



### INDICATEURS CLÉS

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Valeur liquidative/part :                                       | 96,33 €<br>(-2,84 % / VL 4T 2022) |
| Actif Net Réévalué <sup>(1)</sup> :                             | 300,5 M€                          |
| Nombre de parts :   | 3 119 454                         |
| Nombre d'investissements directs :                              | 12                                |
| Nombre d'investissements indirects :                            | 16                                |
| Montant total des investissements 2023 :                        | 7,2 M€                            |
| Endettement financier<br>(max: 25 % de l'actif brut de la SC) : | 14,2 %                            |
| Valeur du patrimoine immobilier direct :                        | 195 M€                            |
| Dividendes versés<br>depuis le 01/01/2023 (€/action) :          | -                                 |
| Règlement SFDR (2019/2088) :                                    | Article 8                         |

INVESTMENT  
MANAGEMENT

ACTUALITÉS

## Afer Pierre

Document d'information périodique au 30 juin 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, OPCLI 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...), commerce de pied d'immeuble, etc...

### SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 JUIN 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 |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------|---|
|                       | -3,27 %            | -2,84 %              | -2,43 %           | -2,84 %      | -1,64 %                                   |

| Performance calendaire | 2021*   | 2022    | 2023    |
|------------------------|---------|---------|---------|
|                        | +0,80 % | -1,24 % | -2,84 % |

\* 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 :

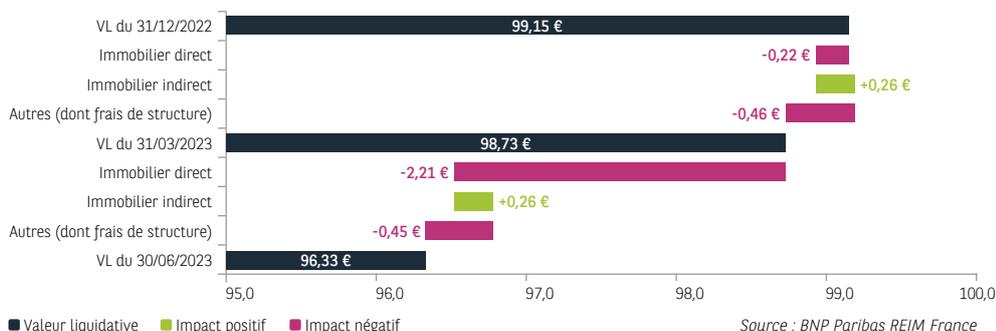
$$Performance = \frac{Valeur\ liquidative\ fin\ de\ période + Dividendes\ versés\ sur\ la\ période}{Valeur\ liquidative\ début\ de\ période} - 1$$

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Au 30 juin 2023, l'ANR de la SC Afer Pierre s'établit à 300,5 M€, soit une valeur liquidative de 96,33 €/action.

La baisse de -2,82 €/action par rapport à la VL du 31 décembre 2022 est principalement liée (i) à la baisse de valorisation de l'immobilier direct (-5,8 %) 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 et touche tous les actifs.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative du 31/12/2022 au 30/06/2023



### COMMENTAIRES DE GESTION

Au cours du premier semestre 2023, la SC Afer Pierre a procédé à un seul investissement : il s'agit du renforcement de sa participation dans la SCI Usufruitimm pour un montant de 7,2 M€ portant le total de son engagement dans la SCI à 28 M€ au 30/06/2023.

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

La SC a également remboursé 10 M€ de la dette court terme mise en place en 2022, permettant ainsi de baisser la charge d'intérêts.

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

|   |   |
|---|---|
| Code ISIN :   | FR0014003P17                            |
| 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 S.A.                        |
| 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<sup>(2)</sup>

**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 |

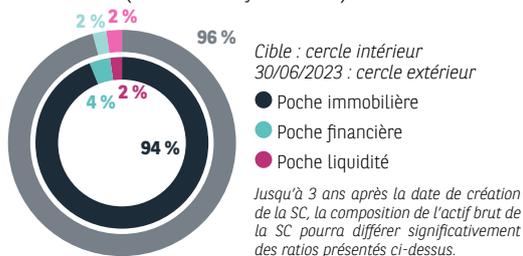
### PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible ← → À risque plus élevé

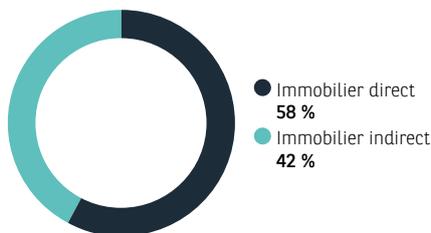
1 2 3 4 5 6 7

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.

