

■ **Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> au 30/11/2017: 493 765 793,74 €**

■ **Valeur Liquidative<sup>(1)</sup> de la part au 30/11/2017: 20,75 €**

Nombre de parts au 30/11/2017 : 23 800 000

### Évolution de la valeur liquidative depuis la création



■ **Evolution de la performance coupon réinvesti au 30/11/2017(\*\*)**

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création
0,05%	0,78%	2,57%	3,75%

(\*\*) Nous attirons votre attention sur le changement de méthode dans la présentation des performances. Celles-ci sont désormais présentées nettes de frais de gestion financière, coupons réinvestis et brutes de prélèvements sociaux et fiscaux.

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.

■ **Coupons affectés au paiement des frais de gestion du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part)**

2016	2017
-	-

■ **Frais du support<sup>(2)</sup>**

	Rappel Max. contractuel	Estimé 2017
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	1,94 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,53 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,30 % en moyenne sur 3 ans	0,25 %

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

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

Le calcul du 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 OPCV (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.).

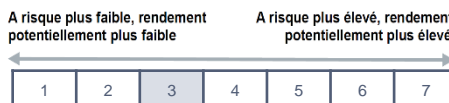
La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

■ **Durée de placement minimum recommandée**

Supérieure à 10 ans

■ **Profil de risque et de rendement – SRII (Synthetic Risk & Reward Indicator)**

L'indicateur de risque de votre SCI a été actualisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ». Ce règlement prévoit en effet une nouvelle méthode de calcul de l'indicateur de risque des fonds d'investissement alternatifs tels que la SCI Afer Immo 2.



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.

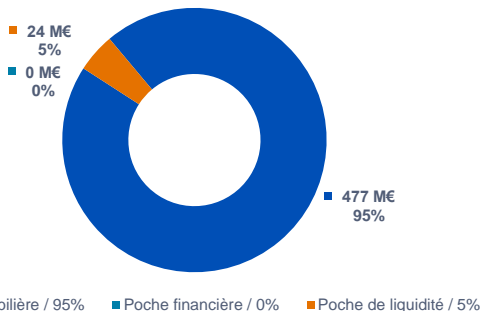
La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

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

■ **Gérant**

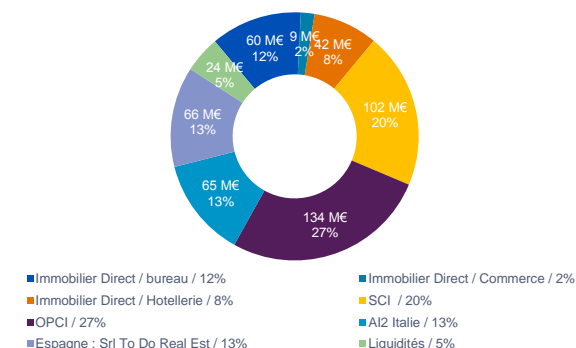
Aviva Investors Real Estate France SGP, Société Anonyme au capital de 2 000 000 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 24/26 rue de la Pépinière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810.423.392; agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de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

### Composition de la valeur globale des actifs gérés au 31/12/2017 (en % de la valeur de réalisation)



### Principaux occupants des actifs immobiliers au 31/12/2017\*\*

Secteur d'activité de l'occupant	% / des revenus locatifs totaux	Date de fin de bail
Industrie	18%	2027
Hôtel	18%	2032
Aéronautique	6%	2023
Informatique	5%	2025
Agriculture, Nutrition	5%	2026
Hôtel	5%	2030
Hôtel	4%	2030
Politique	3%	2026
Santé	2%	2025
Industrie	2%	2025

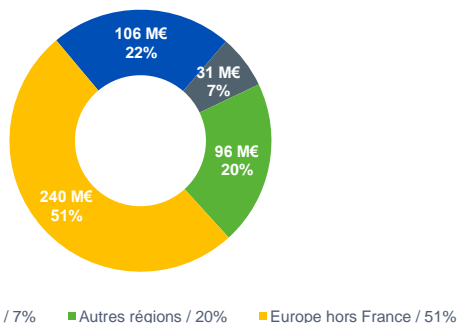
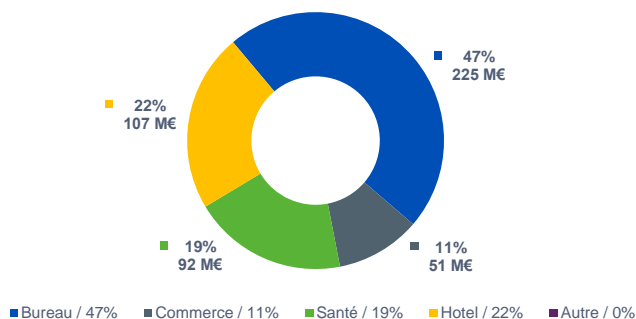


Nombre total de locataires au 31 décembre 2017	Taux d'occupation financier <sup>(4)</sup> au 31 décembre 2017
56	93,3%*

Le calcul intègre par transparence les locataires des immeubles détenus indirectement via des sociétés gérées par Aviva Investors Real Estate France

\*Le calcul prend en compte les franchises de loyers en cours, notamment sur l'actif Carpe Diem à la Défense. Une fois les franchises de loyers écoulées le taux d'occupation financier devrait atteindre les 87%. Le taux d'occupation physique est de 95%.

### Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 31/12/2017\*



### Dernière acquisition : Amaré Hotel – Marbella (Espagne)



\* 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.

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

	Typologie	Surface (m²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition	Valeurs 31/12/17	Evolution depuis le 30/11/17	Evolution / acquisition
COURBEVOIE (92) - 31place des Corolles	Bureau	42 321	nov. 2016	SCI	25%	96 424 k€	100 000 k€	0,5%	3,7%
ITALIE - MILAN - 25 Viale Piero e Alberto Pirelli	Bureau	14 942	avr. 2017	FIA** Italien	100%	53 000 k€	62 400 k€	13,2%	17,7%
ALLEMAGNE - MUNICH - Ibis et Suitenovotel	Hotel	11362	juin. 2017	Direct	100%	42 189 k€	42 189 k€	0,0%	0,0%
ALLEMAGNE - STUTTGART - CityTower	Mixte	16 582	oct. 2017	Direct	100%	68 200 k€	68 600 k€	0,6%	0,6%
MARBELLA - Amare Hotel	Hotel	19 511	déc. 2017	Srl espagnole	100%	64 381k€	64 381k€	na	0,0%
<b>Total</b>		<b>104 718</b>				<b>324 194 k€</b>	<b>337 570 k€</b>	<b>0,5%</b>	<b>4,1%</b>

\* Pour les immeubles détenus indirectement, la valeur d'expertise est indiquée à hauteur du % de détention de la société / le fonds

\*\*FIA Italien : Fonds d'investissement Alternatif

### OPPCI

OPCI	Valeur nette comptable 31/12/17	Valeur de réalisation 31/12/17	Typologie	Nombre d'actifs
PREIM Santé	89 438 k€	92 177 k€	Santé	66
Aviva Commerce Europe	45 112 k€	41 672 k€	Commerce	4
<b>Total</b>	<b>134 550 k€</b>	<b>133 849 k€</b>		

### Actions et OPCVM

Actions et OPCVM	Valeur nette comptable 31/12/2017	Valeur de réalisation 31/12/2017
Aviva Investors Monétaire	23 848 k€	23 846 k€

### Point marché

Au 30 septembre 2017, 244 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en Europe, soit +5% par rapport à 2016. Les investissements se sont une nouvelle fois concentrés sur l'Allemagne (59Mds€), le Royaume-Uni (58Mds€) et la France (26Mds€).

Les taux de rendement de bureaux « prime » ont continué sur la même tendance baissière amorcée depuis les deux dernières années. A l'issue du 30 septembre 2017, des diminutions comprises entre -80pdb et -10pdb sont observées sur les différents marchés européens. Les équipes de gestion demeurent attentives aux conditions de marché et sélectionnent les opportunités d'investissement en conséquence.

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

	2015	2016	2017
<b>Volume d'investissement en immobilier d'entreprise (en milliards d'euros)</b>			
France	31,8	31,9	25,7
Allemagne	56,3	52,6	59,1
Italie	8,2	9,0	10,7
Espagne	12,0	9,7	10,6
<b>Taux Prime bureau (en %)</b>			
France	3,3	3,2	3,05
Allemagne	4,0	3,3	3,00
Italie	4,8	3,8	3,50
Espagne	4,5	4,0	3,25
<b>Taux de vacance bureau (en %)</b>			
Paris	7,8	6,8	6,7
Munich	4,5	4,2	3,6
Milan	12,8	12,0	12,7
Madrid	15,8	12,0	10,8
<b>Valeur locative de marché bureau prime (en €/m²/an)</b>			
Paris	800	800	800
Munich	426	432	444
Milan	480	490	520
Madrid	336	348	336

source BNPPRE

### Commentaire de gestion

Les actifs immobiliers, dont les taux présentent un différentiel toujours positif par rapport à l'OAT, ont encore été très prisés cette année 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.

L'année 2017 a été consacrée 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 a acquis quatre actifs pour un montant d'environ 230 m€ :

- 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 un locataire unique depuis son achèvement.
- Les murs des deux hôtels Ibis et Suite Novotel dans le quartier de Parkstadt Schwabing à Munich. L'actif bénéficie de deux baux signés jusqu'en 2030. L'immeuble a été construit en 2004. L'Ibis a été rénové en 2014, et un plan de rénovation est en cours de finalisation sur le Suite Novotel.
- Un immeuble à usage mixte situé à Stuttgart. L'actif se situe à proximité immédiate de la gare centrale de Stuttgart, sur une des artères principales de la ville. Il se compose de deux bâtiments mitoyens lourdement rénovés entre 2007 et 2011. 'City Tower' d'une surface d'un peu plus de 16 000 m² est actuellement loué en totalité à 23 locataires.
- Les murs d'un hôtel situé à Marbella en Espagne. L'actif bénéficie d'un bail d'une durée de 15 ans à compter de l'acquisition. L'Amare Marbella Beach est un hôtel 4 étoiles de 236 chambres, construit en 2001 et entièrement rénové en 2014-2016. Il se situe sur le front de mer et bénéficie à la fois d'un accès direct à la plage et de la proximité immédiate du centre-ville.

A la fin de l'année 2017, le patrimoine de la SCI est composé pour moitié d'immeubles situés en dehors de France (Italie, Allemagne et Espagne), ce qui est conforme à l'allocation cible du fonds.

En 2018, la SCI devrait poursuivre ses investissements tant en France que dans les autres pays de l'Union Européenne.

## 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)