

AFER IMMO 2

Les bonnes raisons d'investir

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Aviva Investors France. Son contenu ne saurait être interprété comme une garantie de rendement d'un placement géré par Aviva Investors France, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit.

Ce document n'est pas destiné aux porteurs finaux des parts des SCI AFER Immo et AFER Immo 2. Son contenu vise à informer les réseaux de distribution et expliquer les performances de la SCI en cas de demande particulière de porteurs.

La souscription d'Afer Immo 2 sera à nouveau ouverte dans les prochaines semaines. Voici 5 bonnes raisons d'y investir aujourd'hui.

1- L'acquisition de deux immeubles de bureau à fort potentiel

Cette nouvelle enveloppe est ouverte suite à l'acquisition de deux immeubles de bureau à fort potentiel, à Munich et Copenhague.



Source : Aviva Investors France

A Munich, Allemagne

- Immeuble de bureaux
- Intégralement loué à plusieurs locataires de premier rang
- 27 000 m²
- Volume d'investissement : 100 – 110 M€ (acquisition via SCI)



Source : Sanska

A Copenhague, Danemark

- Immeuble de bureaux
- Intégralement loué à plusieurs locataires du secteur technologique
- 17 000 m²
- Volume d'investissement : 120 – 130 M€

Ces actifs sont tous deux localisés dans des quartiers que nous jugeons dynamiques et bien connectés. Ils disposent de surfaces modulables de qualité, et sont déjà entièrement loués pour des baux longs par plusieurs locataires. L'immeuble de Copenhague dispose en plus de panneaux solaires sur le toit pour une consommation d'énergie externe réduite et cible une certification DNGB Gold, l'équivalent français du label Haute Qualité Environnementale.

2- Un portefeuille bien positionné pour profiter de la reprise post Covid-19

Par le passé, la performance de ce fonds a été dégradée du fait de la présence d'un centre commercial détenu dans le portefeuille qui a vu sa valeur baisser régulièrement entre 2018 et 2020 ; cet actif a été vendu en fin d'année 2020 et ne pèsera donc plus sur la performance.



AFER IMMO 2

Les bonnes raisons d'investir



Si les hôteliers locataires d'une partie du fonds (13%) ont souffert durant la pandémie, la performance des hôtels en portefeuille est restée neutre sur la période, ces locataires continuant à payer leurs loyers. Alors que les restrictions sanitaires commencent à se relâcher avec la baisse du nombre de cas en Europe ces locataires sont solides et prêts à recevoir des clients. Ce secteur pourrait donc bénéficier d'un rebond plus important que le reste du marché lors de la reprise post-pandémie.

3- Des projets de dynamisation en cours

Nous continuons d'explorer de nouvelles pistes d'investissement pour diversifier le portefeuille au-delà de son allocation majoritairement investie en bureaux (72% à fin Avril 2021). Les futurs investissements seront orientés vers des secteurs différents, dont le potentiel de performance nous paraît intéressant, et qui devraient permettre de dynamiser le portefeuille. Nous sommes ainsi à la recherche de biens dans les secteurs du résidentiel, de la logistique et la santé.

4- Une diversification intéressante pour compléter une allocation sur AFER Immo

Alors qu'Afer Immo est investi à 84% dans des bureaux, et est majoritairement limitée dans ses investissements à la France, Afer Immo 2 permet à l'investisseur de profiter du dynamisme d'autres marchés immobiliers, la SCI investissant en Europe. La détention des deux supports (Afer Immo et Afer Immo 2) permet donc diversifier la poche immobilière d'une allocation ce qui permet de potentiellement réduire le risque d'un portefeuille.

5- Un outil très souple pour investir en immobilier

Si l'horizon de placement recommandé de ces supports immobiliers est de 10 ans, Afer Immo 2 constitue un outil très souple pour investir en immobilier : pas de commission de souscription sur le fonds à la charge des porteurs d'UC, pas de frais d'entrée sur le contrat AFER, possibilité d'effectuer des retraits ou des arbitrages facilités par les liquidités apportées par l'assureur en régime normal de marché¹.

6- Une trajectoire de performance en cours d'harmonisation avec AFER Immo 2

Les périodes d'investissements différentes des deux fonds sont la principale origine de la différence de performance constatée historiquement entre Afer Immo 1 et 2. Les portefeuilles étant maintenant bien constitués, nous anticipons une harmonisation des performances entre les deux fonds pour la période à venir. Nous vous détaillons cette hypothèse dans les deux annexes de ce document.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Achévé de rédiger le 31/05/2021

¹ En tant que fonds immobilier, Afer Immo 2 pourrait présenter des difficultés à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par les investisseurs. Le profil de risque complet d'Afer Immo 2 vous est présenté en fin de document.