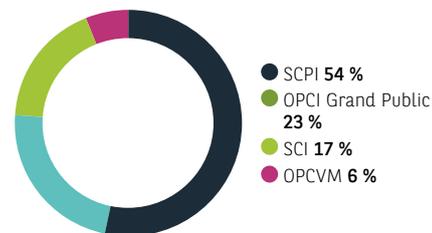
### Répartition de l'actif brut total (en % de l'actif brut total)



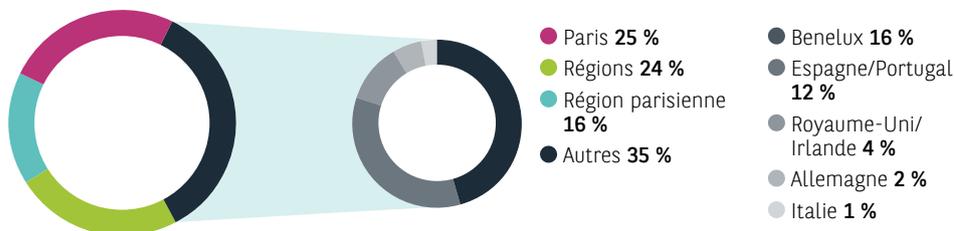
### Répartition de la poche immobilière (en % de la poche immobilière)



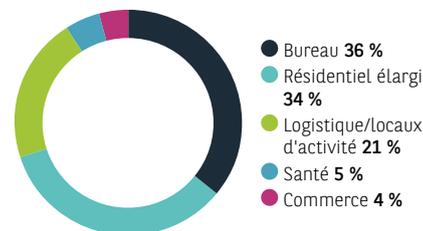
### Répartition de la poche immobilière indirecte par type de véhicule (en % de la poche indirecte)



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



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



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 (semestriel) <sup>(3)</sup> |
|--|--------------|--|--------------|---|---|
| 12                                     | 69 203       | 2 883                                    | N.C          | 87  | 93,1 %  |

## COMMENTAIRES

Au 30/06/2023, la SC Afer Pierre détient :

**195 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<sup>e</sup> arrondissement, rue La Fayette et rue de Douai, et deux autres dans le 17<sup>e</sup> 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 appart-hôtel 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.

**150 M€ en valorisation des participations indirectes répartis sur :**

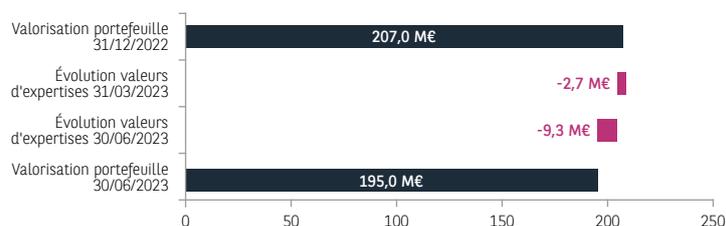
- 8 SCPI : LF Grand Paris Patrimoine, Primopierre, Rivoli Avenir Patrimoine, Épargne Pierre, Primovie, Activimmo, Foncière des praticiens et Vendôme Régions ;
- 4 OPC I Grand Public : BNP Paribas Diversipierre, Dynapierre, Experimmo et Soliving ;
- 2 SCI : Usufruimmo, Périel Euro Carbone ;
- 2 OPCVM : 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 195,0 M€ au 30/06/2023 soit une baisse de -12,0 M€ (-5,8 %) par rapport au 31/12/2022.

La diminution a été marquée pour l'ensemble du patrimoine d'AFER Pierre notamment pour :

- Les actifs logistiques aux Pays-Bas (-4,7 M€) et en France (-1,6 M€) ;
- Les actifs de bureaux de Lyon (-1,7 M€) et de Boulogne-Billancourt (-1,1 M€) ;
- Ainsi que pour les actifs résidentiels (-2,9 M€).



## DERNIÈRES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

La SC Afer Pierre a poursuivi ses investissements indirects au cours du semestre avec le renforcement de sa participation dans la SCI Usufruimmo pour 7,2 M€ (cf. commentaires de gestion).

## ENDETTEMENT FINANCIER

La SC Afer Pierre a remboursé 10 M€ du crédit court terme mis en place auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM) afin de diminuer la charge d'intérêts de la SC. Cette opération a également réduit le ratio d'endettement à 14,2 % à fin juin 2023.

| Crédit Court Terme                             |                     |
|--|---------------------|
| Banque prêteuse                                | BECM                |
| Montant tiré au 30/06/2023 (k€)                | 50 000              |
| Montant disponible non tiré au 30/06/2023 (k€) | 10 000              |
| Renouvellement                                 | 3 mois              |
| Effet du financement                           | 17/06/2022          |
| Date d'échéance                                | 17/06/2025          |
| Taux d'intérêts (variable)                     | 1,15 % + EURIBOR 3M |

APPROCHE ISR DE LA POCHE 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).

A 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 kWhE/m²/an                                   | Emissions de gaz à effet de serre (GES) en kgCO <sub>2</sub> 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"> <li>Logistique / santé : nombre d'actifs à -10km d'un axe routier</li> <li>Bureau / commerce / résidentiel : nombre d'actifs à -800 m d'un réseau de transports en commun ferré</li> </ul> | 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                         | kWhE/m²/an  | kgCO <sub>2</sub> 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                             |
| <b>AFER PIERRE PHASE 1</b>    | <b>77,39</b>  | <b>14,03</b>  | <b>100 %</b>   | <b>100 %</b>  | <b>0 %</b>  | <b>0 %</b>                                      | <b>100 %</b>           | <b>0 %</b>             | <b>0 %</b>  | <b>100 %</b>                                       |
| 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 kWhE/m²/an                                      | Valeur benchmark* : 32 kgCO <sub>2</sub> eq/m²                        | * Source : Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers bureau en Europe <a href="https://index-esg.com/">https://index-esg.com/</a> |   |   |   |                        |                        |   |  |

CLASSIFICATION ESG DES ACTIFS DÉTENUS EN INDIRECT

Part des fonds labellisés ISR

Au 30/06/2023, 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.

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](http://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.

Afer Pierre

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<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

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.

