



INDICATEURS CLÉS

Valeur liquidative/part* :	89,39 € (-7,20 % / VL 2T 2023)
Actif Net Réévalué ⁽¹⁾ :	279 M€
Nombre de parts :	3 119 454
Nombre d'investissements directs :	12
Nombre d'investissements indirects :	14
Montant total des investissements 2023 :	7,2 M€
Endettement financier (max: 25 % de l'actif brut de la SC) :	9,7 %
Valeur du patrimoine immobilier direct :	175,6 M€
Dividendes versés depuis le 01/01/2023 (€/action) :	-
Règlement SFDR (2019/2088)* :	Article 8

INVESTMENT
MANAGEMENT

ACTUALITÉS

Afer Pierre

Document d'information périodique au 31 décembre 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ORIENTATION DE GESTION

La Société Civile (SC) Afer Pierre a été créée le 11 juin 2021 et immatriculée le 16 juin 2021. La SC vise à offrir aux investisseurs une exposition à l'immobilier via une diversification présente sous différentes formes :

- (i) Au niveau des sous-jacents grâce à un patrimoine détenu en direct mais aussi au moyen d'investissements réalisés dans de l'immobilier détenu indirectement (SCPI, OPCl non professionnel non dédié, OPCVM à sous-jacent immobilier, club deals...);
- (ii) Au niveau géographique avec une exposition majoritairement en France mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE selon les opportunités de marché ;
- (iii) Au niveau typologique au travers d'une sélection des principaux secteurs : bureau, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences séniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc...

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE* AU 31 DÉCEMBRE 2023

Les performances passées, les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Performance glissante	Depuis la création	Depuis le 01/01/2023	Dernier trimestre	Dernier mois	Performance annualisée depuis la création
	-10,21 %	-9,84 %	-7,24 %	+1,07 %	-5,41 %

Performance calendaire	2021	2022	2023
	+0,80 %	-1,24 %	-9,84 %

2021 : premier exercice social de la SC qui s'est clôturé au 31 décembre 2021 (soit un exercice de 6,5 mois).

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

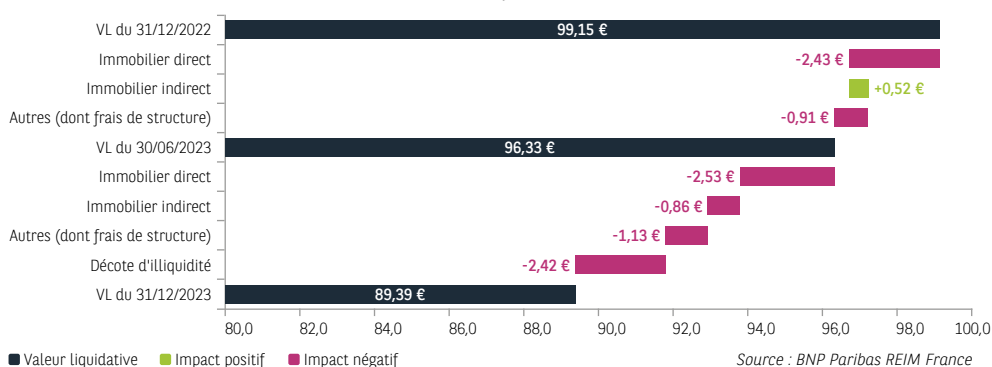
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur liquidative fin de période} + \text{Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur liquidative début de période}} - 1$$

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Au 31 décembre 2023, l'ANR de la SC Afer Pierre s'établit à 278,9 M€, soit une valeur liquidative de 89,39 €/action.

