

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

AFER PIERRE

Code ISIN : FR0014003PJ7

Proposé dans le cadre du Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

SA au capital social de 4 309 200 euros

300 794 278 R.C.S. Nanterre

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

Organisme de contrôle : Autorité des Marchés Financiers (AMF) – 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

www.afer.asso.fr/ / Appelez le 01.73.60.07.80 pour de plus amples informations

Date de publication : 01.04.2022

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Objectifs

La Société Civile (SC) AFER PIERRE est accessible uniquement via un investissement en unités de compte au sein d'une adhésion au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer. Ce support en unités de compte fait l'objet de fenêtres de commercialisation. La SC AFER PIERRE visera à offrir aux investisseurs une exposition à l'immobilier via une diversification présente sous différentes formes :

- 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, OPCI non professionnel non dédié, OPCVM à sous-jacent immobilier, club deals...);
- 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 ;
- 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...

Dans le cadre de sa gestion, AFER PIERRE adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine y compris les investissements financiers.

La SC AFER PIERRE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier (Certification AFNOR n°2021/97030.1 du 06/12/2021).

L'évolution de la valeur de votre investissement provient principalement de la variation de la valeur des actifs détenus par la société et des revenus potentiels générés par ces actifs (revenus locatifs, dividendes, ...). La valeur liquidative des parts de la SC AFER PIERRE sera calculée chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent.

La SC vise à investir la globalité de son actif en immobilier (direct ou indirect) et dans des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier, à l'exception d'une poche de liquidité :

- Poche immobilière (directe et indirecte) : entre 80% et 100% de l'actif brut du Fonds. La poche immobilière est composée (i) d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-proprété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par le Fonds ou au travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPCI,...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ». Concernant son patrimoine en immobilier physique, la SC s'engage à développer une démarche ISR "best-in-progress" visant à faire progresser les immeubles d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG) vers un seuil qualifié "d'excellence", dont le suivi sera possible grâce à des indicateurs chiffrés
- Poche financière : cible aux alentours de 5% de l'actif brut du Fonds, soit dans une fourchette comprise entre 0% et 10% de l'actif brut du Fonds investis en actions de sociétés cotées proposant une exposition majoritaire aux marchés immobiliers français et européens, ainsi qu'en obligations. La stratégie de la poche financière sera déployée exclusivement via l'investissement dans des OPCVM/FIA. La Société de Gestion s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.). Dans le cadre de la sélection des titres financiers, seuls les OPCVM gérés selon une approche ISR seront éligibles à la poche financière.
- Poche de liquidité : Cible aux alentours de 3% de l'actif brut du Fonds, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l'actif brut du Fonds, investis en montants à vue ou investis dans des titres de créance et/ou instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

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

Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire, l'allocation des actifs est donc susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

La SC pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire. Le ratio maximum d'endettement est limité à 25% de l'actif brut de la SC.

Investisseurs de détail visés

La souscription du support en unités de compte AFER PIERRE est destinée à des investisseurs adhérents au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer :

1. disposant d'un niveau de connaissance et d'expérience leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des actifs immobiliers ;
2. recherchant la performance d'un placement à long terme adossé majoritairement à de l'immobilier physique et financier diversifié (bureaux, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences seniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc...,) situé en France mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE ;
3. dont l'horizon de placement est de 10 ans ou plus ;
4. et étant en capacité de supporter un risque de perte en capital à savoir, la perte totale ou partielle des sommes investies sur des supports en unités de compte.

Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de la SC est de 99 ans à compter de son immatriculation le 11/06/2021.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez AFER PIERRE pendant 10 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité qu'AFER PIERRE enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé AFER PIERRE dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. AFER PIERRE ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser l'intégralité des sommes dues, vous pouvez perdre une partie de votre investissement. Toutefois, vous bénéficiez du mécanisme de garantie des assurances de personnes dans le cadre de votre adhésion au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer. L'indicateur de risque présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risque importants non pris en compte dans l'indicateur : les actifs immobiliers sont peu liquides. En périodes de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

Risque lié au recours à l'endettement : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SC, sa performance, mais également les risques de perte.

Risque de perte en capital : la SC n'offre aucune garantie ou protection en capital.

L'investisseur est averti que la performance de la SC peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être restitué intégralement, et ce même s'il conserve ses parts pendant toute la durée de placement recommandée.

Scénarios de performance				
Investissement de 10 000 € Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 071 €	8 897 €	8 468 €
	Rendement annuel moyen	-9,3%	-2,3%	-1,6%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 099 €	11 315 €	13 262 €
	Rendement annuel moyen	1,0%	2,5%	2,9%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 378 €	12 020 €	14 443 €
	Rendement annuel moyen	3,8%	3,7%	3,7%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 652 €	12 755 €	15 712 €
	Rendement annuel moyen	6,5%	5,0%	4,6%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10000€.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. La méthodologie de calcul, basée sur une série statistique de 5 ans, a pour conséquence de présenter des scénarios de performances optimistes en cas de performances passées favorables et des scénarios de performances pessimistes en cas de performances passées défavorables. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmement défavorables, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que va me coûter cet investissement ?

Des frais s'appliquent à votre investissement d'une part au niveau du support AFER PIERRE et d'autre part au niveau des actifs sous-jacents. L'incidence sur le rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, et aux actifs sous-jacents, et ce pour trois périodes de détention différentes dont l'horizon d'investissement recommandé. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles.

Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000€. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie au sein duquel le support AFER PIERRE est souscrit.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000€ Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	351,00€	1 820€	3 809 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	3,5%	3,0%	2,5%

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous détaille la composition des coûts et indique :

1. l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandé ;
2. la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,00 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement et lors des versements. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1,1%	L'incidence des coûts au titre des investissements (achats/ventes) dans les sous-jacents des supports d'investissement du produit.
	Autres coûts récurrents (*)	1,5%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Cette commission est susceptible d'être prélevée sur certains supports d'investissement s'ils surperforment leur indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Cette commission est susceptible d'être prélevée lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un certain %.

(*) Dont 0,1% au titre des frais d'exploitation immobilière

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie au sein duquel le support AFER PIERRE est souscrit.

Les coûts de transactions affichés correspondent aux frais de transaction moyens sur les 3 dernières années sur les investissements immobiliers et couvrent les droits, honoraires et frais liés à l'acquisition des actifs sous-jacents au produit.

Cependant, l'impact de ces coûts de transaction sur la performance de la SC sur la période est globalement neutralisé par la commission de 15% maximum supportée par les associés de la SC lors de l'acquisition des parts de la société. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multisupports, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les adhérents mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.