

AFER PIERRE

CARACTERISTIQUES DETAILLEES – Informations exactes au 27 décembre 2023

**AFER PIERRE**  
**SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE**

**CARACTERISTIQUES DETAILLEES**



## DEFINITIONS

<b>Associé</b>	Désigne tout souscripteur de Part(s) de la SC.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Dépositaire</b>	Désigne BNP PARIBAS S.A, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, ayant son siège social sis 16 Boulevard des Italiens, 75009, adresse postale : 9 rue du Débarcadère, 93761 Pantin Cedex.
<b>Europe</b>	Désigne les membres de l'Espace Economique Européen (EEE) ainsi que la Suisse et le Royaume-Uni, à condition que ces Etats soient membres de l'OCDE.
<b>Expert Immobilier</b>	Désigne l'Expert mentionné au 1.4
<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs régis par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Gestionnaire</b>	Désigne le Gestionnaire du FIA au sens de la Directive 2011/61/UE (AIFM). Pour les besoins des présentes le Gestionnaire est également le Gérant de la Société.
<b>Gérant</b>	Désigne la Société de Gestion, Gérant désigné conformément aux Statuts de la Société.
<b>Groupe</b>	Désigne selon le cas, le groupe BNP Paribas S.A. et ses filiales, dont le Gérant d'actifs fait partie ou le groupe ABEILLE ASSURANCES et ses filiales.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
<b>OPCVM</b>	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
<b>Part(s)</b>	Désigne une ou plusieurs parts de la SC.
<b>Participation Majoritaire</b>	Désigne toute participation directe ou indirecte si la quote-part de détention de la SC représente au minimum 50% du capital des entités concernées
<b>Participation Minoritaire</b>	Désigne toute participation directe ou indirecte si la quote-part de détention de la SC est strictement inférieure à 50% du capital des entités concernées

<b>Société de Gestion</b>	Désigne la société BNP Paribas Real Estate Investment Management France, société anonyme à directoire et conseil de surveillance de droit français, ayant son siège social 51 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 300 794 278. BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 1 <sup>er</sup> juillet 2007 sous le numéro GP-07000031 et ayant obtenu son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la Directive 2011/61/UE (AIFM) le 15 avril 2014.
<b>SC ou Société ou Fonds</b>	Désigne la société AFER PIERRE
<b>Statuts</b>	Désignent les statuts de la SC.
<b>U.S Person</b>	A le sens qui lui est donné à l'article 1.2.2
<b>Valeur des Actifs Immobiliers</b>	Désigne la valeur des actifs immobiliers ou participations directes et indirectes telles que déterminées à tout moment par les évaluateurs de la SC ou la Société de Gestion, conformément aux méthodes de valorisation définies dans les Statuts de la SC.

## 1. PRESENTATION GENERALE

AFER PIERRE prend la forme d'une société civile à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 900 505 462, ayant son siège social et son adresse postale *s/s* 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt.

AFER PIERRE a été créée le 16 juin 2021 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date d'immatriculation.

Code ISIN : FR0014003PJ7

### 1.1 Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les Associés, et désignés par décision collective ordinaire des Associés ou par les Statuts de la Société.

La gestion des investissements de la Société est confiée au Gestionnaire afin de gérer, les actifs et les investissements de la Société dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et qui peuvent être précisées dans une convention de gestion conclue avec la Société et le Gérant notamment.

Le Gestionnaire et le Gérant sont la même personne

Est nommé Gérant et Gestionnaire de la Société pour une durée indéterminée :

**BNP Paribas Real Estate Investment Management France**, société de gestion de portefeuille de FIA agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le numéro GP-07000031-.

Les modalités de nomination et de révocation ainsi que les pouvoirs de la gérance sont prévus par les Statuts.

Conformément à l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, le Gestionnaire dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.

BNP Paribas Real Estate Investment Management France a procédé au recensement des situations de conflits d'intérêts dans lesquelles les activités exercées par un délégataire sont susceptibles de générer des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Afin de prévenir, surveiller et gérer ces situations de conflits d'intérêt, BNP Paribas Real Estate Investment Management France s'est dotée d'un dispositif et d'une cartographie des risques régulièrement mise à jour.

## 1.2 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type, Personne non-éligible

### 1.2.1 Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type.

Les parts du Fonds sont exclusivement réservées aux Investisseurs Professionnels (au sens de la réglementation MIFID 2) suivants : les sociétés Abeille Vie et Abeille Epargne Retraite et des sociétés de leur Groupe. Le Fonds n'émettra ni ne donnera effet à aucun transfert de parts à un investisseur qui n'est pas un Investisseur Professionnel figurant dans cette liste.

Aucun investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir par transparence dans la SC dépend de la situation personnelle de l'investisseur. 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 de cette SC. La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.

### 1.2.2 Personne non-éligible

Les souscripteurs ne respectant pas le profil de l'investisseur type défini ci-dessus constituent des personnes non-éligibles à la souscription et à la détention de Parts de la SC (ci-après « **Personne non-éligible** »).

A cette fin le Gérant peut :

- refuser d'émettre toute part sociale dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites parts sociales soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Eligible,
- à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des associés que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions est ou non une Personne non Eligible.

