Afer Immo 2

Reporting au 30 06 2021*

**Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la VL du 30/06/2021*

AVIVA INVESTORS

Actif Net Réévalué[1] (en €) : 963 177 188,73

Valeur Liquidative[1] par part (en €) : 22,56

Nombre de parts : 42 700 000,00

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	**4,77%**
dont revalorisation des immeubles	0,74%
dont revenus des immeubles	2,60%
dont OPCI	1,43%
Poche financière et frais	**-1,92%**
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,89%
Total	**2,85%**

Synthèse de la performance au 30/06/2021 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis	Depuis création*	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	14,08%	7,62%	2,85%	1,26%	1,72%

** Performance calculée au 30/11/N*

Performances annuelles** coupons réinvestis	2016***	2017	2018	2019	2020	2021*
	1,15%	2,57%	3,33%	2,80%	1,77%	1,72%

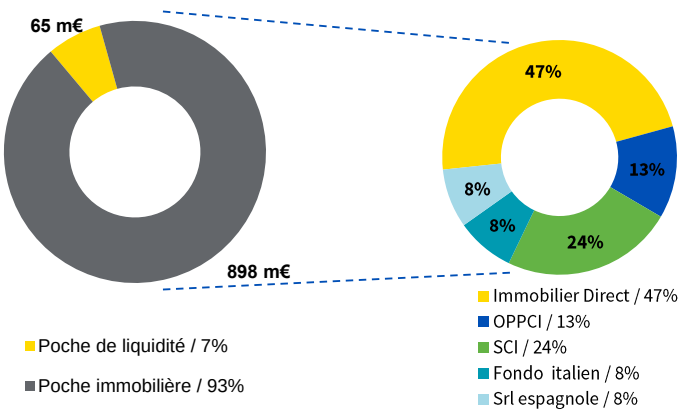
**Fonds créé en déc 2011*
***du 30/11/N-1 au 30/11/N*
****Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016*

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

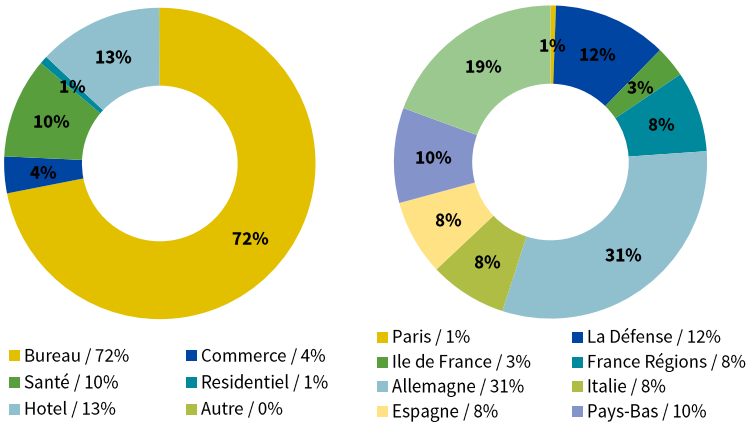
2016	2017	2018	2019	2020	2021
-	-	-	-	0,180	0,071

**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 AIF - CBRE)

Malgré un contexte économique et sanitaire atypique, l'immobilier d'entreprise continue d'attirer les investisseurs de par son statut de valeur refuge. Par ailleurs, avec des coûts de l'argent situés toujours en zone négative et une OAT proche de zéro, le couple rendement / risque de l'immobilier reste toujours attractif.

La reprise amorcée depuis le 3ème trimestre 2020 se confirme et la performance 1 an glissant de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 2,85% au 30 juin 2021. A noter notamment que la valorisation des hôtels s'est stabilisée depuis le 30 septembre 2020 ; les programmes de vaccination permettent de rester optimiste pour cette classe d'actif en 2021.
Les valeurs des actifs en portefeuille se sont globalement maintenues au 2ème trimestre 2021. Nous continuons par ailleurs d'observer une hausse des valorisations des actifs de bureaux situés dans les quartiers centraux des affaires des grandes villes européennes, pour lesquels la demande reste forte.

C'est ainsi que la valeur de l'immeuble Spektrum, acquis à la fin du mois de mars 2021, a été revue à la hausse par l'expert indépendant de votre SCI (+5% par rapport au prix d'acquisition).

Par ailleurs, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur le rendement locatif (cf Activité locative en page 2).

Nous continuons de mettre en place des actions afin de favoriser le maintien des locataires et ainsi 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.

C'est ainsi que nous avons renouvelé par anticipation le bail d'un locataire de la tour Carpe Diem permettant de passer sa durée résiduelle ferme de 1 an à 7 ans.

Comme annoncé également, nous continuons de faire évoluer le patrimoine de votre SCI dans un but de diversification du risque et afin de poursuivre le positionnement sur des actifs défensifs, 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.

Cela a été le cas au 2ème trimestre avec l'acquisition de l'immeuble CPH Highline (Copenhague) pour lequel vous trouverez plus d'informations en page 2.

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.

