

Afer Immo 2

Reporting au 31/12/2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/12/2020

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'achat, 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.



Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 712 603 673,06

Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 22,27

Nombre de parts : 32 000 000

Contribution à l'évolution de la performance 1 an glissant

Poche Immobilière	2,56%
dont rev alorisation des immeubles	-1,76%
dont rev enus des immeubles	2,55%
dont OPC I	1,78%
Poche financière et frais	-1,92%
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	-0,02%
dont Frais du support (excl. Investissements indirects*)	-1,90%
Total	0,64%

*pris en compte dans les revenus des immeubles

Synthèse de la performance au 31/12/2020 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance cumulée coupons réinvestis	Depuis création*	3 ans	1 an	3 mois	YTD**
	12,38%	7,03%	0,64%	0,70%	0,20%

*Fonds créé en juin 2016 / **Performance calculée au 30/11/20

Performance annuelle* coupons réinvestis	2016**	2017	2018	2019	2020
	1,15%	2,57%	3,33%	2,80%	1,77%

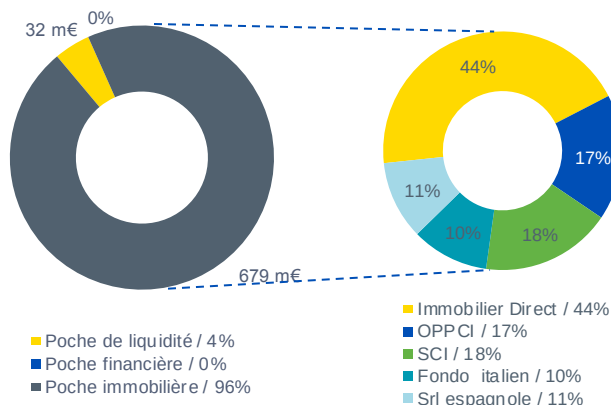
*du 30/11/N-1 au 30/11/N / **Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

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

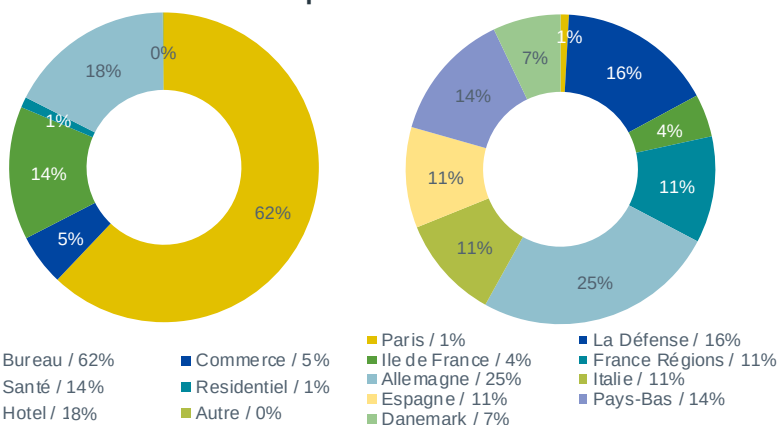
*du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part) (du 30/11/N-1 au 30/11/N)

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total)



* 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 PREM Santé, valorisée à hauteur de la quote part de l'actif net détenu par la SCI Afer Immo 2.

Répartition* sectorielle et géographique de la poche immobilière



Commentaire de gestion

Actualités de la SCI (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 le commerce où l'hôtellerie ont été plus particulièrement touchés par la crise sanitaire, le secteur du bureau, situé dans les quartiers centraux des affaires des capitales européennes, a bien résisté et a enregistré, pour les biens les plus qualitatifs, de nouvelles hausses comparé à la fin de l'année 2019.

Dans ce contexte particulier, la performance 1 an glissant de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 0,64% au 31 décembre 2020. Elle a été marquée au 1^{er} et 2^{ème} trimestres de l'année par des mesures de confinement plus strictes entraînant notamment une baisse de la valorisation des commerces et des hôtels. On note cependant une reprise à la fin de l'année, la performance revenant en territoire positif au cours des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2020.

Alors que la revalorisation des immeubles en portefeuille avait fortement contribué à la performance annuelle en 2019, cette dernière aura eu en 2020 un impact globalement négatif, conséquences de la crise sanitaire que nous avons traversé. Néanmoins :

- Les hôtels détenus ont été relativement épargnés, faisant l'objet de baux longs avec des locataires de premiers plans (supérieures à 9 ans)
- La cession du centre commercial Tingo en octobre 2020, détenu indirectement par la SCI au travers de sa participation de l'OPPCI Aviva Commerce Europe, réduit l'exposition de votre SCI au secteur du commerce. Comme déjà évoqué, la performance de ce centre commercial était décevante depuis son acquisition, sa vente permet également de repositionner le portefeuille sur des actifs jugés plus défensifs.

C'est avec cet objectif que votre SCI a acquis deux actifs au cours de l'année : au mois de juillet à Amsterdam et en novembre à Hambourg (voir détail en page 2). Ces deux actifs font l'objet de baux longs, respectivement plus de 7 et 19 ans de durée ferme restante, et sont très bien localisés dans leur marché, ce qui devrait leur permettre de traverser la crise sanitaire actuelle. Ils ont tous les deux été évalués par l'expert immobilier externe à une valeur supérieure à leur prix d'acquisition, contribuant ainsi positivement à la performance de votre SCI.

