, malgré la hausse de l'offre. Le loyer de 2nde main recule à 743 €/m²/an (-2%), confirmant une polarisation croissante entre actifs « prime » et secondaires, traduisant une préférence marquée des utilisateurs pour les immeubles neufs/restructurés, disposant des meilleurs standards environnementaux. Le taux « prime » s'établit à 4,15% (+15 bps).

Sur le marché des bureaux en 1^{ère} Couronne, la demande placée atteint 199 400 m² (+39%) tandis que l'offre immédiate s'établit à 3,4 millions m² (+9%). Le loyer « prime » progresse à 450 €/m²/an (+7%) pour la 1^{ère} Couronne Sud et le taux « prime » atteint 8,25% (+25 bps).

Malgré un marché de La Défense qui retrouve une dynamique plus favorable avec 94 920 m² commercialisés au S1 2026 (+57%) et une offre immédiate qui se résorbe graduellement à 505 000 m² (-12%), le taux de vacance reste encore élevé à 13,4%. Le loyer « prime » atteint un nouveau point haut à 560 €/m²/an (+2%) et les loyers de 2nde main progressent à 398 €/m²/an (+6%), illustrant le regain

d'intérêt pour les immeubles les mieux positionnés et la poursuite du rattrapage des valeurs locatives sur le marché. Les mesures d'accompagnement restent les plus élevées du marché (40,1% à fin T1 2026). Le taux « prime » s'établit à 6,25% (-25 bps).

À Lyon, les signes de ralentissement observés depuis 2025 se confirment. Au premier trimestre 2026, la demande placée atteint seulement 31 000 m² (-32 % sur un an). L'offre immédiate poursuit sa progression pour dépasser 617 000 m², maintenant le taux de vacance autour de 8%. Malgré ce contexte, le loyer « prime » reste stable à 380 €/m²/an, reflet de la rareté persistante des actifs les plus qualitatifs. Les rendements « prime » bureaux se maintiennent entre 5,50% et 5,75%.

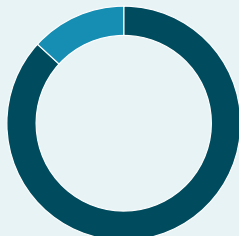
Le marché logistique montre des signes de stabilisation après le net ralentissement observé en début d'année. La demande placée atteint 1,4 million de m² au 1^{er} semestre 2026 (-15% sur un an) quand l'offre atteint 5,3 millions de m² (+15%). Le taux de vacance reste stable à 6,8%. Les loyers « prime » demeurent solides, autour de 95 €/m²/an en Ile-de-France et 57 €/m²/an dans les Hauts-de-France. Le taux « prime » en Ile-de-France se situe autour de 5%.

Enfin, l'investissement résidentiel poursuit son ralentissement avec 1,2 milliard d'euros engagés au 1^{er} semestre 2026 (-42% sur un an). Le résidentiel classique et intermédiaire demeure le principal moteur du marché avec 851 millions d'euros investis, tandis que le résidentiel géré représente 367 millions d'euros. Les résidences étudiantes restent le segment le plus recherché avec 272 millions d'euros engagés, alors que les résidences services seniors et le coliving demeurent en retrait. Dans un contexte d'ajustement progressif des valeurs, les stratégies opportunistes et « value-add » continuent de dominer les décisions d'investissement.

Sources : BNPPRE, CBRE, Immostat, JLL, Ofi Invest Real Estate

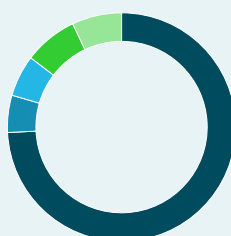
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Répartition de la poche immobilière



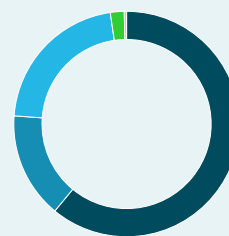
■ Immobilier géré par OIRE** : **86,8%**
■ Participations externes : **13,2%**

Répartition sectorielle



■ Bureau : **74,2%** ■ Logistique : **7,6%**
■ Commerce : **5,3%** ■ Camping : **7,0%**
■ Résidentiel : **5,9%**

Répartition géographique



■ Paris : **61,0%** ■ Espagne : **2,0%**
■ Ile-de-France : **15,2%** ■ Italie : **0,3%**
■ France Régions : **21,5%**

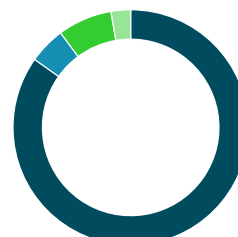
La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement (sociétés gérées par Ofi Invest Real Estate détenues à 100 % ou en club deals). La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention. La répartition tient également compte des actifs détenus via des participations externes.

