

Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 1 628 994 502,71 €

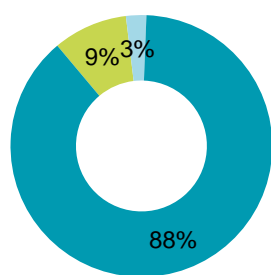
Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 28,50

Nombre de parts : 57 150 000

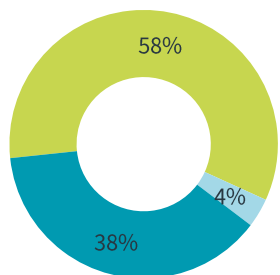
Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	3,77%
dont revalorisation des immeubles	0,91%
dont revenus des immeubles	2,80%
dont OPCI	0,06%
Poche financière et frais	-1,37%
dont Foncières	0,48%
dont Trésorerie	-0,04%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,81%
Total	2,40%
Distribution	-0,50%
Total après frais du contrat	1,89%

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



■ Poche Liquidité / 9%
■ Poche Financière / 3%
■ Poche Immobilière / 88%



■ Immobilier Direct / 58%
■ OPPCI / 4%
■ SCI / 38%

Synthèse de la performance au 30/06/2021 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis	Depuis création ⁽¹⁾	3 ans	1 an	3 mois	YTD ⁽²⁾
	48,39%	13,25%	2,40%	1,19%	2,27%

(1) Fonds créé en déc 2011

(2) Performance calculée au 30/11/N-1

Performances annuelles ⁽³⁾ coupons réinvestis	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ⁽⁴⁾
	3,76%	2,94%	4,09%	6,84%	2,16%	2,27%

(3) Performance calculée au 30/11/N

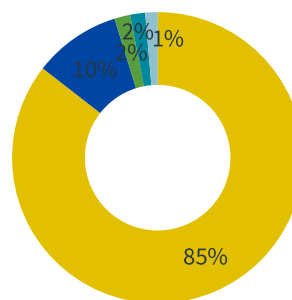
(4) du 30/11/N-1 au 30/11/N

Coupons affectés au paiement des frais de gestion*

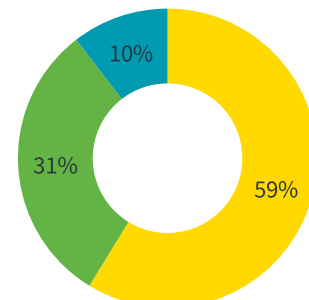
2016	2017	2018	2019	2020	2021
0,412	0,135	0,100	0,126	0,133	0,104

*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 / 85,5%
■ Usage mixte / 9,7%
■ Commerce / 1,8%
■ Santé / 1,7%
■ Résidentiel / 1,4%
■ Autre / 0,0%



■ Paris / 58,7%
■ Ile de France / 30,8%
■ France Other / 10,5%

* 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 - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

S'agissant du marché locatif Francilien, la reprise qui avait été pressentie pour le marché locatif des bureaux au premier trimestre 2021 s'est confirmée au cours du second trimestre.

En effet, la confiance regagne peu à peu les utilisateurs. Le segment des petites surfaces (inférieures à 1 000 m²) se montre résilient et les grands utilisateurs, qui avaient fait preuve d'attentisme en 2020, affichent leur clair retour sur le marché locatif.

Coté investissements, avec seulement 1,9 milliard d'euros investis, le marché francilien de l'investissement a en revanche connu un deuxième trimestre plutôt calme.

Malgré une baisse marquée du volume d'investissement, en raison des nouveaux modes de travail, le bureau semble rester une typologie d'actif recherchée par les investisseurs totalisant près de deux tiers des volumes au premier semestre 2021.

Dans ce contexte encore particulier, la performance 1 an glissant de la SCIAfer Immo s'élève à 2,4% au 30 juin 2021. Les valeurs des actifs Parisiens ont globalement augmenté au second trimestre, avec notamment la signature d'une promesse de cession sur l'immeuble Le Prisme, actif situé à Chatillon sur lequel nous avons fait un important travail d'asset management (travaux puis mise en location totale).

Cependant, comme énoncé au premier trimestre, la hausse de l'actif Le Prisme a été partiellement compensée par la baisse de la participation dans l'immeuble Le Hive, actif localisé à Rueil-Malmaison avec un monolocatier dont le bail arrive à échéance fin 2024.