AFER IMMO 2

Les bonnes raisons d'investir

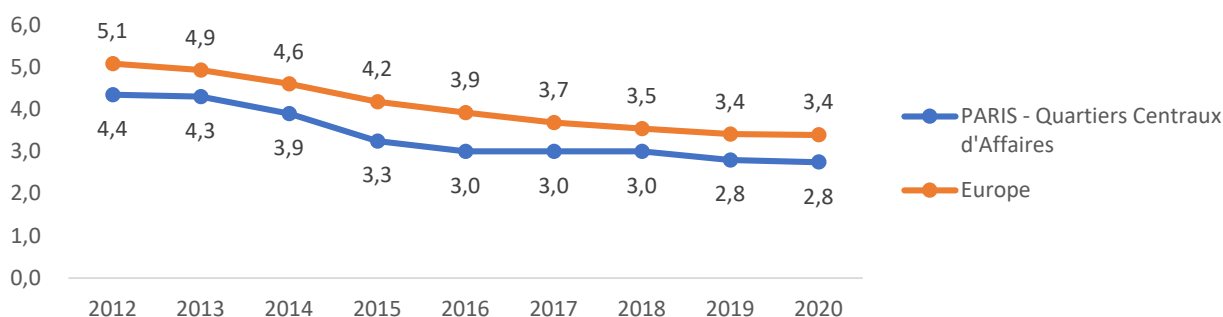
ANNEXE 1 : Performances historiques et perspectives comparées d'AFER Immo 1 et 2

Les portefeuilles AFER Immo et AFER Immo 2 ont eu des comportements différents depuis leur création respective. Nous revenons ici sur la composition et les périodes d'investissements de ces deux portefeuilles, éléments constitutifs de ces performances divergentes sur la période récente. Nous détaillerons ensuite pourquoi nous pensons que la performance de ces deux fonds évoluera de manière plus analogue dans les années à venir.

1- Composition et période d'investissement

Les deux moteurs de performance d'un investissement immobilier sont, d'une part, la perception des loyers, et, d'autre part, la revalorisation des immeubles détenus. Le moteur de valorisation est le principal responsable de l'écart de performance entre AFER Immo et AFER Immo 2 sur une longue période, lié aux périodes d'investissement de chacun de ces fonds. En effet, AFER Immo a été créé fin 2011 et a beaucoup investi au cours des 5 années suivantes. Les *taux de rendements prime*² sur cette période (voir fig 1) étaient élevées, bien qu'en contraction, et les prix d'achats plus faibles que dans la période suivante (2016 – 2020). Cette seconde période a été celle durant laquelle AFER Immo 2 a investi, le fonds ayant été créé en 2016. Sur toute la période, l'environnement macroéconomique a donc porté la revalorisation des immeubles détenus par AFER Immo, qui ont aussi été achetés moins cher que ceux d'AFER Immo 2.

Historiques des rendements prime annuels



Source : PMA Research, Avril 2021

L'allocation des deux portefeuilles est un second facteur explicatif des divergences de performances. Depuis l'origine du fonds et même durant cette crise de la Covid 19, le marché des bureaux parisiens dans lesquels Afer Immo est investi à 84% a très bien performé et résisté. Le choix de diversifications sectorielles du fonds AFER Immo 2 lui a été préjudiciable l'année passée ; l'hôtellerie et le commerce ont pesé sur la performance. Cependant, l'hôtellerie devrait bénéficier d'un rebond plus important lors de la reprise post-

² Rentabilité la plus basse (qui correspond au prix d'achat le plus haut) observée au cours d'une période donnée pour l'acquisition d'un immeuble d'excellente qualité, dans l'une des meilleures localisations du marché, loué aux conditions du marché, et de taille standard par rapport à la demande locale.

AFER IMMO 2

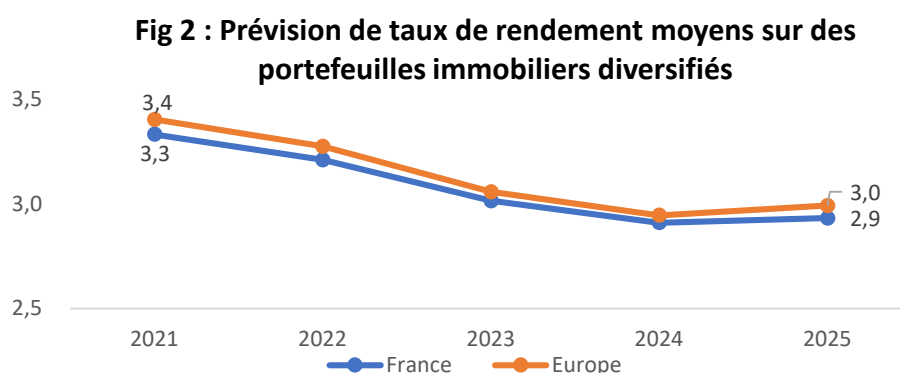
Les bonnes raisons d'investir

pandémie. Par ailleurs, un actif de commerce a vu sa valorisation baisser régulièrement depuis 2018, pesant sur la performance d'AFER Immo 2. Cette ligne pénalisante a été cédée au cours de l'année 2020, et ne pèsera plus sur la performance du fonds à l'avenir.

