



INDICATEURS CLÉS

Valeur liquidative/part :	98,73 € (-0,42 % / VL 4T 2022)
Actif Net Réévalué ⁽¹⁾ :	308,0 M€
Nombre de parts :	3 119 454
Nombre d'investissements directs :	12
Nombre d'investissements indirects :	16
Montant total des investissements 2023 :	3,2 M€
Endettement financier (max: 25 % de l'actif brut de la SC) :	16,3 %
Valeur du patrimoine immobilier direct :	204 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 mars 2023
1^{er} trimestre 2023 - du 01/01/2023 au 31/03/2023



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 :

- 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, OPC 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 seniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerce de pied d'immeuble, etc...

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 MARS 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance glissante	Depuis la création	Depuis le 01/01/2023	Dernier trimestre	Dernier mois	Performance annualisée depuis la création
	-0,87 %	-0,42 %	-0,42 %	-1,15 %	-0,50 %

Performance calendaire	2021*	2022	2023
	+0,80 %	-1,24 %	-0,42 %

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

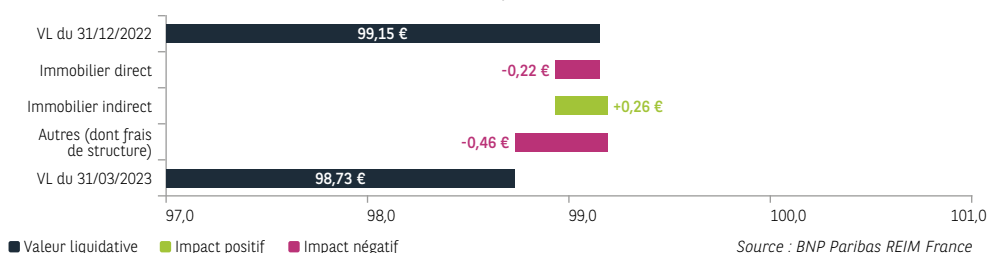
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Au 31 mars 2023, l'ANR de la SC Afer Pierre s'établit à 308,0 M€, soit une valeur liquidative de 98,73 €/action. La baisse de -0,42 €/action par rapport à la VL du 31 décembre 2022 est principalement liée (i) à la légère baisse de valorisation de l'immobilier direct (-1,3 %) qui a totalement contrebalancé l'impact positif des revenus locatifs et (ii) aux frais de structure du véhicule. Cette diminution des valeurs d'expertise est principalement liée au contexte inflationniste et de remontée des taux immobiliers. Elle a notamment été marquée pour les actifs logistiques d'Asten, Eschau, Vendenheim et pour l'actif de bureau de Lyon - cf. variation des valeurs d'expertise.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative du 31/12/2022 au 31/03/2023



COMMENTAIRES DE GESTION

Au cours du premier trimestre 2023, la SC Afer Pierre a procédé à un seul investissement. Il s'agit du renforcement de sa participation dans la SCI Usufruimmo pour un montant de 3,2 M€ portant le total de son engagement dans la SCI à 24 M€ au 31/03/2023.

Pour rappel, cette SCI détient un panel diversifié d'investissements en usufruit de parts de SCPI.

