



Lancement du support en unités de compte Afer Multi Foncier

Avril 2018

Document non contractuel, émis par le GIE Afer et destiné uniquement aux intermédiaires d'assurance habilités à présenter les contrats Afer - Ne pas remettre aux adhérents Afer

Classification: Interne

Sommaire

- Évolution de la gamme des supports en unités de compte Afer
- Présentation du support Afer Multi Foncier
- Guide pratique de souscription
- Les outils d'accompagnement commercial
- Foire aux Questions

Évolution de la gamme des supports en unités de compte du contrat Afer

Pourquoi faire évoluer la gamme des supports en unités de compte Afer ?

- Proposer aux adhérents de nouvelles solutions d'investissement en réponse à l'érosion du rendement du Fonds Garanti en euros.
 - Enrichir la gamme des supports en unités de compte du contrat Afer avec un support en unités de compte différent et complémentaire de ceux existants.
 - Répondre à l'appétence des adhérents de l'Afer à la thématique immobilière :
 - avec une solution d'investissement innovante et différente d'Afer Immo et d'Afer Immo 2
 - avec un support multi-actifs permettant de s'exposer à la fois au marché immobilier ainsi qu'aux marchés financiers, sans investissement direct en immobilier physique
- ➔ Création du support **Afer Multi Foncier**, disponible dès le 25 avril 2018 au sein :
- du contrat d'assurance vie multisupport Afer
 - du contrat DSK Afer
 - du contrat de retraite supplémentaire multisupport Afer (PERE)

Document non contractuel, émis par le GIE Afer et destiné uniquement aux intermédiaires d'assurance habilités à présenter les contrats Afer - Ne pas remettre aux adhérents Afer

Classification: Interne

12 supports en unités de compte disponibles à compter du 25 avril 2018

LES SUPPORTS A CAPITAL GARANTI

Fonds Garanti en euros

Pour un capital garanti à tout moment et un rendement régulier.

Afer Eurocroissance⁽¹⁾

Pour chercher à dynamiser le rendement de l'épargne, tout en bénéficiant d'une garantie en capital au terme choisi à partir de 10 ans.

LES SUPPORTS EN UNITES DE COMPTE⁽²⁾

Supports de diversification

Pour diversifier simplement l'épargne de votre adhésion sans vous soucier de la répartition entre les différentes classes d'actifs

- AFER-SFER
- AFER PATRIMOINE
- AFER DIVERSIFIÉ DURABLE

Supports thématiques

Pour orienter vos investissements vers des secteurs géographiques, des classes d'actifs définies ou des secteurs précis de l'économie.

- AFER OBLIG MONDE ENTREPRISES
- AFER CONVERTIBLES
- AFER ACTIONS EURO
- AFER ACTIONS MONDE
- AFER ACTIONS AMÉRIQUE
- AFER MARCHÉS ÉMERGENTS
- AFER ACTIONS PME
- AFER AVENIR SENIOR

Supports à thématique « immobilière »

Pour investir autrement dans le secteur ...

immobilier

foncier

- AFER IMMO⁽³⁾
- AFER IMMO 2⁽³⁾

- **AFER MULTI FONCIER**

NEW

(1) Avant l'échéance de l'investissement (à partir de 10 ans), les montants investis sur le support Afer Eurocroissance peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La garantie en capital s'applique uniquement à l'échéance de l'investissement.

(2) La valeur des parts des supports en unités de compte n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Les assureurs ne s'engagent que sur le nombre de parts d'unités de compte mais pas sur leur valeur.

(3) Les supports Afer Immo et Afer Immo 2 sont actuellement fermés à la souscription.

A construction site with several cranes and buildings under construction. The buildings are colored in shades of grey, yellow, blue, and green. The scene is set against a cloudy sky.

PRÉSENTATION D'AFER MULTI FONCIER

Avril 2018

Le présent document à caractère promotionnel est destiné à des investisseurs professionnels et contreparties éligibles au sens de la Directive « MIF 2 » n°2014/65/UE et 2016/1034 relative aux marchés d'instruments financiers.

Son contenu n'est pas destiné à une clientèle de particuliers et il ne doit pas être utilisé comme support de présentation à leur destination.

Document non contractuel, émis par le GIE Afer et destiné uniquement aux intermédiaires d'assurance habilités à présenter les contrats Afer - Ne pas remettre aux adhérents Afer

Classification: [Interne](#)

