

■ Actif Net Réévalué⁽¹⁾ au 30/09/2019 :	526 348 740,95
■ Valeur Liquidative⁽¹⁾ de la part au 30/09/2019 :	22,12
<i>Nombre de parts au 30/09/2019 :</i>	<i>23 800 000,00</i>

Évolution de la valeur liquidative depuis la création



Evolution de la performance coupon réinvesti au 30/09/2019

1 mois	3 mois	YTD	1 an	Depuis création
1,05%	1,10%	3,17%	3,22%	10,60%

Evolution annuelle de la performance (la performance annuelle d'Afer Immo 2 est calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N)

2016*	2017	2018
1,15%	2,57%	3,33%

*Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché.

Coupons affectés au paiement des frais de gestion du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part)

2016	2017	2018	2019
-	-	-	-

Frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Réel 2018
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	1,70 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,24 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,30 % en moyenne sur 3 ans	0,11 %

Benchmark de la poche immobilière⁽³⁾ (IPD / MSCI)

	2017	2018
Portefeuille	4,8	5,9
Benchmark	8,5	7,3
Différentiel	-3,5	-1,3

Date de création de la SCI

13 juin 2016

Forme Juridique

Société Civile à capital variable

Afer Immo 2 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) Afer Immo 2 ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

Devise

EUR (€)

Orientation de gestion

Proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne. Afer Immo 2 n'aura pas recours directement à l'endettement mais pourra néanmoins être exposé indirectement à travers ses filiales et ses participations. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCVI (organismes de placement collectif immobilier).

Les actifs immobiliers pourront être détenus directement et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière. Les actifs immobiliers seront majoritairement des immeubles à usage de bureau, commerce et/ou relevant des secteurs de la logistique et/ou de l'hôtellerie et/ou de la santé, situés en France et au sein des pays de l'Union Européenne. 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 pourra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

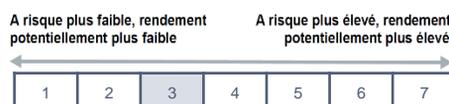
La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Durée de placement minimum recommandée

Supérieure à 10 ans

Profil de risque et de rendement – SRRI (Synthetic Risk & Reward Indicator)

L'indicateur de risque de votre SCI a été actualisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ». Ce règlement prévoit en effet une nouvelle méthode de calcul de l'indicateur de risque des fonds d'investissement alternatifs tels que la SCI Afer Immo 2.

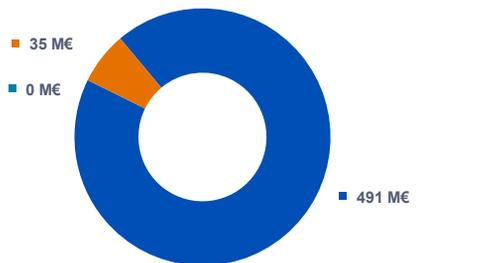


La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

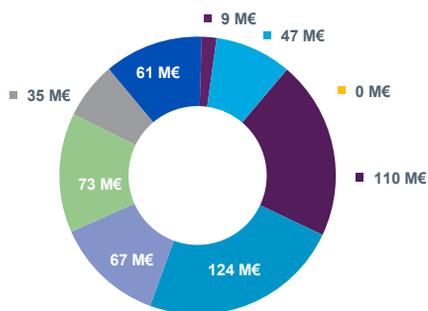
Gérant

Aviva Investors Real Estate France SGP, Société Anonyme au capital de 2 000 000 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 24/26 rue de la Pépinière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810.423.392; agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-15000019.

Composition de la valeur globale des actifs gérés au 30/09/2019 (en % de la valeur de réalisation)

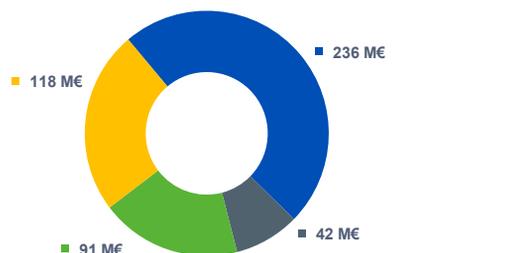


■ Poche immobilière / 93% ■ Poche financière / 0% ■ Poche de liquidité / 7%

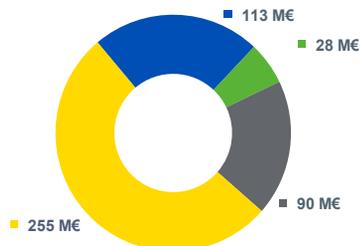


■ Immobilier Bureau / 12% ■ Immobilier Commerce / 2%
 ■ Immobilier Hotel / 9% ■ Immobilier Autre / 0%
 ■ SCI / 21% ■ OPCI / 24%
 ■ AI2 Italie / 13% ■ Espagne : Srl To Do Real Est / 14%
 ■ Liquidités / 7%

Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 30/09/2019*



■ Bureau / 48% ■ Commerce / 9% ■ Santé / 19% ■ Hotel / 24% ■ Autre / 0%



■ Paris / 23% ■ IDF / 6% ■ Autres régions / 19% ■ Europe hors France / 52%

* 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 OPCI et AI2 Italie.