Vous trouverez en fin de cette note une frise reprenant les grands évènements des portefeuilles année par année depuis 2016, date de création d'AFER Immo 2.

2- Perspectives

Les divergences de performances qu'ont connu les deux portefeuilles ont peu de chances selon nous de se reproduire à moyen terme. En effet, les deux fonds étant désormais largement investis, les évolutions de *taux de rendement prime* les impacteront de manière équivalente. De plus, les nouveaux investissements que nous souhaitons réaliser auront vocation à diversifier davantage les deux fonds notamment au travers d'actifs logistiques, résidentiel ou de santé. Pour illustrer notre premier point, vous trouverez ci-dessous (Fig. 2) une simulation de l'évolution des taux de rendement immobiliers sur des compositions sectorielles et géographiques proches des cibles de nos deux portefeuilles. Il y a deux éléments importants dans ce graphique. Tout d'abord les *taux de rendements prime* attendus devraient évoluer à la baisse à moyen terme, ce qui implique une capacité de hausse des valorisations des immeubles déjà présents en portefeuille³. Ensuite, ces évolutions sont très proches, ce qui nous incline à penser que les portefeuilles devraient se comporter de manière similaire à l'avenir.



Source : PMA Research, Avril 2021

En ce qui concerne l'année 2021, nous attendons des hausses de valorisations sur les actifs les plus « primes » (actifs de qualité bien positionnés). Ils devraient ainsi être bien orientés pour profiter de la reprise d'activité attendue, lorsque les campagnes de vaccinations seront suffisamment avancées.

³ A titre d'illustration, une baisse de rendement de 3,4% à 3% pour un immeuble dont le loyer est de 100, verrait la valeur de l'investissement passer d'environ 3000 à 3300 à paramètres constants.

AFER IMMO 2

Les bonnes raisons d'investir

Annexe 2 : Performances et commentaires annuels d'AFER Immo et AFER Immo 2, 2016 - 2020

Année	AFER Immo		AFER Immo II	
	Commentaire	Performance*	Commentaire	Performance*
2016	<p>Contexte de marché haussier favorable aux actifs parisiens.</p> <p>Baisse de la valorisation de l'actif Le Prisme car départ du locataire (70% des surfaces à la fin de son bail en 2018) : -0,28%</p> <p>Baisse de la valorisation de l'actif Tour Mercure car consommation de bail arrivant à échéance : -0,23%</p>	3,76%	<p>Premiers investissements suite au lancement au mois de juin.</p> <p>Performance portée par la revalorisation du portefeuille de l'OPCI Preim Santé : acquisition sur la base d'une offre remise environ 1 an avant. Dans un contexte de marché haussier les actifs ont été réévalués à la suite à l'acquisition.</p>	1,15% (6 mois de performance uniquement)
2017	<p>Croissance des valeurs pour la majorité des actifs du portefeuille, hormis :</p> <p>Une nouvelle baisse de valorisation de l'actif Le Prisme : -0,78%</p> <p>Une baisse de la valorisation de l'actif Le Cap, suite au congé d'un locataire (36% de la surface de l'immeuble en 2019) : -0,11%</p>	2,94%	<p>Revalorisation par l'expert du fonds de l'actif HQ2 à Milan acquis en avril de la même année qui avait été acquis dans des conditions favorables (+0,2%)</p> <p>-Revalorisation de Carpe Diem (nouvelles locations dans la tour) : +1,0%</p> <p>Autres valeurs globalement stable car achetées récemment aux prix de marché</p>	2,57%
2018	<p>Hausse globale des valorisations : +2,0%</p> <p>Baisse de la valeur de la Tour Mercure car consommation de bail arrivant à échéance : -0,4%</p> <p>Augmentation sur l'immeuble Rossini suite à la signature d'un bail avec un nouveau locataire : +0,9%</p> <p>Baisse de la poche investie en foncière cotées : -0,25%</p>	4,09%	<p>Signature d'un nouveau bail avec le locataire de l'immeuble HQ2 : +1,4%.</p> <p>L'hôtel de Munich acquis en 2017 est également réévalué à la hausse : +0,8%</p> <p>Revalorisation de l'actif Carpe Diem suite à de nouvelles locations réalisées : +0,5%</p> <p>Début de la Baisse du centre commercial Tengo : -0,9%</p>	3,33%
2019	<p>Revalorisation des immeubles et stabilité des revenus locatifs.</p> <p>Forte contribution du QCA parisien, où se situe 42% des actifs du portefeuille immobilier, importante baisse des taux sur l'année à laquelle s'ajoute de bonnes nouvelles locatives : +3,2% environ</p> <p>Hausse d'Astorg, renouvellement du locataire : +1,86%</p> <p>Augmentation des valorisations des foncières cotées : +1,12%</p>	6,84%	<p>Nouvelle augmentation de Marbella, après avoir réalisé une bonne saison : +0,8%</p> <p>Nouvelle augmentation de l'immeuble HQ2 suite à une modification du plan local d'urbanisme : +0,8%</p> <p>Nouvelle hausse de Carpe Diem suite à la location du dernier plateau de la tour : +1,1%</p> <p>Nouvelle baisse de Tengo : -1,6%</p>	2,80%
2020	<p>Contexte crise sanitaire Covid</p> <p>Baisse de la valorisation du Hive importante liée au départ quasi certain du monolocataire : -0,86%</p> <p>Baisse de la poche investie en foncière cotées liée à la forte baisse des marchés financiers : -0,46%</p>	2,16%	<p>Baisse des deux hôtels Munich et Marbella : -0,4% et -0,3%</p> <p>Nouvelles baisse de Tengo et des actifs commerces : -0,9% et -0,2%</p> <p>Baisse de Carpe Diem : marché de la Défense plus volatil en cas de crise et volume d'immeuble important : -0,3%</p> <p>Revalorisation de Strawinskylaan acheté en "off market" en juillet : +0,5%</p>	1,77%

