

1er semestre 2019

InFocus

Aberdeen Standard Pan European Residential Property Fund

Principales caractéristiques

Investit dans des grands immeubles résidentiels durables, de qualité supérieure et destinés à une clientèle spécifique

Équipe internationale intégrée de gérants possédant une expérience de terrain

Une gestion rentable visant à maximiser les rendements

Privilégie les « villes championnes » qui présentent des fondamentaux solides en termes d'offre et de demande

Le fonds Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund (ASPER) SICAV-RAIF vise à fournir aux investisseurs institutionnels des rendements et une appréciation du capital grâce à des investissements à long terme dans des propriétés résidentielles de haute qualité, destinées à une clientèle spécifique en Europe occidentale.

En investissant dans ce secteur défensif et moins volatil, nous souhaitons offrir à nos clients des rendements solides et pérennes. Dans l'ensemble, le fonds ASPER vise un objectif de performance absolue à long terme qui comprend un rendement des dividendes de 3 à 4 % par an et une performance totale de 5 à 7 % par an.

Les objectifs de performance sont indiqués en tant qu'objectifs stratégiques et ne sont aucunement liés aux performances passées. Rien ne garantit que ces objectifs soient effectivement atteints.

Marc Pamin, gérant du fonds qui a rejoint la société en août 2007, répond ici à certaines questions clés concernant le fondement de la stratégie, les avantages qu'elle offre aux investisseurs et les marchés sur lesquelles elle investit.



Marc Pamin
Gérant

« L'immobilier résidentiel présente une volatilité inférieure aux autres classes d'actifs et un historique de performance à long terme probant. »

Q : De quoi est constitué l'immobilier résidentiel ?

R : Nous considérons un bien immobilier comme « résidentiel » si la majorité (soit plus de 50 %) de ses revenus locatifs provient d'une utilisation résidentielle. Bien que le cœur du portefeuille soit constitué de logements collectifs et d'immeubles du secteur locatif privé, l'univers d'investissement du segment immobilier résidentiel est beaucoup plus vaste. Par conséquent, nous considérons également des opportunités d'investissement dans des biens immobiliers prévus pour des utilisations différentes, comme par exemple :

- Les résidences étudiantes – qui sont en train de devenir un secteur d'investissement important en Europe continentale.
- Les résidences pour seniors et les infrastructures de soins – qui assurent une source de revenus sûrs et tirent parti du vieillissement de la population européenne.
- Les résidences hôtelières – qui constituent un segment en pleine croissance du marché résidentiel.

Q : Qu'est-ce qui vous attire dans le secteur résidentiel ?

R : Le segment de l'immobilier résidentiel présente un niveau de volatilité moins élevé que celui de l'immobilier commercial, et il affiche un historique de performance à long terme intéressant.

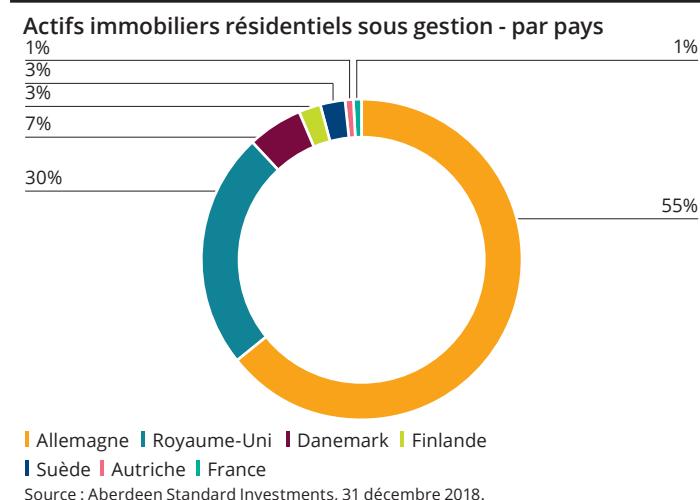
Il représente un excellent outil de diversification. L'immobilier résidentiel présente également de très bons fondamentaux en matière d'équilibre offre/demande, en particulier dans les grandes villes européennes. L'offre ne suit pas le rythme de la rapide croissance démographique, ce qui a des répercussions positives sur les loyers à long terme et la valeur vénale. L'immobilier résidentiel est aussi moins touché par les changements technologiques que l'immobilier commercial – la croissance des achats en ligne représente par exemple une réelle menace.

Q : Quelle est l'expérience d'Aberdeen Standard Investments dans ce secteur ?

