

**Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> (en €) : 1 447 139 945,65**

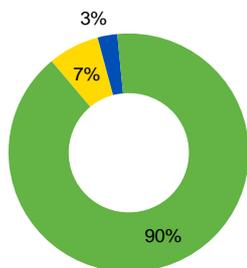
**Valeur Liquidative<sup>(1)</sup> par part (en €) : 28,05**

Nombre de parts : 50 600 000,00

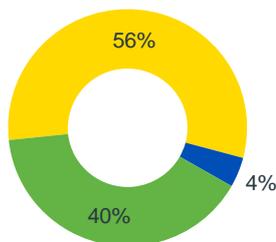
### Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

<b>Poche Immobilière</b>	<b>2,54%</b>
dont revalorisation des immeubles	-0,87%
dont revenus des immeubles	3,26%
dont OPCl	0,15%
<b>Poche financière et frais</b>	<b>-2,54%</b>
dont Foncières	-0,46%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-2,05%
<b>Total</b>	<b>0,00%</b>

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



■ Poche Liquidité / 7%  
■ Poche Financière / 3%  
■ Poche Immobilière / 90%



■ Immobilier Direct / 56%  
■ OPPCl / 4%  
■ SCI / 40%

### Synthèse de la performance au 31/12/2020 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance cumulée coupons réinvestis	Depuis création*	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	45,69%	12,94%	0,00%	0,70%	0,41%

\* Performance calculée au 30/11/N

Performance annuelle** coupons réinvestis	2016***	2017	2018	2019	2020
	3,76%	2,94%	4,09%	6,84%	2,16%

\*Fonds créé en déc 2011

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

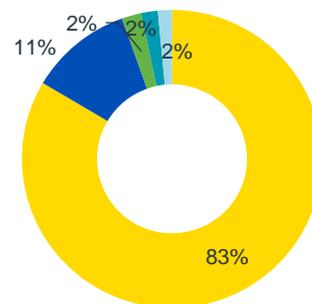
\*\*\*Performance calculée du 30/06/2016 au 30/11/2016

### Coupons affectés au paiement des frais de gestion\*

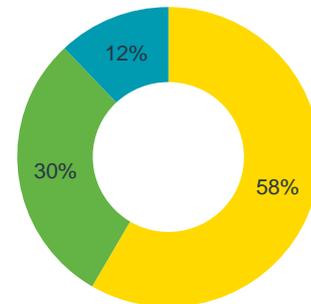
2016	2017	2018	2019	2020
0,12	0,14	0,10	0,13	0,13

\*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



■ Bureau / 83,5%  
■ Usage mixte / 11,1%  
■ Commerce / 2,1%  
■ Résidentiel / 1,5%  
■ Autre / 0,0%



■ Paris / 58,4%  
■ Ile de France / 29,5%  
■ France Other / 12,1%

\* 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 OPCl.

### Commentaire de gestion

**Actualités de la SCI** (source Aviva Investors France - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

L'actualité se concentre toujours autour de la propagation du COVID-19 et de son impact sur notre environnement quotidien. Contrairement aux commerces et l'hôtellerie qui ont été plus particulièrement touchés par la crise sanitaire, le secteur du bureau, situé dans le quartier central des affaires de la capitale, a mieux résisté. En revanche, le bureau localisé en emplacement secondaire s'est moins bien comporté, notamment les immeubles Le Hive et Pushed Slab qui ont vu leurs valeurs diminuées sur l'exercice.

Dans ce contexte, la performance 1 an glissant de la SCI Afer Immo au 31 décembre 2020 est restée stable.

Alors que la revalorisation des immeubles en portefeuille avait fortement contribué à la performance annuelle en 2019, cette dernière aura eu en 2020 un impact globalement négatif, conséquences de la crise sanitaire que nous avons traversée. Bien que très faiblement exposée aux marchés financiers, Afer Immo a également pâti de la forte volatilité des foncières cotées.

Notons cependant que la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur le rendement locatif, gage de la qualité de nos locataires. S'agissant des signatures de baux, Afer Immo a notamment renouvelé le bail du locataire unique de la Tour Mercure dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour une durée de 7 ans. Malgré ce contexte délicat votre SCI a pu renouveler, signer l'équivalent de 10% des loyers du fonds sur l'année.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre Afer Immo s'est porté acquéreur d'un actif en construction à Saint-Ouen entièrement pré-loué pour une période ferme de 9 ans. Votre SCI signera également l'acquisition d'un immeuble proche du Parc Monceau dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de la capitale début janvier 2021. Ces deux actifs bénéficient des meilleurs notes en terme de labélisation environnementales (Breeam/BBC/HQE).

