



# Afer Immo & Afer Immo 2

## Bilan 2021 & perspectives 2022

*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. 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.*

### Afer Immo

La performance du portefeuille Afer Immo sur l'année 2021 (exercice du 30/11/20 au 30/11/2021) s'élève à environ 2,25%.

Portefeuille	Date de création	Encours au 30/11/2021	Performance depuis la création	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Durée de placement recommandée	SRRI <sup>(1)</sup>
Afer Immo	Déc. 2011	1 626,8 M€	48,36%	3,76%	2,94%	4,09%	6,84%	2,16%	2,25%	10 ans	3

Les performances sont présentées nettes de frais de gestion, hors frais de gestion du contrat

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances annuelles du 30/11/N-1 au 30/11/N

(1) SRRI : Synthetic Risk and Reward Indicator (Notation de 1 à 7). Plus le SRRI est élevé plus le risque pris et l'espérance de rendement sont élevés. La catégorie de risque associée à cet OPC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Enfin, la catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

### Bilan 2021

Au cours de l'année 2021, le portefeuille était globalement bien positionné sur des actifs résilients. Trois catégories d'événements ont impacté la vie du portefeuille sur la période :

- La baisse de valorisation de l'immeuble de bureaux « Le Hive » situé à Rueil-Malmaison. Le locataire nous a signifié son départ à la fin de son bail en décembre 2024, ce qui a conduit l'expert du fonds à revoir la valeur de l'immeuble à la baisse. L'actif étant monolocatier et situé dans un secteur qui souffre des nouvelles tendances liées au télétravail, cette annonce a eu un impact significatif sur la valorisation de l'actif.
- 2 acquisitions ont été effectuées en portefeuille, l'immeuble de bureau Wagram (environ 5 500m<sup>2</sup> dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, entièrement loué) et 56% de l'immeuble de bureaux REIWA (environ 25 000m<sup>2</sup> à Saint-Ouen, en construction et entièrement pré-loué). Ces nouvelles acquisitions ont chacune apporté des revenus de loyers au portefeuille (des loyers étant versés pour REIWA par le promoteur pendant sa période de construction) mais n'ont pas connu de revalorisation dans cette année post-acquisition.
- Enfin, l'immeuble de bureaux le Prisme a été vendu au-dessus de sa valeur d'expertise.

Ces éléments aboutissent à une revalorisation des immeubles moins dynamique que les années précédentes (+1,01% sur la période).

### Perspectives 2022

Le portefeuille d'Afer Immo est constitué d'actifs solides pour 2022. Le cœur de portefeuille, des bureaux situés en quartiers centraux d'affaires, est entièrement loué et devrait apporter de la stabilité grâce au revenu locatif sur la période. Concernant « Le Hive », nous explorons différentes pistes pour revaloriser l'actif en vue de sa relocation à une ou plusieurs sociétés. Cela prendra du temps, d'autant que le locataire actuel ne quittera le site que fin 2024, mais la dépréciation ayant largement été impactée en 2021, l'actif devrait moins peser sur la performance en 2022. Enfin, nous diversifions le portefeuille vers de nouveaux secteurs que nous jugeons porteurs à long terme. A ce titre, nous avons signé récemment une promesse de vente pour une plateforme logistique située près de Lille, en cours de



# Afer Immo & Afer Immo 2

## Bilan 2021 & perspectives 2022



construction, livrée fin 2022 et déjà pré-louée à 70%, le loyer étant garanti pour 2 ans sur les 30% restant le temps de trouver des locataires.

### Afer Immo 2

La performance du portefeuille Afer Immo 2 sur l'année 2021 (exercice du 30/11/20 au 30/11/2021) s'élève à environ 2,67%.

