## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement (le « Produit »). 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

**Société de gestion : OFI Invest Real Estate –127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux**

Ofi Invest Real Estate est agréée (n° GP-17000003) et règlementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)
Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou le Service Clients de la société de gestion au : 01 40 68 17 17 ou consulter le site www.ofi-invest-re.com/

**Les informations clés ici fournies sont exactes et à jour au 31 Août 2026.**

**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 ?

**Type :** Le véhicule prend la forme d'une société civile immobilière (SCI) à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 820 921 179.

**Durée** : Cette SCI a été créée pour une durée de 99 ans.

**Objectifs :** La SCI sera gérée de façon discrétionnaire. Les objectifs de gestion visent à proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistiques, hôtels, santé, etc.), situé en France, dans des pays de l'Union Européenne et le Royaume-Uni. Il est susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus directement ou indirectement, de biens, de droits immobiliers, de valeurs mobilières, de titres de sociétés immobilières, de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou d'OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

**Stratégie d'investissement :** La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : une poche immobilière, une poche financière et une poche de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI sera la suivante :

- Poche immobilière : entre 80% et 100% de la valeur globale des actifs sous gestion.
- Poche financière : cible de 5% de la valeur globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0% et 10%, de la valeur globale des actifs sous gestion investis en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM / FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs sera lié à l'immobilier. La société de gestion s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).
- Poche de liquidité : cible de 5% de la valeur globale des actifs sous gestion, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 %, de la valeur globale des actifs sous gestion, qui peut être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire directement ou via des OPCVM monétaires.

**Politique d'endettement** : La SCI pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La SCI limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SCI ou des sociétés détenues directement ou indirectement par la SCI, le cas échéant au prorata de la participation dans lesdites sociétés.

La SCI peut distribuer des dividendes.

**Souscriptions et retraits** :

Les demandes de souscription sont exécutées à cours inconnu, sur la base de la prochaine valeur liquidative, arrêtée le vendredi de chaque semaine (la « Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative »). La valeur liquidative des parts sociales ainsi déterminée est mise à la disposition des investisseurs au plus tard à 12 heures le mercredi suivant la Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative (la « Date de Diffusion ») par mail ou par tout support durable. Toutefois, la gérance peut suspendre, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que cette suspension s'opère dans l'intérêt des investisseurs, la souscription de parts sociales. La gérance informera les investisseurs par mail ou tout support durable de la fin de la période de suspension des souscriptions, au maximum dans les cinq (5) jours ouvrés avant la fin de ladite période.

Les demandes de retrait sont exécutées à cours inconnu, sur la base de la prochaine valeur liquidative, arrêtée à la Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative. Le délai de règlement d'un retrait est de cinq (5) jours ouvrés à compter de la Date de Diffusion de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle la demande de retrait a été exécutée. Toutefois, la gérance peut décider de suspendre de manière provisoire la faculté pour tout investisseur de formuler une demande de retrait, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que cette suspension s'opère dans l'intérêt des investisseurs. La gérance informera les investisseurs par mail ou tout support durable, de la fin de la période de suspension des retraits, au maximum dans les cinq (5) jours ouvrés avant la fin de ladite période.

**Investisseurs visés :**

Les parts sont réservées à tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie et, de capitalisation. Ce Produit s'adresse aux souscripteurs (i) ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, (ii) recherchant la performance d'un placement à long terme (10 ans) dans les classes d'actifs décrites ci-avant dans les « Objectifs » et (iii) capable de supporter une perte en capital à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies et un risque de liquidité des parts.
Les parts ne pourront pas être souscrites, cédées, offertes/vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront pas davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique.

**Dépositaire :** Société Générale S.A.

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

**Indicateur Synthétique de Risque (ISR) :**

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

**Risque le plus faible** — **Risque le plus élevé**

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit 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 Synthétique de Risque indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres.

Nous avons classé le Produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque faible à moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau faible à moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.**

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :

- Au risque de liquidité lié aux retraits non garantis par la société de gestion : ce Produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier ;
- À la concentration des actifs exposant la société à un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires et des émetteurs ;
- Aux caractéristiques spécifiques des actifs du portefeuille (typologie des fonds immobiliers et de leurs sous-jacents) ;
- Aux fluctuations futures des souscriptions et des rachats des parts de la SCI pouvant impacter sa liquidité ;
- A l'endettement (effet de levier) des sous-jacents du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit ;
- A la variation des taux d'intérêts des financements et des taux de change exposant la SCI sur les actifs détenus à l'étranger ainsi que sur le coût de l'endettement éventuel des sous-jacents.

**Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.**

**Scénarios de performance :**

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

Les scénarios présentés ci-dessous représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du Produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts de la SCI elle-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 influer sur les montants que vous recevrez.

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| Minimum | Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement | | | |
| Scénario de Tension | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 8 130 € | 7 140 € | 6 410 € |
| | Rendement annuel moyen | -18.70% | -6.52% | -4.35% |
| Scénario Défavorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 8 130 € | 8 230 € | 8 230 € |
| | Rendement annuel moyen | -18.70% | -3.82% | -1.93% |
| Scénario Intermédiaire | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 600 € | 10 710€ | 10 860 € |
| | Rendement annuel moyen | -4.00% | 1.38% | 0.83% |
| Scénario Favorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 210 € | 12 020 € | 13 720€ |
| | Rendement annuel moyen | 2.10% | 3.75% | 3.21% |

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le Produit entre décembre 2022 et aout 2026.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le Produit entre mars 2014 et février 2024.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le Produit entre septembre 2011 et août 2021.

## Que se passe-t-il si OFI Invest Real Estate n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas de défaillance de Ofi Invest Real Estate, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.
L'investissement dans la SCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Le cas échéant, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts de la SCI elle-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ainsi que les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

**Coûts au fil du temps :** Les tableaux présentent 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. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 EUR sont investis.

| | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans |
|---|---|---|---|
| **Coûts totaux** | 1024€ | 2 954€ | 5 577€ |
| **Incidence des coûts annuels (*)** | 10.24% | 5.06% chaque année | 4.27% chaque année |

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.10% avant déduction des coûts et de 0.83% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le Produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

**Composition des coûts :**

| | | |
|---|---|---|
| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie | Si vous sortez après 1 an. | |
| Coûts d'entrée | 7% maximum de la valeur de votre investissement. | 700 EUR |
| Coûts de sortie | Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce Produit, mais la personne qui vous vend le Produit pourrait le faire. | 0 EUR |
| Coûts récurrents prélevés chaque année | | |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 3.07% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. | 286 EUR |
| Coûts de transaction | 0.41% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au Produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 38 EUR |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions | | |
| Commissions liées aux résultats | Nous ne facturons pas de commissions sur les résultats pour ce Produit, mais la personne qui vous vend le Produit pourrait le faire. | 0 EUR |

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée** : 10 ans en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier.
La durée de détention recommandée de 10 ans a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat. Toutefois, même après cette période de 10 ans, le risque de perte en capital demeure.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La gérance peut décider de suspendre de manière provisoire la faculté pour tout investisseur de formuler une demande de retrait, dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que cette suspension s'opère dans l'intérêt des investisseurs.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative à la SCI, vous pouvez contacter Ofi Invest Real Estate :

- Soit par voie postale : Ofi Invest Real Estate – 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux
- Soit directement via le site internet à l'adresse suivante : contact-re@ofi-invest.com

**Vous recevrez :**

- Un accusé-réception dans un délai de dix jours ouvrables, à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si la réponse vous est apportée dans l'intervalle ;
- Une réponse dans un délai maximal de deux mois (sauf en cas de circonstances particulières qui vous seront dûment justifiées).

Si, à la suite de votre réclamation, la réponse apportée ne devait pas vous convenir, vous pourrez également saisir le Médiateur de l'AMF via le lien suivant : www.amf-france.org ou écrire à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Cedex 02.

## Autres informations pertinentes

**Lieu et modalités d'obtention d'informations sur la SCI :** Les documents d'information (statuts, rapport annuel du dernier exercice, caractéristiques détaillées) sont disponibles gratuitement en langue française à l'adresse ci-dessous. Ils peuvent également être adressés par courrier dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'investisseur auprès de Ofi Invest Real Estate : 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux-France / contact-re@ofi- invest.com.
La valeur liquidative est disponible sur demande auprès de la société de gestion, à l'adresse indiquée ci-dessus, ou sur le site internet www.ofi-invest-re.com/. Les informations sur les performances passées sont également disponibles sur le site internet.
Les données relatives aux performances passées sont présentées sur 10 ans.

**Catégorisation SFDR :** Article 8. La SCI fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable. Pour plus d'informations relatives à la finance durable, nous vous invitons à consulter le site internet dans la partie « Notre démarche ESG » : https://www.ofi-invest-re.com/