

Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 1 401 432 074,16

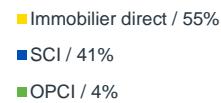
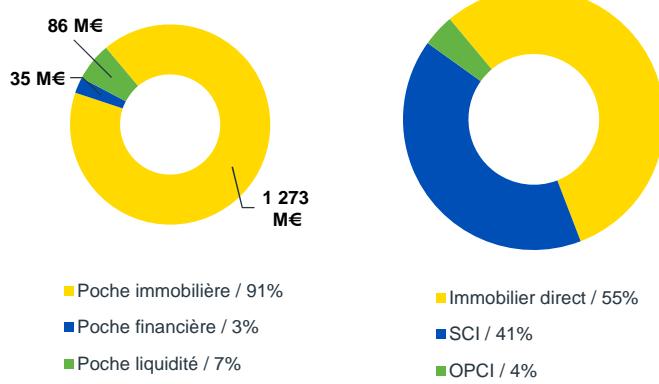
Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 27,97

Nombre de parts : 50 100 000,00

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	5,29%
dont revalorisation des immeubles	2,35%
dont revenus des immeubles	2,01%
dont OPCI	0,93%
Poche financière et frais	-2,36%
dont Foncières	-0,48%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,85%
Total	2,93%

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total)



Synthèse de la performance au 30/06/2020 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance cumulées coupons réinvestis	Depuis création*	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	44,92%	13,60%	2,93%	0,20%	2,03%

* Performance calculée au 30/11/N

Performance annuelle** coupons réinvestis	2016***	2017	2018	2019
	3,76%	2,94%	4,09%	6,84%

*Fonds créé en déc 2011

**du 30/11/N-1 au 30/11/N

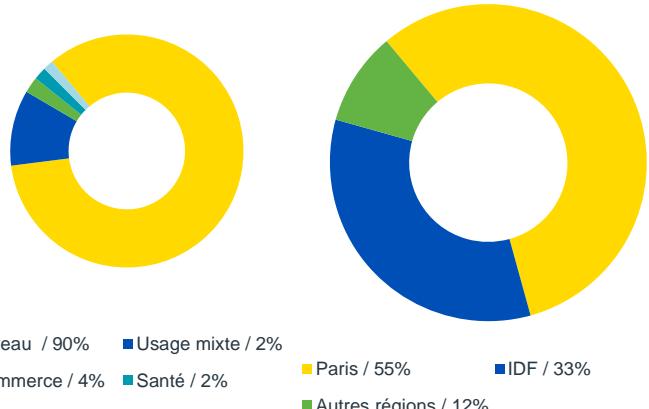
***Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

2016	2017	2018	2019
0,12	0,14	0,10	0,13

*du contrat collectif d'assurance vie multi-support Afer (€/part) (du 30/11/N-1 au 30/11/N)

Répartition* sectorielle et géographique de la poche immobilière



* 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.

Commentaire de gestion

Actualités de la SCI (source Aviva Investors France, CBRE, PMA, JLL - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

Après un excellent début d'année (5,1 milliards d'euros investis au 1er trimestre), le marché francilien de l'investissement a bénéficié d'un niveau d'activité satisfaisant au cours des 3 derniers mois au regard du contexte actuel. 2,6 milliards d'euros ont en effet été investis, portant la performance sur l'ensemble du 1er semestre à plus de 7,7 milliards d'euros. Ce volume, certes en baisse de 25 % sur un an, est supérieur de 26 % à la moyenne décennale et correspond à d'excellentes années comme 2016.

Avec seulement 197 500 m² de bureaux commercialisés au cours des 3 derniers mois, le marché locatif francilien enregistre le plus mauvais trimestre de ces dernières années. C'est un résultat sans surprise dans le contexte actuel où l'ensemble de l'économie nationale a été mise à l'arrêt pendant près de 2 mois et demi. Ainsi, le niveau de demande placée du 2ème trimestre représente un mois d'activité normale.

L'actualité se concentre donc toujours autour de la propagation du COVID-19 et de son impact sur notre environnement quotidien. La crise actuelle n'épargnera pas l'immobilier : le choc exogène qu'elle a induit, accéléré par les différentes mesures de confinement, pèse toujours sur la trésorerie et les résultats des entreprises. Le marché immobilier reste cependant moins volatile que les marchés financiers et n'a jusqu'ici pas connu la même secousse que ces derniers.

La performance 1 an glissant de la SCI Afer Immo s'élève à 2,93% au 30 juin 2020, la situation depuis le 31 mars 2020 s'est légèrement améliorée avec une performance trimestrielle de +0,20%. Depuis le début de la propagation du COVID-19 nos actifs détenus en direct sont particulièrement résilients.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Dans ce contexte de marché incertain, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une partie de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

Au deuxième trimestre, la valorisation des actifs immobiliers d'Afer Immo a été relativement stable, avec comme faits majeurs une discussion à une stade avancé sur le renouvellement du bail de la Tour Mercure. Une proposition locative a également été faite au locataire du Hive pour répondre à son souhait de réduction de surface. La résilience de ce patrimoine s'explique en grande partie par sa forte exposition au marché Parisien et la qualité de ses locataires.