Glossaire & définitions

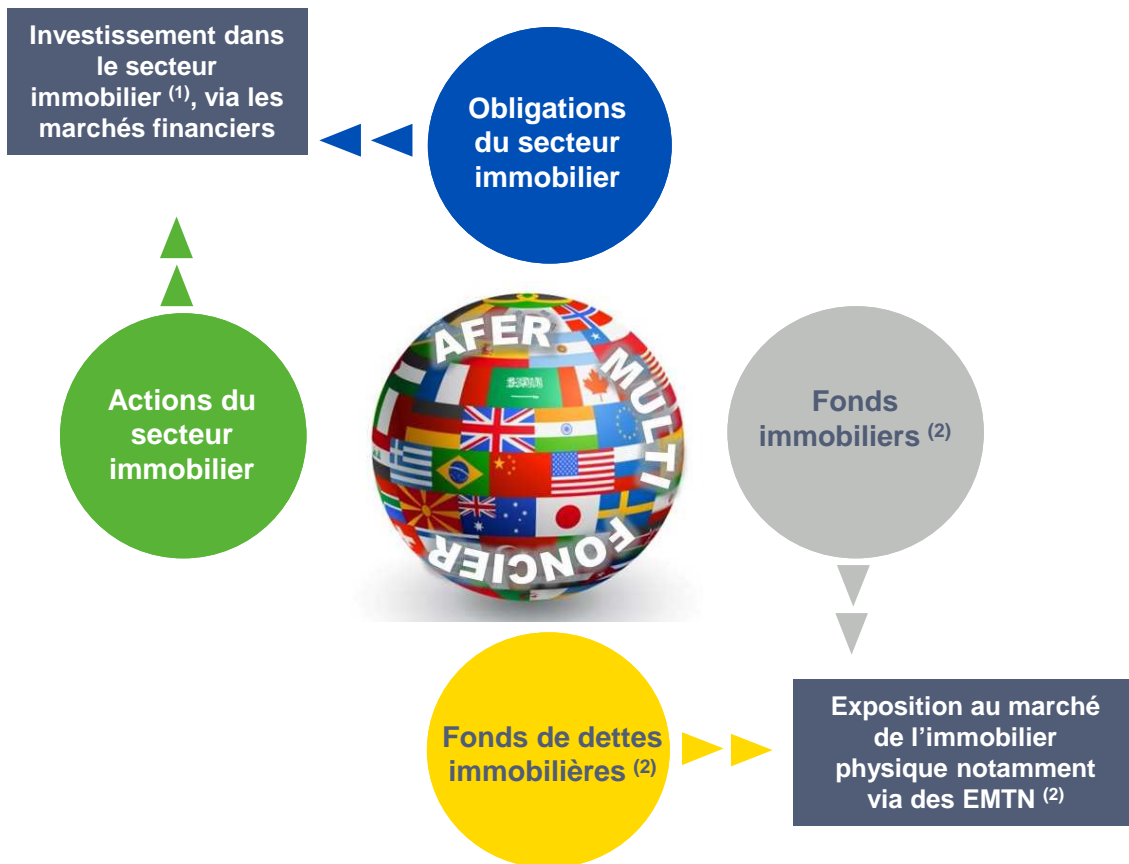
Précisions sur les terminologies utilisées dans cette présentation



- ✓ EMTN : Un EMTN (Euro Medium Term Note) est un titre de créance
- ✓ FONDs PROFESSIONNELS SPÉCIALISÉS : Les fonds professionnels spécialisés sont des véhicules qui permettent notamment l'investissement dans des fonds immobiliers et des fonds de dettes immobilières
- ✓ FONDs IMMOBILIERS : Fonds collectifs investissant dans des actifs immobiliers physiques dans différents pays et au sein de différents secteurs.
- ✓ FONDs DE DETTES IMMOBILIÈRES : Les fonds de dettes immobilières sont des fonds qui détiennent des créances immobilières qui ont vocation à financer des programmes immobiliers sur toutes zones géographiques au sein de différents secteurs
- ✓ INVESTISSEMENT : Un fonds investi dans un actif A détient cet actif A
- ✓ EXPOSITION : La performance (positive ou négative) d'un fonds exposé à un actif A varie comme la performance de cet actif A, sans le détenir
- ✓ VOLATILITÉ : La volatilité est l'ampleur des variations du cours d'un actif financier

AFER MULTI FONCIER

Un fonds multi-actifs immobilier pour investir sur la thématique immobilière



- ✓ Un fonds multi-actifs sur la thématique immobilière
- ✓ Une couverture géographique large
- ✓ Une allocation flexible et dynamique
- ✓ Une gestion réalisée par Aviva Investors France

⁽¹⁾ Les titres du secteur immobilier sont principalement constitués d'actions et d'obligations foncières cotées

⁽²⁾ Les expositions aux fonds immobiliers et aux fonds de dettes immobilières (actifs non cotés) se feront notamment au travers d'EMTN dont le rendement et la performance sont adossés à des fonds professionnels spécialisés européens.

La combinaison multi-actifs permet un positionnement sur différentes classes d'actifs, différents cycles de marché et différentes zones géographiques. Flexible, le fonds peut être exposé jusqu'à 100 % au secteur immobilier directement ou indirectement via les marchés financiers.

AFER MULTI FONCIER

Un univers d'investissement diversifié et global



Investissement dans le secteur immobilier ⁽¹⁾, via les marchés financiers

Actions du secteur immobilier

Obligations du secteur immobilier

Les actions et obligations du secteur immobilier peuvent regrouper des sociétés liées directement ou indirectement au secteur immobilier. Il s'agit principalement de sociétés foncières cotées :

- ✓ Les sociétés foncières investissent dans des parcs immobiliers en achetant des terrains pour y construire des immeubles (bureaux, centres commerciaux, hôtels, résidences) ou en achetant des immeubles déjà construits, dans le but d'assurer leurs mises en location pour en tirer des revenus réguliers.
- ✓ Les sociétés indirectement liées au secteur immobilier telles que construction, matériaux, concessions, etc peuvent également être éligibles à l'investissement

► Ces actions et obligations peuvent être de toutes zones géographiques afin d'améliorer la diversification du portefeuille

Exposition au secteur de l'immobilier notamment via des EMTN

Fonds immobiliers

Fonds de dettes immobilières

L'exposition à l'immobilier physique est réalisée à travers des fonds collectifs investissant dans des immeubles dans différents pays et au sein de différents secteurs tels que :

- ✓ L'immobilier résidentiel
- ✓ L'immobilier bureaux
- ✓ L'immobilier hôtellerie
- ✓ L'immobilier logistique

