

■ **Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> au 31/03/2017 : 298 132 932,74 €**

### Évolution depuis la création (dividendes réinvestis)

Conformément à la réglementation, les performances du support en unités de compte Afer Immo 2 ne sont pas présentées, ce support ayant moins d'un an d'existence.

■ **Performances cumulées nettes de frais au 31/03/2017**

Conformément à la réglementation, les performances du support en unités de compte Afer Immo 2 ne sont pas présentées, ce support ayant moins d'un an d'existence.

■ **Frais du support<sup>(2)</sup>**

	Rappel Max. contractuel	Réél* 2016
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	0,70 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,06 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,30 % en moyenne sur 3 ans	0,30 %

\*Frais du 31/07/2016 au 31/12/2016 annualisés

■ **Benchmark de la poche immobilière<sup>(3)</sup> (IPD / MSCI)**

Le benchmark du fonds est actuellement en cours

■ **Date de création de la SCI**

13 juin 2016

■ **Forme Juridique**

Société Civile à capital variable  
Afer Immo 2 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) Afer Immo 2 ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

■ **Devise**

EUR (€)

■ **Orientation de gestion**

Proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne. Afer Immo 2 n'aura pas recours directement à l'endettement mais pourra néanmoins être exposé indirectement à travers ses filiales et ses participations. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

Les actifs immobiliers pourront être détenus directement et/ou à travers de sociétés à prépondérance immobilière. Les actifs immobiliers seront majoritairement des immeubles à usage de bureau, commerce et/ou relevant des secteurs de la logistique et/ou de l'hôtellerie et/ou de la santé, situés en France et au sein des pays de l'Union Européenne. 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 pourra 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.

■ **Durée de placement minimum recommandée**

Supérieure à 10 ans

■ **Profil de risque et de rendement**

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

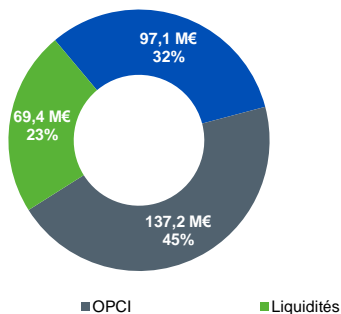
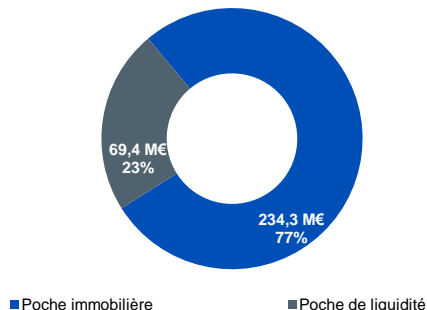


La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 4. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus 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.

■ **Gérant**

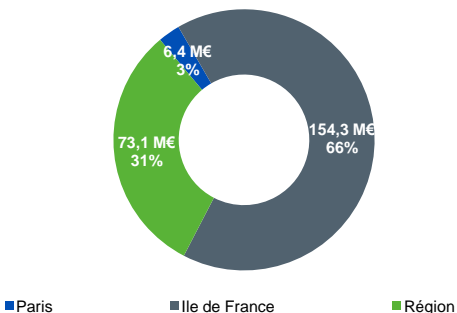
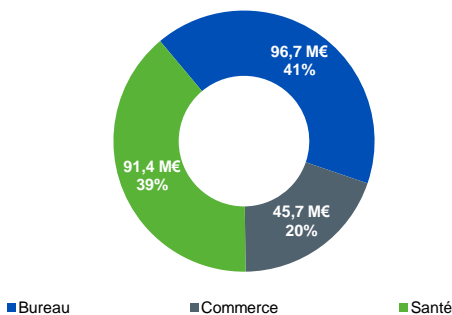
Aviva Investors Real Estate France SGP, Société Anonyme au capital de 2 000 000 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 24/26 rue de la Pépinière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810.423.392; agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-15000019.

### Composition de la valeur globale des actifs gérés au 31/03/2017 (en % de la valeur de réalisation)



Au 31/03/2017, la poche de liquidité représente 23% du portefeuille en raison de l'augmentation de capital réalisée pour l'acquisition de l'immeuble HQ2 à Milan qui a eu lieu au début avril.

### Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 31/03/2017 \*



\* 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.

