

Afer Immo 2

Reporting au 31 03 2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/03/2020



Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 570 030 486,26

Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 22,18

Nombre de parts : 25 700 000,00

Contribution à l'évolution de la performance 1 an glissant

Poche Immobilière	3,98%
dont revalorisation des immeubles	1,07%
dont revenus des immeubles	2,18%
dont OPCI	0,73%
Poche financière et frais	-1,88%
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	-0,02%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,86%
Total	2,10%

Synthèse de la performance au 31/03/2020 (en %)

Performance cumulée coupons réinvestis	Depuis création*	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	11,54%	9,68%	2,10%	-0,11%	1,22%

*Performance calculée au 30/11/N

Performance annuelle**	2016***	2017	2018	2019
	1,15%	2,57%	3,33%	2,80%

*Fonds créé en juin 2016

**du 30/11/N-1 au 30/11/N

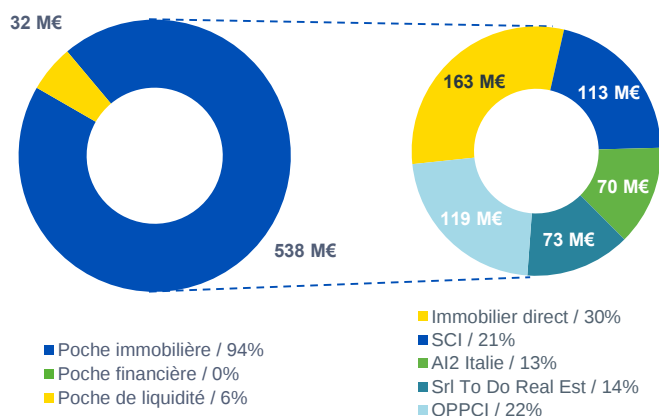
***Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

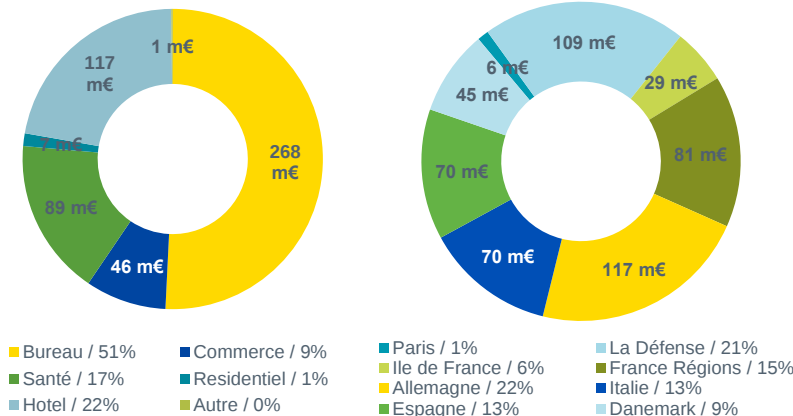
2016	2017	2018	2019
-	-	-	0,10

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

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 OPCI.

Commentaire de gestion

Actualités de la SCI (source Aviva Investors France, CBRE, PMA - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

Le marché immobilier est resté très actif en Europe au premier trimestre 2020, enregistrant des volumes de transactions record avec une augmentation de 52% comparé à la même période l'année dernière. Les principaux indicateurs qui sont les taux à l'investissement, les valeurs locatives de marché et la vacance locative sont en grandes majorité restés stables au cours du trimestre.

Cependant, depuis le milieu du mois de mars l'actualité se concentre autour de la propagation du COVID-19 et de son impact sur notre environnement quotidien. La crise actuelle n'épargnera pas l'immobilier : le choc exogène qu'elle a induit, accéléré par les différentes mesures de confinement prises en France ou dans les autres pays européens, pèse d'ores et déjà sur la trésorerie et les résultats des entreprises. Le marché immobilier reste cependant moins volatile que les marchés financiers et n'a jusqu'ici pas connu la même secousse que ces derniers.