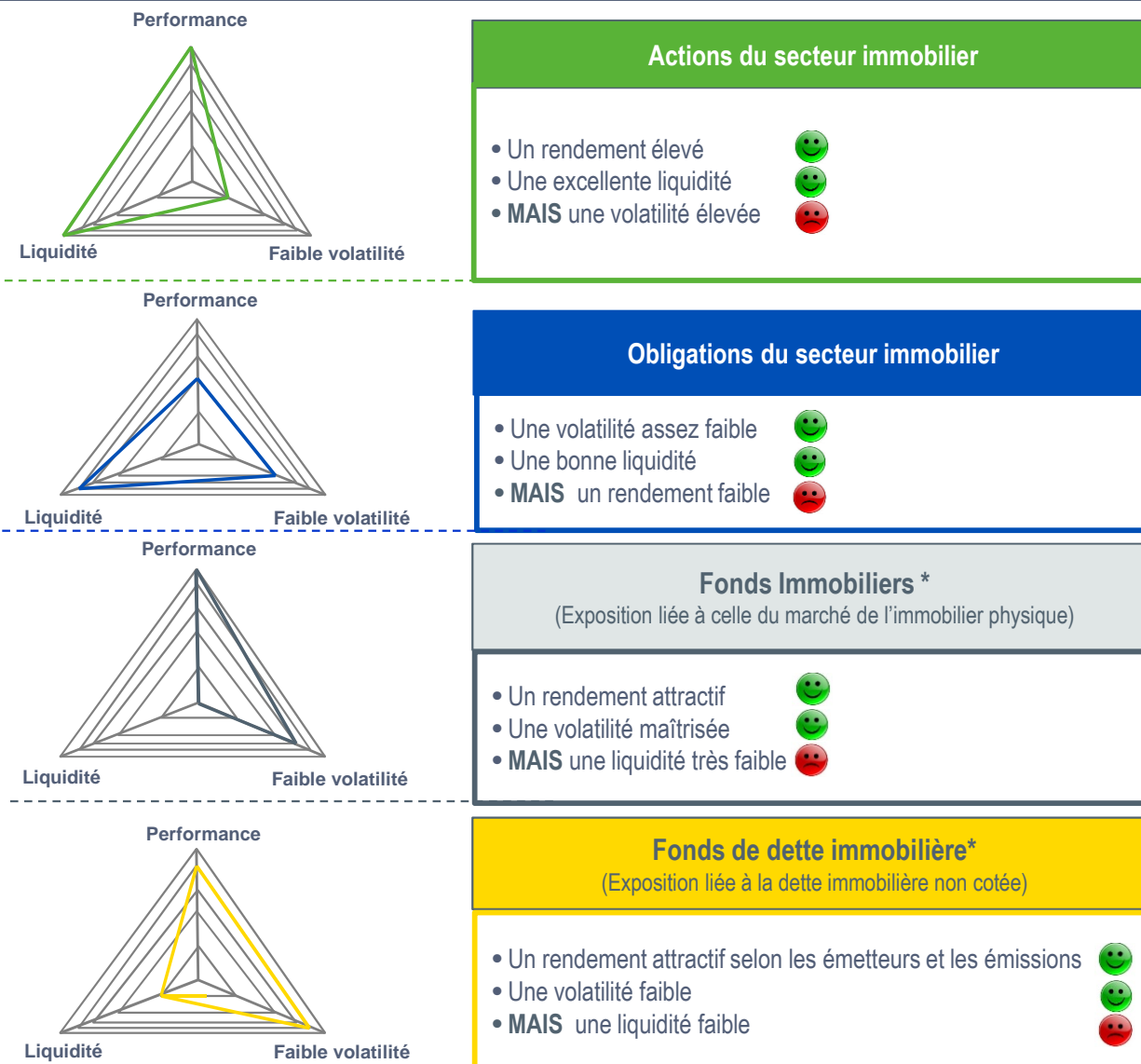
Les fonds de dettes immobilières sont des fonds qui détiennent des créances immobilières qui ont vocation à financer des programmes immobiliers sur toutes zones géographiques au sein de différents secteurs précisés ci-dessus.

► Cette exposition est notamment réalisée au travers d'EMTN dont le rendement et la performance sont adossés à des fonds professionnels spécialisés européens

(1) Principalement des sociétés foncières cotées

AFER MULTI FONCIER

Notre approche multi-actifs : l'optimisation rendement/risque/liquidité



AFER Multi Foncier : une allocation diversifiée entre différentes classes d'actifs qui permet d'optimiser l'investissement

L'investissement dans les titres de capital, les titres de créances et/ou les parts OPC peuvent exposer le portefeuille respectivement aux fluctuations des marchés actions et des marchés de taux. L'évolution de ces marchés ne dépend pas uniquement des fluctuations du marché de l'immobilier physique.

* Les expositions aux actifs non cotés (fonds immobiliers et fonds de dettes immobilières) se feront notamment au travers d'EMTN dont le rendement et la performance sont adossés à des fonds professionnels spécialisés européens

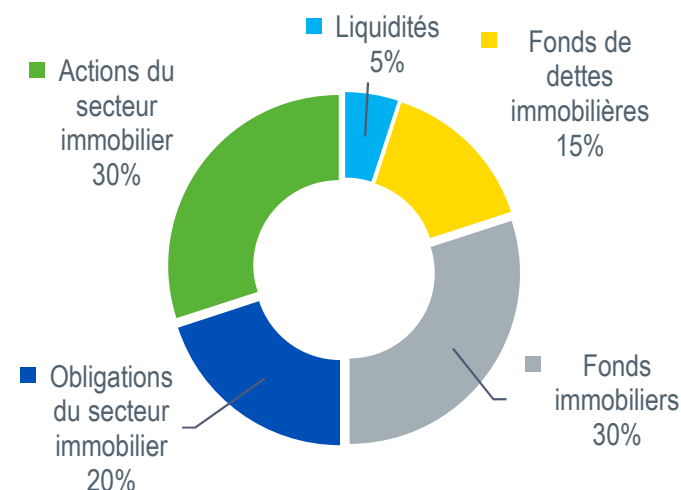
Stratégie d'investissement

Bornes d'investissement et flexibilité de l'allocation

Bornes d'investissement d'Afer Multi Foncier

Classes d'actifs	Minimum	Maximum
✓ Actions du secteur immobilier	0%	70%
✓ Obligations du secteur immobilier	0%	40%
✓ Exposition aux EMTN	0%	60%
✓ Fonds immobiliers	0%	50%
✓ Fonds de dettes immobilières	0%	20%
Cash	0%	100%

Allocation cible d'Afer Multi Foncier



à retenir

- ✓ L'horizon d'investissement recommandé est de 8 ans.
- ✓ Le fonds Afer Multi Foncier vise à atteindre cette allocation cible, toutefois la constitution du portefeuille pourra s'étendre dans le temps, notamment en phase de lancement, avec une montée en puissance progressive du fait de la nature de certains actifs sous-jacents (fonds immobiliers et fonds de dettes immobilières)
- ✓ Il se peut donc que cette allocation ne soit pas reflétée à tout moment de la durée de vie du produit, en revanche les bornes d'investissement seront respectées à tout moment