L'immeuble « Le Cap » situé à Saint-Denis a été cédé en octobre dernier aux mêmes conditions qu'à la promesse signée pré Covid.

Comme évoqué depuis le début de la crise sanitaire, nous continuons de mettre en place des actions afin d'essayer 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 devant participer à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus. Celle-ci est cependant également fonction de l'évolution du marché.

En 2021, nous souhaitons continuer de faire évoluer le patrimoine de la SCI Afer Immo dans un but de diversification du risque, et afin de poursuivre le positionnement sur des actifs défensifs, et ce en favorisant :

- des investissements en bureau et logistique dans des localisations de premier plan ;
- des actifs avec un revenu sécurisé sur le long terme et des locataires de qualité.

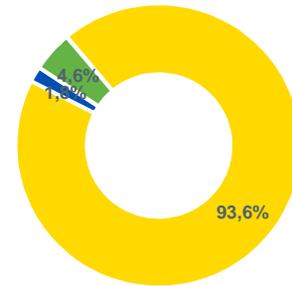
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment 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 part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

### Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m <sup>2</sup> )
12	69 063 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m <sup>2</sup> )
7	58 039 m <sup>2</sup>
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup>
71**	93,6%

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

### Taux d'occupation financier<sup>(3)</sup> détaillé

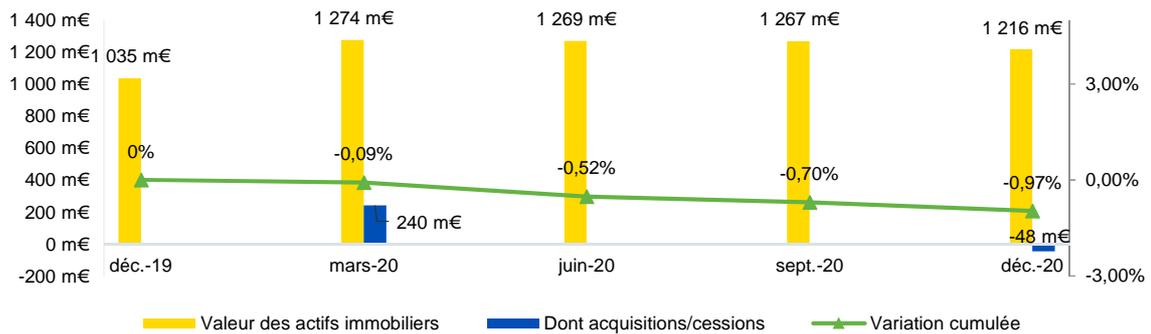


■ TOF Actuel ■ Loyers potentiels surfaces vacantes ■ Loyers en franchise

#### Commentaire

L'état locatif de la SCI Afer Immo est globalement resté constant au cours du 4ème trimestre 2020 avec un taux d'occupation qui s'élève à 93,6%. Cependant 4,6% des loyers sont encore soumis à des franchises de loyer, portant ainsi le taux d'occupation à 98,2% une fois les périodes de franchises terminées. Le niveau des impayés est stable par rapport à celui du 30 septembre 2020. Les loyers touchés par les mesures gouvernementales représente 0,06% de l'actif net de votre SCI. A titre conservatoire, il a été décidé de provisionner une perte de loyer d'environ 176 k€, soit moins de 0,35% des loyers annuels. Les négociations avec les locataires les plus impactés par la crise sanitaire se poursuivent avec notamment la signature d'un protocole d'étalement des loyers permettant au locataire une gestion plus souple de sa trésorerie, avec l'objectif de ne pas avoir d'effet négatif sur la performance de votre SCI.

### Variation des valeurs d'expertises sur 1 an glissant



### Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisition	REIWA	Saint-Ouen Ile de France / France	Bureau	14 112	Décembre 2020	Indirect	56%	230 – 270 M€
Cession	Le CAP	Saint Denis Ile de France	Bureau	11 010	Octobre 2020	Direct	100%	50 – 55 M€

#### REIWA – Saint Ouen

Immeuble de bureau à construire situé à Saint-Ouen dont la livraison est prévue au second semestre 2023. Ce dernier est entièrement loué à un locataire solide pour une durée ferme de 9 ans. Dans l'attente de la livraison fin 2023, les fonds décaissés pendant la construction seront rémunérés. Afer Immo bénéficiera donc d'un flux sécurisé pendant 12 ans.



### Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France
Déléguataire 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. HT (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<sup>(2)</sup>

	Rappel Max. contractuel	Prévisionnel 2020
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	0,13 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,20 % en moyenne sur 3 ans	0,04 %

### 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 OPCVI (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 (détention 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](http://www.afer.fr).

**Achévé de rédiger le 24 mars 2021**

Contact : [info.fr@avivainvestors.com](mailto:info.fr@avivainvestors.com)