

**AFER IMMO 2**  
**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE**

**CARACTERISTIQUES DETAILLEES**

## DEFINITIONS

<b>Part(s)</b>	Désigne une ou plusieurs parts de la SCI.
<b>Associé</b>	Désigne tout souscripteur de Part(s) de la SCI.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Dépositaire</b>	Désigne la Société Générale, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, société anonyme au capital de 1.007.625.077,50 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social s/s 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris.
<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs régis par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
<b>OCDE</b>	Désigne l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.
<b>OPCVM</b>	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières.
<b>Société de Gestion</b>	Désigne la société Aviva Investors France, société anonyme à directoire et conseil de surveillance de droit français, au capital social de 17 793 700 euros, ayant son siège social 14, rue Roquépine 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 335 133 229. Aviva Investors France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 97-114.
<b>SCI ou Société</b>	Désigne la société AFER IMMO 2
<b>Statuts</b>	Désignent les statuts de la SCI.

## 1. PRESENTATION GENERALE

AFER IMMO 2 prend la forme d'une société civile immobilière à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 820 921 179, ayant son siège social et son adresse postale sis 24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris.

AFER IMMO 2 a été créée le 13 juin 2016 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date d'immatriculation.

### 1.1 Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les Associés, et désignés par décision collective ordinaire des Associés.

Est nommé gérant pour une durée indéterminée :

**Aviva Investors France**, société de gestion de portefeuille de FIA agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le numéro GP-97114.

Les modalités de nomination et de révocation ainsi que les pouvoirs de la gérance sont prévus par les Statuts.

Pour se couvrir des risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, Aviva Investors France dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques de mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle. Aviva Investors France s'est dotée d'une procédure de suivi du niveau minimal de fonds propres qui intègre le suivi des fonds propres supplémentaires.

Fonctions de gestion déléguées :

La tenue de la comptabilité et du secrétariat juridique de la SCI est déléguée au GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE du Groupe AVIVA FRANCE.

La gestion immobilière de la SCI est déléguée à AVIVA INVESTORS REAL ESTATE FRANCE SA.

Aviva Investors France a procédé au recensement des situations de conflits d'intérêts dans lesquelles les activités exercées par un délégataire sont susceptible de générer des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Afin de prévenir, surveiller et gérer ces situations de conflits d'intérêt, Aviva Investors France s'est dotée d'un dispositif et d'une cartographie des risques régulièrement mise à jour.

### 1.2 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

Les souscripteurs concernés sont les sociétés Aviva Vie et Aviva Epargne Retraite, les Parts de la SCI étant destinées à servir de support financier aux contrats

d'assurance-vie à capital variable libellés en unités de compte commercialisés par le réseau Afer.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SCI.

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.

### 1.3 **Parts de la SCI**

Les Parts de la SCI sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. Elles sont décimalisées au centième. La SCI a une seule catégorie de Parts.

<b>Devise</b>	EUR
<b>Nominal des Parts</b>	20 euros
<b>Décimalisation</b>	Centième

Les modalités de calcul de la valeur liquidative, la nature du droit attaché aux Parts, ainsi que les modalités de souscription et de rachat des Parts par les Associés sont prévues par les Statuts.

### 1.4 **Dépositaire**

Le Dépositaire est la Société Générale. Le Dépositaire est désigné par la gérance.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le gérant, il en informe l'AMF.

## 1.5 Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes est PricewaterhouseCoopers ayant son siège social sis 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine.

Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCI à la fin de cet exercice.

Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.

## 1.6 Délégations de gestion

Aviva Investors France pourra décider de déléguer les fonctions de gestion immobilière, de gestion comptable, juridique et administrative et de gestion financière.

A la date des présentes, la gestion immobilière (recherche et réalisation d'investissements, *asset management*, *property management*, arbitrages, etc.) est confiée à AVIVA INVESTORS REAL ESTATE FRANCE SA au travers d'une délégation.

## 1.7 Informations pratiques

Les Statuts, les reportings et la dernière valeur liquidative, sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

**Aviva Investors France**  
24-26 rue de la Pépinière  
75008 Paris

Ces documents sont également disponibles sur sur le site de l'AFER [www.afer.asso.fr](http://www.afer.asso.fr).

## 2. OBJECTIFS DE GESTION ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### 2.1 Objectifs de gestion

La SCI sera gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale long terme et sera investie sur différentes poches d'allocation d'actifs.

La SCI offrira aux investisseurs une exposition immobilière par l'intermédiaire d'investissements dans un patrimoine d'actifs immobiliers et d'actifs financiers ; cet investissement sera complété par des liquidités.

Les objectifs de gestion sont de proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistiques, hôtels, santé, etc...) situé en France et dans des pays de l'Union Européenne ou au Royaume-Uni.

