Afer Immo 2

Reporting au 30 09 2020*

**sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 30/09/2020*

Actif Net Réévalué(1) (en €) : 659 872 773,24

Valeur Liquidative(1) par part (en €) : 22,14

Nombre de parts : 29 800 000,00

Contribution à l'évolution de la performance 1 an glissant

Poche Immobilière	**2,81%**
dont revalorisation des immeubles	-0,99%
dont revenus des immeubles	2,49%
dont OPCI	1,30%
Poche financière et frais	**-1,91%**
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	-0,02%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,88%
Total	**0,90%**

Synthèse de la performance au 30/09/2020 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance cumulées coupons réinvestis	Depuis création*	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	11,60%	7,77%	0,90%	0,61%	1,27%

**Performance calculée au 30/11/N*

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

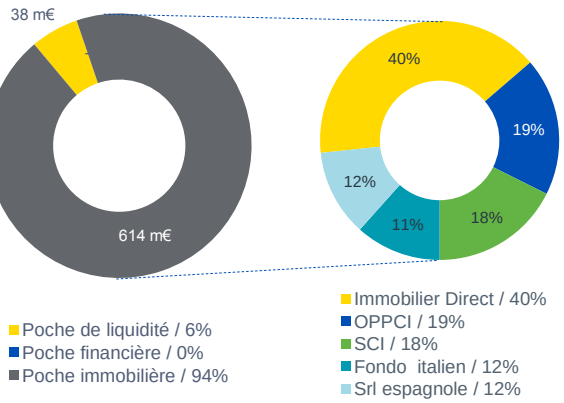
**Fonds créé en juin 2016 / **du 30/11/N-1 au 30/11/N / ***Performance calculée du 30/062016 au 30/11/2016*

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

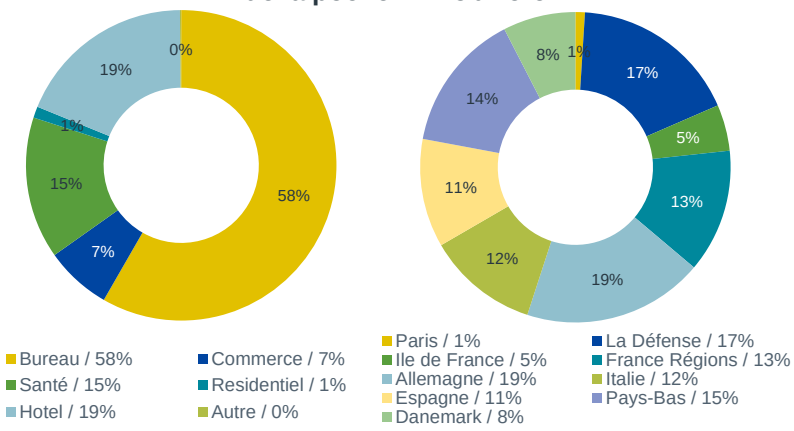
2016	2017	2018	2019	2020
-	-	-	-	0,180

**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. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du % de détention. La répartition tient également compte de la détention d'une participation dans l'OPPCI PREIM Santé, valorisée à hauteur de la quote part de l'actif net détenu par la SCI Afer Immo 2.*

Commentaire de gestion

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

L'actualité se concentre toujours autour de la propagation du COVID-19 et de son impact sur notre environnement quotidien. Alors que les marchés financiers ont plongé violemment, l'immobilier d'entreprise s'est montré plus résilient : les investisseurs ont adopté des stratégies plus défensives, mais l'appétit pour la classe d'actif demeure, notamment pour les actifs les plus sécurisés, pour lesquels la pression sur les taux se maintient.

Cependant, la crise actuelle n'épargnera pas l'immobilier : le choc exogène qu'elle induit, accéléré par les différentes mesures de confinement, pèse toujours sur la trésorerie et les résultats des entreprises.

Dans ce contexte, la performance 1 an glissant de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 0,90% au 30 septembre 2020. On note par ailleurs la performance positive de la SCI au cours du 3ème trimestre.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Dans ce contexte de marché incertain, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. 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 encore, pour les hôtels, 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.

Au troisième trimestre, la valorisation des immeubles a contribué à la performance à hauteur de +0,10%, portée par la hausse de la valeur de l'actif Strawinskylaan qui a été acquis au mois de juillet 2020 et dont la valeur ressort +3,4% au dessus de son prix d'acquisition. Les autres valeurs se sont globalement maintenues, sauf pour l'hôtel de Munich et l'actif de Carpe Diem situé à La Défense.

Comme évoqué depuis le début de la crise sanitaire, nous continuons de mettre en place des actions afin d'essayer 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 devant participer à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus. Celle-ci est cependant également fonction de l'évolution du marché.

Comme annoncé le trimestre dernier, nous souhaitons continuer de faire évoluer le patrimoine de la SCI Afer Immo 2 dans un but de diversification du risque, et ce en favorisant :

- des investissements en bureau et logistique dans des localisations de premier plan ;
- des actifs avec un revenu sécurisé sur le long terme et des locataires de qualité.

C'est dans ce but que votre SCI a acquis en juillet dernier un actif de bureau à Amsterdam (voir détail en page 2) et est actuellement en phase d'étude dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de bureau situé à Hambourg. Ce dernier est entièrement loué à une administration pour une durée résiduelle de 20 ans. L'acquisition, en cas de due-diligences satisfaisantes devrait intervenir au cours du quatrième trimestre 2020.