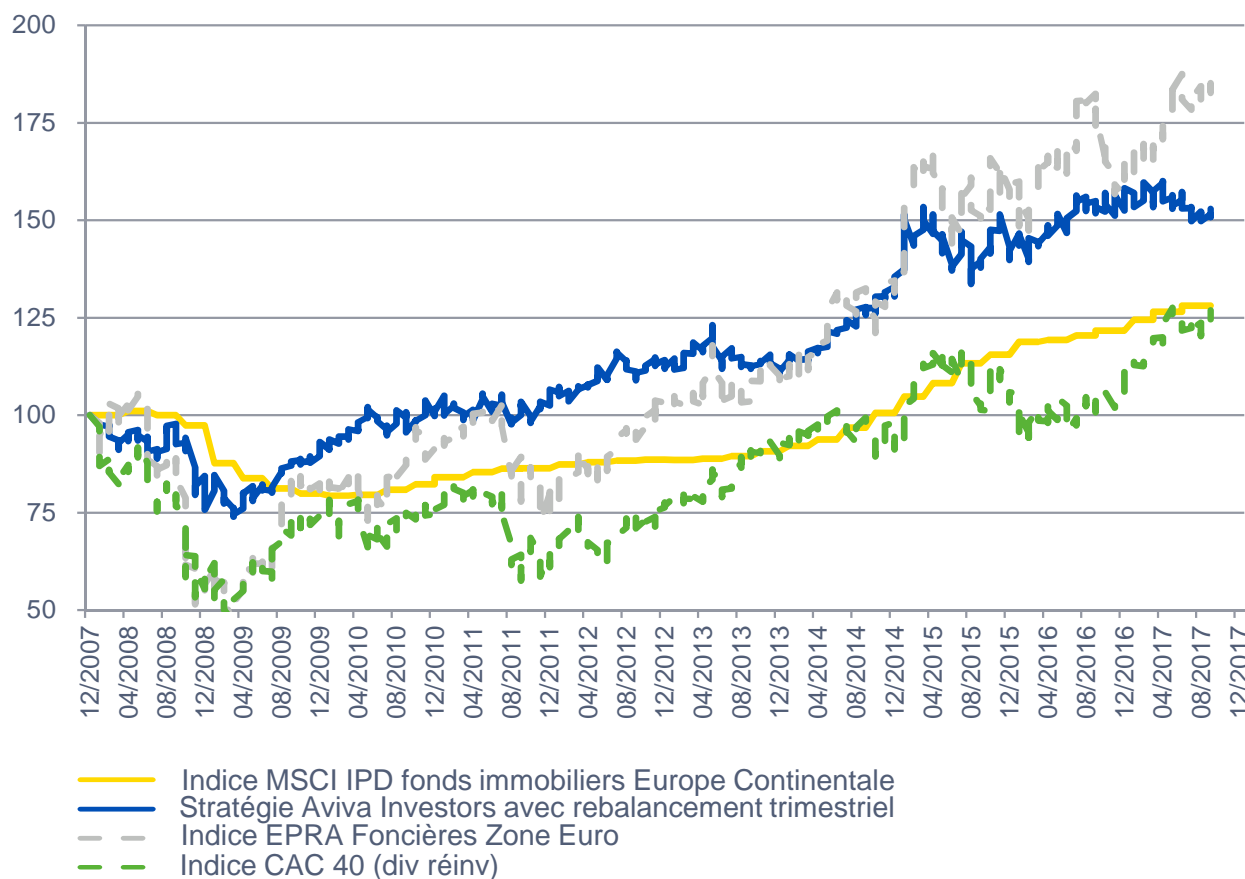
AFER MULTI FONCIER

Simulation historique d'un portefeuille théorique sur la période 2008-2017 sur la base de l'allocation cible

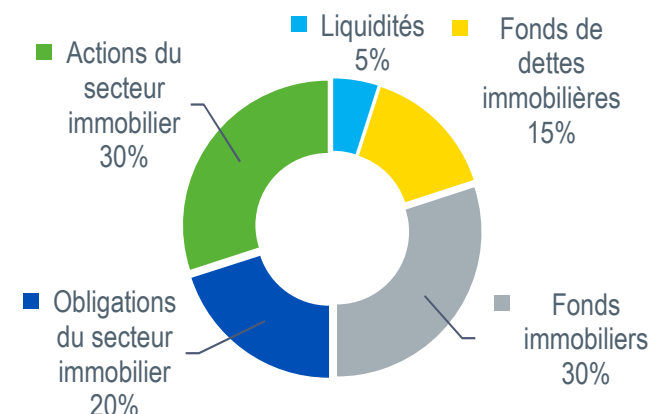


Simulation (back-testing) d'un **portefeuille théorique** établie à partir d'indices et d'une allocation cible possible pour la mise en œuvre de la stratégie, sur 117 mois d'historique (fin Septembre 2017), **hors frais de gestion financière, frais de gestion et du cout de la garantie plancher du contrat Afer**. La règle de rebalancement s'entend sans délais d'exécution : lorsque la composition du portefeuille s'écarte de +/-10% par rapport de cette allocation, il est repositionné à la cible. L'allocation cible est supposée constante. Le rebalancement est réalisé avec 6 mois de délais pour les investissements en actifs non cotés (fonds immobiliers et fonds de dettes immobilière)

Données en base 100 du 31/12/2007 au 30/09/2017



Allocation cible d'Afer Multi Foncier



à retenir

Au travers de son large univers d'investissement, Afer Multi foncier vise à présenter moins de volatilité que les actions et plus de liquidité que l'immobilier physique. Toutefois l'évolution du fonds dépendra tant des fluctuations du marché de l'immobilier physique que de l'évolution des marchés financiers.