### Principaux occupants des actifs immobiliers au 31/03/2017 \*\*

Secteur d'activité de l'occupant	% / des revenus locatifs totaux	Date de fin de bail
Aéronautique	29%	2023
Informatique	21%	2025
Agriculture, Nutrition	21%	2026
Santé	11%	2025
Industrie	10%	2025
Service	7	2026

\* le calcul intègre par transparence les locataires des immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières

Nombre total de locataires au 31 mars 2017	Taux d'occupation financier <sup>(4)</sup> au 31 mars 2017
6	64%**

\* le calcul intègre par transparence les locataires des immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières

\*\* Le calcul prend en compte les franchises de loyers en cours. Une fois les franchises de loyers écoulées le taux d'occupation financier devrait atteindre les 82%. Le taux d'occupation physique est de 90%.

### Acquisition en cours : Immeuble HQ2 – Milan (Italie) (à travers un fonds dédié à Afer Immo 2)



### Actifs immobiliers détenus en direct et via des SCI\*

	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition	Valeurs 31/12/2016	Valeur 31/03/2017	Evolution depuis le 01/01/2017	Evolution / acquisition
COURBEVOIE (92) - 31 place des Corolles	10 580	nov.-16	SCI	25%	96 423 658 €	96 700 000 €	96 725 000 €	0,0%	0,3%
ITALIE - MILAN - 25 Viale Piero e Alberto Pirelli	14 942	avr.-17	AIF Italien	100%	53 000 000 €	na	na	na	na
<b>Total</b>	<b>25 522</b>				<b>149 423 658 €</b>	<b>96 700 000 €</b>	<b>96 725 000 €</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>

\* Pour les immeubles détenus indirectement, la valeur d'expertise est indiquée à hauteur du % de détention de la société civile immobilière.

### OPCI

OPCI	Valeur nette comptable 31/03/2017	Valeur de réalisation 31/03/17	Typologie	Nombre d'actifs
PREIM Santé	89 437 975 €	91 406 194 €	Santé	66
Aviva Commerce Europe	45 112 500 €	45 743 966 €	Commerce	4
	<b>134 550 475 €</b>	<b>137 150 160 €</b>		

### Actions et OPCVM

Actions et OPCVM	Valeur nette comptable 31/03/17	Valeur de réalisation 31/03/17
Aviva Investors Monétaire	66 693 184 €	66 686 338 €

### Point marché

En dépit des fortes incertitudes politiques qui ont marquées l'année 2016, la zone euro a légèrement dépassé les attentes en enregistrant une croissance économique supérieure à sa croissance potentielle, à 1,7% (en variation annuelle). La consommation privée a été le principal moteur de l'activité, soutenue par l'augmentation du pouvoir d'achat et par l'amélioration du marché du travail. Le retour de l'inflation est susceptible de peser sur la croissance de la zone euro en 2017 d'une part en détériorant le pouvoir d'achat des ménages, d'autre part parce qu'il signifie la fin de la politique monétaire ultra-accommodante de la BCE. Néanmoins, la reprise devrait se poursuivre avec une croissance attendue à 1,7% dans la zone euro en 2017.

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé en 2016 à 230 milliards d'euros, soit 10% de moins qu'en 2015. L'écart est largement imputable au Brexit : l'investissement au Royaume-Uni a diminué de 28% en 2016 par rapport à 2015.

Vous trouverez ci-dessous l'évolution des principaux indicateurs en France, en Allemagne et en Italie :

	2015	2016	1T2017
<b>Volume d'investissement en immobilier d'entreprise (en milliards d'euros)</b>			
France <sup>(1)</sup>	31,8	31,8	3,5
Allemagne <sup>(2)</sup>	52,7	52,5	12,6
Italie <sup>(2)</sup>	8,0	9,1	2,0
<b>Taux Prime bureau (en %)</b>			
France <sup>(1)</sup>	3,3	3,2	3,2
Allemagne <sup>(2)</sup>	3,7	3,2	3,2
Italie <sup>(2)</sup>	4,0	3,8	3,5
<b>Taux de vacance bureau (en %)</b>			
Paris <sup>(1)</sup>	4,7	3,3	3,5
Berlin <sup>(3)</sup>	5,3	4,1	4,0
Munich <sup>(3)</sup>	4,6	3,5	3,5
Milan <sup>(3)</sup>	15,6	15,2	non encore disponible
<b>Valeur locative de marché bureau prime (en €/m<sup>2</sup>/an)</b>			
Paris	800	800	800
Berlin <sup>(3)</sup>	288	324	330
Munich <sup>(3)</sup>	408	426	426
Milan <sup>(3)</sup>	460	470	non encore disponible

(1) source BNPPRE

(2) source CBRE

(3) source PMA

### Commentaire de gestion

Les investissements réalisés en 2016 ont permis la constitution d'un socle immobilier défensif et diversifié (bureau, commerce, immobilier de santé) dans un marché immobilier européen toujours marqué par une compression générale des taux.

