

Actif Net Réévalué⁽¹⁾ au 31/12/2018 : **1 086 860 619,68**
Valeur Liquidative⁽¹⁾ de la part au 31/12/2018 : **26,06**
Nombre de parts au 31/12/2018 : *41 700 000*

Évolution de la valeur liquidative depuis la création



Evolution de la performance coupons réinvestis au 31/12/2018

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création	YTD
0,87%	0,52%	3,95%	34,09%	0,87%

Evolution annuelle de la performance (la performance annuelle d'Afer Immo est calculée du 30/11/N au 30/11/N+1)

2012*	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,45%	4,41%	4,37%	5,05%	3,76%	2,94%	4,09%

*Performance calculée du 31/01/2012 au 30/11/2012

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) (du 30/11/N au 30/11/N+1)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-	0,04	0,14	0,12	0,12	0,14	0,10

Frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Prévisionnel 2018
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	1,87 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,33 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,20 % en moyenne sur 3 ans	0,05 %

Benchmark de la poche immobilière⁽³⁾ (IPD / MSCI)

	2013	2014	2015	2016	2017
Portefeuille	5,8	6,5	6,7	3,8	4,8
Benchmark	6,1	6,5	10,3	9,0	9,6
Différentiel	- 0,4	- 0,1	- 3,3	-5,2	-4,4

Date de création de la SCI

19 décembre 2011

Forme Juridique

Société Civile à capital variable

AFER IMMO 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 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 majoritairement situé en France. AFER IMMO 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 au 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. AFER IMMO pourra également être exposé marginalement aux marchés immobiliers des pays de l'Union Européenne à travers ses filiales et ses participations. 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.).

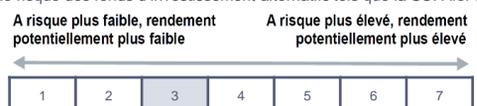
La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Durée de placement minimum recommandée

Supérieure à 10 ans

Profil de risque et de rendement – SRR1 (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.

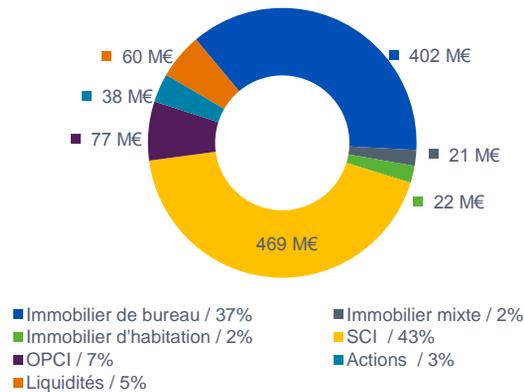
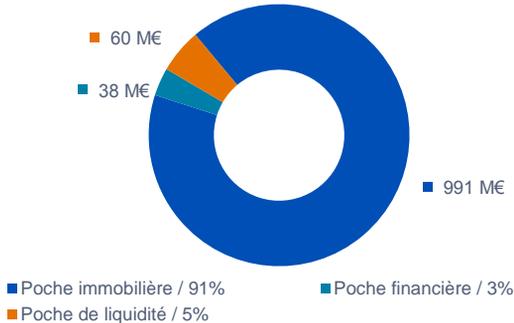


La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

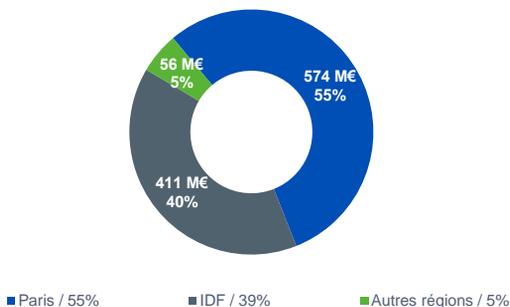
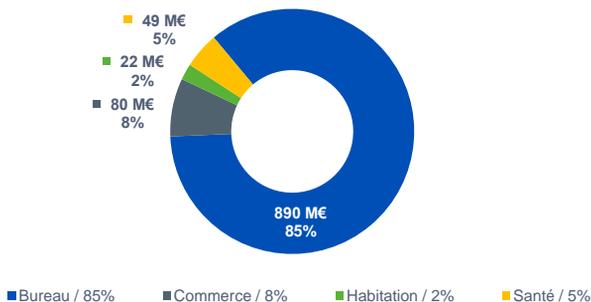
Gérant

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 31/12/2018 (en % de la valeur de réalisation)



Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 31/12/2018 *



Principaux occupants des actifs immobiliers au 31/12/2018 **

Secteur d'activité de l'occupant	% / des revenus locatifs totaux	Date de fin de bail
Télécommunication & médias	16%	2025
Energie	16%	2024
Mutuelle et prévoyance	9%	2021
Services publics	8%	2021
Logiciels & services informatiques	5%	2021
Logiciels & services informatiques	4%	2023
Distribution	4%	2021
Mutuelle et prévoyance	4%	2024
Mode & habillement	2%	2022
Banque	2%	2022

Nombre total de locataires au 31/12/2018	Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ au 31/12/2018
101*	94,8%**

* Hors locataires parkings et caves

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

OPCI

OPCI	Valeur nette comptable 31/12/18	Valeur de réalisation 31/12/18	Typologie	Nombre d'actifs
Vivashops	25 000 k€	27 395 k€	Commerce	86
Club Immo Santé	25 098 k€	27 602 k€	Santé	14
HPF1	18 257 k€	21 816 k€	Santé	30
Total	68 355 k€	76 814 k€		

Actions et OPCVM

Actions et OPCVM	Valeur nette comptable 31/12/2018	Valeur de réalisation 31/12/2018
Aviva Investors Monétaire	59 570 k€	59 565 k€
Aviva Valeurs Immobilières	17 159 k€	18 840 k€
lcade	4 519 k€	4 389 k€
Covivio	2 204 k€	2 500 k€
Wereldhave	4 274 k€	2 368 k€
Unibaill	3 424 k€	2 042 k€
Alstria	1 944 k€	2 048 k€
Mercialys	3 076 k€	1 975 k€
Inmobiliaria Colonial	2 119 k€	1 839 k€
Gecina	2 122 k€	1 616 k€
Total	100 411 k€	97 181 k€

Dernière acquisition réalisée : Immeuble « Moods »

SAINT DENIS (93200) - Chemin du Cornillon (VEFA*)



* 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 OPCVM. Classification: Publique - en cours d'achèvement

Actifs immobiliers détenus en direct et via des SCI*

	Typologie	Surface (m²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition	Valeur 31/12/18	Evolution depuis le 30/11/18	Evolution / acquisition
Chuquet - PARIS (75017) - 15/17 rue N. Chuquet	Habitation	2 241	mai. 2012	Direct	100%	16 200 k€	16 020 k€	2,4%	11,2%
Marceau - PARIS (75008) - 82 avenue Marceau	Bureau / Commerce	1378	mai. 2012	Direct	100%	15 400 k€	22 720 k€	0,1%	47,5%
Rome - PARIS (75008) - 10 rue de Rome	Bureau / Com. / Hab.	2 104	juin. 2012	Direct	100%	15 875 k€	22 950 k€	2,1%	44,6%
Laffitte - PARIS (75009) - 54 rue Laffitte	Bureau	3 832	oct. 2012	Direct	100%	24 110 k€	44 000 k€	4,2%	82,5%
Lafayette - PARIS (75009) - 44 rue Lafayette	Bureau / Commerce	2 120	mars. 2013	Direct	100%	15 900 k€	22 610 k€	3,2%	42,2%
Chateaubriand - PARIS (75008) - 8 rue Chateaubriand	Bureau	1005	mars. 2013	Direct	100%	9 350 k€	16 570 k€	0,0%	77,2%
Mercure - PARIS (75015) - 31 quai de Grenelle	Bureau	8 529	juin. 2013	Direct	100%	69 900 k€	76 560 k€	0,0%	9,5%
Auber - PARIS (75009) - 6 rue Auber	Bureau	4 523	sept. 2013	Direct	100%	50 300 k€	56 440 k€	0,0%	12,2%
Rossini - PARIS (75009) - 38 boulevard des Italiens	Bureau / Commerce	5 720	févr. 2014	SCI	51%	49 998 k€	61 382 k€	-12%	22,8%
Medicis - St DENIS (93200) - 12 rue Jean Philippe Rameau	Bureau	69 888	avr. 2014	SCI	30%	110 141 k€	118 500 k€	-2,9%	7,6%
L'Astorg - PARIS (75008) - 25 rue d'Astorg	Bureau	13 495	sept. 2014	SCI	51%	98 088 k€	112 257 k€	4,4%	14,4%
Le Prisme - CHATILLON (92320) - 127 avenue de Paris	Bureau	15 412	févr. 2015	Direct	100%	85 410 k€	65 480 k€	0,1%	-23,3%
Pushed Slab - PARIS (75013) - 111 rue Brillat Savarin	Bureau	18 286	août. 2015	SCI	25%	48 568 k€	49 904 k€	0,0%	2,8%
Le Cap - St DENIS (93200) - 31 avenue Jules Rimet	Bureau	11 302	déc. 2015	Direct	100%	50 662 k€	49 630 k€	0,0%	-2,0%
Le Hive - RUEIL MALMAISON (92500) - 35 rue Joseph Monier	Bureau	33 423	août. 2016	SCI	50%	125 740 k€	133 200 k€	0,5%	5,9%
Lisbonne - PARIS (75009) - 32 rue de Lisbonne	Bureau	3 003	déc. 2016	Direct	100%	45 400 k€	49 820 k€	1,5%	9,7%
Moods - SAINT DENIS (93200) - Chemin du Cornillon (VEFA)	Bureau	30 250	déc. 2016	SCI	25%	40 990 k€	44 266 k€	2,9%	8,0%
Total		226 511				872 033 k€	964 309 k€	0,7%	10,6%

