

Afer Immo 2

CHIFFRES CLÉS



Actif Net Réévalué

951 468 276 €



Valeur Liquidative

20,40 €



Nombre de parts

46 639 306



Taux d'occupation financier

91,9%



Nombre d'immeubles détenus

13



Nombre de locataires

61

ACTUALITÉS DU PORTEFEUILLE

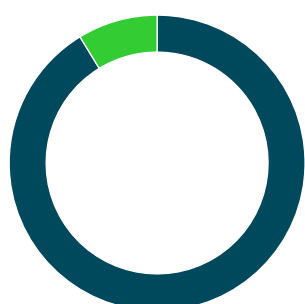
Au 30 juin 2026, la performance (coupons réinvestis) de votre SCI AFER IMMO 2 s'élève à +3,92% sur un an glissant et +1,04% sur les 3 derniers mois. Ces performances s'expliquent par une hausse des valeurs d'expertise des immeubles les mieux situés au 2^{ème} trimestre.

Avec un taux d'occupation de 91,9% à fin juin 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 trois baux sur trois immeubles du portefeuille :

- STRAWINSKYLAAN : renégociation d'un bail portant sur 7 977 m² pour une durée ferme de 13 ans (prise d'effet en avril 2026) ;
- H.C. ANDERSENS BD : commercialisation de 258 m² pour une durée ferme de 3 ans (prise d'effet en mai 2026) ;
- NORREGADE : commercialisation de 180 m² pour une durée ferme de 4,5 ans (prise d'effet en mai 2026).

Répartition par classe d'actifs



■ Poche immobilière : **91,3%**
■ Poche de liquidité : **8,7%**

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ¹	8 ans	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ²
5,40%	-0,57%	-7,61%	-5,81%	3,92%	1,04%	0,34%	2,62%

(1) Fonds créé en juin 2016

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

Performances annuelles³ coupons réinvestis

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ⁴
3,33%	2,80%	1,77%	2,67%	3,72%	-11,60%	-5,06%	2,47%	2,62%

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

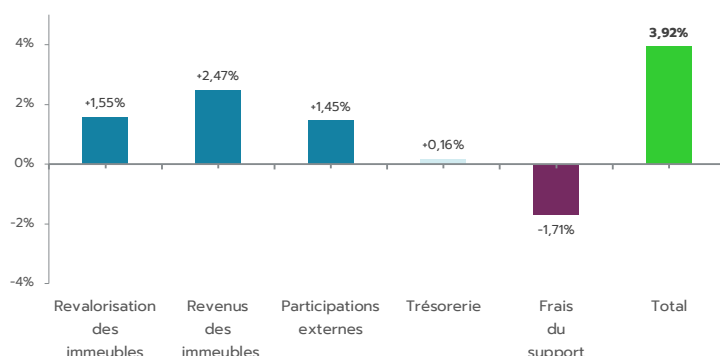
(4) Performance calculée depuis le 30/11/N-1

Coupons affectés au paiement des frais de gestion ⁵

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0,000	0,000	0,180	0,092	0,094	0,103	0,233	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

Le marché européen de l'investissement immobilier affiche des dynamiques contrastées au premier semestre 2026. En France, les volumes investis atteignent 6,6 milliards d'euros, en hausse de 9 % sur un an, soutenus notamment par quelques transactions d'envergure malgré un environnement toujours marqué par la prudence des investisseurs. L'Allemagne confirme pour sa part son redressement avec 17,6 milliards d'euros investis au premier semestre (+15 %), portée par le retour des transactions de taille importante et un regain d'activité des investisseurs internationaux. Dans les pays nordiques et aux Pays-Bas, la reprise reste progressive : les investisseurs privilégient les actifs les plus liquides et les mieux positionnés, tandis que les critères ESG demeurent déterminants dans les décisions d'acquisition. Les rendements « prime » restent globalement stables, autour de 4,18% pour les bureaux danois, 4,15% pour les bureaux français et 4,80% pour les bureaux néerlandais, tandis qu'ils ont légèrement augmenté pour les bureaux en Allemagne pour atteindre 4,46%.