Il faut noter que la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur le rendement locatif. Au 31 décembre, le montant des impayés s'élève à 4% des loyers, dont les deux tiers font l'objet de protocoles d'étalement de paiement de loyer qui sont respectés. Ces protocoles ont été signés afin de permettre aux locataires une gestion plus souple de leur trésorerie, avec l'objectif de ne pas avoir d'effet négatif sur la performance de votre SCI. Des discussions sont en cours avec les locataires restants. A ce jour nous estimons que la majeure partie de ces derniers pourra être recouvrée. A titre conservatoire, il a été décidé de conserver la provision pour perte de loyer d'environ 100 k€ qui avait déjà été prise en compte au 30 septembre. Cela représente moins de 0,01% de l'actif net au 31 décembre 2020.

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.

En 2021, nous souhaitons continuer de faire évoluer le patrimoine de la SCI Afer Immo 2 dans un but de diversification du risque, et afin de poursuivre le positionnement sur des actifs défensifs, 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.

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.

Afer Immo 2

Reporting au 31/12/2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/12/2020

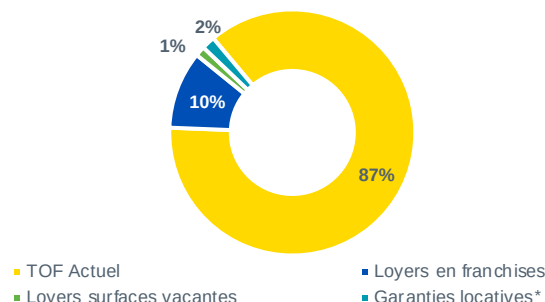


Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
8	57 520 m²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m²)
6	46 000 m²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
45**	87%

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

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



*Lois de l'acquisition du portefeuille Atlas (trois actifs à Copenhague) en décembre 2019, le vendeur s'est engagé à couvrir le loyer sur les surfaces vacantes pendant 18 mois. Ainsi il n'y a pas de perte de revenu pour la SCI sur ces surfaces.

• Commentaire

Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 s'élève au 31/12/2020 à 87%. Cependant 10% des loyers sont encore soumis à des franchises de loyers et 2% correspondent à une garantie locative, portant ainsi le taux d'occupation à 99% une fois les périodes de franchises terminées.

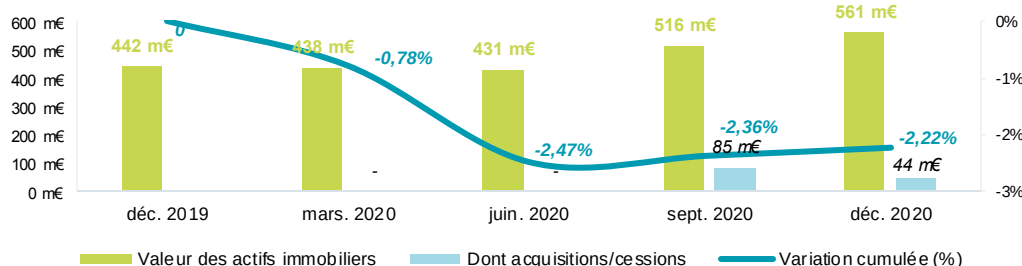
Depuis le début de l'année, l'état locatif a principalement varié :

- Suite aux acquisitions des immeubles de Strawinskyaan (Amsterdam) et Alexanderstrasse (Hambourg) chacun loué à un locataire unique pour des durées fermes résiduelles de 8 et 19,2 ans.
- Suite à la cession du centre commercial Tengo au mois d'octobre 2020 (plus de 40 locataires)
- Suite à la faillite du locataire du commerce au pied de l'immeuble H.C. Andersen (Copenhague). La surface qu'il occupait a déjà en partie été reloué à un nouveau locataire commerce pour lequel le bail a pris effet en novembre.

Le montant des impayés n'a pas augmenté au cours du trimestre et les locataires pour lesquels des accords de décalages de paiements avaient été donnés respectent leurs échéances.

Notons par ailleurs que la durée résiduelle des baux à l'échéance du portefeuille reste longue au 31/12/2020 : 7,9 ans.

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 (m²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisition	Strawinsky laan	Amsterdam – Pays-Bas	Bureau	8 113 m²	Juillet 2020	Direct	100%	80 M€ - 90 M€
Acquisition	Alexanderstrasse	Hambourg – Allemagne	Bureau	13 163 m²	Novembre 2020	Direct	100%	45 M€ - 55 M€

Strawinskyaan – Amsterdam

Construit en 1988 et renoué en 2005, l'actif est situé dans le quartier d'affaires 'South Axis' d'Amsterdam, une partie de la ville qui connaît 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 de 8 ans.

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.



Alexanderstrasse – Hambourg

Construit en partie en 1960 et en 1982, l'immeuble a été rénové en 2010. Il est situé dans le quartier de la gare centrale de Hambourg, deuxième plus grande ville d'Allemagne en terme de population. Il est intégralement loué à la Mairie de Hambourg dans le cadre d'un bail long terme de 20 ans qui a commencé en mars 2020.



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'achat, 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 31/12/2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/12/2020



■ 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. HT (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	Prévisionnel 2020
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20% HT	2,07 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,25 %
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 OPCVI (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 11 février 2021

Contact : info.fr@avivainvestors.com