

Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 945 513 368,10

Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 23,12

Nombre de parts : 40 900 000,00

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	5,77%
dont revalorisation des immeubles	2,00%
dont revenus des immeubles	3,04%
dont OPCl	0,73%
Poche financière et frais	-1,67%
dont Foncières	0,00%
dont Trésorerie	-0,04%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,63%
Total	4,10%

Synthèse de la performance au 31/03/2022 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis	Depuis création ⁽¹⁾	3 ans	1 an	3 mois	YTD ⁽²⁾
	17,28%	7,35%	4,10%	1,21%	1,85%

(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 ⁽⁵⁾
	1,15%	2,57%	3,33%	2,80%	1,77%	2,67%

(3) Performance calculée au 30/11/N

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

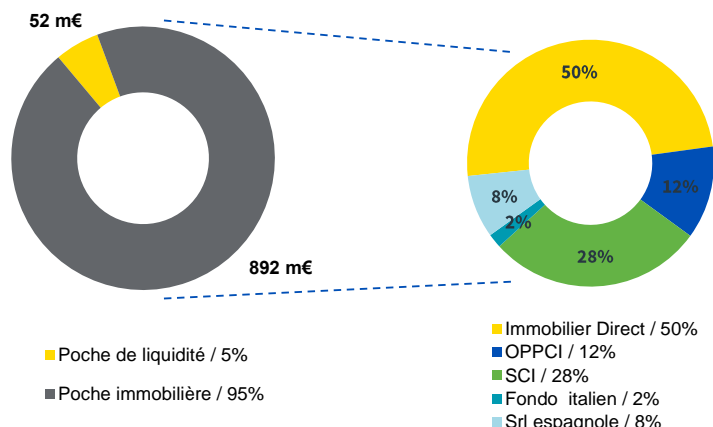
(5) Du 30/11/N-1 au 30/11/N

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

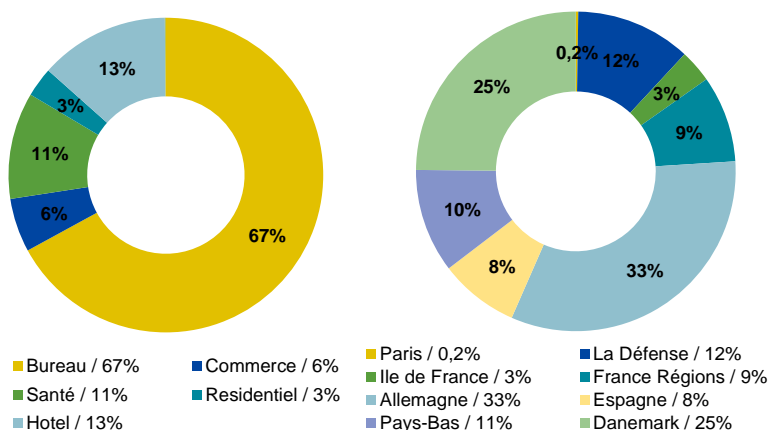
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-	-	-	-	0,180	0,092	0,051

*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 OPCl.

Actualités de la SCI

Source: Aviva Investors France & BNP REAL ESTATE au 31/03/2022

Les performances actuelles ne préjugent pas des performances futures

Le 1er trimestre 2022 a été riche en événements : inflation persistante, crainte d'un resserrement monétaire plus rapide que prévu aux Etats-Unis et en Europe, poursuite de la guerre en Ukraine et maintien de la politique stricte de confinement mise en place en Chine. Face à ces défis, le marché immobilier s'est montré plus résilient et moins volatil que les marchés financiers.

Par ailleurs, les changements structurels profonds amenés ou accélérés par la COVID 19 (télétravail, norme ESG, technologie et bien-être des employés) continuent de dicter le choix d'investissement des acteurs de l'immobilier vers des actifs de qualité situés dans des zones centrales. Lors du dernier trimestre, le marché immobilier en Europe a continué sur sa trajectoire de reprise observée en 2021 avec des croissances enregistrées en termes de volume d'investissement et de surfaces locatives prises à bail en Europe atteignant des niveaux pré-Covid. En revanche, la reprise reste disparate avec des évolutions de loyers et de valeurs différentes selon la typologie d'actifs et les secteurs géographiques, ces écarts ayant tendance à se creuser avec l'appétence particulièrement forte des utilisateurs et des investisseurs pour une plus grande centralité, et pour les classes d'actifs logistiques, résidentiels et bureaux.

La reprise amorcée en 2021 est bien reflétée dans la performance 1 an glissant de votre SCIAfer Immo 2, s'élevant à 4,1% au 31 mars 2021.

L'augmentation de la valeur des actifs en portefeuille a contribué à la performance de votre SCI à hauteur d'environ 2% depuis un an, principalement impactée par :

- La hausse des valeurs des actifs de bureaux situés dans les quartiers centraux des grandes villes européennes où la demande reste forte ; et
- L'appréciation légère de nos actifs hôteliers impactés positivement par les campagnes de vaccination et l'allègement des restrictions de voyages en Europe.

L'immeuble Carpe Diem, quant à lui a souffert de la baisse d'attrait du marché de La Défense auprès des investisseurs. Néanmoins, le taux d'occupation physique de l'immeuble est toujours de 100% et l'immeuble reste attractif. Ainsi, un de nos locataires principaux a récemment prolonger son bail dont la prise d'effet a débuté ce trimestre pour une durée ferme de 6 ans.