Données : Aviva Investors France, MSCI IPD, Bloomberg, Federal Reserve.

Les performances passées ne présagent pas des performances à venir.

COMMENT LE FONDS EST-IL GÉRÉ ?

Nos équipes

Aviva Investors : un acteur de taille dans la gestion d'actifs

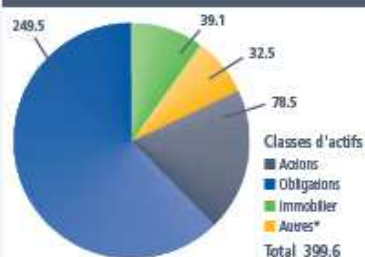


PRINCIPAUX CHIFFRES

Dans le monde

€399.6 mds

d'encours sous gestion sur de nombreuses classes d'actifs



15

centres financiers

STOCKHOLM DUBLIN CHICAGO VARSOVIE
FRANCFORT TORONTO AMSTERDAM ZURICH
TAIPEI LUXEMBOURG SINGAPOUR PARIS
MELBOURNE LONDRES NEW YORK



1400+
SALARIÉS

*Autres actifs ou fonds diversifiés et produits structurés gérés par Aviva Investors qui ne peuvent être catégorisés dans une classe d'actifs précise. Notre équipe de gestion multi-actifs est en charge de plus de 118 milliards d'euros d'encours gérés par les différents pôles de gestion d'Aviva Investors et qui sont inclus dans les chiffres présentés ci-dessus.

Source: Aviva Investors au 30/09/2017.

À Paris

€108.2 mds

d'encours sous gestion sur de nombreuses classes d'actifs



131

salariés



Vente 22



Gestion 41



Supports 68

Source: Aviva Investors au 30/09/2017.

Aviva Investors

- ✓ 399 milliards d'euros d'encours sous gestion
 - ✓ 1447 salariés
 - ✓ 405 professionnels de l'investissement
 - ✓ 25 analystes corporate
- ✓ Une présence dans 15 pays

Aviva Investors France, des produits créés pour les réseaux de distribution

- ✓ Plus de 13 milliards d'euros d'encours sous gestion sur de multiples stratégies à destination de la clientèle des réseaux
- ✓ Un partenariat historique qui gère 50 milliards pour le contrat AFER
- ✓ Des produits réfléchis pour répondre aux besoins des clients finaux

Classification: Interne

AFER MULTI FONCIER

Processus de gestion

Recherche d'opportunités d'investissement

Comparaison des valorisations relatives de ces opportunités
Appréciation des risques macro-économiques et spécifiques de ces opportunités
Estimation des rendements attendus ajustés du risque



Mise en œuvre de l'allocation ajustée

Déclinaison de l'allocation dans chaque poche avec les gérants experts sur leurs classes d'actifs



Comité d'allocation

Révision de l'allocation stratégique cible
Décisions de re-balancements tactiques sous contraintes (délais, coûts)

Suivi des risques

Risques spécifiques : classes d'actifs, secteurs, pays
Risques globaux : marché (stress tests, VaR), liquidité
Suivi des risques opérationnels

QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES D'AFER MULTI FONCIER ?

AFER MULTI FONCIER

Caractéristiques du FCP



AFER MULTI FONCIER

Code ISIN	FR0013246253
Société de Gestion	Aviva Investors France
Gérant	Xavier Nicolas
Objectif de gestion	Le FCP a pour objectif de proposer sur la durée de placement recommandée, une exposition liée à celle du marché immobilier physique ainsi qu'aux marchés financiers en investissant dans des titres de capital et des titres de créance liés directement ou indirectement à l'immobilier.
Date de création du fonds	04/04/2018
Type d'actions	Capitalisation et/ou distribution
Horizon d'investissement	Supérieur à 8 ans
Profil de risque	Le fonds est exposé aux risques : de perte en capital, de liquidité inhérente aux marchés immobiliers, des marchés actions, des marchés de taux et crédit, liés à l'utilisation des instruments dérivés, liés à l'investissement dans des titres à haut rendement, de contrepartie et de gestion discrétionnaire.
Frais Courants*	2,20%

(*) les frais courants ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par le FCP lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Le FCP ayant moins d'un exercice d'existence, les frais courants indiqués correspondent aux taux minimum des frais de fonctionnement et de gestion estimés par la société de gestion, pouvant être prélevés sur un exercice. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre.

AFER MULTI FONCIER

Est-il fait pour vos clients ?



Ce fonds est fait pour vos clients si :

- ✓ Ils souhaitent investir dans un fonds sur la thématique immobilière
- ✓ Ils ont un horizon de placement de 8 ans minimum
- ✓ Ils cherchent un fonds diversifié lié à l'immobilier à **travers toutes sortes d'actifs** et une construction de portefeuille flexible
- ✓ Ils sont prêts à subir des pertes de capital



Ce fonds n'est pas fait pour vos clients si :

- ✓ Ils ont un horizon de placement inférieur à 8 ans
- ✓ Ils ne souhaitent pas investir sur les marchés financiers (actions/taux/dérivés) ni subir des pertes en capital
- ✓ Ils n'ont pas un niveau de connaissance ou d'expérience leur permettant de comprendre les caractéristiques principales du produit et les risques correspondants.
- ✓ Ils recherchent un fonds lié à un indicateur de référence
- ✓ Ils recherchent un fonds investi en immobilier physique uniquement



Quels sont les risques ?

