

Actif Net Réévalué⁽¹⁾ : 1 132 597 340,58€

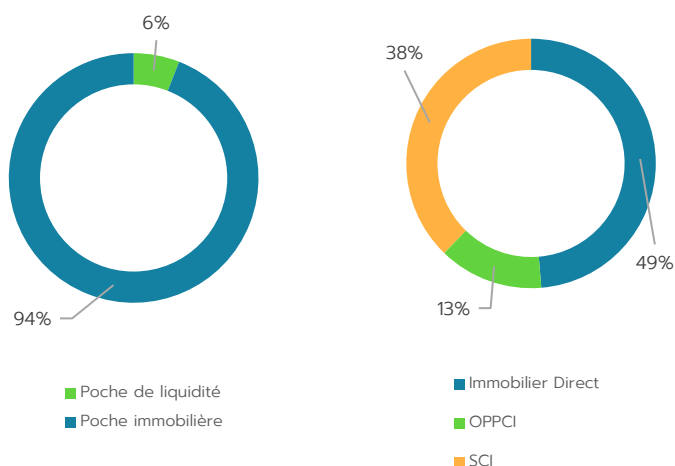
Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part : 23,31€

Nombre de parts : 48 600 000,00

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an glissant

Poche Immobilière	4,79%
dont revalorisation des immeubles	0,07%
dont revenus des immeubles	3,26%
dont OPC	1,46%
Poche financière et frais	-1,64%
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,60%
Total	3,15%

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



Synthèse de la performance au 30/09/2022 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis

Depuis création ⁽¹⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD ⁽²⁾
18,46%	14,40%	7,11%	3,15%	0,09%	-0,19%	2,88 %

(1) Fonds créé en Juin 2016

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

Performances annuelles⁽³⁾ coupons réinvestis

2016 ⁽⁴⁾	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ⁽⁵⁾
1,15%	2,57%	3,33%	2,80%	1,77%	2,67%	2,88%

(3) Performance calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N

(4) Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

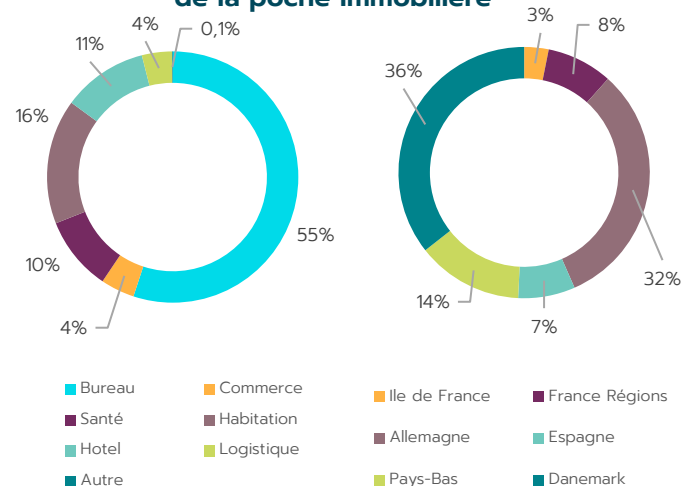
(5) Performance calculée à partir du 30/11/N-1

Coupons affectés au paiement des frais de gestion⁽⁶⁾

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-	-	-	-	0,180	0,092	0,094

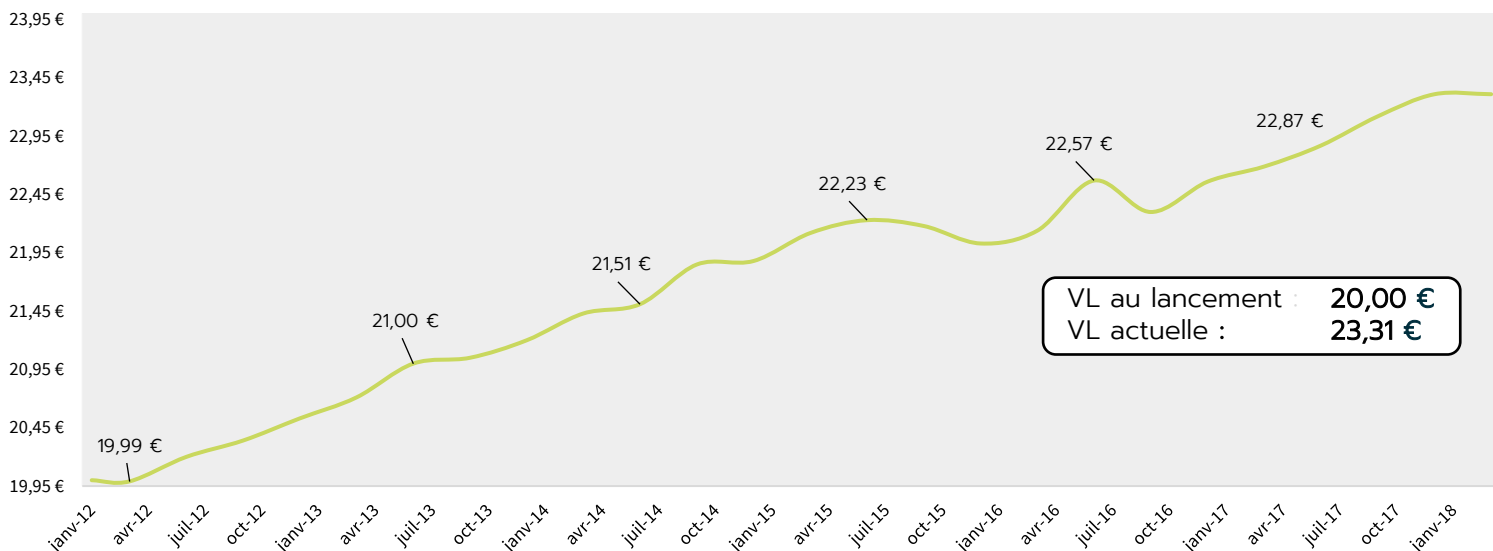
(6) du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part) (du 30/11/N-1 au 30/11/N)