* L'immeuble a été acquis sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ce qui signifie que le prix convenu est payé au fur et à mesure de l'avancée de la construction de l'immeuble. Le montant affiché ici correspond à la quote part pour détenue par Afer Immo pour l'immeuble achevé.
 Pour les immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières : les surfaces correspondent aux surfaces totales de chaque immeuble (hors quote part de détention) les valeurs d'expertise sont indiquées à hauteur du % de détention de la société civile immobilière.

Point marché

Au cours du dernier trimestre 2018, le marché de l'investissement de l'immobilier d'entreprise en France s'est envolé, enregistrant 13,4 milliards d'euros. Cet excellent trimestre permet à l'année 2018 de s'inscrire comme le nouveau record historique. Le taux « prime » bureaux du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien atteint un niveau historiquement bas mais reste stable à 3,0.

Avec 2 504 400 m² commercialisés tout au long de l'année 2018, le marché des bureaux franciliens affiche une légère baisse de 5% sur un an, mais reste à un niveau largement supérieur à la moyenne décennale (2 274 000 m²).

En termes de données locatives, le marché parisien s'est bien porté en 2018 avec une hausse des valeurs locatives et une baisse des taux de vacance.

Vous trouverez ci-dessous l'évolution des principaux indicateurs à Paris et en Ile de France :

	2015	2016	2017	2018
Volume d'investissement (en milliards d'euros)				
Immobilier d'entreprise en France	31,8	31,9	27,2	32,8
Bureau Ile de France	17,3	16,3	16,9	16,9
Taux Prime Bureau (%)				
Paris QCA	3,25	3,15	3,05	3,00
Taux de vacance (%)				
Ile de France	7,7	6,8	6,0	5,5
Paris QCA	4,7	3,6	2,9	1,5
Valeur locative de marché bureau (en €/m²/an)				
Ile de France	381	394	409	412
Prime Paris QCA	800	800	840	850

Source : BNPRE au 31 décembre 2018

Commentaire de gestion

La performance 2018 de la SCI Afer Immo s'élève à 4,09%. Comme les trimestres précédents, elle provient principalement de la revalorisation des immeubles, mais aussi des revenus locatifs.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les valeurs des immeubles situés dans le quartier central des affaires à Paris ont été révisées à la hausse par les experts suite, non seulement à la compression des taux de rendement pour ces actifs, mais aussi à la relocation de surfaces à des valeurs locatives supérieures à celles qui avaient été anticipées, démontrant ainsi la reprise du marché locatif dans le quartier central des affaires de Paris.

Sur l'immeuble Rossini, un bail avec un nouveau locataire a été signé sous condition, notamment, de départ du locataire en place, entraînant une hausse substantielle de la valeur de l'actif d'environ 20%.

La hausse de la valeur des actifs aura contribué à hauteur de 2,0% à la performance 2018 de la SCI.

Compte tenu de la tendance baissière des marchés sur l'année la performance de la poche financière a été plus contrastée en 2018, impactant négativement la performance de la SCI à hauteur de -0,25%.

Du côté des OPPCI, la performance délivrée est en ligne avec les attentes.

Dans les mois à venir, votre SCI ne devrait pas réaliser de nouvel investissement. La valorisation de son patrimoine, constitué à 40% d'immeubles situés dans le quartier central des affaires à Paris, est revue mensuellement avec une mise à jour trimestrielle des paramètres de marché. La valorisation du portefeuille reflète ainsi la pression importante observée ces dernières années sur les taux de rendement, ce qui impacte directement la performance du fonds.

■ Principales caractéristiques

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

■ 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) **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 OPCI) 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

■ 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 (31/12/2018). 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 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 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 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 et d'AIREF SGP <https://airef.avivainvestors.com/sgp/>.

La documentation juridique et commerciale d'AFER IMMO et les derniers documents périodiques sont disponibles sur le site internet de l'AFER www.afer.asso.fr et d'Aviva Investors Real Estate France SGP <https://airef.avivainvestors.com/sgp/>.