### 2.2 Stratégie d'investissement

#### 2.2.1 Stratégie d'investissement globale de la SCI

La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : immobilière, financière et de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI sera la suivante :

- **Poche immobilière** : entre 80% et 100% de la valeur globale des actifs gérés.
- **Poche financière** : aux alentours de 5% de la valeur globale des actifs gérés, soit dans une fourchette comprise entre 0% et 10% de la SCI investis 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.).
- **Poche de liquidité** : aux alentours de 5%, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la valeur globale des actifs gérés, investis 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.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif pourra différer des ratios présentés ci-dessus. Par ailleurs, il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

La SCI ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Par ailleurs, son objectif de gestion ne porte pas sur un investissement durable.

## 2.2.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

### 2.2.2.1 Composition de la poche immobilière

La poche immobilière sera constituée d'actifs immobiliers physiques, détenus directement et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière.

La Société de Gestion mettra en œuvre une politique d'investissement de type patrimonial avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation diversifiée avec une approche caractérisée par des revenus locatifs stables et une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille. La SCI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier en s'appuyant sur la sélection suivante :

- la Société de Gestion investira dans des actifs immobiliers physiques diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel et du secteur industriel, logistique, hôtelier, de la santé, étudiant et/ou des loisirs, représentant entre 80% et 100% de la valeur globale des actifs gérés;
- les investissements immobiliers pourront être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction, etc.), détenus directement ou indirectement par la SCI. Ils pourront également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCI ;
- les actifs immobiliers physiques pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.

La zone géographique d'investissement sera la France, les pays de l'Union Européenne et le Royaume-Uni. Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives) ;
- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- vocation et attrait du secteur ;
- aspects techniques de l'actif ;
- état locatif et qualité des locataires ; et
- analyse juridique et fiscale.

La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière sera réalisée sur la base des critères suivants :

- étude juridique, comptable et fiscale des sociétés visées ;
- niveau du levier financier, notamment dans le cadre de l'appréhension des risques et du respect des contraintes en matière d'endettement de la SCI ; et
- appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation.

D'une manière générale, la stratégie de la SCI conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à dix (10) ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SCI pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

## 2.2.3 Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidités

### 2.2.3.1 Poche financière

Il est prévu de constituer une poche financière diversifiée dans la SCI qui représentera 5% maximum de la valeur globale des actifs gérés, soit dans une fourchette comprise entre 0 et 10% maximum. Cette poche pourra être investie 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.

Les investissements de la poche d'actifs financiers seront libellés en euro. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

- **Actions cotées**

Les actions cotées seront des titres de sociétés cotées françaises et de la zone Euro.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion active fondée sur une approche disciplinée de la sélection de valeurs alliant analyse financière et extra-financière.

L'univers d'investissement des actions retient, sur la base de critères extra-financiers, les sociétés qui montrent les meilleures pratiques environnementales.

Au sein de cet univers d'investissement, la Société de Gestion sélectionne ensuite les sociétés dans lesquelles elle souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière tels que la lisibilité de la stratégie, la qualité du *management*, la santé financière, les perspectives de croissance des revenus et des résultats et la valorisation.

L'analyse financière et l'analyse extra-financière s'appuient notamment sur des visites de sociétés et des rencontres avec les dirigeants.

Chaque étape de la stratégie d'investissement et du processus de gestion conduit à identifier les titres de qualité les plus attrayants permettant d'atteindre les objectifs de gestion de la SCI.

L'objectif sera de diversifier les lignes afin de limiter les risques liés à un émetteur. Par ailleurs, dans un souci de rendement et de liquidité, la sélection des titres se fera majoritairement sur les titres des grandes capitalisations boursières.



- **Obligations et autres titres de créances**

Les obligations seront notamment :

- les obligations émises par des gouvernements, organismes gouvernementaux et organisations supranationales ;
- les obligations émises par des établissements du secteur public ; et
- les obligations émises par des entreprises du secteur privé.

La SCI peut investir également sur des obligations indexées sur l'inflation.

Au sein de cet univers d'investissement, la Société de Gestion sélectionne ensuite les émetteurs dans lesquels elle souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière (lisibilité de la stratégie, qualité du management, santé financière, etc.) et des scénarios de taux.

#### 2.2.3.2 Poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidité devra se stabiliser aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la valeur globale des actifs gérés. Elle sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers à caractère liquide tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales ou par un organisme international à caractère public d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à «BBB -» chez Standard & Poor's et/ou à «Baa3» chez Moody's ; ou
- les parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus ou sur des dépôts et liquidités.

Aucun autre type d'instruments financiers ne sera utilisé pour cette poche de liquidités.

