Afer Pierre

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE •
Label ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Organes de Gouvernance

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social
50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation
RCS Nanterre n°300 794 278

Agrément AMF
n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007

Agrément AIFM
en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

AFG Ensemble, s'investir pour demain

Directoire

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

Guillaume DELATTRE
Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Henri ROMNICIANU
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, Product Development et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président
Frédéric JANBON

Vice-président
David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,
  Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF,
  Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION,
  Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

AFER PIERRE

Société Civile à Capital Variable qualifiée de Fonds d'Investissement Alternatif au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, qualifiée d'« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier.

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

Numéro d'immatriculation
RCS Nanterre n°900 505 462

Code ISIN
FR0014003PJ7

Commissaire aux comptes titulaire
Afer Pierre a confié la certification de ses comptes au cabinet PriceWaterHouseCoopers – 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Expert immobilier
CBRE VALUATION
CBRE VALUATION a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de AON sous le numéro PSDEF2100562.

Banque dépositaire
BNP Paribas SA
16, boulevard des Italiens - 75009 Paris

Conventions réglementées
Aucune convention réglementée n'a été conclue par la société Afer Pierre au cours de l'exercice 2023.

Monsieur Jean-Maxime Jouis, nommé en qualité de représentant permanent par le Directoire de BNP Paribas REIM FRANCE, est le représentant légal de BNP Paribas REIM France, Gérant de la société AFER PIERRE. Ses autres mandats sont :

Président du directoire	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance)
Membre du Directoire	BNP PARIBAS REAL ESTATE (SAS)
Président du conseil d'administration	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA)
Directeur	BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPMENT & SERVICES GmbH (SARL)
Membre du conseil de surveillance	BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPMENT & SERVICES GmbH (SARL)
Membre du comité consultatif	CONCEPTO (FIA ITALIEN)
Membre du comité stratégique	FREY POP (SA PORTUGAISE)
Membre du comité de surveillance	HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de DVP EUROPEAN CHANNEL, administrateur	THE HYPE (SA BELGE)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général	TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SA) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et liquidateur	SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS) NEIF II FRANCE (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, président	C SANTÉ (SPPPICAV SAS) FRANCE I (SPPPICAV SAS) HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS) K MONTIGNY (SPPPICAV SAS) PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPPICAV SAS) PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SAS) REAL ESTATE ACCESS FUND (SPPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPPICAV SAS) VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPPICAV SAS)

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

Afer Pierre relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.La SC déclare un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020. Dans le cadre de sa gestion, Afer Pierre adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine y compris les investissements financiers. La SC Afer Pierre bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier (Certification AFNOR n°2021/97030.1 du 06/12/2021). La société de gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité depuis le 1er janvier 2023.

Retrouvez nos actualités sur notre site internet :
https://www.reim.bnpparibas.fr

ORGANES DE GOUVERNANCE 2
CHIFFRES CLÉS 5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 6
MARCHÉ IMMOBILIER 10
RAPPORT DE GESTION 2023 14
- Présentation du FIA 14
- Actes de gestion significatifs de l'année 16
- Situation patrimoniale à fin 2023 20
- Consolidation du portefeuille direct et indirect 21
- Aspects financiers 24
- Perspectives d'activité 2024 27
- Éléments significatifs post clôture 27

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES 28
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023 31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 42
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2024 45
ANNEXES ESG / SFDR 46

AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Chiffres Clés au 31/12/2023

NOMBRE D'INVESTISSEMENTS DIRECTS
12

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT (HD)[1]
175,6 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96,1%

ENDETTEMENT (LTV)
9,7%

DIVIDENDES PAR ACTION VERSÉS EN 2023
0,0€

PERFORMANCE 2023
- 9,8%

INDICATEUR DE RISQUE[2]

1 2 **3** 4 5 6 7

Plus faible — Plus élevé

[1] *Une décote d'illiquidité de -7,5 M€ a été appliquée ici à la valeur vénale du fait du plan de cession envisagé pour certains actifs détenus en direct (Boulogne-Billancourt et Vendenheim).*

[2] *L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.*

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »[1].