La baisse de -6,94 €/action par rapport à la VL du 30 juin 2023 est principalement liée (i) à la baisse de valorisation de l'immobilier direct et indirect (-3,39 €/action), (ii) aux frais de structure du véhicule (-1,13 €/action) et (iii) à la décote finale imputée à la valeur liquidative pour -2,42 €/action. Cette diminution des valeurs d'expertise est principalement liée au contexte inflationniste et de remontée des taux immobiliers et touche tous les actifs.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative du 31/12/2022 au 31/12/2023



COMMENTAIRES DE GESTION

Sur l'impulsion du régulateur, toutes les SCPI de la place ont procédé à une revue de la valorisation de leur patrimoine immobilier au 30 juin 2023. Certaines d'entre elles ont par la suite annoncé une baisse du prix de leurs parts. C'est notamment le cas de deux SCPIs dans lesquelles la SC Afer Pierre a investi : la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et la SPCI Primopierre dont la valorisation baisse respectivement de -12,4 % et -13,5 %.

Les autres participations indirectes de la SC Afer Pierre ont connu une baisse de leur valorisation notamment les OPCVM, les OPCIs Grand Public et la SC Perial Euro Carbone. Ainsi durant le second semestre, Afer Pierre a cédé des titres de participation pour un montant de 19,9 M€ dont l'intégralité de ses participations dans les deux OPCVM BNP Paribas Immobilier Responsable et Immobilier 21.

Au cours du second semestre 2023, une décote d'illiquidité pour environ 7,5 M€ a été intégrée à la valeur liquidative de la SC Afer Pierre afin de refléter les conditions actuelles du marché immobilier qui connaît un très fort ralentissement des transactions immobilières entraînant des décotes significatives sur les actifs immobiliers cédés. Cette décote permet d'anticiper d'éventuelles demandes de rachat de la part des associés de la SC.

* Veuillez vous référer au paragraphe « Avertissement » en page 4.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FR0014003PJ7
Forme juridique :	Société Civile à Capital Variable (FIA)
Société de gestion :	BNP Paribas REIM France
Afer Pierre 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.	
Dépositaire :	BNP Paribas
Commissaire aux comptes :	PriceWaterhouseCoopers
Fréquence de valorisation :	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice :	31 décembre
Horizon de placement recommandé :	10 ans
Date de création :	11 juin 2021
Devise :	Euros (€)

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT⁽²⁾

Frais d'entrée
L'acquisition des parts de la société Afer Pierre par les associés supporte une commission de souscription de 15 % maximum du capital libéré 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 multisupport, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs, mais sont répercutées dans les frais de fonctionnement et de gestion prélevés annuellement.

	Max contractuel
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe BNP Paribas	1,95 % HT maximum de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	3,0 % TTC max. en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects (hors groupe BNP Paribas)	Estimé à 0,50 % HT de l'actif net par an, en moyenne sur 3 ans

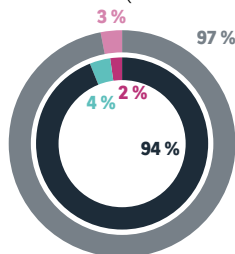
PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible ← → À risque plus élevé

1 2 3 4 5 6 7

Afer Pierre, majoritairement investie en immobilier, présente un niveau de risque faible à moyen de perte en capital, estimé au niveau de 3 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à Afer Pierre n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. Le risque lié au recours à l'endettement n'est pas pris en compte dans l'indicateur.

Répartition de l'actif brut total (en % de l'actif brut total)



Cible : cercle intérieur
31/12/2023 : cercle extérieur

- Poche immobilière
- Poche financière
- Poche liquidité

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SC, la composition de l'actif brut de la SC pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

Répartition de la poche immobilière (en % de la poche immobilière)



- Immobilier direct 58 %
- Immobilier indirect 42 %

Répartition de la poche immobilière indirecte par type de véhicule (en % de la poche indirecte)



- SCPI 58 %
- SCI 25 %
- OPCI Grand Public 17 %

Répartition géographique - immobilier direct et indirect (en % de la poche immobilière)



- Paris 25 %
- Régions 24 %
- Région parisienne 16 %
- Autres 35 %

- Benelux 16 %
- Espagne/Portugal 12 %
- Royaume-Uni/Irlande 4 %
- Allemagne 2 %
- Italie 1 %

Répartition sectorielle - immobilier direct et indirect (en % de la poche immobilière)



- Résidentiel élargi 36 %
- Bureau 34 %
- Logistique/Locaux d'activité 21 %
- Santé 6 %
- Commerce 3 %

N.B. : Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Afer Pierre se basent sur les dernières informations connues et publiées.