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

SITUATION LOCATIVE

	NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS DIRECTEMENT	SURFACE
	14	164 728 m ²
	NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS INDIRECTEMENT	SURFACE
	6	121 959 m ²

Taux d'occupation financier



■ Loyers surfaces occupées : **85%**
■ Loyers en franchises : **5%**
■ Loyers surfaces en restructuration : **7%**
■ Loyers surfaces vacantes : **3%**



WALB **3,31 ans**



WALT **5,01 ans**

LES ACTIFS DU TRIMESTRE

Soco – Paris 9^{ème}, France

Soco est un immeuble de bureaux, monolocataire, situé rue Saint-Lazare à Paris (75009) dans le quartier central des affaires. Sa proximité immédiate avec le pôle de la gare Saint-Lazare lui permet de bénéficier de multiples connexions et transports en commun. Acquis en pleine propriété en janvier 2020, l'actif développe une surface de 5 451 m² répartie sur 6 étages, un rez-de-chaussée, un rez-de-jardin et 1 niveau en sous-sol. Au 30 juin 2026, l'immeuble affiche un taux d'occupation physique de 0%, la prise d'effet du bail intervenant en octobre 2026.





TYPLOGIE
Bureaux



DATE D'ACQUISITION
Janvier 2020



SURFACE
5 451 m²

Lafayette – Paris 9^{ème}, France

Lafayette est un actif à usage majoritaire de bureaux, multilocataires, acquis en pleine propriété en mars 2013. Immeuble d'angle de style haussmannien, il est situé dans la partie Nord Est du quartier central des affaires (75009) et bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun. L'actif développe une surface de 2 013 m² répartie sur 6 étages en superstructure, un rez-de-chaussée et un niveau en sous-sol. Au 30 juin 2026, l'immeuble affiche un taux d'occupation de 81%.





TYPLOGIE
Bureaux



DATE D'ACQUISITION
Mars 2013



SURFACE
2 013 m²

LES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

Tableau des actifs immobiliers

Actif	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'acquisition (hors droit)	Taux d'occupation physique	% de détention par le portefeuille
CHUQUET	Paris 17 ^{ème} , France	Résidentiel	2 329 m ²	Mai 2012	10-20m€	97%	100%
MARCEAU	Paris 8 ^{ème} , France	Mixte	1 521 m ²	Mai 2012	10-20m€	84%	100%
ROME	Paris 8 ^{ème} , France	Mixte	1 786 m ²	Juin 2012	10-20m€	74%	100%
LAFFITTE	Paris 9 ^{ème} , France	Bureaux	4 262 m ²	Octobre 2012	20-30m€	13%	100%
LAFAYETTE	Paris 9 ^{ème} , France	Bureaux	2 013 m ²	Mars 2013	10-20m€	81%	100%
CHATEAUBRIAND	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	1 006 m ²	Mars 2013	5-15m€	100%	100%
TOUR MERCURE	Paris 15 ^{ème} , France	Bureaux	8 624 m ²	Juin 2013	60-80m€	100%	100%
AUBER	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	4 523 m ²	Septembre 2013	40-60m€	100%	100%
LISBONNE 32	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	3 107 m ²	Décembre 2016	40-60m€	0%	100%
SOCO	Paris 9 ^{ème} , France	Bureaux	5 451 m ²	Janvier 2020	100-125m€	0%	100%
LUGDUNUM	Lyon, France	Bureaux	20 055 m ²	Janvier 2020	100-125m€	97%	100%
WAGRAM	Paris 17 ^{ème} , France	Mixte	5 551 m ²	Janvier 2021	100-125m€	100%	100%
ILLIES & SALOMÉ	Nord, France	Logistique	99 756 m ²	Janvier 2022	100-125m€	100%	100%
BEAUMARCHAIS	Paris 3 ^{ème} , France	Mixte	4 746 m ²	Novembre 2022	40-60m€	97%	100%
ROSSINI	Paris 9 ^{ème} , France	Mixte	4 986 m ²	Février 2014	80-100m€	100%	43%
ASTORG	Paris 8 ^{ème} , France	Bureaux	13 495 m ²	Septembre 2014	175-200m€	90%	43%
LE HIVE	Rueil-Malmaison, France	Bureaux	33 338 m ²	Août 2016	250-300m€	100%	50%
HORIZON SUD	Paris 13 ^{ème} , France	Bureaux	14 388 m ²	Juillet 2015	175-200m€	82%	25%
MOODS	Saint-Denis, France	Bureaux	30 813 m ²	Décembre 2016	175-200m€	100%	25%
REIWA	Saint-Ouen, France	Bureaux	24 940 m ²	Décembre 2020	200-250m€	100%	56%

