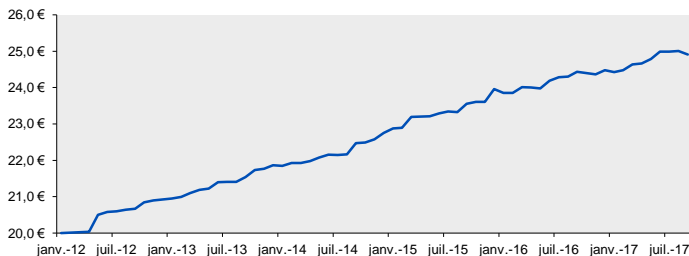


■ **Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> au 30/09/2017 : 1 038 621 830,72 €**

■ **Valeur Liquidative<sup>(1)</sup> de la part au 30/09/2017 : 24,91 €**

Nombre de parts au 30/09/2017 : 41 700 000

### Évolution de la valeur liquidative depuis la création



■ **Evolution de la performance coupons réinvestis au 30/09/2017(\*\*)**

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création
-0,40%	-0,19%	2,50%	27,33%

■ **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
4,45%	4,41%	4,37%	5,05%	3,76%

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

(\*\*) 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 précédentes ont été retraitées.

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)**

2012	2013	2014	2015	2016
-	0,04 €/part	0,14 €/part	0,12 €/part	0,12 €/part

■ **Frais du support<sup>(2)</sup>**

	Rappel Max. contractuel	2016
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	1,96 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,23 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,20 % en moyenne sur 3 ans	0,08 %

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

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

■ **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 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. 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**

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



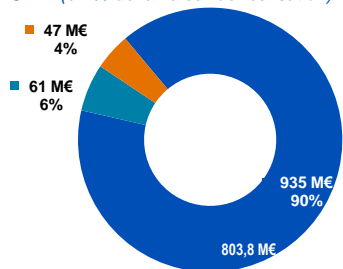
La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 4. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

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.

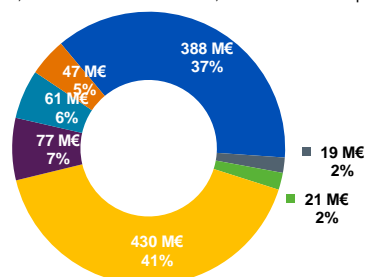
■ **Gérant**

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 30/09/2017 (en % de la valeur de réalisation)

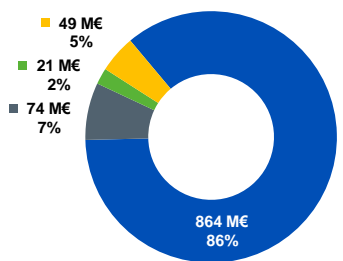


■ Poche immobilière / 89,7% ■ Poche financière / 5,8% ■ Poche de liquidité / 4,5%

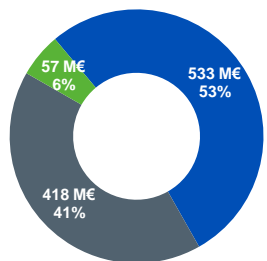


■ Immobilier de bureau / 37% ■ Immobilier mixte / 2%  
 ■ Immobilier d'habitation / 2% ■ SCI / 41%  
 ■ OPCI / 7% ■ Actions / 6%  
 ■ Liquidités / 4%

### Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 30/09/2017 \*



■ Bureau / 86% ■ Commerce / 7% ■ Habitation / 2% ■ Santé / 5%



■ Paris / 53% ■ IDF / 41% ■ Autres régions / 6%

### Principaux occupants des actifs immobiliers au 30/09/2017 \*\*

Secteur d'activité de l'occupant	% / des revenus locatifs totaux	Date de fin de bail
Energie	16%	2024
Télécommunication & médias	14%	2025
Mutuelle et prévoyance	9%	2021
Services publics	9%	2021
Logiciels & services informatiques	5%	2021
Logiciels & services informatiques	4%	2023
Distribution	4%	2021
Mutuelle et prévoyance	4%	2024
Banque	3%	2022
Mode & habillement	16%	2024