Afer Immo 2

Reporting au 30 06 2021*

** Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la VL du 30/06/2021*

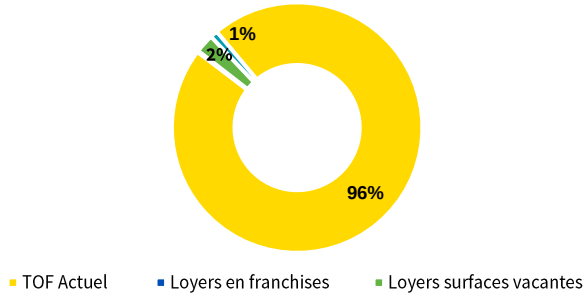
AVIVA INVESTORS

Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m^2)
9	74 747 m^2
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	**Surface (m^2)**
7	66 013 m^2
Nombre total de baux	**Taux d'occupation financier (TOF)[3]**
68**	96%

**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



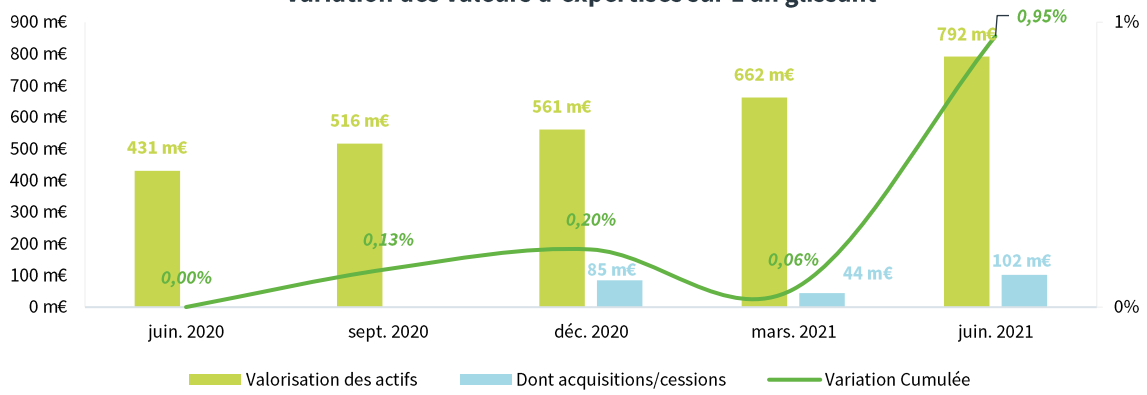
- Commentaire

Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 est resté stable depuis le trimestre précédent et s'élève au 30/06/2021 à 96%. Au cours du trimestre, les franchises ont quasiment toutes été absorbées. 1% des loyers sont sous garantie locative et correspond aux surfaces vacantes de l'actif CPH Highline (Copenhague). Le taux d'occupation futur est donc de 97%.

A périmètre constant (hors nouvelle acquisition), l'état locatif n'a pas évolué significativement depuis le trimestre dernier.

Notons par ailleurs que la durée résiduelle des baux à l'échéance du portefeuille reste longue au 30/06/2021 : 7,3 ans.

Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m^2)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisition	Spektrum	302-312 Landsberger strasse – Munich – Allemagne	Bureau	27 000 m^2	Mars 2021	Indirect	74%	100 M€ – 110 M€
	CPH Highline	Havneholmen 6-8, 1561 Copenhague, Danemark	Bureau	17 000 m^2	Avril 2021	Direct	100%	120 M€ – 130 M€

Spektrum

Construit en 2000, l'immeuble Spektrum comprend 27 000 m^2 de surfaces de bureaux modulables et de grande qualité. Situé à proximité immédiate de la station de S-Bahn Laim, l'actif bénéficie d'un excellent accès au quartier central des affaires de Munich ainsi qu'à l'aéroport.

Pourquoi avons-nous choisi cet actif :

- Immeuble entièrement divisible : ce qui lui permet de s'adapter à la demande en terme de taille des surfaces correspondantes aux locataires

- Situé au cœur du quartier de Laim, marché reconnu de Munich où l'on retrouve les bureaux de multinationales de renoms. Ce sous marché présente un taux de vacance extrêmement faible et plus bas que la moyenne munichoise.
- Intégralement loué à plusieurs locataires de premier rang : Spektrum offre grâce à son état locatif diversifié une perspective de rendement sécurisée et stable. L'immeuble présente par ailleurs un potentiel de réversion : le loyer actuel est inférieur au loyer de marché ce qui signifie qu'un locataire qui souhaiterait quitter l'immeuble devrait payer plus cher pour un immeuble équivalent dans la même zone. Cela présente deux avantages : 1) les locataires sont « captifs » et 2) en cas de départ, les locaux pourraient être reloués plus cher ce qui pourrait augmenter à la fois le revenu locatif et la valeur de l'immeuble

CPH Highline

Localisé à Copenhague, dans le quartier d'Havenholmen (un sous marché de bureau établit), CPH Highline est un actif neuf livré à la fin de l'année 2020, construit selon les derniers standards environnementaux.

- L'immeuble totalise une superficie de 17 000 m^2 de bureaux au pied d'une nouvelle station de métro qui ouvrira en 2024 (travaux en cours).

- L'immeuble est entièrement loué principalement à des sociétés du monde de la « tech », secteur peu impacté par la crise sanitaire actuelle.

Afer Immo 2 détient l'immeuble à 100% ce qui représente un prix d'acquisition de 123,5m€ (date d'acquisition: début avril 2021).

Afer Immo 2

Reporting au 30 06 2021*

** Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la VL du 30/06/2021*

AVIVA INVESTORS

Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France
Délégataire de gestion immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable (FIA) AFER IMMO 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 par les associés supporte une commission de souscription de 5% 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	0,20 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Date de création	19 décembre 2011
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

Détail des frais du support(2)

	Rappel Max. contractuel	Réel 2020
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,2% HT de l'actif brut	2,05%
Frais d'exploitation immobilière	3 % TTC en moyenne sur 3 ans de l'actif brut	0,30%
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,3 % HT en moyenne sur 3 ans de l'actif brut	0,16%

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.

(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 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 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 3 août 2021

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. 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.