## U.S. RESTRICTIONS

Les Parts n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person » (tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

Le Gérant a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de Parts par une U.S Person et ainsi opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert de Parts à une U.S Person. Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis du Gérant, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de Parts n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout souscripteur doit informer immédiatement le Gérant dans l'hypothèse où il deviendrait une U.S Person. Tout souscripteur devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses Parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité d'U.S. Person. Le Gérant de la SC se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute Part détenue directement ou indirectement, par une U.S. Person, ou si la détention de Parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SC.

Les U.S. Persons sont considérées comme des Personnes non Eligibles au sens de l'article 18 des Statuts de la Société.

## 1.2 Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

En signant son bulletin de souscription, l'Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SC selon les instructions du Gérant en conformité avec les Statuts de la Société, et certifie comprendre tous les risques décrits dans les présentes Caractéristiques Détaillées. Tout litige découlant de la souscription de l'Associé dans la SC est en principe du ressort des juridictions françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité *d'exequatur* de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas au Gérant de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## 1.3 Parts de la SC

Les Parts de la SC sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. La SC a une seule catégorie de Parts.

Les souscriptions des parts par les Investisseurs de la SC seront effectuées en numéraire ou en nature et ne pourront porter que sur un nombre entier de Parts.

En revanche, les souscripteurs de contrats d'assurance vie qui choisiraient la SC AFER PIERRE comme support en unité de compte pourraient souscrire des parts décimalisées de la SC AFER PIERRE conformément aux conditions prévues dans le contrat d'assurance vie.

<b>Devise</b>	EUR
<b>Nominal des Parts</b>	100 euros
<b>Décimalisation</b>	N/A

Les modalités de calcul de la valeur liquidative, la nature du droit attaché aux Parts, ainsi que les modalités de souscription et de rachat des Parts par les Associés sont prévues par les Statuts.

#### 1.4 **Expert externe en évaluation immobilière**

L'Expert externe en évaluation immobilière est CBRE Valuation. Il est désigné par la Gérance sur la base de ses compétences professionnelles.

L'Expert externe en évaluation Immobilière assure les missions qui lui ont été contractuellement confiées par la Gérance.

La Société de gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SC à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la Société de Gestion fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus. Pour se faire, à la date de rédaction des Caractéristiques Détaillées et conformément aux processus internes de la Société de Gestion et à la réglementation qui lui est applicable, un comité d'expertise interne se tiendra mensuellement et s'appuiera sur les travaux réalisés par l'expert immobilier (l'« Expert Immobilier ») mandaté pour le compte de la SC et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

Les immeubles détenus directement sont évalués une fois par an à leur valeur de marché par l'Expert Immobilier. L'Expert Immobilier actualisera trimestriellement la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle.

#### 1.5 **Dépositaire**

Le Dépositaire est BNP Paribas S.A. Le Dépositaire est désigné par la Gérance.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le Gérant, il en informe l'AMF.

## 1.6 **Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux comptes est PricewaterhouseCoopers ayant son siège social sis 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine.

Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SC à la fin de cet exercice.

Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SC et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.

## 1.7 **Délégations de gestion**

La Société de Gestion gèrera les actifs du Fonds conformément aux Statuts dans le meilleur intérêt des Investisseurs. La Société de Gestion ou l'une des sociétés de son Groupe, le cas échéant, s'acquitteront de toutes les fonctions suivantes à l'égard du Fonds conformément aux règles AIFM:

1. gestion de portefeuille;
2. gestion des risques;
3. gestion d'actifs ;
4. l'évaluation des actifs du Fonds; et
5. l'administration du Fonds.

La Société de Gestion a le droit de déléguer sous sa responsabilité, une partie de ses fonctions et pouvoirs à des tiers qu'elle jugera appropriés et qui disposent de l'expertise et des ressources nécessaires, conformément et sous réserve des dispositions de la Loi Applicable et à condition (i) que la délégation soit préalablement approuvée par une décision collective des Investisseurs sauf si cette délégation est réalisée au profit d'une entité du Groupe, (ii) que la Société de gestion ne délègue aucune des fonctions de gestion de portefeuille et de gestion des risques, (iii) que l'existence de la délégation soit sans préjudice de la responsabilité de la Société de Gestion à l'égard de la SC et des Investisseurs et (iv) la Société de Gestion supporte l'intégralité des rémunérations, honoraires et frais engendrés par la mise en œuvre d'une délégation.

BNP REIM France est une société de gestion française agréée pour gérer des FIA ayant des sous-jacents immobiliers. BNP REIM France reconnaît que cet agrément est une condition de sa désignation et de son maintien en tant qu'AIFM du Fonds.



La Société de Gestion a établi et mis en œuvre et maintiendra une politique de rémunération qui satisfait aux exigences et se conforme aux principes énoncés dans le règlement AIFM et les lignes directrices de l'ESMA sur la rémunération (ESMA / 2013/232). La politique de rémunération de la Société de Gestion s'appliquera au personnel dont les activités professionnelles ont un impact significatif sur le profil de risque du Fonds. Par conséquent, cette politique de rémunération sera compatible avec, et promouvra, une gestion des risques saine et efficace et n'encouragera pas la prise de risques qui n'est pas conforme au profil de risque du Fonds. BNP REIM France conservera auprès d'assureurs renommés une assurance de responsabilité civile professionnelle aux conditions usuelles du marché contre les réclamations survenant à l'occasion de son exécution des Services.

## 1.8 Informations pratiques

Les Statuts, les reportings et la dernière valeur liquidative, sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

**BNP Paribas Real Estate Investment Management France**  
50 Cours de l'Île Seguin,  
92100 Boulogne- Billancourt

Ces documents sont également disponibles sur le site de l'AFER [www.afer.fr](http://www.afer.fr).