Portefeuille	Date de création	Encours au 30/11/2021	Performance depuis la création	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	Durée de placement recommandée	SRRI <sup>(1)</sup>
<b>Afer Immo 2</b>	Juin 2016	971,5 M€	15,15%	1,15%	2,57%	3,33%	2,80%	1,77%	2,67%	10 ans	3

\*Entre le 30/06/2016 et le 30/11/2016

Les performances sont présentées nettes de frais de gestion, hors frais de gestion du contrat

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances annuelles du 30/11/N-1 au 30/11/N

(1) SRRI : Synthetic Risk and Reward Indicator (Notation de 1 à 7). Plus le SRRI est élevé plus le risque pris et l'espérance de rendement sont élevés. La catégorie de risque associée à cet OPC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Enfin, la catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

### Bilan 2021

En 2021, le portefeuille a procédé à l'achat de deux immeubles « prime », 74% de Spektrum (bureau de 27 000 m<sup>2</sup> à Munich) et CPH Highline (bureau de 17 000 m<sup>2</sup> à Copenhague). Ces deux immeubles présentent des profils de grande qualité et sont loués à une base de locataires diversifiés.

La valorisation de la tour Carpe Diem, située à La Défense, a eu un impact légèrement négatif sur le portefeuille en 2021 à cause des incertitudes pesant sur le quartier. En effet, l'offre de bureaux nouvellement construits y est en forte augmentation actuellement, avec des impacts possibles sur le niveau des prix à la location. En 2021, nous avons cependant sécurisé 2 locataires pour des baux de 6 ans, représentant 16% de la surface totale de la tour, tandis qu'un autre locataire a étendu sa surface à 19% du total de la tour.

### Perspectives 2022

Le portefeuille est bien orienté avec peu de points d'attention, la durée moyenne des baux en portefeuille étant toujours relativement longue à 6,5 ans. Pour la tour Carpe Diem, nous continuons notre travail de sécurisation des baux dont l'échéance approche. Nous avons également lancé un programme de travaux sur la tour pour augmenter l'offre de service aux locataires et se mettre au niveau de leurs nouvelles attentes. Le marché de la Défense s'est montré très dynamique sur le dernier mois de 2021, signe encourageant pour l'année à venir.

Nous procédons en cette fin janvier à la vente de l'immeuble HQ2 à Munich pour un montant d'environ 70M€ (acquis en 2017 pour environ 50M€). Nous estimons que nous touchons un point haut dans le sous marché où est localisé l'immeuble, lui-même totalement loué et que c'est un moment idéal pour le vendre. Enfin, dans notre effort de diversification de nos portefeuilles, nous sommes rentrés en négociation exclusives pour l'acquisition d'un immeuble résidentiel au cœur de Copenhague.

Achévé de rédiger le 28/01/2022

Classification: **Public**

# Afer Immo & Afer Immo 2

## Bilan 2021 & perspectives 2022



### Informations importantes

Ce document à caractère promotionnel est établi par Abeille Asset Management et Aviva Investors Real Estate France SA. Abeille Asset Management 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. Le 22 novembre 2021, Aviva Investors France change de nom et devient Abeille Asset Management. Ce changement de dénomination sociale s'inscrit dans le cadre de l'intégration des entités du groupe Aviva à Aéma Groupe à la suite de la cession des activités françaises du groupe Aviva Plc à Aéma Groupe en date du 30 septembre 2021. Abeille Asset Management n'appartenant plus au groupe Aviva plc, elle ne saurait être tenue responsable des publications effectuées par Aviva Plc et ses filiales sur le territoire français.

Aviva Investors Real Estate France SA (« AIREF SA ») est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2 513 440 euros, dont le siège social est situé au 24, rue de la Pépinière, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 434 129 649.

Avant tout investissement dans les fonds présentés dans le document, il est fortement conseillé à tout investisseur, de procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations fournies dans ce document, à l'analyse de sa situation personnelle ainsi qu'à l'analyse des avantages et des risques afin de déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir.

Les fonds présentés dans ce document peuvent ne pas être enregistrés dans toutes les juridictions. Les fonds peuvent faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays.

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. Abeille Asset Management et AIREF SA 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'Abeille Asset Management et AIREF SA 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 analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Abeille Asset Management et AIREF SA, 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.

Le Statuts des fonds et leurs caractéristiques sont proposés aux souscripteurs préalablement à la souscription et remis à la souscription ; ces éléments, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Abeille Asset Management.

FA22/0016/30072022

Classification: **Public**