

AFER PIERRE CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce support en unités de compte. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce support et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

AFER PIERRE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de l'article L.214-24 du Code Monétaire et Financier, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable géré par BNP Paribas REIM France, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000031. Il est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile (SC) AFER PIERRE ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

PRESENTATION

Dénomination	AFER PIERRE
Forme	Société civile à capital variable
Date de clôture de l'exercice	31 Décembre
Gérant	BNP Paribas REIM France
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Expert immobilier	CBRE Valuation
Associés	Abeille Vie, Abeille Epargne Retraite
Durée de vie statutaire	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans
Durée de placement recommandée	Dix (10) ans
Code ISIN	FR0014003PJ7

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SC 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...

L'objectif de gestion est de proposer une récurrence de revenus locatifs avec une perspective de plus-value à long terme.

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.

Dans le cadre de sa gestion, la SC adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine, ainsi que dans la sélection des titres financiers détenus par la SC.

La SC pourra avoir recours à l'endettement, avec un ratio maximum limité à 25% de l'actif brut. Cet endettement, aura notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels.

Stratégie adoptée pour la poche immobilière

La SC a pour stratégie d'investir directement ou indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière, dans des actifs immobiliers diversifiés bureaux, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences séniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pieds d'immeuble, etc en France et Europe dans des pays membres de l'OCDE.

Ces actifs détenus directement ou indirectement représenteront entre 80% et 100% de l'actif brut de la SC.

La poche immobilière est composée (i) d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par la SC ou au travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPCI,...) investissant

Recommandation : ce support pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

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.

Outre les investissements décrits ci-dessus, la SC peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme situés dans d'autres pays européens membres de l'OCDE. Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance.

Ces participations non contrôlées sont intégrées à la démarche ISR de la SC, soit, lorsque ces dernières sont effectivement titulaires du label ISR ou d'un label européen reconnu comme équivalent.

Stratégie adoptée pour la poche financière

La SC a pour stratégie d'investir dans des 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. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

Ces actifs représenteront entre 0 et 10% de l'actif brut de la SC avec une cible à 5% de l'actif brut de la SC.

Dans le cadre de la sélection des titres financiers, seuls les OPCVM gérés selon une approche ISR seront éligibles à la poche financière.

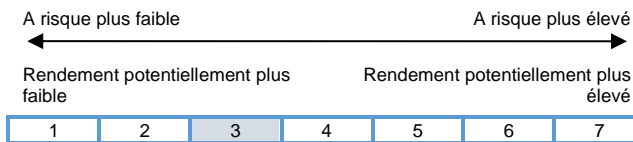
Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

La SC a pour stratégie d'investir dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Ces actifs seront investis dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l'actif brut de la SC, avec une cible aux alentours de 3% de l'actif brut de la SC.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SC, la composition de l'actif brut de la SC pourra différer des ratios présentés ci-dessus. Par ailleurs, il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

PROFIL DE RISQUE



L'indicateur de risque du support en unités de compte AFER PIERRE est conforme à la méthode d'évaluation telle que prévue au Règlement 1286/2014 dit «PRIIPS».

Risques importants pour le support en unités de compte AFER PIERRE non pris en compte dans cet indicateur :

Risque en capital

Le support en unités de compte AFER PIERRE n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support en unités de compte AFER PIERRE par un adhérent qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé.

Risques liés au marché de l'immobilier

Les investissements réalisés par la SC seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. La SC pourra, par exemple, être amenée à supporter la défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, donc à une baisse des revenus locatifs et de ses performances. En cas d'acquisition d'immeuble à construire ou de conclusion de contrat de promotion immobilière, la SC pourra être exposée à la défaillance de ses cocontractants et aux aléas de la construction et de la mise en location. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SC.

Risque Actions

La poche financière est susceptible d'enregistrer des fluctuations à la hausse comme à la baisse compte tenu des variations potentielles des marchés actions.

Risque de gestion discrétionnaire

La performance de la SC dépend de l'allocation d'actifs faite par le Gérant. Il existe un risque que la SC n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés.

Risque de durabilité

La SC est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SC à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers de la SC qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SC dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

ADHERENTS CONCERNES

AFER PIERRE est destinée à servir de support en unités de compte aux contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports proposés par l'AFER. L'investissement par les adhérents sur le support en unités de compte AFER PIERRE se traduit par la souscription de parts de la SC par les seuls Associés.