Au cours de ce trimestre, nous avons continué de mettre en place des actions visant à favoriser le maintien des locataires et pérenniser le flux de loyer. Ceci s'est notamment matérialisé sur ce trimestre par un taux d'impayés maîtrisé à 0,06% de l'actif net. 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 parallèle, nous cherchons toujours à faire évoluer le patrimoine de votre SCI dans un but de diversification du risque en favorisant des classes d'actifs telles que la logistique, le résidentiel ou encore de l'immobilier de santé. A cet égard, nous avons acquis ce trimestre un nouvel immeuble à Copenhague comprenant 24 appartements et deux lots commerciaux (vous trouverez plus de détails 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.

Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
9	74 992 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m²)
6	50 956 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF)⁽³⁾
73**	94%

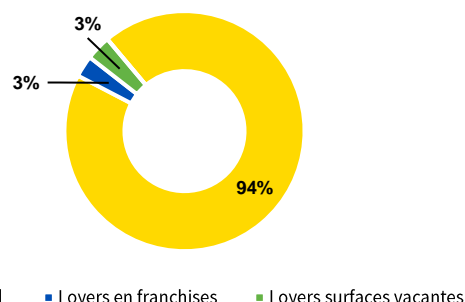
*via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers **hors locataires parkings, habitations et caves

Commentaire

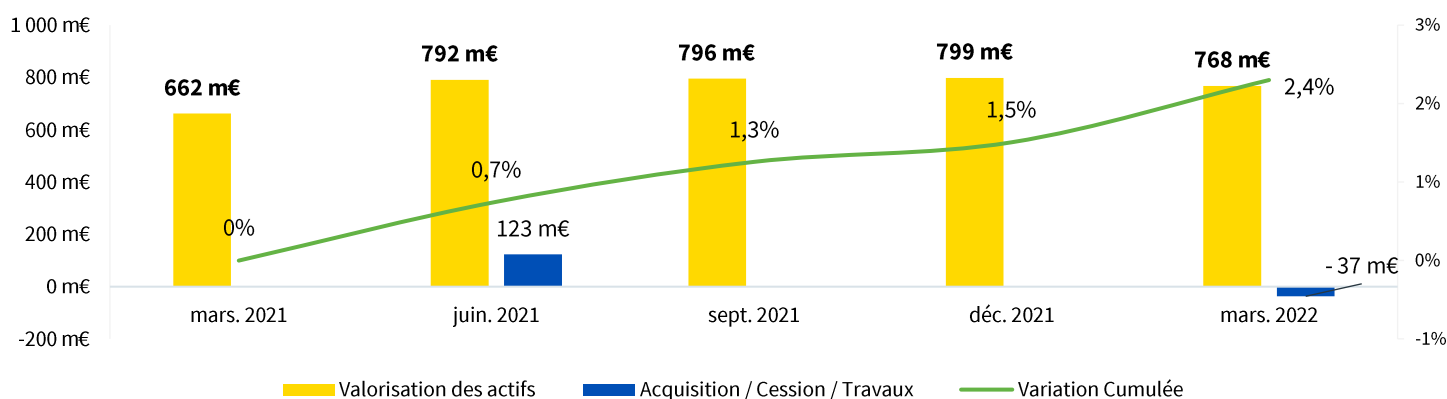
Le taux d'occupation financier de la SCI Afer Immo 2 est en légère baisse par rapport au trimestre précédent et s'élève au 31/03/2022 à 93,8%. Cette baisse s'explique en partie par l'octroi d'une franchise suite au renouvellement d'un de nos locataires sur l'immeuble Carpe Diem.

La durée résiduelle moyenne des baux à l'échéance du portefeuille reste longue au 31/03/2022 et atteint 6,3 ans.

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



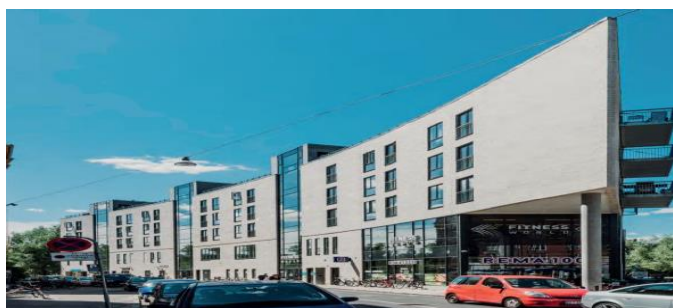
Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Cession / Acquisition	HQ2	Viale P.e.A. Pirelli, 25 Milan, Italy	Bureau	15 018 m ²	Janvier 2022	Direct	100%	72 M€
	Navis	Farunggade 4 14 Nørrebro, Copenhagen	Résidentiel & Commerce	8 000 m ²	Mars 2022	Direct	100%	35 M€

Navis

L'actif est localisé au Danemark, à Copenhague dans le quartier de Nørrebro élu comme le plus dynamique et « trendy » de la capitale (source Times out).

L'immeuble, entièrement loué, a été construit en 2017 et totalise 8 000 m² répartis entre 24 appartements et deux lots commerciaux : un supermarché en rez-de-chaussée ainsi qu'une salle de sport au premier étage.



HQ2

Actif de bureau HQ2, situé à Milan, HQ2 a été vendu en janvier 2022. Cet immeuble, loué à un locataire unique était situé dans le quartier des affaires de Bicocca au nord de la ville.

Il bénéficiait d'une durée de bail longue, garantissant ainsi sa liquidité sur le marché à la vente. Il avait été acquis en avril 2017, puis avait bénéficié d'une forte revalorisation suite au renouvellement du bail par le locataire en novembre 2017.

La valeur d'expertise de l'actif était ainsi supérieure de près de 30% à son prix d'acquisition, nous avons donc estimé que l'actif avait atteint sa maturité pour être vendu.



Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France
Déléataire de 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 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	0,30 % 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	Estimé 2021
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	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 Aviva)	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 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 – SRI

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



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.

Achévé de rédiger le 27 mai 2022

Contact : info.fr@avivainvestors.com