Mais cette crise a un caractère sans précédent et invite à une grande prudence dans l'anticipation de ses conséquences : nous pouvons imaginer ses effets, mais sans pouvoir encore les mesurer.

La performance 1 an glissant de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 2,10% au 31 mars 2020, accusant une baisse depuis le mois de février due à l'anticipation des premiers impacts de la crise sanitaire actuelle sur le portefeuille, notamment sur l'activité des locataires. Les hôtels détenus par la SCI Afer Immo 2 seront plus touchés que les actifs de bureaux, cependant ces derniers font l'objet de baux long avec des exploitants de premier plan, ce qui devrait mitiger l'impact de la crise sur leur valorisation à long terme.

Il est à noter que les évaluations réalisées par les experts externes indépendants sur les actifs immobiliers physiques du fonds, sur lesquelles la société de gestion se base pour déterminer l'évaluation des actifs, contiennent une clause spécifique « Covid 19 » qui souligne l'incertitude matérielle d'évaluation en l'absence de transactions comparables récentes et de visibilité quant aux conséquences exactes de la pandémie. La variation de l'évolution de valeur des immeubles dépendra notamment de l'évolution des taux dans les prochains mois, du montant des liquidités disponibles sur le marché, mais aussi de la durée du confinement et de la reprise de l'activité économique.

Au cours des prochains mois, notre objectif sera de mettre en place des actions permettant de favoriser le maintien des locataires en place avec pour but de pérenniser le flux de loyer sur le long terme. La sécurisation des revenus dans la durée devrait participer à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus. Celle-ci est cependant également fonction de l'évolution du marché.

Depuis le début de la crise et des mesures de confinement en Europe, la plupart des marchés sont au ralenti, limités par l'impossibilité d'effectuer des visites d'immeubles et de procéder à des audits techniques et environnementaux. Toutefois, et ce notamment dans un souci de diversification, nous souhaitons continuer de faire évoluer le patrimoine de nos fonds et préparer la reprise des marchés immobiliers en favorisant :

- Le bureau et la logistique dans des localisations de premier plan ;
- des actifs avec un revenu sécurisé sur le long terme et des locataires de qualité. Une attention particulière sera portée sur la qualité, le secteur d'activité des locataires et leur robustesse financière. Une grande sélectivité s'avère indispensable ;
- une grande prudence sur le prix d'acquisition de ces actifs.

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information, par Aviva Investors France. Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre ou une offre d'achats, de vente ou d'arbitrage de parts ou d'actions du support Afer Immo 2. Pour une information complète, il convient de se référer aux caractéristiques principales qui sont à la disposition sur le site internet de l'Afer www.afer.fr. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, les investissements, soumis aux fluctuations des marchés, pouvant varier tant à la baisse qu'à la hausse.

Classification: Publique

Afer Immo 2

Reporting au 31 03 2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/03/2020

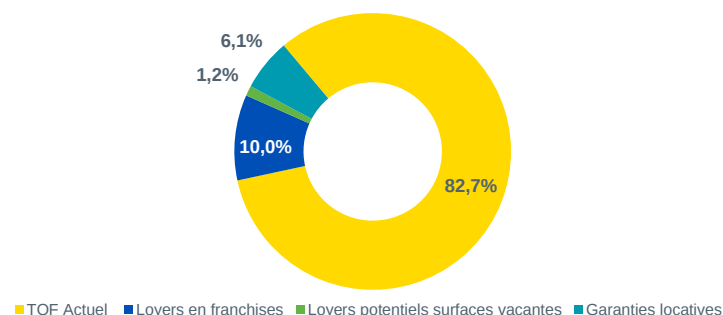


Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m ²)
6	36 214 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m ²)
3	45 026 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
89**	82,7%

*via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers **hors locataires parkings, habitations et caves