Nombre total de locataires au 30 septembre 2017	Taux d'occupation financier <sup>(4)</sup> au 30 septembre 2017
100	93,4%

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

### OPPCI

OPCI	Valeur nette comptable 30/09/17	Valeur de réalisation 30/09/17	Typologie	Nombre d'actifs
Vivashops	25 000 k€	28 285 k€	Commerce	86
Club Immo Santé	25 098 k€	26 809 k€	Santé	14
HPF1	18 257 k€	21 722 k€	Santé	30
<b>Total</b>	<b>68 355 k€</b>	<b>76 815 k€</b>		

### Actions et OPCVM

Actions et OPCVM	Valeur nette comptable 30/09/2017	Valeur de réalisation 30/09/2017
Aviva Investors Monétaire	46 741 k€	46 660 k€
Aviva Valeurs Immobilières	23 768 k€	32 254 k€
Icade	4 519 k€	4 981 k€
Foncière des Régions	3 738 k€	4 389 k€
Wereldhave	4 274 k€	3 607 k€
Unibail	3 424 k€	3 148 k€
Alstria	3 299 k€	3 400 k€
Deutsche Euroshop	3 017 k€	2 474 k€
Mercialys	3 076 k€	2 789 k€
Beni Stabli Reit	2 994 k€	3 528 k€
<b>Total</b>	<b>98 848 k€</b>	<b>107 229 k€</b>

### Dernière acquisition réalisée : Immeuble « Moods »

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



\* Vente en l'état futur d'achèvement

\* 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 (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition	Valeur 30/09/17	Evolution depuis le 01/01/17	Evolution / acquisition
PARIS (75017) - 15/17 rue N. Chuquet	Habitation	2 241	mai. 2012	Direct	100%	16 200 k€	17 300 k€	0,9%	6,8%
PARIS (75008) - 82 avenue Marceau	Bureau / Commerce	1 378	mai. 2012	Direct	100%	15 400 k€	21 700 k€	5,3%	40,9%
PARIS (75008) - 10 rue de Rome	Bureau / Com. / Hab.	2 104	juin. 2012	Direct	100%	15 875 k€	20 900 k€	5,6%	31,7%
PARIS (75009) - 54 rue Laffitte	Bureau	3 832	oct. 2012	Direct	100%	24 110 k€	31 300 k€	6,1%	29,8%
PARIS (75009) - 44 rue Lafayette	Bureau / Commerce	2 120	mars. 2013	Direct	100%	15 900 k€	18 330 k€	6,0%	15,3%
PARIS (75008) - 8 rue Chateaubriand	Bureau	1 005	mars. 2013	Direct	100%	9 350 k€	16 500 k€	4,1%	76,5%
PARIS (75015) - 31 quai de Grenelle	Bureau	8 529	juin. 2013	Direct	100%	69 900 k€	76 700 k€	-0,1%	9,7%
PARIS (75009) - 6 rue Auber	Bureau	4 523	sept. 2013	Direct	100%	50 300 k€	55 640 k€	0,3%	10,6%
PARIS (75009) - 38 boulevard des Italiens	Bureau / Commerce	5 720	févr. 2014	SCI	5%	49 998 k€	51 998 k€	0,3%	4,0%
SAINT DENIS (93200) - 12 rue Jean Philippe Rameau	Bureau	69 888	avr. 2014	SCI	30%	110 141 k€	122 100 k€	0,6%	10,9%
PARIS (75008) - 25 rue d'Asstorg	Bureau	13 495	sept. 2014	SCI	5%	98 088 k€	107 088 k€	1,3%	9,2%
CHATILLON (93200) - 127 avenue de Paris	Bureau	15 412	févr. 2015	Direct	100%	85 410 k€	74 400 k€	-4,0%	-12,9%
PARIS (75013) - 11 rue Brillat Savarin	Bureau	18 286	août. 2015	SCI	25%	48 568 k€	49 755 k€	0,3%	2,4%
SAINT DENIS (93200) - 31 avenue Jules Rimet	Bureau	11 302	déc. 2015	Direct	100%	50 662 k€	49 200 k€	-1,0%	-2,9%
RUEIL MALMAISON (92500) - 35 rue Joseph Monier	Bureau	33 423	août. 2016	SCI	50%	125 740 k€	129 950 k€	2,5%	3,3%
PARIS (75009) - 32 rue de Lisbonne	Bureau	3 003	déc. 2016	Direct	100%	45 400 k€	45 700 k€	0,4%	0,7%
SAINT DENIS (93200) - Chemin du Cornillon (VEFA)*	Bureau	30 250	déc. 2016	SCI	25%	40 990 k€	42 445 k€	3,5%	3,5%
<b>Total</b>		<b>226 511</b>				<b>872 033 k€</b>	<b>931 005 k€</b>	<b>1,0%</b>	<b>6,8%</b>