#### 2.2.4 **Stratégie de financement et sûretés**

La SCI pourra avoir recours à l'endettement, bancaire ou non-bancaire, directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La stratégie d'endettement de la SCI sera susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long termes.

Cet endettement aura notamment pour objet, dans la limite de l'objet social de la SCI, de (i) financer les acquisitions d'actions ou parts de sociétés à prépondérance immobilière par la SCI ou d'autres actifs immobiliers physiques à acquérir par la SCI directement ou indirectement, de (ii) réaliser les travaux de toute nature liés à son objet social, que les actifs soient détenus directement ou indirectement, et de (iii)

procéder à des refinancements, que les actifs soient détenus directement ou indirectement.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la SCI ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la SCI.

En particulier, lors de chaque acquisition d'immeubles, la Société de Gestion appréciera au préalable, en fonction des conditions de marché du crédit, l'opportunité de recourir à des concours bancaires ou non-bancaires plutôt que de réaliser l'investissement en totalité par le biais de ses fonds propres.

La possibilité de bénéficier d'un effet de levier positif sera un élément déterminant pour le choix du recours au concours bancaire.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SCI ou par les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, la SCI pourra consentir toutes garanties ou sûretés telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cession « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances, cautionnements et plus généralement toutes sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties dans le respect des lois et règlements applicables en garantie de tous engagements et obligations de la SCI ou de ses filiales et participations.

En cas de recours à l'endettement avec un taux variable, la Société de Gestion pourrait également mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre le risque de taux.

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, la SCI peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours, dans ce cas, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des actifs financiers et des liquidités.

La SCI pourra également consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement.

Il est précisé que la SCI pourra recourir à des financements montés sous la forme de crédit-bail.

La SCI limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SCI ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SCI, le cas échéant au prorata de la participation de la SCI dans lesdites sociétés. Les avances en compte-courant consenties par la SCI à ses filiales et participations ainsi que celles consenties par lesdites filiales ou participations à leurs propres filiales ou participations ne sont pas prises en compte pour la détermination du ratio d'endettement.

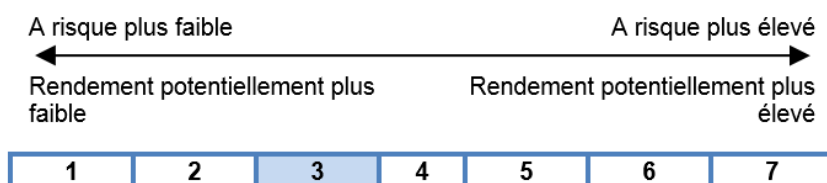
## 2.3 Profil de risque

***Avertissement : votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.***

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur les objectifs de gestion de la SCI et d'entraîner une diminution de la valeur liquidative et, par conséquent, la liquidation de la SCI.

Le profil de risque de la SCI est adapté à un horizon d'investissement de dix (10) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SCI est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques et financières).

La Société de Gestion ne garantit pas aux investisseurs qu'ils se verront restituer le capital qu'ils ont investi dans la SCI même s'ils conservent leurs Parts pendant toute la durée de placement recommandée.



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.

Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

### 2.3.1 Risques généraux

#### 2.3.1.1 Risques liés à l'absence de garantie

- **Risques en capital**

La SCI ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure à la valeur de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

- **Risques liés à la gestion discrétionnaire**

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la SCI selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect des présentes et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SCI et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la SCI pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la SCI peut être inférieure aux objectifs de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

### 2.3.1.2 Risques liés à l'endettement

La SCI ou la (ou les) société(s) qu'elle détient pourr(a)ont avoir recours à l'endettement pour le financement de leurs investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Le cas échéant, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement, directement ou indirectement au travers de filiales et participations, expose la SCI principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SCI, cette dernière ou ses filiales ou participations pourraient également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de leur dette à raison de la diminution de leurs revenus locatifs.

### 2.3.1.3 Risque de durabilité

La SCI est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un évènement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (« **ESG** »), celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Bien que la Société de gestion prenne en compte des critères ESG de façon générale dans les processus d'investissement, ceux-ci restent non-contraignants et n'ont pas pour objectif de réduire le risque en matière de durabilité.

## 2.3.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

### 2.3.2.1 Risques liés au marché de l'immobilier

- **Risques liés au marché immobilier et à la détention d'actifs immobiliers physiques**

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SCI et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

En particulier, la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI, et plus particulièrement des actifs immobiliers physiques à usage de commerce, bureaux, du secteur industriel, logistique, hôtel, de la santé, étudiant et/ou des loisirs est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI et par voie de conséquence sur la valeur liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers physiques ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des actifs immobiliers physiques de la SCI ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers Physiques de la SCI ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement (pollution des sols, amiante, etc.) ;
- la relative illiquidité des actifs immobiliers physiques par comparaison à des actifs financiers ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des actifs immobiliers physiques ou les valorisations des actifs immobiliers physiques (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des actifs immobiliers physiques ;
- la possibilité que la Société de Gestion ne soit pas informée de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la SCI

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux actifs immobiliers physiques et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la valeur liquidative de la SCI.

