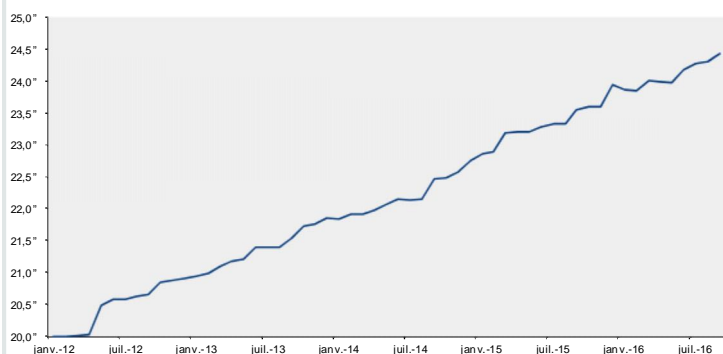


■ **Actif Net Réévalué⁽¹⁾ au 30/09/2016 : 926 009 058,02 Ö**

■ **Valeur Liquidative⁽¹⁾ de la part au 30/09/2016 : 24,43 Ö**

Évolution depuis la création (dividendes réinvestis)



■ Performances cumulées nettes de frais au 30/09/2016

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création
0,53%	1,03%	3,74%	22,15%

■ Performances annuelles nettes de frais (les performances annuelles d'Afer Immo sont calculées du 30/11/N au 30/11/N+1)

2012*	2013	2014	2015
4,45%	4,21%	3,72%	4,52%

*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.

■ Frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Réel 2015
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	2,01 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,18 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,20 % en moyenne sur 3 ans	0,09 %

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

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

■ 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 (€)

■ Politique d'investissement

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 OPCVI (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

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



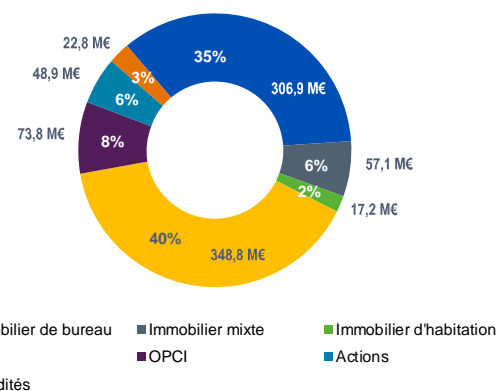
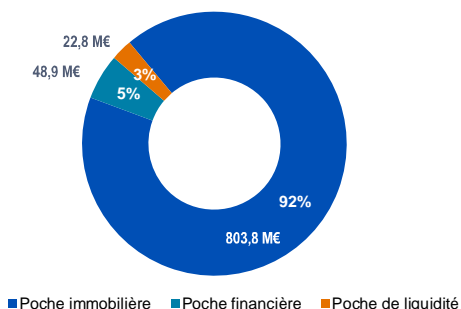
La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 4. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

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.

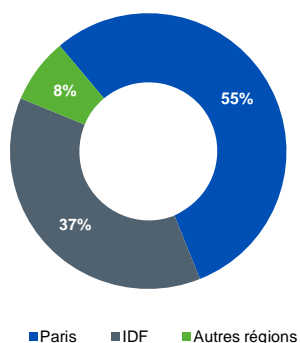
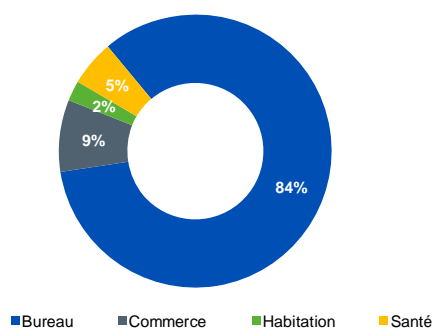
■ Composition de la valeur globale des actifs gérés au 30/09/2016 (en % de la valeur de réalisation)



■ Principaux occupants des actifs immobiliers au 30/09/2016 **

Secteur d'activité de l'occupant	% / des revenus locatifs totaux	Date de fin de bail
Energie	17 %	2024
Télécommunication & médias	16 %	2025
Publique & parapublique	10 %	2021
Assurance	10 %	2021
Logiciels & services informatiques	5 %	2021
Logiciels & services informatiques	5 %	2023
Distribution	5 %	2021
Mode & habillement	3 %	2025
Mode & habillement	3 %	2022
Médias	2 %	2016

■ Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 30/09/2016 *



Nombre total de locataires au 30 Septembre 2016	Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ au 30 Septembre 2016
92	96%

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

■ Dernière acquisition réalisée : Le Hive . 35 rue Joseph Monier 92500 Rueil Malmaison (à travers une SCI détenue à 50 %)