## 2. OBJECTIFS DE GESTION ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### 2.1 Objectifs de gestion

La SC sera gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale de long terme et visera 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, OPCI 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 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.

## 2.2 Stratégie d'investissement

### 2.2.1 Stratégie d'investissement globale de la SC

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.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SC, ci-après la « Répartition entre Poche » sera la suivante :

- **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-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par le Fonds ou au travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPCV, ...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ».
- **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.).
- **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 pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

Toutes modifications de la Répartition entre Poches devront être soumises à l'approbation préalable des associés dans les conditions prévues dans les Statuts de la SC (à l'article Décisions collectives extraordinaires).

La SC appliquera une approche ESG lors de la sélection de nouveaux investissements y compris financiers, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels lors de la sélection des actifs immobiliers détenus directement ou au travers de ses filiales.

Les actifs liquides, les actifs en valeurs mobilières et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

La SC 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 et 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 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

La Société de Gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité depuis le 1er janvier 2023 et les communique dans le rapport annuel de la SCPI.

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.

## 2.2.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

### 2.2.2.1 Composition de la poche immobilière

La poche immobilière sera constituée d'actifs immobiliers physiques, détenus directement et/ou indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière.

La Société de Gestion mettra en œuvre une politique d'investissement avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation diversifiée avec une approche caractérisée par des revenus locatifs stables et une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille. La SC adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier en s'appuyant sur la sélection suivante :

- la Société de Gestion investira dans des actifs immobiliers diversifiés bureaux, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences seniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...) commerces de pieds d'immeuble, etc... représentant entre 80% et 100% de l'actif brut du Fonds;
- les investissements immobiliers pourront être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction, etc.), détenus directement ou indirectement par la SC. Ils pourront également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SC ;
- les actifs immobiliers physiques pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.

- Les investissements immobiliers pourront être également réalisés au travers de titres de FIA (SCPI, OPCV,...) investissant directement ou indirectement en immobilier, ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ». Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance. Dans le cas spécifique des SCPI, leurs statuts doivent limiter la responsabilité de chaque Actionnaire au montant de sa part dans le capital de la société.

La zone géographique d'investissement sera la France avec un minimum de 50% de l'actif brut du Fonds, et l'Europe. Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives) ;
- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- vocation et attrait du secteur ;
- aspects techniques de l'actif ;
- état locatif et qualité des locataires ; et
- analyse juridique et fiscale.

La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière sera réalisée notamment sur la base des critères suivants :

- caractéristiques juridiques, comptables et fiscales des sociétés visées ;
- niveau du levier financier ;
- appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation ;
- track record de la société de gestion et du gérant ;
- niveau de frais ;
- prise en compte des enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG).
- Documentation de la société ou accord notamment avec les associés de celle-ci permettant à la SC de s'assurer que cette détention est cohérente avec l'horizon d'investissement et la stratégie de la SC.

La Société de gestion s'interdira d'investir directement dans des sociétés dont la responsabilité des associés est indéfinie et solidaire, quel que soit le droit applicable.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SC, la zone géographique d'investissement pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

D'une manière générale, la stratégie de la SC conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à dix (10) ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SC pourrait être amenée, de manière circonstanciée et à condition que cela soit dans l'intérêt des Investisseurs, à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

La Société de Gestion s'interdira toute activité d'acquisition d'actifs immobiliers (directement ou indirectement) dans l'intention de les revendre.

La Société de Gestion prend sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation ainsi que de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Les actifs immobiliers sont sélectionnés pour leur capacité à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation résultant notamment :

- De la mise en œuvre de travaux et/ou
- D'une amélioration de sa situation locative et/ou
- De la valorisation de la typologie de l'immeuble et/ou
- De la valorisation de la localisation

La Société de Gestion a la conviction qu'une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en place dans la gestion du patrimoine immobilier et du portefeuille de titres financiers de la SC.

- Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des ensembles immobiliers :
  - Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, notamment dans leurs processus mis en œuvre pour la sécurité des salariés, au choix des prestataires et des matériaux utilisés.
  - Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation complète d'un bâtiment, la Société de Gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et a comme objectif d'obtenir un label environnemental (HQE, HQE Exploitation, BREEAM...).
- Lors de l'acquisition des immeubles :
  - Immeubles en état futur d'achèvement : la SC privilégie les immeubles dont le cahier des charges techniques prend en compte la dimension environnementale, ainsi que l'aspect sociétal notamment au regard de leur facilité d'accès par les transports en communs, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, du confort ...
  - Immeubles acquis achevés : la SC privilégie des immeubles offrant une bonne performance énergétique ou dont la structure, permet, après travaux couramment réalisables, une amélioration du bilan énergétique.
  - Préalablement à l'acquisition d'immeubles existants ne faisant pas l'objet d'un label environnemental, la Société de Gestion analysera le bilan énergétique à partir duquel elle détermine les potentiels d'amélioration.
- Lors des négociations locatives :
  - la Société de Gestion s'efforce de faire partager par les candidats locataires sa démarche environnementale et sociétale.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SC AFER PIERRE est d'améliorer la performance environnementale de ses actifs.