Dans ce cadre, les unités de compte AFER PIERRE sont destinées à tous adhérents recherchant la performance d'un placement à long terme adossé principalement à de l'immobilier diversifié : bureaux, logistique, résidentiel élargi, (y compris résidences séniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc... situé en France et en Europe dans des pays membres de l'OCDE...

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Risque de taux et de crédit

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titres de créance baissera entraînant celle de la valeur des actifs de la SC. Ces actifs seront aussi amenés à baisser si l'émetteur d'une obligation ou d'un titre de créance voyait sa notation se dégrader ou ne pouvait plus payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SC à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par des associés d'AFER PIERRE.

En outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par la SC, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

Risque de levier

Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet amplificateur sur la valeur liquidative de la SC en cas de recours à l'endettement à travers ses filiales et ses participations.

Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la SC dans des sociétés à prépondérance immobilière sont exposés à l'ensemble des risques ci-dessus, auxquels vient s'ajouter le risque de gestion discrétionnaire d'une société de gestion tierce dans le cas où la détention indirecte est effectuée au travers de sociétés non contrôlées.

Risque de change

Bien qu'une grande partie des investissements, des revenus et des dépenses attendues de la SC soit libellée en euros, les activités de la SC peuvent être soumises à des risques typiques d'une activité internationale, y compris, mais sans s'y limiter, de la volatilité de taux de change généraux. Pour les investissements libellés dans une devise étrangère, la valeur en devise locale de l'investissement variera en fonction des fluctuations des taux de change. La SC peut chercher, à sa discrétion, à couvrir le risque de change associé aux actifs de la SC dans des pays qui n'utilisent pas l'euro comme devise principale. Il existe un risque que les couvertures ne suppriment pas la totalité du risque associé au montant couvert. De plus, comme les couvertures ne sont que partielles de par leur conception, la SC demeure exposée au risque pour tout montant non couvert. De plus, rien ne garantit la stabilité de l'euro pendant la durée de vie de la SC. La remise des revenus et des plus-values générées par les investissements réalisés par la SC dans certains pays peut dépendre de l'existence de liquidités dans la devise locale concernée. Il peut être impossible ou irréalisable de couvrir le risque de change auquel la SC est exposé. Le gestionnaire peut engager le paiement à terme de certains actifs libellés dans une autre devise que l'euro qui peut être sensiblement plus élevé à la date d'exécution de l'engagement.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le support en unités de comptes AFER PIERRE dépend de la situation personnelle de l'adhérent au contrat d'assurance. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du support en unités de compte AFER PIERRE.

AFER PIERRE CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

VALEUR LIQUIDATIVE

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 valeur liquidative est publiée sur le site internet de l'AFER www.afer.fr.

LIMITATION ET SUSPENSION DES SOUSCRIPTIONS

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. Le Gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des Associés le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux Associés et aux adhérents sur le site internet de l'AFER www.afer.fr.

FRAIS

Les frais servent à couvrir les coûts d'exploitation, de fonctionnement et de gestion directs et indirects de la SC, les coûts de commercialisation et de distribution des parts ainsi que les frais prélevés au niveau du support. Ces frais réduisent la performance potentielle du support.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée *	Néant
Frais de sortie	Néant

* L'acquisition de parts de la société AFER PIERRE par les Associés supporte une commission de souscription de 15% maximum 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 multi-supports, 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.

Frais prélevés par le support sur une année (hors frais d'exploitation immobilière et frais indirects)

Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le Groupe BNP Paribas	1,95 % maximum de l'actif net de la SC
---	--

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Les reportings précisent le montant annuel des frais payés. Les Caractéristiques Détaillées de la SC précisent l'ensemble des frais associés à AFER PIERRE, dont les frais d'exploitation immobilière et les frais indirects.

REGIME FISCAL

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AFER PIERRE relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Selon le régime fiscal de l'investisseur, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts d'unités de compte AFER Pierre peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de l'unité de compte afin de bénéficier d'un conseil fiscal individuel.

INFORMATIONS PRATIQUES

Les Caractéristiques Principales, les Caractéristiques Détaillées, les statuts et les reportings d'AFER PIERRE seront disponibles sur le site internet de l'AFER www.afer.fr.