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 OPC.

Evolution de la valeur liquidative



Actualités de la SCI (source Abeille Asset Management). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le troisième trimestre a été mouvementé pour les marchés financiers. Après un rebond spectaculaire au cours du mois de juillet, la tendance s'est inversée à partir de la mi-août, en raison d'indicateurs économiques, tels que l'inflation, plus dégradés que prévus. De plus, les prévisions de poursuite de la hausse des taux directeurs ont été renforcées.

Dans ce contexte économique, la performance sur un an glissant de votre SCI Afer Immo 2 s'élève à 3,15% au 30 septembre 2022. La valorisation des actifs en portefeuille est en légère baisse sur le trimestre. Cette baisse s'explique par une légère décompression des taux de rendement, atténuée par la hausse des valeurs locatives résultant de l'indexation des loyers.

Durant le trimestre, les difficultés rencontrées sur les marchés financiers ont en effet commencé à se propager aux marchés immobiliers. La hausse des taux de rendement à l'acquisition est notamment observée aux Pays-Bas et au Danemark, dans une fourchette allant de 10 à 20 points de base.

Nous poursuivons nos initiatives afin de maintenir un patrimoine immobilier qualitatif et de pérenniser les flux locatifs sur le long terme. Cet objectif central vise à protéger la valeur des actifs immobiliers en portefeuille et s'appuie sur la mise en œuvre d'une stratégie ESG adaptée. Ainsi, parmi ces initiatives :

- Nous continuons à arbitrer les actifs dont le potentiel de performance attendue est moindre. Ainsi, durant le trimestre, l'actif Cardinet, espace commercial détenu à 65% par la SCI, a été cédé.
- Un projet de repositionnement des services proposés par la tour Carpe Diem (La Défense) est engagé afin d'améliorer son attractivité dans un marché hautement concurrentiel et en anticipation du départ de certains locataires à l'horizon 2024.

Comme indiqué précédemment, nous cherchons à faire évoluer le patrimoine de votre SCI dans un but de diversification sectorielle et géographique, en favorisant notamment la logistique et le résidentiel :

- Ce trimestre, la SCI a acquis son premier actif logistique. Il s'agit d'un entrepôt situé à Apeldoorn aux Pays-Bas, un emplacement stratégique au croisement de deux autoroutes. Livré en 2016 puis agrandi en 2020, cet entrepôt répond à des standards énergétiques élevés et a ainsi obtenu une certification BREEAM Excellent.
- En juillet, la SCI a pris une participation dans un portefeuille résidentiel allemand situé en Rhénanie du Nord Westphalie comprenant plus de 6 000 logements pour un volume d'investissement compris entre 20 et 25 millions d'euros.

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.

Présentation de 2 actifs

CARPE DIEM

- Destination : Bureaux
- Localisation : La Défense, France
- Détention : Indirecte (25%)
- Date d'acquisition : Juin 2016
- Etat locatif : Multi-locataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 2,7 ans
- Stratégie : Repositionnement des services pour accroître son activité



STRAWINSKYLAAN

- Destination : Bureaux
- Localisation : Amsterdam, Pays-Bas
- Détention : Directe
- Date de prise de participation : Juillet 2020
- Etat locatif : Monolocataire
- Durée résiduelle moyenne des baux : 6,5 ans
- Stratégie : Stabilité du rendement locatif

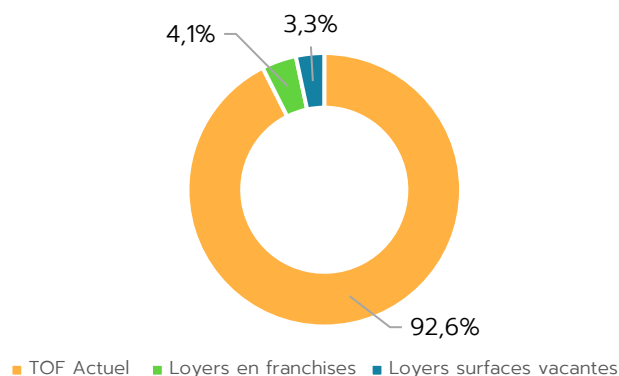


Activité locative (au 30/09/2022)