Il est recommandé aux investisseurs de se reporter au DICI et à la rubrique « profil de risque » du prospectus avant tout investissement. Le fait d'investir dans ce fonds implique certains risques, y compris mais sans s'y limiter les risques suivants : pour connaître les définitions détaillées des risques mentionnés ci-dessous il convient de se référer au prospectus du fonds

- ✓ Le fonds Afer Multi Foncier ne fait l'objet d'aucune garantie ou protection. La souscription de ce support peut donc entraîner une perte en capital
- ✓ L'investissement dans les titres de capital, les titres de créances et/ou les parts OPC peuvent exposer le portefeuille respectivement aux risques :
 - des marchés actions : la variation des cours des actions peut avoir un impact positif ou négatif sur la valeur liquidative du fonds
 - des marchés de taux : une remontée des taux des marchés obligataires peut provoquer une baisse des cours des obligations
- ✓ L'évolution de ces marchés ne dépend pas uniquement des fluctuations du marché de l'immobilier physique
- ✓ Par ailleurs, le fonds a vocation à s'exposer à des Fonds immobiliers et des Fonds de dettes immobilières via des EMTN
- ✓ Cette exposition pourra également être réalisée de façon accessoire en investissant directement dans ces fonds professionnels spécialisés
- ✓ Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte et présente des risques spécifiques liés au secteur
- ✓ Le fonds est également exposé aux risques de gestion discrétionnaire, aux risques liés à l'utilisation des instruments dérivés, aux risques liés à l'investissement dans des titres à haut rendement et aux risques de contrepartie

Profil de Risque et de rendement

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevés



Cette donnée se base sur les résultats passés en matière de volatilité. Le FCP se trouve dans la catégorie de risque/rendement ci-dessus en raison de la volatilité des marchés de l'immobilier, des actions et de taux.

Les données historiques telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur.

La catégorie de risque associée à ce FCP n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

Enfin, la catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Pour de plus amples informations merci de vous reporter au DICI du fonds.

AFER MULTI FONCIER EN RÉSUMÉ

Document non contractuel, émis par le GIE Afer et destiné uniquement aux intermédiaires d'assurance habilités à présenter les contrats Afer - Ne pas remettre aux adhérents Afer

Classification: [Interne](#)



AFER MULTI FONCIER

En résumé

- ✓ Afer Multi Foncier est un fonds innovant, cherchant à capter le potentiel de multiples classes d'actifs sur la thématique immobilière dans un univers mondial.
- ✓ Afer Multi Foncier vise à proposer sur la durée de placement recommandée, une exposition liée à celle du marché immobilier physique ainsi qu'aux marchés financiers en investissant dans des titres de capital (actions) et des titres de créances (obligations) de sociétés au secteur de l'immobilier, ou en s'exposant via des EMTNs à la performance de fonds immobiliers et fonds de dette immobilière
- ✓ Il est doté d'une gestion flexible, permettant aux gérants de faire évoluer le poids des différentes classes d'actifs et la sélection des valeurs selon leurs convictions, les opportunités d'investissement et l'évolution des marchés.
- ✓ Il offre un accès à l'expertise de sélection d'actifs d'Aviva Investors France, combinée au savoir-faire de ses spécialistes.



à retenir

- ✓ Bien préciser à vos clients qu'il ne s'agit pas d'un fonds immobilier physique traditionnel tel que Afer Immo ou Afer Immo 2 mais d'un fonds multi actif exposé à la thématique immobilière.
- ✓ Préciser à vos clients que le fonds étant exposé notamment via les marchés financiers, aux actions et aux obligations, le fonds pourra connaître pendant sa durée de vie des variations significatives de sa VL.
- ✓ Préciser à vos clients que durant la phase de construction du portefeuille et selon les conditions de marché, le fonds ne reflétera pas l'allocation cible à tout moment.
- ✓ Il est nécessaire de vous assurer au préalable que le profil de votre client est adapté à ce fonds, et qu'il possède les connaissances et l'expérience pour comprendre les principales caractéristiques et risques liés à ce produit.

Le présent document à caractère promotionnel est destiné à des investisseurs professionnels et contreparties éligibles au sens de la Directive « MIF 2 » n°2014/65/UE et 2016/1034 relative aux marchés d'instruments financiers.

Son contenu n'est pas destiné à une clientèle de particuliers et il ne doit pas être utilisé comme support de présentation à leur destination.

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. Aviva Investors France décline 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 considère 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'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.

Le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) et le prospectus 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'Aviva Investors France.

Ce document est établi par Aviva Investors France, 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 17 793 700 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.

Guide pratique de souscription

Comment investir sur le support Afer Multi Foncier ?

Comme indiqué précédemment, les investissements sur le support Afer Multi Foncier seront possibles à compter du mercredi 25 avril 2018.

1. POUR LES NOUVELLES ADHESIONS

Il n'y a pas de nouvelle version de la documentation contractuelle suite au lancement d'Afer Multi Foncier.

Ainsi, pour toutes nouvelles adhésions, les demandes d'investissement sur le support Afer Multi Foncier pourront être réalisées à partir du kit d'adhésion **édition janvier 2018** comprenant :

- *Le bulletin d'adhésion (BA),*
- *La Notice partie 1/2 et la Notice partie 2/2,*
- *Le Recueil des Exigences et des Besoins (REB),*
- *La demande de conversion et la demande de transformation.*

2. POUR LES ANCIENNES ADHESIONS

Pour les anciennes adhésions, les demandes de versements et/ou d'arbitrages sur le support Afer Multi Foncier pourront être effectuées à partir des nouveaux formulaires de gestion mis à jour



Nous vous rappelons que vous devez impérativement remettre aux adhérents le DICI (Document d'Information Clé pour l'Investisseur) lors de tout nouvel investissement sur un support en unités de compte. (Le DICI d'Afer Multi Foncier sera disponible sur le site de l'Afer : <https://www.afer.asso.fr/afer-multi-foncier/>)

Nous vous recommandons de consulter la check list interactive sur votre espace sécurisé conseiller (rubrique « documents contractuels et commerciaux ») afin d'éviter des dossiers incomplets et une mise en instance.

Comment investir sur le support Afer Multi Foncier ?

- Les investissements lissés dans le temps sur le support Afer Multi Foncier sont possibles grâce aux 2 options de gestion financière accessibles :
 - Plan d'Arbitrages Programmés
 - Versement avec Investissement Progressif
- Le support Afer Multi Foncier est également éligible aux 2 options d'arbitrages :
 - Dynamisation des Intérêts
 - Sécurisation des Performances

Nous vous rappelons que ces 4 options de gestion financière sont totalement gratuites.