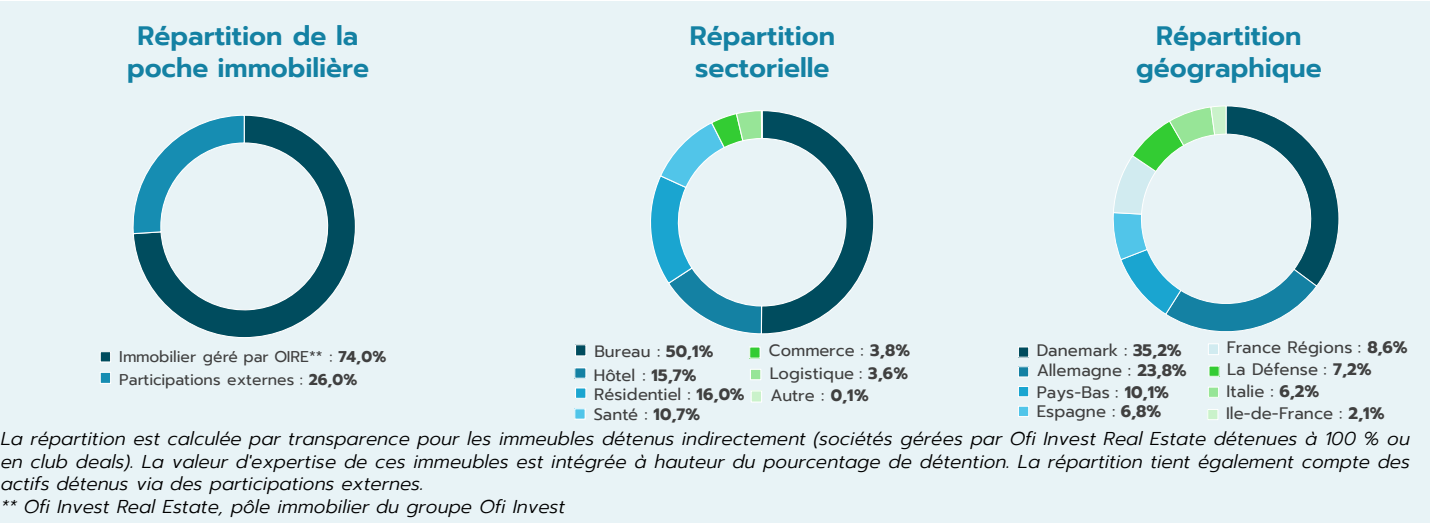
Les marchés locatifs de bureaux continuent de refléter une forte polarisation entre actifs « prime » et immeubles secondaires. En Île-de-France, la demande placée atteint 750 000 m² au premier semestre 2026 (-5 % sur un an) tandis que l'offre immédiate poursuit sa progression à 6,57 millions de m², portant le taux de vacance à 11,2 %. Néanmoins, le loyer « prime » du QCA se maintient autour de 1 300 €/m²/an. En Allemagne, les sept principales métropoles ont enregistré 1,35 million de m² placés au premier semestre (-5 % sur un an), avec Berlin et Munich concentrant plus de la moitié de l'activité. Le taux de vacance moyen y atteint 8,5 %, principalement sur les immeubles

obsolètes, alors que les loyers « prime » poursuivent leur progression, notamment à Munich où ils atteignent près de 744 €/m²/an. Aux Pays-Bas, Amsterdam bénéficie toujours d'une demande soutenue pour les immeubles durables et bien localisés. Le taux de vacance y demeure faible, proche de 6 %, tandis que les loyers « prime » se maintiennent autour de 570€/m²/an. À Copenhague, le marché reste résilient grâce à des fondamentaux économiques solides, avec une demande concentrée sur les immeubles les plus performants et des loyers « prime » globalement stables à 412€/m²/an et un taux de vacance de 5%.

Les secteurs spécialisés conservent des fondamentaux attractifs. Aux Pays-Bas, le marché logistique demeure robuste avec 205 millions d'euros investis au T1 2026 (+46% sur un an) et un taux de vacance contenu à 4,7% Amsterdam (+10 bps) et 7% à Rotterdam (-10 bps). Le taux de rendement « prime » reste stabilisé autour de 4,75 %, confirmant un plateau après la correction précédente. Les loyers « prime » se situent à 110 €/m²/an à Amsterdam/Schiphol et 105 €/m²/an à Rotterdam. A Copenhague, le résidentiel danois poursuit sa croissance sous l'effet d'un déséquilibre structurel entre offre et demande, renforcé par une vacance durablement très faible (2%) et le recul de l'accession à la propriété, accentuant la pression sur les loyers. Le loyer « prime » s'établit à 335€/m²/an, le taux de rendement « prime » à 3,50%.