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
10	101 585 m²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m²)
7	74 674 m²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
75**	92,6%

*via des sociétés gérées par Abeille Asset Management ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers **hors locaux parkings, habitations et caves

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé

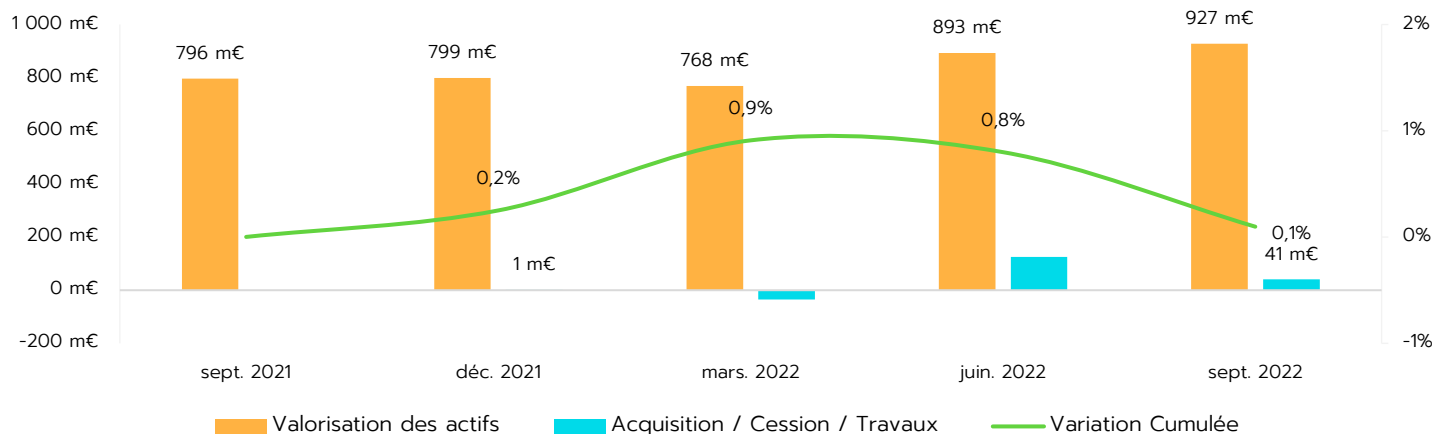


Commentaire :

Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 s'élève à 92,6% au 30/09/2022. A périmètre constant, ce taux passera à 96,7% une fois les franchises de loyer terminées.

La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille reste longue au 30/09/2022 et atteint 5,18 années (hors résidentiel).

Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



Dernières opérations réalisées

Opération	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date d'opération	Type de détention	Détention (en%)	Valeur
Acquisition	Apeldoorn	Pays-Bas	Logistique	26 600 m²	Juillet 2022	Direct	100%	35 - 45 M€
Acquisition	Silver	Allemagne	Résidentiel	-	Juillet 2022	Indirect	-	20 - 25 M€

Apeldoorn

L'actif est localisé à Apeldoorn, aux Pays-Bas, à l'intersection des autoroutes A1 et A50. Développé en 2016 et 2020, l'entrepôt est entièrement loué à un locataire pour une durée de 10 ans. L'actif a reçu une certification BREEAM Excellent.



Silver

Le fonds a pris une participation dans un portefeuille de 6 300 logements gérés par Brookfield AM, principalement situés dans la région de Rhénanie du Nord Westphalie, en Allemagne. La stratégie du fonds vise à moderniser les immeubles via un programme de travaux et d'augmenter le flux locatif dans un marché résidentiel qui reste structurellement sous-offreur.



■ Caractéristiques principales

Société de gestion Délégataire de gestion immobilière	Abeille Asset Management Abeille Real Estate Investment Management
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 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 Ofi Invest Asset Management	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	Réel 2021
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Abeille	Max. 2,20% HT de l'actif brut	1,85 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,48 %
Frais indirects (hors groupe Abeille)	0,30 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,17 %

■ Définitions

(1) L'Actif Net Réévalué (ANR) est calculé mensuellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes sur les actifs immobilisés. La formule de calcul est disponible au sein des statuts de la SCI. **La Valeur Liquidative (VL)** correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

(2) Frais du support : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des Caractéristiques Détaillées d'AFER IMMO 2.

(3) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

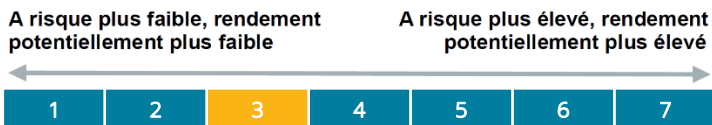
■ Orientation de gestion

La Société Civile à Capital Variable a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value long-terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni. Le reste des investissements sera susceptible d'être composé de valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCV (organismes de placement collectif immobilier). Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration.

AFER IMMO 2 investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCV/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 OPCV monétaires.

■ Profil de risque et rendement – SRI



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.