ACTIVITÉ LOCATIVE / SYNTHÈSE DES INVESTISSEMENTS

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m ²)	Nombre d'immeubles détenus indirectement	Surface (m ²)	Nombre total des baux détenus directement	Taux d'occupation financier/ TOF ASPIM (semestriel) ⁽³⁾
12	68 888	1 499	N.C	87	96,1 %

Nom de la participation / de l'actif	Société de gestion	Véhicule / Typologie	Géographie	Volume investissement hors frais hors droits (M€)	Frais d'acquisition / Commissions de souscriptions (M€)	Total investissements (M€)	Valorisation au 31/12/2023 (M€)	% de l'actif brut
Asten	n.a	Logistique	Pays-Bas	32,8	0,0	32,8	27,0	9 %
Boulogne	n.a	Bureau	France	21,0	2,0	23,0	11,3	4 %
Cypsela	n.a	Résidentiel	Espagne	38,5	1,2	39,7	36,5	12 %
Eschau	n.a	Logistique	France	8,9	0,2	9,0	6,7	2 %
Lyon	n.a	Bureau	France	21,0	1,5	22,5	18,6	6 %
La Fayette	n.a	Résidentiel	France	11,3	0,8	12,1	9,3	3 %
Opera III	n.a	Résidentiel	Belgique	12,6	0,4	13,0	12,5	4 %
Rue de Douai	n.a	Résidentiel	France	12,7	0,9	13,6	10,9	4 %
Rue des Moines	n.a	Résidentiel	France	13,5	1,0	14,5	11,5	4 %
Staycity	n.a	Résidentiel	Irlande	11,5	1,1	12,6	10,7	3 %
Tocqueville	n.a	Résidentiel	France	11,6	0,8	12,4	10,0	3 %
Vendenheim	n.a	Logistique	France	18,0	0,3	18,3	10,8	3 %
Total investissements directs				213,3	10,1	223,4	175,6	57 %
ActivImmo	Alderan	SCPI	n.a	9,6	0,4	10,0	8,4	3 %
BNP Paribas Diversipierre	BNP Paribas REIM	OPCI GP	n.a	9,7	0,3	10,0	3,9	1 %
Dynapierre	Swisslife	OPCI GP	n.a	9,7	0,3	10,0	8,3	3 %
Épargne Pierre	Altand Voisin	SCPI	n.a	7,2	0,2	7,4	6,4	2 %
Experimmo	Aviva Investors	OPCI GP	n.a	9,7	0,3	10,0	4,5	1 %
Foncière des praticiens	Foncière Magellan	SCPI	n.a	2,0	0,0	2,0	1,7	1 %
LF Grand Paris Patrimoine	La Française	SCPI	n.a	16,6	0,3	16,9	16,6	5 %
Primopierre	Primonial REIM	SCPI	n.a	16,1	0,7	16,8	14,0	5 %
Primovie	Primonial REIM	SCPI	n.a	14,0	0,3	14,3	14,0	5 %
Périal Euro Carbone	Périal	SCI	n.a	4,9	0,1	5,0	4,5	1 %
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi	SCPI	n.a	7,4	0,3	7,7	6,5	2 %
Solving	Sofidy	OPCI GP	n.a	4,8	0,2	5,0	5,0	2 %
Usufruitimmo	France Valley	SCI	n.a	20,8	0,0	20,8	27,0	9 %
Vendôme Régions	Norma Capital	SCPI	n.a	4,8	0,2	5,0	4,3	1 %
Total investissements indirects				147,3	3,5	150,9	124,8	40 %
Total investissements directs + indirects				360,6	13,6	374,3	300,4	97 %

COMMENTAIRES

Au 31/12/2023, la SC Afer Pierre détient :