- Rappel :
 - La valorisation de l'épargne investie sur le support Afer Multi Foncier au sein du contrat Multisupport Afer est hebdomadaire.
 - La valeur liquidative retenue pour l'investissement ou le désinvestissement sera celle du mercredi (ou du dernier jour de bourse ouvré précédant si le mercredi n'est pas un jour de bourse ouvré) à condition que les ordres parviennent au siège du GIE Afer (pour tous les ordres, qu'ils soient par courrier ou par Internet depuis le site de l'Afer www.afer.asso.fr) au plus tard avant 16 heures le jour ouvré précédent le jour de valorisation retenu. A défaut, la valeur liquidative retenue sera celle du mercredi suivant.

Les outils d'accompagnement commercial

Les outils d'accompagnement commercial pour les adhérents

- **Un dépliant commercial** => document prochainement disponible à la commande depuis votre espace sécurisé conseiller.
- **Une page internet dédiée** sur le site internet www.afer.asso.fr publiée dès le 25 avril, comprenant notamment une **vidéo de présentation** ainsi que le **DICI mis à jour (édition avril 2018)**.
- **La mise à jour de la plaquette commerciale du contrat Afer** => document prochainement disponible à la commande depuis votre espace sécurisé conseiller.
- **La mise à jour de l'affiche commerciale sur la gamme des supports du contrat** => document prochainement disponible à la commande depuis votre espace sécurisé conseiller.
- **Un modèle d'e-mailing de promotion du support Afer Multi Foncier** => document prochainement mis en ligne sur votre espace sécurisé conseiller.
- **Un support de présentation power point pour l'animation des réunions d'adhérents** => document prochainement mis en ligne sur votre espace sécurisé conseiller.

Les outils d'accompagnement commercial pour les distributeurs

- **Un support de présentation power point distributeurs** (présent document) => document prochainement mis en ligne sur votre espace sécurisé conseiller.
- **La mise à jour de l'outil Web IDEA** => dès le 25 avril 2018
- **La mise à jour de « l'OCCRI » (Outil de Contrôle de Cohérence REB – Investissement)** => dès le 25 avril 2018



Pensez à télécharger la nouvelle version de l'OCCRI si vous en avez fait une copie sur votre ordinateur

Communication aux adhérents

- Site de l'Afer : mise à jour de la page Afer Multi Foncier dès le 25 avril 2018
- Lettre Afer Mai 2018 : brève annonce de la disponibilité d'Afer Multi Foncier
 - Pour rappel, précédentes communications :
 - Lettre Afer avec DICI d'Afer Multi Foncier en mai 2017
 - Lettre Afer avec information sur la date de lancement en septembre 2017
 - Lettre Afer avec information d'attente en mars 2018
- Emailing envoyé aux adhérents dont nous disposons de l'adresse email fin avril-début mai

Foire aux Questions

Foire aux questions

▪ En quoi Afer Multi Foncier est-il un support innovant ?

Afer Multi Foncier est un support innovant car il permet l'investissement dans des actifs cotés et non cotés du secteur immobiliers, tant du côté capital que du côté dettes. Il bénéficie d'un univers d'investissement mondial afin de permettre une diversification géographique et sectorielle. Il offre enfin une liquidité quotidienne auprès des adhérents qui souhaiteraient investir sur ce support.

▪ Qu'est-ce qu'un EMTN ?

Un EMTN (Euro Medium Term Note) est un titre de créance émis par une entité juridique. Dans le cadre d'Afer Multi Foncier, les EMTNs utilisés sont émis par des entités juridiques qui investissent dans un fonds spécialisé qui lui-même investit dans des fonds immobiliers qui détiennent de l'immobilier physique ou des fonds immobiliers qui détiennent des créances immobilières.

▪ Y a-t-il de l'immobilier physique ?

Le fonds n'investit pas dans l'immobilier physique, mais y est exposé à travers des EMTNs.

▪ Qu'est-ce qu'un fonds de dette immobilière ?

Un fonds de dette immobilière a vocation à financer, par la détention de dette des sociétés dont l'objet est l'investissement dans des programmes immobiliers tels que (liste non exhaustive ni contractuelle) :

- De l'immobilier résidentiel
- De l'immobilier de Bureaux
- De l'immobilier de type Hôtellerie
- De l'immobilier de type Logistique

Foire aux questions

▪ Quel objectif en terme de performance ?

Il n'y a pas d'objectif de performance pour le produit, ni d'indicateur de référence. L'évolution du support dépendra tant des fluctuations du marché de l'immobilier physique que de l'évolution des marchés financiers.

▪ Pourquoi le SRRI d'Afer Multi Foncier est-il de 5 alors qu'Afer Immo et Afer Immo 2 ont un SRRI de 3 ?

Ce score s'explique par la détention d'actifs plus risqués tels que des actions et des obligations du secteurs immobilier cotés sur les marchés financiers. Ces titres offrent une meilleure liquidité et présentent en contrepartie d'une volatilité supérieure.

Afer Immo et Afer Immo 2 sont composés principalement d'actifs illiquides (i.e. de l'immobilier physique – des immeuble en dur), ce qui n'est pas le cas d'Afer Multi Foncier.

Le niveau de volatilité du support Afer Multi Foncier s'avère donc élevé compte tenu notamment de la détention d'actifs financiers plus risqués (actions et obligations liés au marché immobilier).

▪ Que doit-on attendre en terme de volatilité ?

Les simulations effectuées indiquent une volatilité comprise entre 10% et 15%. Le fonds affiche donc un score SRRI de 5 au lancement.

Néanmoins en cas de fluctuation importante des marchés financiers, ce score pourrait temporairement être amené à évoluer. A titre d'exemple Afer-Sfer à un score SRRI de 5.

▪ Quelle corrélation aux marchés actions, obligations et/ou aux marchés immobiliers ?