* 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 ²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition	Valeur 30/09/2016	Evolution depuis le 01/01/2016	Evolution / acquisition
PARIS (75017) - 15/17 rue N. Chuquet	Habitation	2 332	Mai 2012	Direct	100%	16 200 000 "	17 240 000 "	-0,6%	6,4%
PARIS (75008) - 82 avenue Marceau	Bureau / Commerce	1 437	Mai 2012	Direct	100%	15 400 000 "	20 100 000 "	3,1%	30,5%
PARIS (75008) - 10 rue de Rome	Bureau / Com / Habitation	2 164	Juin 2012	Direct	100%	15 875 000 "	19 800 000 "	7,0%	24,7%
PARIS (75009) - 54 rue Laffitte	Bureau	3 824	Octobre 2012	Direct	100%	24 110 000 "	28 600 000 "	0,0%	18,6%
PARIS (75008) - 8 rue Chateaubriand	Bureau	1 056	Mars 2013	Direct	100%	9 350 000 "	15 470 000 "	0,5%	65,5%
PARIS (75009) - 44 rue Lafayette	Bureau / Commerce	2 120	Mars 2013	Direct	100%	15 900 000 "	17 210 000 "	-1,7%	8,2%
PARIS (75015) - 31 quai de Grenelle	Bureau	8 502	Juin 2013	Direct	100%	69 900 000 "	77 080 000 "	-2,8%	10,3%
PARIS (75009) - 6 rue Auber	Bureau	4 523	Sept. 2013	Direct	100%	50 300 000 "	53 750 000 "	3,0%	6,9%
PARIS (75009) - 38 boulevard des Italiens	Bureau / Commerce	3 072	Février 2014	SCI	51%	49 998 000 "	52 305 600 "	0,8%	4,6%
SAINT DENIS (93200) - 12 rue Jean Philippe Rameau	Bureau	20 700	Avril 2014	SCI	30%	54 423 000 "	60 675 000 "	1,1%	11,5%
PARIS (75008) - 25 rue d'Astorg	Bureau	6 920	Septembre 2014	SCI	51%	98 088 384 "	105 365 016 "	5,7%	7,4%
CHATILLON (92320) - 127 avenue de Paris	Bureau	14 363	Février 2015	Direct	100%	85 410 000 "	82 480 000 "	-3,4%	-3,4%
PARIS (75013) - 1/11 rue Brillat Savarin	Bureau	4 780	Août 2015	SCI	26%	48 568 322 "	50 999 221 "	-0,4%	5,0%
SAINT DENIS (93200) - 31 avenue Jules Rimet	Bureau	10 446	Décembre 2015	Direct	100%	50 661 602 "	49 500 000 "	-2,4%	-2,3%
RUEIL MALMAISON (92500) - 35 rue Joseph Monier	Bureau	16 700	Août 2016	SCI	50%	125 740 382 "	125 750 000 "	na	0,0%

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

OPCI

OPCI	Valeur nette comptable 30/09/2016	Valeur de réalisation 30/09/2016	Typologie	Nombre d'actifs
Vivashop	25 000 001 "	27 970 000 "	Commerce	86
Club Immo Santé	25 097 517 "	25 459 687 "	Santé	14
HPF 1	18 257 420 "	20 348 542 "	Santé	30
	68 354 938 €	73 778 229 €		

Actions et OPCVM

Actions et OPCVM	Valeur nette comptable 30/09/2016	Valeur de réalisation 30/09/2016
Aviva Investors Monétaire	22 792 603 "	22 779 674 "
Aviva Valeurs Immobilières	18 757 758 "	25 213 002 "
Icade	3 760 770 "	3 749 220 "
Foncière des Régions	2 837 420 "	3 152 480 "
Wereldhave	3 642 913 "	3 347 464 "
Unibail	2 830 683 "	3 000 000 "
Alstria	2 692 773 "	2 809 450 "
Deutsche Euroshoph	2 497 705 "	2 644 800 "
Mercialys	2 528 046 "	2 890 350 "
Beni Stabili Reit	2 558 892 "	2 080 000 "
	64 899 563 €	71 666 440 €

Commentaire de gestion

Le troisième trimestre a été marqué par l'acquisition d'un nouvel actif immobilier à travers une prise de participation de 50 % (représentant 126,5 M") dans une SCI détenue en partenariat avec une compagnie d'assurance de premier plan. Situé à Rueil Malmaison, le « Hive » est un immeuble de bureau de plus de 33 000 m² imaginé par l'architecte Jean-Michel Wilmotte. L'actif est loué intégralement à Schneider Electric, dont il accueille le siège mondial, depuis sa livraison en 2008. Loué aux conditions de marché, l'immeuble bénéficie d'un bail ferme avec une échéance en 2024.

Le principal impact de cette acquisition sur l'allocation d'actifs est une forte baisse de la poche de liquidité qui passe de 15 % à 3 % au cours du trimestre. Actuellement sous le seuil cible fixé pour le support, l'objectif du gérant est de stabiliser cette poche autour de 5 % d'ici la fin de l'année. La poche immobilière passe logiquement de 79 % à 92 %, en ligne avec la stratégie du support. On note également une augmentation de la part d'actifs détenus à travers des SCI (de 26 % à 40 %) tout en conservant un bon équilibre entre les différents modes de détentions.

L'allocation sectorielle est quant-à-elle marquée par un renforcement du bureau (de 81 % à 84 %) et de l'île de France (de 27 % à 37 %), avec une diversification au sein de pôles tertiaires reconnus tels que Saint Denis et Rueil Malmaison.

Schneider Electric devient le principal locataire du support Afer Immo et représente 17 % des revenus locatifs totaux. Le taux d'occupation financière reste à un niveau élevé de 96 %.

Le travail d'asset management actif s'est poursuivi au cours du troisième trimestre, et notamment :

- Réflexions pour la rénovation du hall de l'immeuble rue Lafayette et travaux de rénovation d'un des plateaux en cours
- Suite au départ d'un locataire sur l'immeuble de Châtillon, un mandat de commercialisation a été mis en place avec 2 agents

La performance d'Afer Immo est de + 3,74 % sur un an glissant.

Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à capital variable (FIA)		
Fréquence de valorisation (calcul de la VL)	Mensuelle		
Publication des VL	fr.avivainvestors.com/fr/fr/re_sgp.html 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 . 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		
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. 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 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 et d'Aviva Investors Real Estate France SGP fr.avivainvestors.com/fr/fr/resgp.html