N° ADEME : FR200182_03KLJL

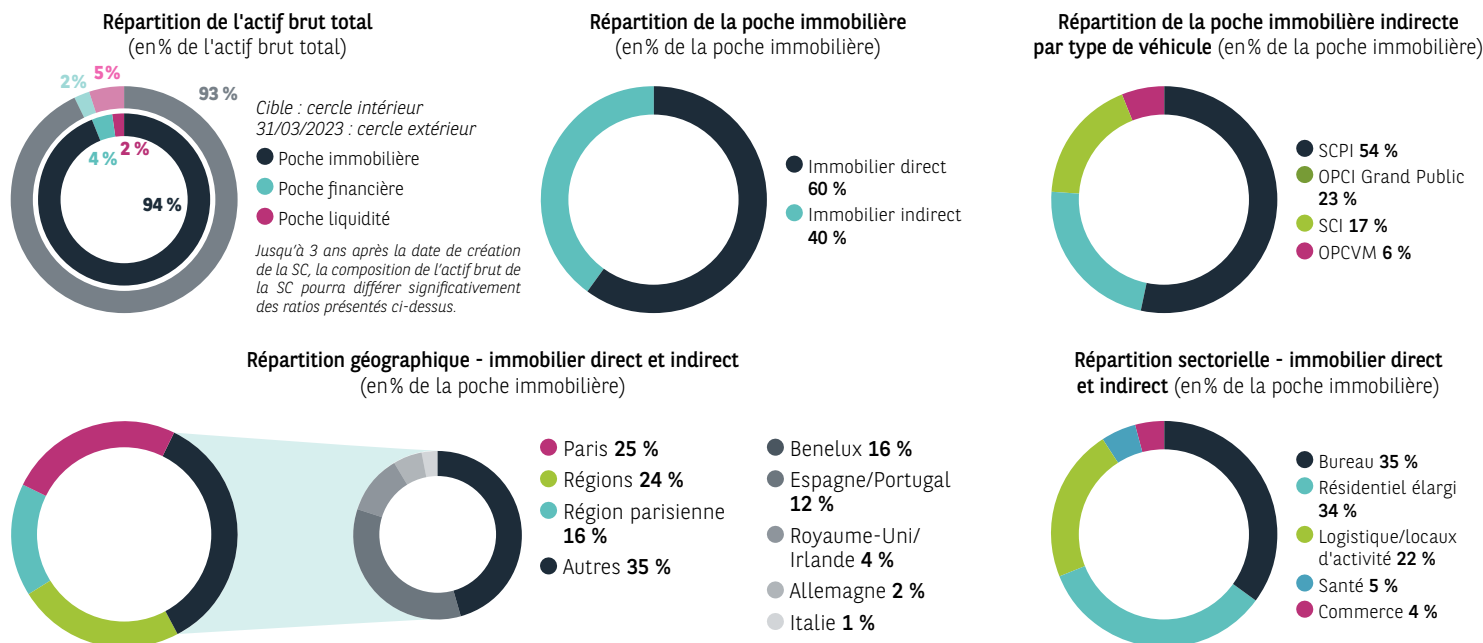


PROFIL DE RISQUE - SRI

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.



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 (m²)	Nombre d'immeubles détenus indirectement	Surface (m²)	Nombre total des baux détenus directement	Taux d'occupation financier/TOF ASPIM ⁽³⁾
12	69 203	2 883	N.C	96	92,9 %

COMMENTAIRES

Au 31/03/2023, la SC Afer Pierre détient :

204 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 SHI, 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^e arrondissement, rue La Fayette et rue de Douai, et deux autres dans le 17^e arrondissement, rue des Moines et rue de Tocqueville;
- Deux plateformes logistiques situées en périphérie de Strasbourg, à Vendenheim et Eschau;
- Un immeuble résidentiel situé à Bruxelles;

- Un appartement situé à Dublin, loué en intégralité à StayCity 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 l'opérateur Sandaya dans le cadre d'un bail ferme long terme de 20 ans.

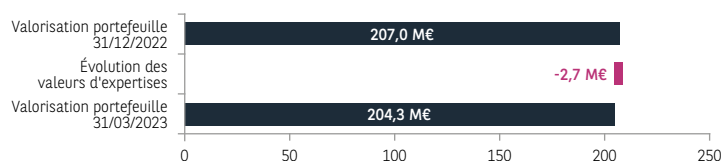
147 M€ en valorisation des participations indirectes répartis sur :

- 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 et Perial Euro Carbone;
- 2 OPCVM : BNP Paribas Immobilier Responsable et Immobilier 21.

VARIATION DES VALEURS D'EXPERTISES (IMMEUBLES EN DIRECT)

La valorisation du portefeuille de la SC Afer Pierre s'élève à 204,3 M€ au 31/03/2023 soit une baisse de -2,7 M€ (-1,3 %) par rapport au 31/12/2022.

La diminution a notamment été marquée pour les actifs logistiques (-0,6 M€ pour Asten aux Pays-Bas, -0,5 M€ pour Vendenheim et -0,4 M€ pour Eschau en France), pour l'actif de bureau de Lyon (-0,4 M€) ainsi que pour l'actif résidentiel de rue des Moines à Paris 17^{ème} (-0,4 M€).



DERNIÈRES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

La SC Afer Pierre a poursuivi ses investissements indirects au cours du trimestre avec le renforcement de sa participation dans la SCI Usufruimmo pour 3,2 M€ (cf. commentaires de gestion).



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	Emissions 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	- 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 31/03/2023, 100 % des participations (immobilier indirect) de la SC Afer Pierre concernent des participations labélisées ISR.

AVERTISSEMENT

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement.

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 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

Afer Pierre 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. La SC déclare un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020. 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). La société de gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité depuis le 1^{er} janvier 2023.