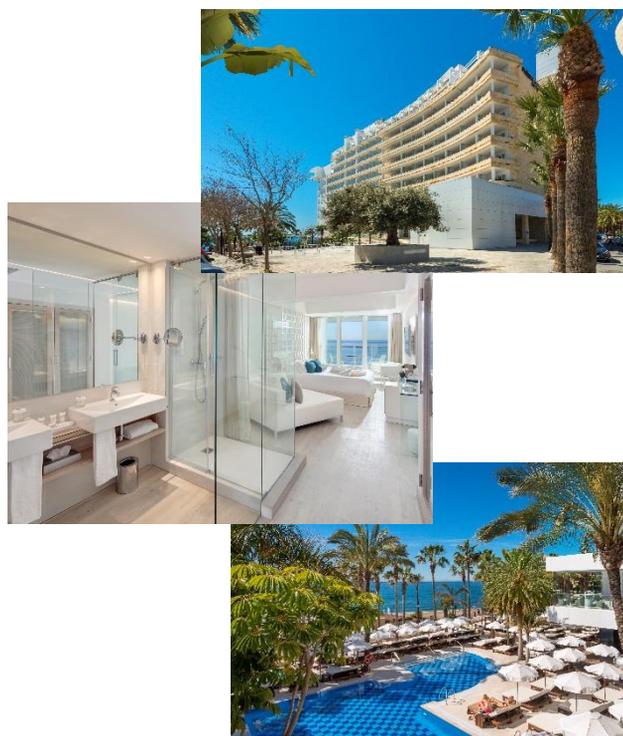
Principaux occupants des actifs immobiliers au 30/09/2019**

Secteur d'activité de l'occupant	% / des revenus locatifs totaux	Date de fin de bail
Hôtel	18%	2032
Hôtel	17%	2030
Industrie	17%	2029
Aéronautique	6%	2023
Informatique	5%	2025
Agriculture, Nutrition	4%	2026
Administration	3%	2026
Pharmaceutique	2%	2025
Assurance	2%	2028
Distribution	2%	2026

Nombre total de locataires au 30/09/2019	Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ au 30/09/2019
101	98,2%

**Le calcul intègre par transparence les locataires des immeubles détenus indirectement via des sociétés gérées par Aviva Investors Real Estate France

Dernière acquisition : Amaré Hotel – Marbella (Espagne)



Actifs immobiliers détenus en direct et via des SCI*

	Typologie	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition	Valeurs 30/09/19	Evolution depuis le 30/11/18	Evolution / acquisition
Carpe Diem - FRANCE, COURBEVOIE (92)	Bureau	42 321	nov. 2016	SCI	25%	96 424 k€	107 500 k€	5,39%	11,49%
HQ2 - ITALIE, MILAN	Bureau	14 942	avr. 2017	FIA** Italien	100%	53 000 k€	66 700 k€	7,06%	25,85%
Ibis et Suitenovotel - ALLEMAGNE, MUNICH	Hotel	11 362	juin. 2017	Direct	100%	42 189 k€	47 170 k€	2,43%	11,81%
City Tower - ALLEMAGNE, STUTTGART	Mixte	16 582	oct. 2017	Direct	100%	68 200 k€	70 000 k€	2,94%	2,64%
Amaré Hotel - ESPAGNE, MARBELLA	Hotel	19 511	déc. 2017	Srl espagnole	100%	64 381 k€	70 600 k€	9,66%	9,66%
Trois Places de stationnement - PARIS 9	Parking	3	juil. 2019	Direct	100%	56 k€	66 k€	n/a	18,53%
Total		104 721				324 249 k€	362 036 k€	5,6%	11,7%

*Pour les immeubles détenus indirectement, la valeur d'expertise est indiquée à hauteur du % de détention de la société / le fonds

**FIA Italien : Fonds d'investissement Alternatif

OPPCI

OPCI	Prix d'acquisition	Valeur de réalisation 30/09/19	Typologie	Nombre d'actifs
PREIM Santé	89 438 k€	90 769 k€	Santé	66
Aviva Commerce Europe	45 113 k€	33 020 k€	Commerce	4
Total	134 550 k€	123 789 k€		

Actions et OPCVM

Actions et OPCVM	Valeur nette comptable 30/09/2019	Valeur de réalisation 30/09/2019
Aviva Investors Monétaire	34 756 k€	34 685 k€

Point marché

Au 30 septembre 2019, 81,5 milliards d'euros ont été investis depuis le 1^{er} janvier en immobilier d'entreprise dans les pays où les actifs d'Afer Immo 2 sont présents.

Les taux de rendement de bureaux « prime » et les taux de vacances se sont stabilisés. Les valeurs locatives, quant à elles, continuent d'augmenter.