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 60% dans l'évaluation ESG des actifs. Parmi eux, la performance et l'historique énergétique des bâtiments, la production / consommation d'énergie renouvelable, la gestion de la pollution, de l'eau, des déchets.

En outre, la SC s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration du confort et du bien-être des occupants des immeubles ou encore la proximité aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20% dans la notation des actifs immobiliers.

Enfin, la SC a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SC a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers.

Au travers de ces critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention, et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif immobilier avant son acquisition, directement ou indirectement, un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères environnementaux dans une proportion de 60%, en fonction de critères sociaux à hauteur de 20% et en fonction de critères de gouvernance à hauteur de 20%. La méthodologie d'Investissement Socialement Responsable de la SC utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

La grille d'analyse ESG est un outil développé par la Société de Gestion et appartenant à la Société de Gestion. A l'acquisition, lors des audits des actifs immobiliers, la grille d'analyse ESG est complétée par un auditeur externe indépendant.

**Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence d'amiante et de plomb à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants -, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.**

La SC a choisi de développer une démarche ISR « best-in-progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

L'objectif de la SC est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans.

Compte tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 60/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Les notes de l'ensemble des actifs immobiliers sont consolidées afin d'obtenir la note moyenne pondérée par la valeur des actifs à périmètre constant.

A l'issue de ces plans triennaux, le périmètre d'application de la stratégie ISR est mis à jour afin de couvrir les derniers actifs acquis. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de la SC.

Si l'audit des actifs fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, le patrimoine devient « best-in-class » et à ce titre, la Société de Gestion devra à minima maintenir la notation du patrimoine immobilier au-dessus de 60/100 sur chaque horizon de trois ans.

Aussi, la SC matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 10 indicateurs de performance dont 5 relatifs à l'environnement. L'indicateur de performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) démontrera l'objectif de la SC de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques des immeubles. L'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) témoignera de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers. L'indicateur de pollution démontrera que les actifs ne comportent pas de risque lié à l'amiante. L'indicateur de production d'énergie renouvelable analysera les actifs dotés d'un équipement de production d'énergie renouvelable. Enfin, l'indicateur de consommation d'énergie renouvelable, comptabilisera le nombre de locataires équipés d'un contrat d'énergie verte.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SC, le champ d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%.

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

## 2.2.3 Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidités

### 2.2.3.1 Poche financière

Il est prévu de constituer une poche financière diversifiée dans la SC qui représentera une valeur cible de 5% de l'actif brut du Fonds, soit dans une fourchette comprise entre 0 et 10% maximum de l'actif brut du Fonds. Cette poche pourra être investie 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. Seuls les OPCVM gérés selon une approche ISR seront éligibles à la poche financière.

Les investissements de la poche d'actifs financiers seront libellés en euro. La Société de Gestion s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

### 2.2.3.2 Poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidité se situera 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. Elle sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers à caractère liquide tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales ou par un organisme international à caractère public d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à «BBB -» chez Standard & Poor's et/ou à «Baa3» chez Moody's ; ou
- les parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus ou sur des dépôts et liquidités.

Aucun autre type d'instruments financiers ne sera utilisé pour cette poche de liquidités.

Les liquidités doivent conserver un caractère accessoire et être exclusivement liées aux besoins de gestion de la SC notamment en ce qui concerne les éventuelles demandes de rachats.



## 2.2.4 Stratégie de financement et sûretés

### 2.2.4.1 Endettement bancaire

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.

Pour l'appréciation de cette limite, il est précisé qu'il sera tenu compte :

- Au numérateur : de l'ensemble des emprunts et dettes directement souscrits par la SC ou via une Participation Majoritaire
- Au dénominateur : de l'actif brut de la SC.

S'agissant des emprunts et dettes souscrits par la SC ou via une Participation Majoritaire, il est par ailleurs précisé que l'endettement maximum au moment de l'acquisition sera limité à 60% de la valeur vénale hors droits du (des) Actifs Immobilier (s) telle que définie par l'expert immobilier du Fonds.

Cet endettement, bancaire et non bancaire, aura notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération (profitabilité, horizon d'investissement, typologie des actifs).

La stratégie d'endettement de la SC sera néanmoins susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long termes. Le levier au sens de la Directive 2011/91/UE (dite « Directive AIFM ») est calculé selon la méthode de l'engagement ; il s'établit à 1.34 au maximum.

### 2.2.4.2 Comptes-courant

La SC peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement, correspondant à au moins 5% de leur capital social.

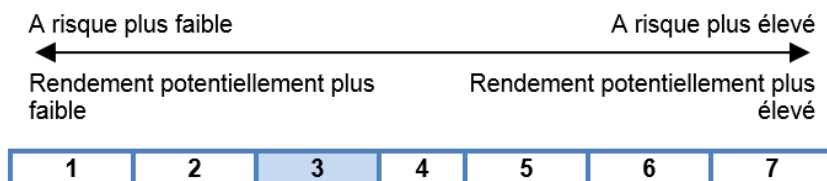
## 2.3 Profil de risque (SRI)

***Avertissement : votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.***

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur les objectifs de gestion de la SC et d'entraîner une diminution de la valeur liquidative et, par conséquent, la liquidation de la SC.

Le profil de risque de la SC est adapté à un horizon d'investissement de dix (10) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SC est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques et financières).

La Société de Gestion ne garantit pas aux investisseurs qu'ils se verront restituer le capital qu'ils ont investi dans la SC même s'ils conservent leurs Parts pendant toute la durée de placement recommandée.