S'agissant de la poche financière, nous observons depuis le mois de mars une forte volatilité sur le marché coté. L'impact négatif des foncières est cependant limité par la faible exposition d'Afer Immo à ce marché.

Comme évoqué le trimestre précédent, nous continuons de mettre en place des actions permettant de favoriser le maintien des locataires en place avec pour but de pérenniser le flux de loyer sur le long terme. La sécurisation des revenus dans la durée devrait participer à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus. Celle-ci est cependant également fonction de l'évolution du marché.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la VL du 31/03/2020

Activité locative

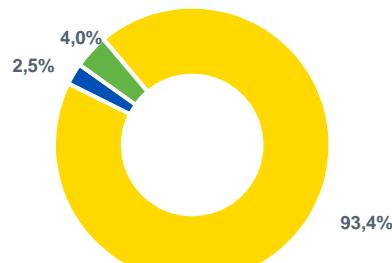
Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m ²)
13	80 073 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m ²)
6	58 039 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
112**	93,4%

*via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers **hors locataires parkings, habitations et caves

- Commentaire

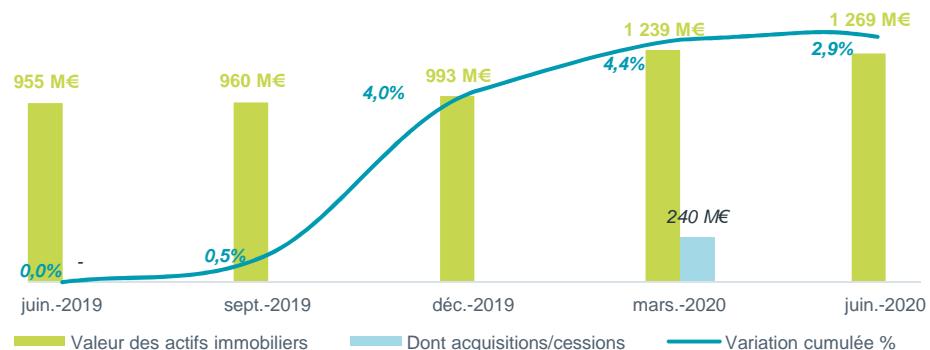
On compte au 30 juin 2020, 112 locataires pour 19 actifs dans le fonds Afer Immo. Notons la baisse des loyers sous franchise par rapport au précédent trimestre.

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



■ TOF Actuel ■ Loyer potentiel surfaces vacantes ■ Loyer en franchise

Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisitions	SOCO	44-48 rue Saint Lazare Paris 9 / France	Bureau	5 451	Janvier 2020	Direct	100%	100 – 130 M€
	LUDUNUM	5 place Jules Ferry Lyon / France	Bureau	21 173	Janvier 2020	Direct	100%	120 - 140 M€

SOCO - Paris

L'immeuble se trouve au centre de Paris dans le 9^{ème} arrondissement au sein du Quartier Centrale des Affaires. Excellente desserte grâce à sa proximité avec la Gare Saint Lazare qui offre des connexions directes dans la région Parisienne.



LUGDUNUM - Lyon

L'actif est situé au cœur de Lyon dans le 6^{ème} arrondissement à la bordure avec le QCA lyonnais appelé « La Part-Dieu ». Il est extrêmement bien desservi grâce à sa proximité avec la gare Lyon Part-Dieu, la plus grande gare de la région, qui relie Paris en 2h et Lille en 4h.



■ Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France
Délégataire de gestion immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable (FIA) AFER IMMO est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF
Fréquence de la valorisation	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice	Décembre
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
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.
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)
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects	0,20 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Date de création	19 décembre 2011
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

Détail des frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Réel 2019
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20%	1,92 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,30 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,20 % en moyenne sur 3 ans	0,05 %

■ 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) 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.

■ Orientation de gestion

La Société Civile à Capital Variable a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value long-terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et au sein des pays de l'Union Européenne et du Royaume-Uni. Le reste des investissements sera susceptible d'être composé de valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCI (organismes de placement collectif immobilier). 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.

■ Profil de risque et rendement – SRRI

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



La SCI, majoritairement investie en immobilier (détenue directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3, calculé conformément au règlement 1286/2014. 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.

■ Avertissement

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement. La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (de remboursement) de vos parts, votre argent ne pourrait ne vous être versé que dans un délai de 2 mois à partir de la date d'établissement de la VL. Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de conditions des marchés immobiliers et financiers. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de ce FIA, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans. 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.

Un investissement dans ce support est déconseillé si vous ne pouvez supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

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.fr.

Achévé de rédiger le 6 août 2020

Contact : info.fr@avivainvestors.com