\* 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 du prix total de l'acquisition pour Afer Immo.

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

En dépit des fortes incertitudes politiques qui ont marqué l'année (impact du Brexit, élections notamment en France et aux Pays Bas), la zone euro a légèrement surpassé les attentes, voyant les perspectives de croissance se raffermir.

L'investissement en immobilier d'entreprise en France s'est élevé à 14,1 milliards d'euros entre le 1<sup>er</sup> janvier en le 30 septembre 2017, soit une baisse de 31% par rapport à la même période en 2016. C'est principalement le manque de produits disponibles à la vente qui explique ce résultat.

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

	2015	2016	9 mois 2017
<b>Volume d'investissement (en milliards d'euros)</b>			
Immobilier d'entreprise en France	31,8	31,9	14,1
Bureau Ile de France	17,3	16,3	8,7
<b>Taux Prime Bureau (%)</b>			
Paris QCA (Quartier Central des Affaires)	3,25	3,15	3,05
<b>Taux de vacance (%)</b>			
Ile de France	7,7	6,8	6,7
Paris	4,7	3,6	2,9
<b>Valeur locative de marché bureau (en €/m<sup>2</sup>/an)</b>			
Ile de France	381	394	401
Prime Paris QCA	800	800	800

Source : BNPRE

## Commentaire de gestion

La performance d'Afer Immo sur un an glissant demeure robuste à 2,50% coupons réinvestis. La croissance des valeurs s'est poursuivie pour la majorité des actifs du portefeuille. Elle a néanmoins été ralentie par une baisse de la valorisation des actifs Le Cap (Saint-Denis) et Le Prisme (Chatillon) au 30 septembre 2017 dus à des congés de locataires :

- Sur l'immeuble Le Cap (Saint-Denis) : départ de Canal + à l'échéance de son bail en juillet 2019
- Sur l'immeuble Le Prisme (Chatillon) : départ de Mutex à l'échéance de son bail à la fin de l'année 2018

Pour ces deux actifs, les loyers continueront d'être perçus jusqu'à la fin du bail. L'annonce de ces départs de manière anticipée permet par ailleurs au gérant d'anticiper la relocation des surfaces qui deviendront vacantes. Des programmes de travaux sont en cours d'étude et devront être validés courant 2018 pour être mis en œuvre dès le départ des locataires.

Concernant les OPPCI, la performance délivrée est en ligne avec les attentes. Ces investissements ont contribué à la performance de la SCI à hauteur de +0,68% sur un an glissant.

La poche de foncières cotées a quant à elle réalisé une bonne performance sur la même période, contribuant à la performance de la SCI à hauteur de +0,37 % sur un an glissant.

La valorisation du patrimoine de la SCI Afer Immo, constitué à 40% d'immeuble situé dans le quartier central des affaires à Paris, est revu mensuellement par l'expert immobilier du fonds qui met à jour trimestriellement les 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.

*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 précédentes ont été retraitées.*

## Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à capital variable (FIA)		
Fréquence de valorisation (calcul de la VL)	Mensuelle		
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	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 .  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.
Date de clôture de l'exercice	Décembre		
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	Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Affectation du résultat	Capitalisation et/ou Distribution	Frais indirects (hors groupe vie)	0,20 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant		

## 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 inscrite 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 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 MSC / IPD. La performance du portefeuille, telle que déterminée par MSC / 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 OPCV) 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 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](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 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)