R : Nous gérons 7,8 milliards d'euros d'actifs résidentiels, qui sont essentiellement investis dans 177 immeubles résidentiels. Ces immeubles représentent près de 20 000 unités locatives en Allemagne, en Autriche, au Royaume-Uni, en France, en Finlande, en Suède, au Danemark et en Norvège. Actuellement, les actifs sont investis dans le financement à terme de 50 projets de construction à travers l'Europe, lesquels sont supervisés par les membres expérimentés de nos équipes de gestion de portefeuille et de développement.

Au 31 décembre 2018.

Nous sommes présents sur le secteur européen de l'immobilier résidentiel depuis 1998. Durant cette période, l'équipe a établi d'excellentes relations avec les propriétaires, les promoteurs et les courtiers, comme en témoignent les 600 millions d'euros d'investissements annuels (en moyenne sur les cinq dernières années) dans l'immobilier résidentiel.



Q : Quand le fonds a-t-il été lancé ?

R : Nous avons lancé le fonds ASPER fin mars 2018 grâce à une première levée de fonds de 355,5 millions d'euros. En 2018, nous avons procédé à deux levées supplémentaires, clôturant l'année avec un capital engagé de 405,2 millions d'euros provenant de 12 investisseurs situés aux Pays-Bas, en Suisse, en Irlande, en France, en Corée du Sud, au Luxembourg et au Royaume-Uni. Tant l'an dernier qu'en 2019, nous avons été efficaces et efficaces dans la sécurisation des actifs et l'allocation du capital engagé. Grâce à nos nombreux projets d'investissement, nous pensons être bien placés pour continuer à jouer un rôle de premier plan sur le marché résidentiel paneuropéen tout au long de cette année et au-delà.

Q : Où cherchez-vous à investir ?

R : Nous privilégions les « villes championnes » - dans lesquelles la demande et l'offre sont particulièrement dynamiques - en Europe occidentale et dans les pays nordiques. Le portefeuille sera sans doute plus exposé au marché allemand du fait de la taille de la population allemande, mais aussi de la forte proportion d'allemands (environ 50 %) qui sont locataires et non propriétaires. Cela signifie que le secteur résidentiel locatif privé en Allemagne est plus vaste que tous les autres marchés européens réunis.

Q : Quelle est l'expérience d'Aberdeen Standard Investments dans le secteur immobilier européen ?

R : Aberdeen Standard Investments gère 40 milliards d'euros d'actifs immobiliers directs en Europe (au 31 décembre 2018), ce qui fait de la société le second gérant de fonds immobiliers sur le continent. Surtout, nous disposons de toutes les ressources nécessaires pour acquérir, développer, gérer et céder des actifs à travers l'Europe.

De plus, nous croyons que la portée de notre plateforme d'investissement européenne - avec environ 240 professionnels de l'investissement immobilier répartis dans 11 bureaux - est inégalée et nous permet de mettre en œuvre avec succès notre stratégie dans l'immobilier résidentiel.

Au 31 décembre 2018

Q : Lorsque les actifs que visent le fonds ASPER n'existent pas, que faites-vous et comment gérez-vous les risques associés ?

R : Sur certains marchés, comme le marché britannique, le parc résidentiel destiné à la location est limité. Lorsque de tels actifs n'existent pas, le fonds ASPER a la capacité de prendre part à des projets de développement par le biais d'un financement et d'engagements à terme. Par conséquent, dans de telles circonstances, il est probable que nous financions nous-mêmes les futurs projets de développement. Il convient toutefois de noter que le fonds ASPER ne prend pas part à des projets de développement immobilier spéculatif (tout risque de développement reposant uniquement sur nos partenaires) et mène une activité de gestion active pendant les périodes de détention des biens, et ce afin d'améliorer la performance de façon maîtrisée.

Q : Dans quels projets avez-vous investi jusqu'à présent ?