La SC, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle numérique de 1 à 7.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

## 2.3.1 Risques généraux

### 2.3.1.1 Risques liés à l'absence de garantie

- **Risques en capital**

La SC ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure à la valeur de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SC s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

- **Risques liés à la gestion discrétionnaire**

Le Gérant est en charge discrétionnairement de la gestion de la SC selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect des présentes et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, le Gérant devra agir conformément à l'intérêt social de la SC et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par le Gérant des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers.

Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SC ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la SC pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la SC peut être inférieure aux objectifs de gestion.

Par ailleurs, le Gérant évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

### 2.3.1.2 Risques liés à l'endettement

La SC ainsi que la (ou les) société(s) détenue(s) par la SC, pourr(a)ont avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. La détention de société(s) ayant eu recours à l'endettement expose la SC principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des actifs immobiliers physiques détenus indirectement par la SC, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs.

### 2.3.1.3 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 du fonds 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, la distribution de l'investisseur.

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.

## 2.3.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

### 2.3.2.1 Risques liés au marché de l'immobilier

- **Risques liés au marché immobilier et à la détention d'actifs immobiliers physiques**

Les investissements réalisés par la SC seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SC et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

En particulier, la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SC, et plus particulièrement des actifs immobiliers physiques à usage de bureau, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences seniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc... est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. 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 physiques détenus par la SC et par voie de conséquence sur la valeur liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers physiques détenus par la SC.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SC :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers physiques ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des actifs immobiliers physiques de la SC ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers Physiques de la SC ;
- la modification des régimes fiscaux locaux et des contraintes législatives et réglementaires, qu'ils soient purement liés aux actifs immobiliers eux-mêmes ou à la structuration de la détention, notamment dans le cadre d'investissements internationaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement (amiante, plomb, etc.) ainsi qu'à l'évolution des réglementations associées ;
- la relative illiquidité des actifs immobiliers physiques par comparaison à des actifs financiers ;

- les possibles écarts entre le prix d'achat des actifs immobiliers physiques ou les valorisations des actifs immobiliers physiques (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des actifs immobiliers physiques ;
- la possibilité que le Gérant ne soit pas informée de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la SC

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux actifs immobiliers physiques et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la valeur liquidative de la SC.

- **Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires**

Les revenus de la SC proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la SC est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la SC à un risque de contrepartie.

Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la valeur liquidative.

- **Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement (VEFAs)**

La SC pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et de ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la SC à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

- **Risques de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers**

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SC à céder certains actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat, ou à céder les participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Les cessions d'actifs ou de participations peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SC si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée. En outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par AFER PIERRE, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

En cas de dissolution de la SC, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SC devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SC peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés le commande, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts.

### 2.3.2.2 Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers au travers de sociétés non contrôlées

La SC pourra détenir des participations dans des sociétés non contrôlées. Dans ces conditions les participations seront gérées par des sociétés de gestion tierces gérant discrétionnairement les sociétés investies. Ces sociétés de gestion pourront avoir recours par exemple pour la conservation, l'administration ou la valorisation, à des prestataires tiers. La Société de Gestion conduira des diligences sur la société de gestion tierce de chaque participation, mais il ne peut être exclu que l'une de ces sociétés soit l'objet d'une faillite ou d'une fraude, qui pourrait avoir un impact significatif sur la participation et donc sur la SC.

Par ailleurs, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.

### 2.3.2.3 Risques liés aux actifs financiers

- **Risque actions**

Sur ces marchés, le cours des actifs peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché action a historiquement une plus grande variation de prix que celle des obligations. En cas de baisse du marché actions, la valeur liquidative de la SC baissera.

- **Risques de taux**

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SC pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

#### 2.3.2.4 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les actifs immobiliers physiques) ou des acquéreurs en cas de cession d'actifs immobiliers physiques, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SC.

#### 2.3.2.5 Risque de crédit

La SC est exposée à un risque de crédit, sur les marchés de gré à gré, représentant une perte en capital en cas de défaillance d'une contrepartie, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SC. Le risque de crédit est limité au placement de la trésorerie effectué par la SC.

#### 2.3.2.6 Risques de change

Bien qu'une grande partie des investissements, des revenus et des dépenses attendus 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.

### 3. FRAIS

Pour toute information complémentaire concernant le présent article, le souscripteur pourra également se reporter au reporting de la SC.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

### 3.1 Synthèse des frais et commissions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème annuel
<b>Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le Groupe BNP Paribas</b>	Actif net	1,95 % HT maximum
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	Actif net	3,0 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années
<b>Frais indirects (hors frais indirects des actifs gérés par le Groupe BNP Paribas)</b>	Actif net	Estimé à 0,50% HT par an, en moyenne sur trois (3) ans
<b>Frais liés aux transactions sur valeurs mobilières</b>	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	Obligations, TCN, OPCVM ou produits dérivés Montant forfaitaire maximum de 150€ TTC selon les instruments et la place (n'inclut pas les primes liées aux produits dérivés)
<b>Commissions :</b>		
<b>Commission de souscription*</b>	Capital libéré	15% maximum

*\*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 part. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-support, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutés dans les frais de fonctionnement et de gestion prélevés annuellement.*



### **3.2 Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le Groupe BNP Paribas**

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur maximum du montant de 1,95% HT par an de l'actif net de la SC.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent les frais supportés de manière récurrente par la SC afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SC règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SC (*fund management*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SC ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et la poche de liquidités, le suivi des participations dans les sociétés immobilières, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion et valorisation des actifs immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration et l'exécution des stratégies d'investissement, de développement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration et l'exécution de la stratégie de valorisation des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs ;
- gestion financière, administrative, sociale et comptable de la SC.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait qu'aucun frais de gestion ne sera perçu par la Société de Gestion sur la quote-part de la SC relative aux participations dans des fonds gérés par une entité contrôlée par le Groupe BNP Paribas.