Les actifs immobiliers, dont les taux présentent un différentiel toujours positif par rapport à l'0AT, ont encore été très prisés par les investisseurs, entraînant une forte concurrence et en conséquence une raréfaction de l'offre de qualité, tendance qui devrait se poursuivre dans l'année à venir.

Le premier trimestre 2017 a été consacré à la consolidation du portefeuille d'Afer Immo 2 et à la recherche d'opportunités d'investissements dans d'autres pays de l'Union Européenne.

La SCI s'est positionnée sur deux actifs, dont les acquisitions ont eu lieu au début du deuxième trimestre 2017 :

- Un immeuble à usage de bureaux situé dans le quartier de Bicocca à Milan. Cette zone a bénéficié d'un ambitieux projet de restructuration des usines de Pirelli pour devenir une des principales zones tertiaires de la ville. L'immeuble a été construit en 2009 et bénéficie d'un Label « BREEAM in Use Very Good ». Il est entièrement loué à Pirelli Tyre depuis son achèvement. Pour des raisons de structuration, cet actif a été acquis indirectement au travers d'un fonds italien dénommé « AI2 Italie » détenu à 100% par la SCI Afer Immo 2. La gestion de ce fonds italien sera réalisée par la société italienne Savills Investment Management SGR. Pour l'acquisition de cet actif au début du mois d'avril, une augmentation de capital a été réalisée à la fin du mois de mars 2017.
- Les murs des deux hôtels Ibis et Suite Novotel dans le quartier de Parkstadt Schwabing à Munich. L'actif bénéficie de deux baux signés avec Accor jusqu'en 2030. Il a été construit en 2004. L'Ibis a été rénové par Accor en 2014, et le Suite Novotel (3\*) doit l'être en 2017.

Ces deux investissements représentent un volume de 97 m€.

Après ce début d'année actif, Afer Immo 2 devrait poursuivre ses investissements en 2017. Afin de tendre vers l'allocation d'actifs long terme prévue, ces derniers se concentreront en dehors de France.

### Principales caractéristiques

Forme juridique	<b>Société Civile à capital variable (FIA)</b>		
Fréquence de valorisation (calcul de la VL)	<b>Mensuelle</b>		
Publication des VL	<a href="http://fr.avivainvestors.com/fr/fr/re_sgp.html">fr.avivainvestors.com/fr/fr/re_sgp.html</a> <a href="http://www.afer.asso.fr">www.afer.asso.fr</a>	Frais d'entrée	<b>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 .</b>
Date de clôture de l'exercice	<b>Décembre</b>		
Commercialisation	<b>Support uniquement accessible en assurance-vie</b>		
Associés	<b>Aviva Vie, Aviva Epargne Retraite</b>		<b>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.</b>
Dépositaire	<b>Société Générale</b>	Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	<b>2,20 % max. TTC (hors frais d'exploitation immobilière)</b>
Commissaire aux comptes	<b>PriceWaterhouseCoopers</b>		
Expert immobilier	<b>BNP Paribas Real Estate Valuation France</b>		
Affectation du résultat	<b>Capitalisation et/ou Distribution</b>	Frais d'exploitation immobilière	<b>3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années</b>
Frais de sortie	<b>Néant</b>	Frais indirects (hors groupe Aviva)	<b>0,30 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans</b>

### 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) **Benchmark de la poche immobilière** : l'analyse du portefeuille et le benchmark (qui représente plus de 5000 immeubles détenus par des investisseurs institutionnels en France) sont produits par MSCI / IPD. La performance du portefeuille, telle que déterminée par MSCI / IPD, n'est pas comparable à la performance du support car elle ne concerne que la poche immobilière (actifs détenus en direct, à travers des SCI ou des OPC) et n'intègre donc pas notamment l'impact de la poche financière ou de la poche de liquidité.

(4) **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.

### Contacts

Aviva Investors Real Estate France SGP  
24-26 rue de la Pépinière  
75008 Paris

[information.airefsgp\\_serv@aviva.fr](mailto:information.airefsgp_serv@aviva.fr)

### Avertissement

Ce document, établi par Aviva Investors Real Estate France SGP, contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors Real Estate France SGP considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Le support Afer Immo 2 n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support Afer Immo 2 par un adhérent qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé. 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. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

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.asso.fr](http://www.afer.asso.fr) et d'AIREF SGP [fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html](http://fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html)

La documentation juridique et commerciale d'Afer Immo 2 et les derniers documents périodiques sont disponibles sur le site internet de l'AFER [www.afer.asso.fr](http://www.afer.asso.fr) et d'Aviva Investors Real Estate France SGP [fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html](http://fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html)