R : En juin 2018, le fonds ASPER a réalisé son premier investissement en faisant l'acquisition d'un actif de grande qualité dans le troisième arrondissement de Vienne. Un mois plus tard, trois autres immeubles de grande qualité ont été signés dans le South Harbour de Copenhague, dans le dixième arrondissement de Vienne et à Suresnes aux portes de Paris. En septembre, ces acquisitions ont été suivies d'une opération de portefeuille dans la zone métropolitaine d'Helsinki et, fin 2018, de l'acquisition du premier actif immobilier du fonds ASPER au Royaume-Uni (à Birmingham). Début 2019, le fonds a fait l'acquisition d'un nouvel actif, cette fois dans le quartier de Valby à Copenhague, ce qui porte à sept le nombre d'actifs total. Trois autres (deux à Paris et un à Copenhague) font actuellement l'objet d'une période d'exclusivité et d'un exercice de due diligence, respectivement. Enfin, des négociations sont en cours pour l'acquisition de deux actifs à Francfort et d'un actif en portefeuille à Stockholm. Au total, 1 789 appartements ont été sécurisés pour une surface locative de 116 492 mètres carrés. En mars 2019, la valeur de marché de ces actifs immobiliers s'élevait à 561,3 millions d'euros. Le montant des projets d'acquisition s'élève quant à lui à 513,7 millions d'euros.

Pour obtenir de plus amples informations

N'hésitez pas à contacter votre représentant local ou Robert Matthews au +44 131 528 4328
robert.matthews@aberdeenstandard.com

Informations importantes

Réservé aux investisseurs professionnels et en Suisse aux investisseurs qualifiés. Non destiné au grand public.

Aberdeen Standard Investments est une marque liée aux activités d'investissement d'Aberdeen Asset Management et de Standard Life Investments.

Ce document est strictement informatif et ne doit pas être considéré comme une offre, une recommandation d'investissement ou une sollicitation pour la négociation de l'un des investissements mentionnés dans le présent document. La propriété est une classe d'actif relativement peu liquide, dont l'évaluation est une question d'opinion. Il n'y a pas de marché reconnu pour l'immobilier et il peut y avoir des retards dans la réalisation de la valeur des actifs immobiliers. Les investisseurs doivent être conscients que les performances passées ne constituent pas une indication des résultats futurs. La valeur des investissements, ainsi que leurs revenus, peuvent augmenter ou diminuer, et un investisseur peut récupérer moins que le montant investi. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et peut être modifié à l'avenir. Des conseils professionnels doivent être obtenus avant de prendre toute décision d'investissement.

Distribution dans l'Espace économique européen:

À la date du présent document, ASPER a été notifié, enregistré ou approuvé (le cas échéant et de quelque manière que ce soit) conformément à la législation locale / Réglementations mettant en œuvre la directive concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive (2011/61 / UE)) (la "Directive AIFM") en vue de la commercialisation auprès d'investisseurs professionnels dans les États membres suivants de l'EEE (chacun étant un "État membre"): Autriche, Belgique, Danemark, Finlande, France, Allemagne, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Norvège, Espagne, Suède et Royaume-Uni. Concernant les autres États membres, ce document ne peut être distribué et les actions ne peuvent être offertes ou placées dans un État membre: (i) que de l'investisseur lui-même; ou (ii) dans la mesure où le présent document peut par ailleurs être légalement distribué et les Actions légalement être offerts ou placés dans cet État membre.

Distribution en Suisse:

Conformément à l'article 120 par. 4 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, telle que modifiée («LPCC»), les Actions ne peuvent être offertes et le memorandum de placement confidentiel ne peut être distribué en Suisse ou à partir de la Suisse qu'à des investisseurs qualifiés au sens de la LPCC. De plus, les actions peuvent être vendues en vertu des exemptions prévues à l'article 3 par. 2 CISA. Le représentant et agent payeur en Suisse est la Société Générale, Paris, succursale de Zurich, Talacker 50, P.O. Box 5070, CH-8021 Zurich. Le memorandum de placement confidentiel, la convention de partenariat ainsi que le rapport annuel les rapports peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant.

Publié en Suisse par Aberdeen Standard Investments (Switzerland) AG. Enregistré Suisse sous la société no. CHE-114.943.983. Siège social: Schweizergasse 14, 8001 Zurich. ASIS est titulaire d'une licence de distribution de la FINMA.

Publié par Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A. Enregistré au Luxembourg. Siège social: 35a, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxembourg. Autorisé et réglementé par la Commission de surveillance du secteur financier à Luxembourg.

Publié dans l'UE par Aberdeen Asset Managers Limited. Aberdeen Asset Managers Limited est une société enregistrée en Écosse (SC108419) au 10 Queen's Terrace, Aberdeen, Écosse, AB10 1XL, Standard Life Investments Limited est immatriculée en Écosse (SC123321) au 1 George Street, Édimbourg EH2 2LL, et les deux sociétés sont agréées et réglementées au Royaume-Uni par la Financial Conduct Authority.