Durant le troisième trimestre 2020, la société de gestion a fait le choix de ne pas poursuivre l'acquisition d'un portefeuille immobilier dont l'étude avait débuté fin 2019, dans un contexte de marché pré-crise sanitaire, estimant que le profil de risque de cet investissement était devenu trop élevé dans le contexte de marché que nous connaissons actuellement et ne correspondait donc plus à celui de votre SCI. Les quote-part frais encourus lors des due-diligences réalisées pour le compte de votre SCI seront supportés par cette dernière. Ils seront imputées sur les commissions de souscription prévues à cet effet, et n'impacteront donc pas la performance.

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 notamment 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 30 09 2020*

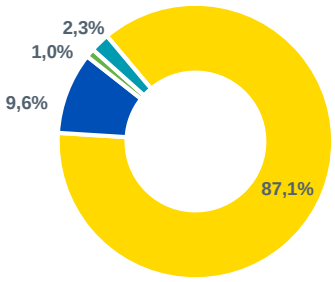
**sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 30/09/2020*

Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m^2)
7	44 150 m²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	**Surface (m^2)**
7	51 499 m²
Nombre total de baux	**Taux d'occupation financier (TOF)[3]**
88**	87,1%

**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

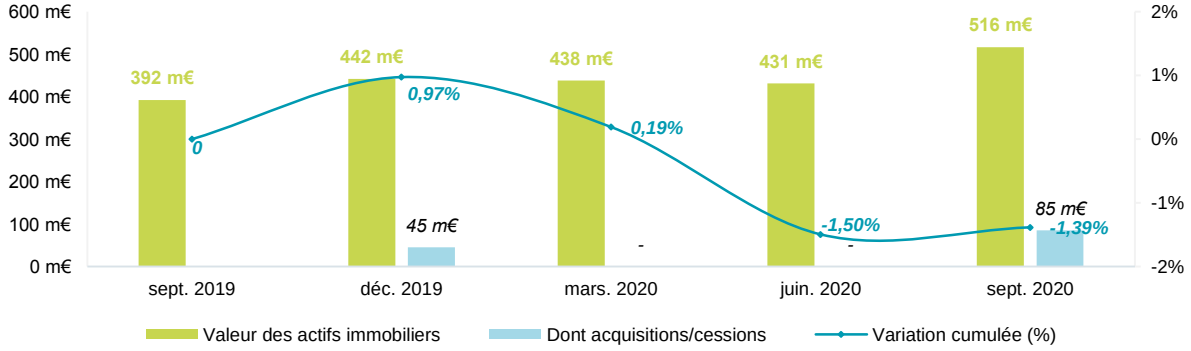


TOF Actuel ▪ Loyers en franchises ▪ Loyers surfaces vacantes ▪ Garanties locatives

- Commentaire

L'état locatif de la SCI Afer Immo 2 est globalement resté stable au cours du 3ème trimestre 2020. La SCI a collecté au cours du 3ème trimestre l'équivalent du montant quittancé pendant cette même période, ce qui signifie que le niveau des impayés est stable par rapport à celui du 30 juin 2020. Les négociations avec les locataires les plus impactés par la crise sanitaire se poursuivent. A titre conservatoire, il a été décidé de provisionner une perte de loyer d'environ 100 k€, ce qui représente moins de 0,5% des loyers annuels.

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 OPPCI PREIM Santé)*

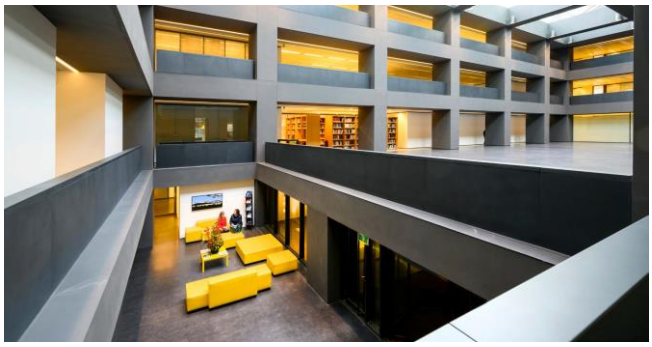
Dernière opération réalisée

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m^2)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisition	Strawinskylaan	Amsterdam – Pays-Bas	Bureau	8 113 m²	Juillet 2020	Direct	100%	80 M€ - 90 M€

Strawinskylaan – Amsterdam

Construit en 1988 et renové en 2005, l'actif est situé dans le quartier d'affaires 'South Axis' d'Amsterdam, une partie de la ville qui connait un développement rapide et qui est considérée comme l'un des emplacements de bureaux les plus attractifs d'Europe. Il est intégralement loué à un cabinet d'avocat international dans le cadre d'un bail long terme dont la durée résiduelle est d'un peu plus de 8 ans au 30 septembre 2020.

L'immeuble a par ailleurs obtenu la certification BREEAM-NL In-Use, une référence de premier plan pour déterminer la durabilité d'un bâtiment en fonction de ses performances opérationnelles.



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 30 09 2020*

**sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 30/09/2020*

Caractéristiques principales

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

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 OPCI (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 (détention 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 19 novembre 2020

Contact : info.fr@avivainvestors.com

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