Comme déjà évoqué, nous continuons de mettre en place des actions afin de favoriser le maintien des locataires en place et ainsi 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.

Nous continuons de faire évoluer le patrimoine de votre SCI dans un but de diversification du risque et afin de poursuivre le positionnement sur des actifs défensifs, en ce 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.

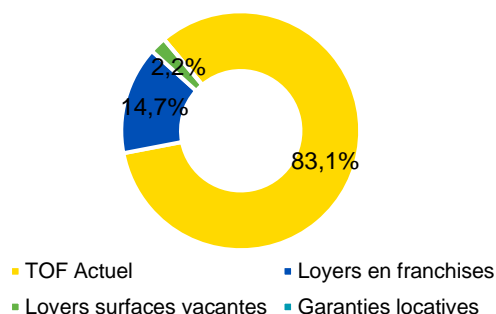
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment 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 ²)
13	69 063 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m ²)
7	58 046 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
73**	83,1%

*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⁽³⁾ détaillé

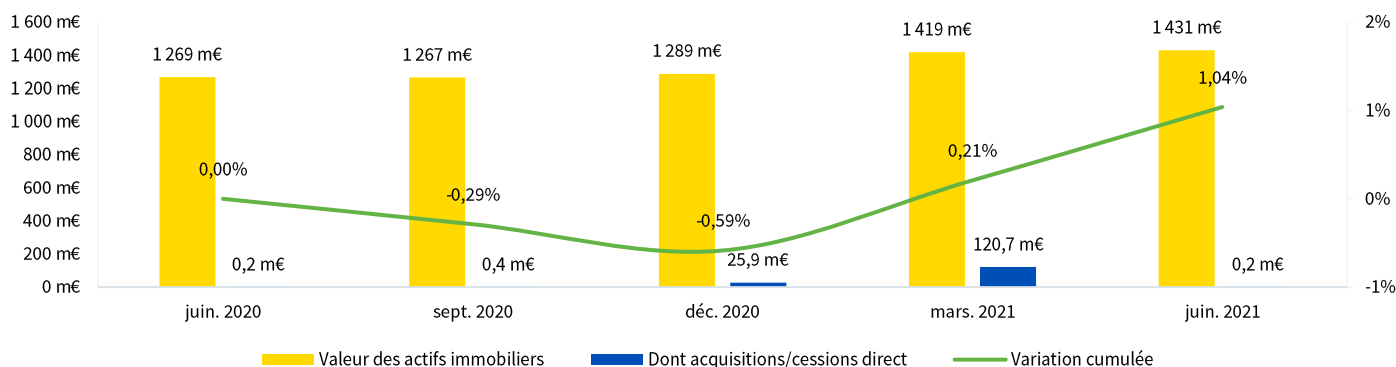


Commentaire:

Le taux d'occupation financier de la SCIAfer Immo s'élève au 30/06/2021 à 83%. Ce taux s'explique, notamment suite au renouvellement du bail sur une longue période d'un locataire dans le 12^{ème} arrondissement de Paris. Une fois les périodes d'accompagnement terminées le taux d'occupation devrait être supérieur à 98%.

A périmètre constant (hors nouvelle acquisition), l'état locatif n'a pas évolué significativement depuis le trimestre dernier.

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
Acquisition	WAGRAM	17 ^e arrondissement Paris / France	Bureau	5 505	Janvier 2021	Direct	100%	120 - 140 M€

WAGRAM - Paris 75017

- Wagram est un immeuble parisien localisé au sein du quartier central des affaires proche du parc Monceau avec un excellente accessibilité en voiture et transport en commun.
- Le bien a été entièrement restructuré en 2010 et bénéficie des certifications environnementales.
- L'immeuble est 100% loué à des locataires de renoms.



■ Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France
Déléataire de gestion immobilière	Aviva Investors Real Estate France
	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
Forme juridique	Mensuelle
Fréquence de la valorisation	Décembre
Date de clôture de l'exercice	
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
	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 d'entrée	
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⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel	Réel 2020
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,20% HT de l'actif brut	1,92 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,17 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,20 % TTC en moyenne sur 3 ans	0,03 %

■ 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.

Achévé de rédiger le 29 juillet 2021

Contact : info.fr@avivainvestors.com