Vous trouverez ci-dessous l'évolution des principaux indicateurs en France, en Allemagne en Italie et en Espagne :

	2015	2016	2017	2018	3T 2019*
Volume d'investissement en immobilier d'entreprise (en milliards d'euros)					
France	31,8	31,9	27,1	30,9	23,8
Allemagne	56,3	52,6	58,2	61,6	43,1
Italie	8,2	9,0	11,1	9,2	7,2
Espagne	12,0	9,7	10,6	10,4	7,4
Taux Prime bureau (en %)					
Paris	3,3	3,2	3,1	3,0	3,0
Munich	4,0	3,3	2,9	2,7	2,7
Milan	4,8	3,8	3,5	3,3	3,4
Madrid	4,5	4,0	3,25	3,25	3,25
Taux de vacance bureau (en %)					
Paris	7,8	6,8	2,9	5,5	5,0
Munich	4,5	4,2	3,3	2,3	2,3
Milan	12,8	12,0	11,7	10,6	9,9
Madrid	15,8	12,0	10,8	9,6	9,1
Valeur locative de marché bureau prime (en €/m²/an)					
Paris	800	800	840	857	880
Munich	426	432	444	468	474
Milan	480	490	550	590	600
Madrid	336	348	336	420	435

source BNPPRE au 30/09/2019

*3T 2019 : Données YTD au 30/09/2019

Commentaire de gestion

La performance de la SCI sur un an glissant au 30 septembre 2019 s'élève à 3,22%. Elle provient principalement des revenus des actifs immobiliers ainsi que de la revalorisation des actifs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au cours du troisième trimestre de l'année 2019 l'actif de Marbella a de nouveau vu sa valeur augmenter, conséquence de l'augmentation des revenus d'exploitation de l'hôtel ainsi que du succès de la classe d'actif.

L'actif HQ2 connaît quant à lui une augmentation de sa valeur à la fois mécanique suite à la consommation de la période de franchise de loyer accordée au locataire et à une modification du plan local d'urbanisme de la ville de Milan.

La performance de l'OPPCI Preim Santé, qui a versé un acompte sur dividendes au cours du trimestre, est conforme aux attentes.

Seules les valorisations des actifs de commerces ont subi une baisse, notamment due à la conjoncture du secteur. En effet, le centre commercial Tengo, situé à Nogent-sur-Oise et propriété de l'OPCI Aviva Commerce Europe, a vu de nouveau sa valeur baisser au troisième trimestre, en ligne avec la tendance qui avait été énoncée le trimestre précédent et qui pourrait se poursuivre si l'état locatif ne s'améliore pas.

Par ailleurs, la SCI a acquis trois places de stationnement, lui permettant la détention directe de cinq actifs conformément au code des Assurances.

Dans les prochains mois la SCI devrait poursuivre ses investissements tant en France que dans les autres pays de l'Union Européenne.

Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à capital variable (FIA)		
Fréquence de valorisation (calcul de la VL)	Mensuelle		
Publication des VL	fr.avivainvestors.com/fr/fr/re_sgp.html www.afer.asso.fr	Frais d'entrée	L'acquisition de parts de la société Afer Immo 2 par les associés supporte une commission de souscription de 7% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs .
Date de clôture de l'exercice	Décembre		
Commercialisation	Support uniquement accessible en assurance-vie		
Associés	Aviva Vie, Aviva Epargne Retraite		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.
Dépositaire	Société Générale	Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	2,20 % max. TTC (hors frais d'exploitation immobilière)
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers		
Expert immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France		
Affectation du résultat	Capitalisation et/ou Distribution	Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais de sortie	Néant	Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,30 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans

Définitions

(1) **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.

(2) **Frais du support** : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des Caractéristiques Détaillées d'Afer Immo 2.

(3) **Benchmark de la poche immobilière** : l'analyse du portefeuille et le benchmark (qui représente plus de 5000 immeubles détenus par des investisseurs institutionnels en France) sont produits par MSCI / IPD. La performance du portefeuille, telle que déterminée par MSCI / IPD, n'est pas comparable à la performance du support car elle ne concerne que la poche immobilière (actifs détenus en direct, à travers des SCI ou des OPC) et n'intègre donc pas notamment l'impact de la poche financière ou de la poche de liquidité.

(4) **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 ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Achévé de rédiger le 18 novembre 2019

Contacts

Aviva Investors Real Estate France SGP
24-26 rue de la Pépinière
75008 Paris
information.airefsgp_serv@aviva.fr

Avertissement

Ce document, établi par Aviva Investors Real Estate France SGP, contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors Real Estate France SGP 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 performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Le support Afer Immo 2 n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support Afer Immo 2 par un adhérent qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé. 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. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

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.asso.fr et d'AIFER SGP fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html

La documentation juridique et commerciale d'Afer Immo 2 et les derniers documents périodiques sont disponibles sur le site internet de l'AFER www.afer.asso.fr et d'Aviva Investors Real Estate France SGP fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html