* Performance annuelle, du 30/11/N-1 au 30/11/N, coupons réinvestis

Classification: Public



AFER IMMO 2

Les bonnes raisons d'investir



Profil de risque d'Afer Immo 2

Risque en capital

Le support en unités de compte AFER IMMO 2 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 en unités de compte AFER IMMO 2 par un souscripteur qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé.

Risques liés au marché de l'immobilier

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. AFER IMMO 2 pourra, par exemple, être amenée à supporter la défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, donc à une baisse des revenus locatifs et de ses performances. En cas d'acquisition d'immeuble à construire ou de conclusion de contrat de promotion immobilière, la SCI pourra être exposée à la défaillance de ses cocontractants et aux aléas de la construction et de la mise en location. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par AFER IMMO 2.

Risque Actions

La poche financière est susceptible d'enregistrer des fluctuations à la hausse comme à la baisse compte tenu des variations potentielles des marchés actions.

Risque de gestion discrétionnaire

La performance d'AFER IMMO 2 dépend de l'allocation d'actifs faite par le Gérant. Il existe un risque que la SCI n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés.

Risque de taux et de crédit

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titres de créance baissera entraînant celle de la valeur des actifs d'AFER IMMO 2. Ces actifs seront aussi amenés à baisser si l'émetteur d'une obligation ou d'un titre de créance voyait sa notation se dégrader ou ne pouvait plus payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir AFER IMMO 2 à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par des associés d'AFER IMMO 2.

En outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par AFER IMMO 2, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

Risque de levier

Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet amplificateur sur la valeur liquidative d'AFER IMMO 2 en cas de recours à l'endettement à travers ses filiales et ses participations.

Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la SCI dans des sociétés à prépondérance immobilière sont exposés à l'ensemble des risques ci-dessus, auxquels vient s'ajouter le risque de gestion discrétionnaire d'une société de gestion tierce dans le cas où la détention indirecte est effectuée au travers de sociétés non contrôlées.

Pour de plus amples informations concernant les risques, veuillez-vous référer au prospectus ou consulter le site www.afer.fr

Classification: **Public**



AFER IMMO 2

Les bonnes raisons d'investir



Informations importantes

Ce document à caractère promotionnel est établi par Aviva Investors France. Ce document n'est pas destiné aux porteurs finaux des parts des SCI AFER Immo et AFER Immo 2. Son contenu vise à informer les réseaux de distribution et expliquer les performances de la SCI en cas de demande particulière de porteurs. Aviva Investors France est la société de gestion des fonds immobiliers par AIF et a délégué la gestion immobilière à AIREF SA, membre du groupe Aviva France.

Aviva Investors France est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, dont le siège social est situé au 14, rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229.

Aviva Investors est la dénomination commerciale de la branche de gestion d'actifs du groupe Aviva.

Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Aviva Investors France déclinent toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors France considèrent 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 points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Aviva Investors France. Son contenu ne saurait être interprété comme une garantie de rendement d'un placement géré par Aviva Investors France, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Aviva Investors France, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

La valeur d'un investissement sur les marchés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et peut varier en raison des variations des taux de change. En fonction de la situation économique et des risques de marché, aucune garantie n'est donnée sur le fait que les produits ou services présentés puissent atteindre leurs objectifs d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Classification: **Public**