- **176 M€ d'immeubles en direct répartis sur 12 actifs :**
 - Une plateforme logistique à Asten aux Pays-Bas livrée fin septembre 2022. Cet actif est totalement loué dans le cadre d'un bail de 15 ans avec le locataire néerlandais, spécialiste de l'ameublement ;
 - Deux immeubles de bureaux multi-locataires en France à Boulogne-Billancourt et à Lyon ;
 - Quatre immeubles à usage principal résidentiel situés à Paris : deux dans le 9^{ème} arrondissement, rue La Fayette et rue de Douai, et deux autres dans le 17^{ème} arrondissement, rue des Moines et rue de Tocqueville ;
 - Deux plateformes logistiques situées en périphérie de Strasbourg, Vendenheim et Eschau ;
 - Un immeuble résidentiel situé à Bruxelles ;
 - Un appart-hôtel situé à Dublin, loué en intégralité à un opérateur hôtelier dans le cadre d'un bail ferme long terme de 22 ans ;
 - Un actif d'hôtellerie de plein air situé en Espagne dans la région de Gérone en Catalogne et loué en intégralité à un exploitant de camping français dans le cadre d'un bail ferme long terme de 20 ans.

• **125 M€ en valorisation des participations indirectes répartis sur :**

- 8 SCPI : LF Grand Paris Patrimoine, Primopierre, Rivoli Avenir Patrimoine, Épargne Pierre, Primovie, Activimmo, Foncière des praticiens et Vendôme Régions ;
- 4 OPCI Grand Public : BNP Paribas Diversipierre, Dynapierre, Experimmo et Soliving ;
- 2 SCI : Usufruimmo, Périel Euro Carbone.

Durant le semestre, les participations dans les 2 OPCVM (BNP Paribas Immobilier Responsable et Immobilier 21) ont été entièrement liquidées.

D'autres cessions partielles ont été réalisées :

- Sur les SCPI pour un montant de 3,1 M€ ;
- Sur les OPCI GP pour un montant de 8,6 M€.

D'autres cessions sont attendues dans le courant de l'année 2024.

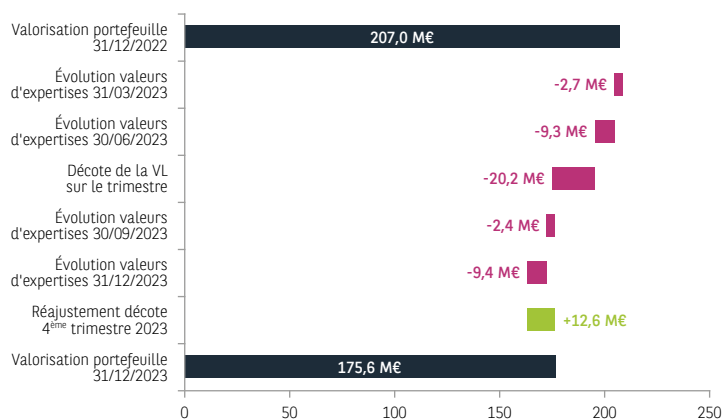
VARIATION DES VALEURS D'EXPERTISES (IMMEUBLES EN DIRECT)

La valorisation du portefeuille de la SC Afer Pierre s'élève à 175,6 M€ au 31/12/2023 soit une baisse de -19,4 M€ (-11,0 %) par rapport au 30/06/2023.

La baisse des valeurs a été marquée sur l'ensemble du patrimoine d'Afer Pierre :

- Les actifs de bureaux à Lyon et à Boulogne-Billancourt ont subi une baisse de 4,2 M€ ;
- La valeur des actifs résidentiels en France a baissé de 3,4 M€ ;
- Les actifs logistiques en France et aux Pays-Bas ont été également impactés par une baisse de 1,3 M€.

En complément, une décote d'illiquidité a été appliquée à l'actif de bureaux de Boulogne-Billancourt et à la plateforme logistique à Vendenheim pour un montant total de 7,5 M€.



DERNIÈRES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

La SC Afer Pierre n'a pas réalisé d'investissement complémentaire sur le semestre.