- **Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires**

Les revenus de la SCI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la SCI est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la SCI à un risque de contrepartie.

Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la valeur liquidative.

- **Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement (VEFAs)**

La SCI pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et de ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la SCI à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

- **Risques de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers**

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SCI à céder certains actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat, ou à céder les participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Les cessions d'actifs ou de participations peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SCI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée. En outre, dans le cas des investissements

immobiliers indirects réalisés par AFER IMMO 2, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

En cas de dissolution de la SCI, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SCI devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SCI peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés le commande, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts.

#### 2.3.2.2 Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers au travers de sociétés non contrôlées

La SCI pourra détenir des participations dans des sociétés non contrôlées. Dans ces conditions les participations seront gérées par des sociétés de gestion tierces gérant discrétionnairement les sociétés investies. Ces sociétés de gestion pourront avoir recours par exemple pour la conservation, l'administration ou la valorisation, à des prestataires tiers. La Société de Gestion conduira des diligences sur la société de gestion tierce de chaque participation, mais il ne peut être exclu que l'une de ces sociétés soit l'objet d'une faillite ou d'une fraude, qui pourrait avoir un impact significatif sur la participation et donc sur la SCI.

Par ailleurs, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.

#### 2.3.2.3 Risques liés aux actifs financiers

- **Risque actions**

Sur ces marchés, le cours des actifs peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché action a historiquement une plus grande variation de prix que celle des obligations. En cas de baisse du marché actions, la valeur liquidative de la SCI baissera.

- **Risques de taux**

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SCI pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

#### 2.3.2.4 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les actifs immobiliers physiques) ou des acquéreurs en cas de cession d'actifs immobiliers physiques, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SCI.



### 3. FRAIS

Pour toute information complémentaire concernant le présent article, le souscripteur pourra également se reporter au reporting de la SCI.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

#### 3.1 Synthèse des frais et commissions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème annuel
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif brut	2,2 % HT maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif brut	3,0 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années
<b>Commissions :</b>		
Commission de souscription*	Capital libéré	7% maximum

*\*L'acquisition des 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 part. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-support, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutés dans les frais de fonctionnement et de gestion prélevés annuellement.*

#### 3.2 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur maximum du montant de 2,2% HT par an de l'actif brut de la SCI.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent les frais supportés de manière récurrente par la SCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SCI règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SCI (*fund management*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et la poche de liquidités, le suivi des participations dans les sociétés immobilières, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion et valorisation des actifs immobiliers (*asset management immobilier*), à savoir l'élaboration et l'exécution des stratégies d'investissement, de développement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration et l'exécution de la stratégie de valorisation des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs ;
- gestion financière, administrative, sociale et comptable de la SCI.

Ces frais pourront également couvrir la commercialisation et la distribution des parts de la SCI en tant que support d'investissement.

Outre ces frais, la SCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les éventuels frais de publication ; et
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts immobiliers.

### **3.3 Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. Ils sont estimés au maximum à 3,0 % TTC par an de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

### **3.4 Commissions de souscription**

Une commission de souscription acquise à la SCI sera due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital. Le taux de cette commission sera fixé par la Gérance dans la limite de 7% maximum du montant du capital effectivement libéré et sera ajusté par la Gérance au vue des stratégies d'investissement.

Cette commission est destinée à couvrir :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

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.

### 3.5 **Frais indirects**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérées par la Société de Gestion ou une société de gestion tiers.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par la Société de Gestion et / ou par le délégataire immobilier sont compris dans les frais de fonctionnement et de gestion évoqués précédemment.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par des sociétés de gestion tierces viennent en complément des frais de fonctionnement et de gestion et sont estimés à 0,30 % HT par an de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

Une information spécifique sera fournie aux Associés lorsque la société aura investi 10 % ou plus de son patrimoine dans des OPCVM.

## 4. **EXERCICE SOCIAL ET MODE D'EVALUATION DES ACTIFS**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Les règles d'évaluation des actifs sont prévues à l'article 10.2 des Statuts.

## 5. **REGIME FISCAL**

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AFER IMMO 2 relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie.

La Société de Gestion ne fournit aux investisseurs aucune recommandation d'investissement ni aucun conseil fiscal.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

## 6. **AFFECTATION DU RESULTAT**

Les modalités d'affectation du résultat sont prévues par les Statuts.