Sources : CBRE, JLL, Savills, Colliers, Cushman & Wakefield, Nvm, PMA

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



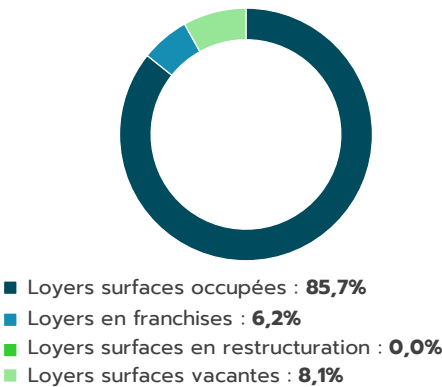
SITUATION LOCATIVE

	NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS DIRECTEMENT	SURFACE
	9	90 556 m²
	NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS INDIRECTEMENT	SURFACE
	4	93 279 m²

WALB 5,08 ans

WALT 5,49 ans

Taux d'occupation financier



LES ACTIFS DU TRIMESTRE

H.C. Andersens Boulevard – Copenhagen, Danemark

H.C. Andersens Boulevard est un immeuble à usage mixte de bureaux, commerces et résidentiel, multilocataires, acquis en pleine propriété en décembre 2019. L’actif est situé au centre de la capitale danoise à proximité immédiate de la Gare Centrale, permettant une très bonne desserte par les principales lignes de métro et bus. L’immeuble développe une surface de 3 663 m² répartie sur 6 niveaux en superstructure et 1 niveau en sous-sol. Au 20 juin 2026, le taux d’occupation est de 100%.

Strawinskylaan – Amsterdam, Pays-Bas

À fin juin, la poche immobilière physique, qui représente 68,9% de l’allocation de l’OPCI Ofi Invest ISR Experimmo, continue d’afficher un profil de rendement locatif résilient. Le taux d’occupation financier s’établit à 95,9% au 30/06, un niveau légèrement supérieur à celui du trimestre précédent en lien avec la commercialisation de surfaces sur l’actif Carpe Diem. Pour rappel, cet actif a fait l’objet de travaux de rénovation permettant de renforcer le positionnement de l’immeuble sur le





TYPLOGIE
Mixte



DATE D'ACQUISITION
Décembre 2019



SURFACE
3 663 m²





TYPLOGIE
Mixte



DATE D'ACQUISITION
Juillet 2020



SURFACE
8 113 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
CITY TOWER	Stuttgart, Allemagne	Mixte	17 327 m²	Août 2017	60-80m€	86,8%	100,0%
SAINT LOUIS	Paris, France	Parking	n/a	Juillet 2019	0-5m€	n/a	100,0%
H.C. ANDERSENS BOULEVARD	Copenhague, Danemark	Mixte	3 663 m²	Décembre 2019	10-20m€	100,0%	100,0%
NORREGADE	Copenhague, Danemark	Mixte	610 m²	Décembre 2019	0-5m€	100,0%	100,0%
BERNSTORFFSGADE	Copenhague, Danemark	Bureaux	3 861 m²	Décembre 2019	20-30m€	100,0%	100,0%
STRAWINSKYLAAN	Amsterdam, Pays-Bas	Bureaux	8 113 m²	Juillet 2020	80-100m€	100,0%	100,0%
ALEXANDERSTRASSE	Hambourg, Allemagne	Bureaux	13 183 m²	Octobre 2020	40-60m€	100,0%	100,0%
CPH HIGHLINE	Copenhague, Danemark	Bureaux	17 206 m²	Avril 2021	100-125m€	100,0%	100,0%
APELDOORN	Apeldoorn, Pays-Bas	Logistique	26 593 m²	Juillet 2022	30-40m€	100,0%	100,0%
CARPE DIEM	La Défense, France	Mixte	42 293 m²	Mai 2013	250-300m€	62,0%	25,0%
SPEKTRUM	Munich, Allemagne	Bureaux	27 102 m²	Avril 2021	125-150m€	91,4%	73,9%
NAVIS	Copenhague, Danemark	Mixte	5 619 m²	Mars 2022	30-40m€	100,0%	100,0%
BRICKWORKS	Copenhague, Danemark	Résidentiel	18 265 m²	Juin 2022	100-125m€	97,0%	100,0%

Tableau des participations externes

Participation	Typologie	Zone géographique	Montant d'investissement initial	Date d'investissement	Société de gestion
PREIM SANTE	Santé	France	80-100m€	Juillet 2016	Praemia REIM
SILVER	Résidentiel	Allemagne	20-30m€	Juillet 2022	Brookfield AM
SCELHF	Hotellerie	Europe	100-125m€	Janvier 2023	Schroders

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 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

SFDR : Article 8

Date de création : 13 juin 2016

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 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 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	1,76%
Frais d'exploitation immobilière	Max 3,00% TTC de l'actif brut en moy. sur 3 ans	0,80%
Frais indirects (hors groupe Ofi Invest)	0,20% HT de l'actif brut en moy. sur 3 ans	0,26%
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 2.

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 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 OPCI (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 2 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 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. Le SRI 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. 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