ENDETTEMENT FINANCIER

Le ratio LTV de la SC Afer Pierre s'élève à 9,7 % au 31/12/2023 suite au remboursement d'une tranche de 20 M€ sur l'emprunt contracté avec BECM.

Crédit Court Terme	
Banque prêteuse	BECM
Montant tiré au 31/12/2023 (K€)	30 000
Montant disponible non tiré au 31/12/2023 (K€)	30 000
Effet du financement	17/06/2022
Date d'échéance	17/06/2025
Taux d'intérêts (variable)	1,15 % + EURIBOR 3M

APPROCHE ISR DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE DIRECTE

La SC Afer Pierre a obtenu, le 6 décembre 2021, le label ISR* appliqué à l'immobilier. Dès sa création, la SC Afer Pierre a choisi d'intégrer des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement. La SC a choisi de développer une démarche ISR Best-In-Progress visant à acquérir des actifs présentant un fort potentiel d'amélioration, par des actions ciblées et dans un calendrier donné (cf. schéma ci-contre), contrairement à l'approche Best-In-Class qui vise à ne sélectionner que des actifs de top-niveau et à maintenir leurs performances sur la durée.

Dans le cadre des engagements ESG de la SC Afer Pierre, la société de gestion suivra pour la poche immobilière directe les critères repris ci-après (revue annuelle).

À titre d'exemple, plusieurs actions sont envisagées à moyen terme concernant l'actif situé rue Henri Martin à Boulogne-Billancourt : remplacement de l'éclairage existant par un éclairage LED, amélioration de l'isolation des murs et façades, remplacement des installations de climatisation par des équipements plus récents et moins énergivores ou encore déploiement d'une solution afin de permettre un suivi plus précis de l'ensemble de la consommation énergétique de l'immeuble.



Actif	Performance énergétique en kWhEF/m²/an	Émissions de gaz à effet de serre (GES) en kgCO ₂ eq/m²	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Production d'énergie renouvelable	Consommation d'énergie renouvelable	Confort des occupants	Résilience	Locataire (engagement sur thématiques ESG)	Pollution (actifs sans risque lié à l'amiante)
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	<ul style="list-style-type: none"> Logistique / santé : nombre d'actifs à -10km d'un axe routier Bureau / commerce / résidentiel : nombre d'actifs à -800 m d'un réseau de transports en commun ferré 	Actifs dotés d'un équipement de production d'énergie renouvelable	Locataires équipés d'un contrat d'énergie verte	Accessibilité PMR	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m²/an	kgCO ₂ eq/m²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de baux	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs
AFER PIERRE PHASE 1	77,39	14,03	100 %	100 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	100 %
ASTEN	58,63	16,82	OUI	OUI	NON	0	OUI	NON	NON	OUI
HERON BUILDING	66,24	3,67	OUI	OUI	NON	0	OUI	NON	NON	OUI
BOULOGNE	124,54	6,90	OUI	OUI	NON	0	OUI	NON	NON	OUI
OPERA III	145,95	24,90	OUI	OUI	NON	0	OUI	NON	NON	OUI
LA FAYETTE	145,70	8,07	OUI	OUI	NON	0	OUI	NON	NON	OUI

Indicateurs de surperformance	Valeur benchmark* : 159 kWhEF/m²/an	Valeur benchmark* : 32 kgCO ₂ eq/m²
-------------------------------	-------------------------------------	--

* Source : Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers bureau en Europe <https://index-esg.com/>

CLASSIFICATION ESG DES ACTIFS DÉTENUS EN INDIRECT

Part des fonds labellisés ISR

Au 31/12/2023, 100 % des participations (immobilier indirect) de la SC Afer Pierre concernent des participations labellisées ISR.

*AVERTISSEMENT

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement. Ce document a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, document d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le fonds relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 des 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 SC Afer Pierre 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

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 d'Afer Pierre. 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 Pierre.
- (3) Le taux d'occupation financier (TOF) 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.

AferPierre

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA au capital de 4 309 200 euros - Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n°300 794 278
Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