Outre ces frais, la SC supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SC et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les cotisations à l'AMF et toute nouvelle cotisation obligatoire déclinée dans la loi, les éventuels frais de publication ; et
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation immobilière.

### **3.3 Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SC et des conditions de marché. Ils sont estimés au maximum à 3,0 % TTC par an de l'actif net en moyenne sur trois (3) ans.

La SC supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SC :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SC, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

### **3.4 Frais indirects (hors frais indirects des actifs gérés par le Groupe BNP Paribas)**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SC relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérées par la Société de Gestion ou une société de gestion tiers.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par la Société de Gestion et / ou par une entité contrôlée par le Groupe BNP Paribas sont compris dans les frais de fonctionnement et de gestion évoqués précédemment.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par des sociétés de gestion tierces viennent en complément des frais de fonctionnement et de gestion et sont estimés à 0,50 % HT par an de l'actif net en moyenne sur trois (3) ans.



### **3.5 Frais liés aux transactions sur valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, ...) ainsi que les éventuels frais applicables, notamment par le Dépositaire.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau précédent.

### **3.6 Commissions de souscription**

Une commission de souscription acquise à la SC sera due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital. Le taux de cette commission sera fixé par la Gérance dans la limite de 15% maximum du montant du capital effectivement libéré et sera ajusté par la Gérance au vue des stratégies d'investissement.

Cette commission est destinée à couvrir :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

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 souscripteurs mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.

## **4. EXERCICE SOCIAL ET MODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Les règles d'évaluation des actifs sont prévues à l'article 10.2 des Statuts.

## 5. REGIME FISCAL

La Société n'est pas soumise au régime de l'impôt sur les sociétés, les Associés étant personnellement soumis à l'impôt pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans la Société en application de l'article 8 du code général des impôts.

La Société est destinée à servir de support de contrats d'assurance-vie en unités de compte. Elle s'adresse donc à des Clients Professionnels et est réservée aux compagnies d'assurance AVIVA VIE et AVIVA EPARGNE RETRAITE souhaitant proposer à leurs clients d'investir indirectement et de manière globale dans l'immobilier sous toutes ses formes. Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AFER PIERRE relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie.

La Société de Gestion ne fournit aux investisseurs aucune recommandation d'investissement ni aucun conseil fiscal.

Les informations délivrées par le Gérant 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.

## 6. AFFECTATION DU RESULTAT

Les modalités d'affectation du résultat sont prévues par les Statuts de la Société.

## ANNEXE II

Informations précontractuelles fournies en application de l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088, de l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, et de l'article 14 du règlement délégué (UE) 2022/1288

Dénomination du produit financier : AFER PIERRE

Identifiant d'entité juridique : 9695000A56VNL1B3ES46

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 5 % d'investissements durables

DONT 1% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

DONT 4% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SC AFER Pierre a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. En 2021 lors de sa création, le fonds a choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche contribue intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La Taxinomie de l'UE (ou Taxinomie de l'UE) est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Le produit financier promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR.

AFER Pierre a une démarche environnementale et sociale au cœur sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs. La stratégie de la SCPI Accès Valeur Pierre vise à améliorer la performance environnementale de ses actifs et renforcer le confort et le bien-être de ses occupants.

Au travers de critères ESG, le fond décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 60% dans l'évaluation des actifs. Parmi eux, la performance et l'historique énergétique des bâtiments, la production / consommation d'énergie renouvelable, la gestion de la pollution, de l'eau, des déchets.

En outre, la SC AFER Pierre s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration du confort et du bien-être des occupants des immeubles ou encore la proximité des sites aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20% dans la notation des actifs immobiliers.

Enfin, le fonds AFER Pierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SC a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers.

● ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

AFER Pierre a choisi de développer une démarche ISR best-in-progress visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer.

Sur la poche immobilière, pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de AFER Pierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans

à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Le fonds matérialise son engagement en communiquant sur 8 indicateurs de performance, consolidés annuellement dans son rapport annuel :

- Performance énergétique
- Emissions de GES
- Part des contrats PM incluant des clauses ESG
- Distance aux Transport en commun
- Bornes de recharge pour véhicule électrique
- Accessibilité PMR
- Audit de résilience
- Engagement des locataires sur les thématiques ESG
- Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment ces investissements contribuent-ils à ces objectifs ?***

Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique**.

La méthodologie **intègre différents critères dans sa définition des investissements durables** qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l'un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France.

Concrètement, l'objectif d'investissement durable sera suivi et démontré grâce au progrès des plans d'actions ESG réalisés sur les actifs. En effet, l'outil d'analyse construit pour BNP Paribas Accès Valeur Pierre et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cet outil permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs: une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 60% ; Social : 20% ; Gouvernance : 20%.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)

- Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds et à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'un scorecard sont générés.

● ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne nuisent-ils pas de manière significative à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les investissements durables que le produit financier a l'intention de réaliser en partie ne doivent pas nuire de manière significative à un objectif environnemental ou social (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »). À cet égard, le fonds s'engage à analyser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR (cf question sur la prise en compte des PAI)

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

— — — ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier conformément au Tableau 1, de l'Annexe I, du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

— — — ***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :***

### Les principales incidences négatives

correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable: le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.



## Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels de l'actif sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier :

Les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier suivants seront pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les indicateurs optionnels suivants seront pris en compte :

- Emissions de Gas à effet de serre (GES)
- Intensité énergétique

Les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Selon la politique de BNP Paribas REIM / la stratégie du produit financier, la part d'investissements dans des actifs immobiliers « impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles » ; l'activité étant rédhitoire à l'acquisition ; la part est nécessairement de zéro.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE est collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

### Au niveau de RNP Paribas REIM France:

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication des Caractéristiques Détaillées, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

Non



## Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

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.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SC, ci-après la « Répartition entre Poche » sera la suivante :

- 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-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par le Fonds ou au travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPCV,...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ».
- 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.).
- 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 pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Concernant la poche immobilière :

Le produit financier intégrera systématiquement les facteurs ESG pertinents dans ses processus d'analyse des investissements et de prise de décision.

L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

Pour la poche immobilière, 3 critères rédhibitoires ont été défini pour tous les investissements du fonds BNP Paribas Accès Valeur Pierre :

- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille ISR) ;
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question ;
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Pour la poche financière, Les entreprises ou émetteurs sélectionnés respectent les standards ESG suivants :

- Respect des politiques sectorielles sur les activités controversées (application de la Politique de conduite responsable des entreprises de BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France, disponible sur son site internet) ;
- Exclusion des entreprises qui contreviennent, de manière répétée, à au moins un des 10 Principes du Pacte Mondial des Nations Unies (droits de l'homme, droit du travail, environnement et lutte contre la corruption) ;
- Exclusion des entreprises présentant les moins bonnes pratiques ESG au sein de chaque secteur d'activité.
- La poche financière suit ainsi une approche dite « Best-In-Class », qui a pour but de sélectionner les sociétés leaders de leur secteur.

Concernant la poche financière :

Il est prévu de constituer une poche financière diversifiée dans la SC qui représentera une valeur cible de 5% de l'actif brut du Fonds, soit dans une fourchette comprise entre 0 et 10% maximum de l'actif brut du Fonds. Cette poche pourra être investie 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.

Seuls les OPCVM gérés selon une approche ISR seront éligibles à la poche financière.

● ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire le périmètre des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPCI, le champs d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

La réduction du périmètre des investissements envisageables se fait au moyen des 3 critères d'exclusion listés à la section précédente de la présente annexe (la note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100, il ne doit présenter de pollution qui présente un risque pour la santé des occupants, le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas).

● ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés en portefeuille ?***

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Dans le cadre de l'activité immobilière du fonds, la politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance implique les locataires des actifs sous gestion. Les locataires en place sur chaque opportunité d'investissement sont évalués au titre de l'outil Vigilance et d'un KYC (Know your Customer).

Pour la poche financière (à hauteur d'au moins 90% de la poche financière), une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. A titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Sur le plan environnemental: le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel ... ;
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise: l'indépendance du conseil d'administration, le respect du droit des actionnaires minoritaires, la séparation des fonctions de direction et de contrôle.

Enfin, l'analyse ESG est renforcée par une politique active et stratégique d'engagement avec les entreprises vers des pratiques

responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale y compris dépôt de résolution...).

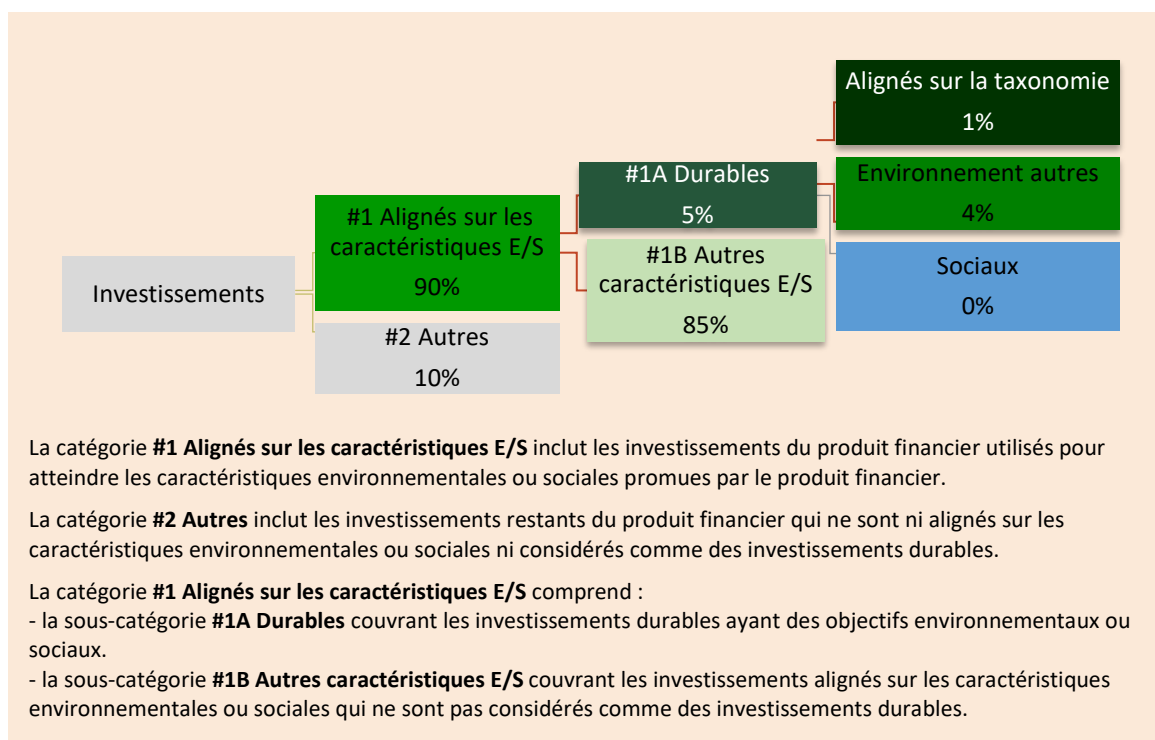
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Les activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer la proportion d'investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