Tableau des participations externes

Participation	Typologie	Zone géographique	Montant d'investissement initial	Date d'investissement	Société de gestion
VIVASHOPS	Commerces	France	20-30m€	Juillet 2013	La Française
CAMPUS MEDICIS	Bureaux	France	60-80m€	Avril 2014	Amundi AM
PLEIN AIR PROPERTY FUNDS	Camping	France	20-30m€	Mars 2022	BNP Paribas REIM
CLUB PLEIN AIR TOURISME	Camping	France	40-60m€	Avril 2022	Swiss Life AM
INNOVAHOME	Résidentiel en nue-propriété	France	10-20m€	Mai 2022	Ofi Invest Real Estate

Effet de levier



Taux d'endettement

0%

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Société de gestion de portefeuille : Ofi Invest Real Estate

Délégataire de gestion financière : Ofi Invest Asset Management

Forme juridique : Société Civile à Capital Variable sous forme d'Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA). AFER IMMO 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

SFDR : Article 8

Date de création : 19 décembre 2011

SFDR : Article 8

Durée de placement recommandée : 10 ans

Fréquence de valorisation : Mensuelle

Date de clôture de l'exercice : 31 décembre

Commissaire aux Comptes : PriceWaterhouseCoopers

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Devise : Euros (€)

Frais d'entrée : L'acquisition de parts de la société AFER IMMO 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 payées par l'assureur (associé porteur de parts). Pour l'assuré, dans le cadre des contrats collectifs d'assurance vie, ces commissions ne sont pas prélevées à la souscription mais sont incluses dans les frais de gestion et de fonctionnement.

Détail des frais du support

	Rappel contractuel	Réel 2025
Frais de fonctionnement et de gestion et frais des actifs gérés par Ofi Invest	Max. 2,20% HT de l'actif brut	1,94%
Frais d'exploitation immobilière	Max 3,00% TTC de l'actif brut en moy. sur 3 ans	0,26%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,20% HT de l'actif brut en moy. sur 3 ans	0,06%
Frais de sortie	Néant	0%

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.

Le taux d'occupation financier 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 (notamment les surfaces en restructuration ou en rénovation lourde) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

WALB (Weight Average Lease Break) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'à leur première échéance.

WALT (Weight Average Lease Term) est la durée résiduelle moyenne des baux immobiliers (hors résidentiel et parking) jusqu'à leur terme.

Orientation de gestion

La Société Civile à Capital Variable a pour objectif de gestion la perception de revenus localitatifs et la perspective de plus-value long terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et, plus marginalement, au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni. Les investissements seront susceptibles d'être composés de titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPC (organismes de placement collectif immobilier). Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués lors de leur acquisition et nécessiter des travaux d'amélioration.

AFER IMMO a également la capacité d'investir 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. 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. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

Profil de risque



Risque plus faible

Risque plus élevé

L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez AFER IMMO 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. Le SRI indique la probabilité qu'AFER IMMO enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Le SRI permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Avertissement

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce document ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre d'instrument financier ou de produit d'investissement immobilier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre, il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Real Estate considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie. Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Real Estate, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Ce document d'information ne donne aucune assurance de l'adéquation du produit présenté à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas un conseil en investissement. Ce document synthétique est exclusivement conçu à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Les informations sur le support sont disponibles sur le site internet de l'AFER www.fer.fr. Ce document ne constitue pas un élément contractuel. Ofi Invest Real Estate décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société Civile à Capital Variable liée en particulier à l'évolution du marché immobilier. 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. Source pour toutes les données sauf mention contraire : Ofi Invest Real Estate.



Contact

+33 (0)1 40 68 17 17
contact-re@ofi-invest.com