Afer Multi Foncier est exposé aux marchés actions, aux marchés obligataires ainsi qu'au secteur immobilier notamment au travers d'EMTN dont le rendement et la performance sont adossés à des fonds professionnels spécialisés Européens investissant dans des fonds immobiliers ou des fonds de dettes immobilières.

La proportion d'actions et d'obligations détenues en portefeuilles sera corrélée au marché actions et au marché des obligations d'entreprises. La partie exposée au marché immobilier via les EMTN sera corrélée quant à elle au marché immobilier.

Foire aux questions

▪ A quoi correspondent les frais courants de 2,20% ?

Les frais courants de 2,20%⁽¹⁾ permettent de payer les frais de gestion financière couvrant notamment les frais du dépositaire, commissaire aux comptes, valorisateur... ainsi que l'accès à l'univers d'investissement de la classe d'actif immobilière illiquide que sont les fonds immobiliers et les fonds de dettes immobilières.

Ces frais ne tiennent pas compte des frais afférents à la gestion du contrat Afer et au coût de la garantie plancher du contrat Afer.

⁽¹⁾ Les frais courants ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par le FCP lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Le FCP ayant moins d'un exercice d'existence, les frais courants indiqués correspondent aux taux minimum des frais de fonctionnement et de gestion estimés par la société de gestion, pouvant être prélevés sur un exercice. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre.

▪ Y a-t-il une limite technique sur l'encours ?

Oui comme sur d'autres supports en unités de compte (exemple au sein de la gamme des supports du contrat Afer : Afer Actions PME). Cette limite, indiquée au prospectus d'Afer Multi Foncier, est aujourd'hui de 700 millions d'euros. Elle représente un vrai gage de protection vis à vis des adhérents puisqu'elle dépend de la capacité des marchés à offrir des actifs financiers de qualité dégagant une bonne rentabilité dans des conditions de sécurité et de liquidité satisfaisantes.

Foire aux questions

▪ Pourquoi le lancement a été reporté de novembre 2017 à avril 2018 ?

La décision a été prise en novembre dernier de reporter le lancement pour mieux appréhender les conséquences possibles de la loi de finances pour 2018 alors en discussion, notamment celles concernant la création de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

▪ Afer Multi Foncier est il soumis à l'IFI ?

Rappel de l'une des deux conditions d'éligibilité à l'IFI :

- détention par l'investisseur de plus de 10% des actifs d'un fonds
- investissement direct ou indirect de plus de 20% de l'actif du fonds en actifs immobiliers éligibles

➔ En l'état des textes actuellement disponibles sur les actifs éligibles à l'IFI, Afer Multi Foncier ne serait pas éligible à l'assiette IFI du fait de la nature et du niveau des détentions directes et indirectes en immobilier inférieures à 20% de son actif.

▪ Quelle part consacrer à Afer Multi Foncier au sein d'une allocation d'actifs ?

Compte tenu de son univers d'investissement, de la volatilité attendue et de son exposition aux marchés financiers et aux marchés immobiliers, Afer Multi Foncier a vocation à venir diversifier l'allocation d'épargne des adhérents de façon adaptée à leur profil d'investisseur, sans en être la composante principale.

▪ Quelle durée de détention ?

La période minimum d'investissement recommandée est de 8 ans. Le fonds ne bénéficie d'aucune garantie en capital.

Afer Multi Foncier : un positionnement très différent d'Afer Immo et d'Afer Immo 2

	Afer Immo (SRRI 3)	Afer Immo 2 (SRRI 3)
Poche immobilière directe zone géographique	entre 75% et 100% France majoritairement	entre 80% et 100% France et pays de l'Union Européenne
Poche financière	à hauteur de 15% max	à hauteur de 5%
Poche de liquidité	environ 10 %	environ 5 %

Les « + » d'Afer Immo et d'Afer Immo 2

- Supports en unités de compte à prépondérance immobilière physique
- Au sein de la poche immobilière, un accès au marché de l'immobilier direct et indirect (SCI, OPCI).
- Une bonne diversité sectorielle des actifs immobiliers.

Les « - » d'Afer Immo et d'Afer Immo 2

- Une commercialisation dans le cadre d'enveloppes de souscription uniquement. Supports actuellement fermés
- Une proportion de la poche financière limitée qui permet de capter de façon restreinte la performance du marché des actions foncières cotées.

Nous vous rappelons que les supports Afer Immo et Afer Immo 2 sont actuellement fermés à la souscription.

Afer Multi Foncier : un positionnement très différent d'Afer Immo et d'Afer Immo 2

Afer Multi Foncier (SRRI 5)

Investissement sur les marchés financiers :

Actions émises par des sociétés du secteur immobilier ⁽¹⁾	de 0 à 70% max
Obligations émises par des sociétés du secteur immobilier ⁽¹⁾	de 0 à 40% max

Exposition indirecte au marché de l'immobilier via des EMTN :

Fonds immobiliers	de 0 à 50% max
Fonds de dettes immobilières	de 0 à 20% max

Les « + » d'Afer Multi Foncier

- La combinaison de 4 univers d'investissement liés à la thématique immobilière.
- Une allocation d'actifs flexible qui s'adapte aux différentes phases des cycles de marché.

⁽¹⁾Principalement des sociétés de foncières cotées

Les « - » d'Afer Multi Foncier

- Des perspectives de volatilité potentiellement plus importantes qu'Afer Immo et Afer Immo 2, du fait entre autre de l'exposition aux marchés financiers (actions et obligations).
- Une exposition indirecte au marché de l'immobilier via des EMTN.

Nous vous rappelons que les supports Afer Immo et Afer Immo 2 sont actuellement fermés à la souscription.

Document non contractuel, émis par le GIE Afer et destiné uniquement aux intermédiaires d'assurance habilités à présenter les contrats Afer - Ne pas remettre aux adhérents Afer

Classification: Interne



Merci de votre attention

Document non contractuel, émis par le GIE Afer et destiné uniquement aux intermédiaires d'assurance habilités à présenter les contrats Afer - Ne pas remettre aux adhérents Afer

Classification: **Interne**