Les investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier conformément aux éléments contraignants de sa stratégie d'investissement représentent la proportion d'actifs ayant une note ISR de minimum 15/100 à l'acquisition.

Sur cette part, la proportion minimum d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 5 %.

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie est de 1 %.

Le pourcentage exprimé n'est qu'un engagement minimum et le pourcentage réel des investissements du produit financier ayant atteint les caractéristiques environnementales ou sociales promues sera indiqué dans le rapport annuel.

La proportion restante des investissements est principalement utilisée comme décrit ci-dessous.

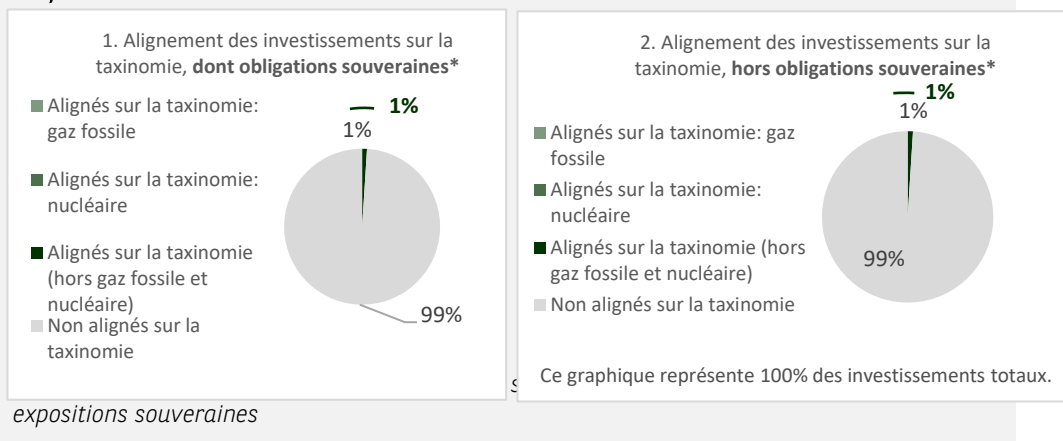
● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non-applicable. Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés à des fins de gestion efficace de portefeuille et de couverture. Ces instruments ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



**Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie ?**

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie adéquate pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur le Règlement européen sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie des investissements autres que les obligations souveraines uniquement.



A date, le fond ne détient pas d'obligations souveraines.

Les deux graphiques ci-dessus illustrent la mesure dans laquelle les investissements durables ayant un objectif environnemental sont alignés avec la Taxinomie de l'UE et contribuent aux objectifs environnementaux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique.

La Société de gestion améliore actuellement ses systèmes de collecte des données d'alignement sur la Taxinomie de l'UE pour garantir l'exactitude et le caractère adéquat des informations



publiées en matière de durabilité dans le cadre du Règlement européen sur la taxonomie. D'autres mises à jour des Caractéristiques Détaillées pourront être effectuées en conséquence.

Les activités économiques qui ne sont pas reconnues par la Taxonomie de l'UE ne sont pas nécessairement nocives pour l'environnement ou non durables. En outre, toutes les activités qui peuvent apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux et sociaux ne sont pas encore intégrées dans la Taxonomie de l'UE.

Il n'est pas prévu que ces données fassent l'objet d'un examen par un tiers externe.

### ● **Quelle est la proportion minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie est de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



### **Quelle est la proportion minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie ?**

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 4%.

Le société de gestion n'a pas pour objectif d'empêcher le produit d'investir dans des activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie dans le cadre de la stratégie d'investissement du produit. Par conséquent, il n'existe aucun engagement à investir dans des activités non conformes au Règlement européen sur la taxonomie.



### **Quelle est la proportion minimale des investissements durables sur le plan social ?**

Les investissements durables sur le plan social doivent représenter au minimum 0 % du produit financier.




### **Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

### **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Aucun de référence indice n'a été désigné.



Le symbole  représente les investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** de durabilité environnementale des activités économiques au titre du Règlement européen sur la taxonomie.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- *Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*  
N/A.
- *Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?*  
N/A.
- *En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?*  
N/A.
- *Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?*  
N/A.



### Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site Internet : <https://www.afer.fr/support/afer-pierre/> déroulant tout en bas de la page vers Documentation.