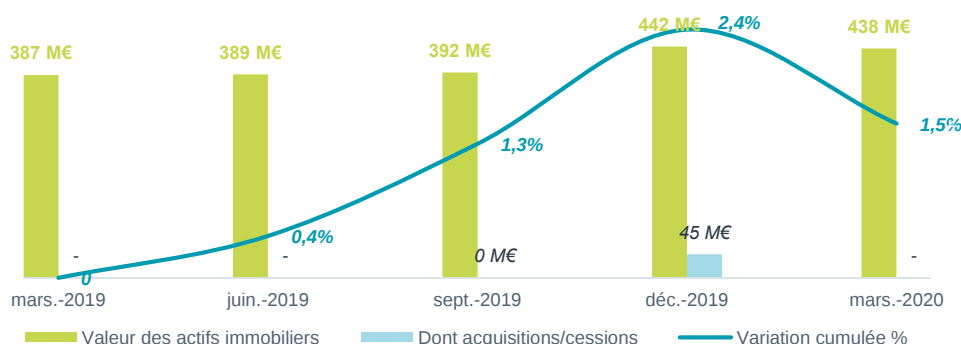
Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



• Commentaire

On compte au 31 mars 2020, 89 locataires pour 9 actifs dans le fonds Afer Immo 2. L'acquisition du portefeuille Goldschmidt (présenté ci-dessous) permet de diversifier les locataires du fonds. Les actifs de Bernstorffsgade et Andersens Boulevard sont actuellement en partie vacants pour travaux, cependant, le vendeur nous a consenti une garantie locative, permettant ainsi un impact financier neutre pour la SCI Afer Immo 2.

Variation des valeurs d'expertises* sur 1 an glissant



*des actifs détenus en direct et via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers (soit hors OPPI PREIM Santé)

Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisitions	Nørregade	Nørregade 4 – Copenhague – Danemark	Mixte	610	Décembre 2019	Direct	100%	3 M€ - 4 M€
	H.C. Andersens Boulevard	Andersens Boulevard 9-11 – Copenhague – Danemark	Mixte	3 718	Décembre 2019	Direct	100%	18 M€ - 20 M€
	Bernstorffsgade	Bernstorffsgade 21 – Copenhague – Danemark	Bureaux	3 860	Décembre 2019	Direct	100%	22 M€ - 25 M€

Bernstorffsgade – Copenhague

Construit en 1916, l'actif à usage de bureaux fait actuellement l'objet d'une rénovation intégrale. Il est situé près de la gare centrale de Copenhague, à l'angle de deux avenues commerçantes et très fréquentées, ce qui le rend particulièrement visible. La zone dans laquelle se situe l'actif concentre de nombreux sièges d'entreprises.



Nørregade – Copenhague

Immeuble à usage mixte, principalement commerce et résidentiel. Il est situé sur Nørregade, dans le centre de Copenhague, entre l'Université et l'axe piéton commerçant de Stroget. Construit en 1811, l'actif est répertorié au patrimoine architectural de la ville.



H.C. Andersens Boulevard – Copenhague

Immeuble à usage mixte, principalement commerce et résidentiel. Il est situé sur Andersen Boulevard, un des axes principaux de Copenhague, près de l'Hôtel de Ville, quartier très central. Construit en 1895, l'actif et les immeubles aux alentours se caractérisent par une architecture ancienne.



Afer Immo 2

Reporting au 31 03 2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/03/2020



■ Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France
Délégataire de la gestion immobilière	Aviva Investors Real Estate France 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
Forme juridique	Mensuelle
Fréquence de la valorisation	Décembre
Date de clôture de l'exercice	PriceWaterhouseCoopers
Commissaire aux Comptes	Société Générale
Dépositaire	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. 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	2,20 % max. TTC (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais d'exploitation immobilière	0,30 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais indirects	Néant
Frais de sortie	13 juin 2016
Date de création	10 ans
Durée de placement recommandée	Euros (€)
Devise	

Détail des frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Réel 2019
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	2,07 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,30 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,30 % en moyenne sur 3 ans	0,17 %

■ 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) **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.

■ 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 OPCV (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 – SRRI

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

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

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.

Achevé de rédiger le 2 juin 2020

Contact : info.fr@avivainvestors.com