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale,** avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable,** avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes,** avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions[2] de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques[3] croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

(1) Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).
(2) Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.
(3) Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE AFER PIERRE

OBTENTION DU LABEL ISR(1)

POUR L'UC AFER PIERRE

En 2021 lors de se création, le fonds a choisi d'intégrer des critères ESG(1) spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.
La SC Afer Pierre a choisi de développer une démarche ISR best-in progress visant à accueillir des actifs en vue de les améliorer

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE

- Grille de notation sur 100 — OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE
- 2022 → 2025 — Notre cible : +20 points — PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE
- 12 — IMMEUBLES EN EUROPE
- 40Critères — POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER LES IMMEUBLES

(1) Investissement Socialement Responsable

APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Afer Pierre a pris le parti d'adopter une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en place dans la gestion des différentes poches de l'UC et a notamment été récompensée par l'obtention du label ISR en décembre 2021.

Pour ce qui est de l'immobilier physique, 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 décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), 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.

La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

1. L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
2. La pollution (amiante, plomb) ;
3. La gestion de l'eau ;
4. La gestion des déchets ;
5. Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
6. La biodiversité ;
7. Le confort et le bien-être des occupants ;
8. La mobilité et l'accessibilité ;
9. La résilience du bâtiment ;
10. La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

Les investissements immobiliers pourront également être réalisés au travers de titres de FIA (SCPI, OPCI,...) investissant directement ou indirectement en immobilier, ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deal ». Ces participations non contrôlées sont intégrées à la démarche ISR du fonds, soit lorsque ces dernières sont effectivement titulaires du label ISR, soit lorsqu'elles disposent d'un label européen reconnu comme équivalent.

APPROCHE ISR DE LA POCHE FINANCIÈRE

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.

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour le fonds Afer Pierre et appelé « grille d'analyse ES », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

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.

Le scorecard 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 l'énergie et le carbone et les labels et certifications. 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 d'amiante ou de plomb à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et ainsi que la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

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 prédominants 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.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont ainsi 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 2ème scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90 % du patrimoine ; 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 %.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d'actions des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés trimestriellement. Les Asset Managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur mise en place. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser en moyenne de +20 pts en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 60/100.

Sur la base de l'audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

D'une manière plus générale, l'analyse ESG des actifs du portefeuille s'effectue, grâce à un outil (Deepki) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 1er avril 2022 appartiennent au premier périmètre (phase 1) sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 mars 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. Étant donné que les nouveaux actifs acquis depuis la date de labélisation, au nombre de 7, pèsent plus de 30 % du portefeuille, leurs plans d'actions ont déjà été lancés afin d'assurer que la stratégie est appliquée à une partie représentative du portefeuille d'immobilier direct.

Au terme des 3 années du plan d'action (soit au 31 mars 2025), un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

L'investissement Socialement Responsables (ISR) est une part essentielle de l'axe stratégique RSE de BNP Paribas REIM. BNP Paribas REIM a donc sélectionné des critères d'impact spécifiques pour suivre la performance ESG de ses actifs ayant une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG lancée fin 2020, et conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR de BNP Paribas REIM repose sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, des critères ESG spécifiques ont été sélectionnés permettant de mesurer l'impact des actifs sur les thématiques de développement durable et de mesurer nos progrès vers l'atteinte de nos objectifs fixés dans notre plan d'action ESG 2021-2025 : i) réduire les émissions de CO_2, ii) gérer les actifs de manière responsable et iii) sensibiliser nos parties prenantes pour parvenir à un changement positif.

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité. Ainsi, pour tous nos actifs du panel RSE, nous mesurons :

1) l'indicateur de performance énergétique (kWhEF/m²) et

2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre ($kgCO_2eq/m$).

Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) sur neuf indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.

Performance des indicateurs ISR

Actif	Énergie	GES	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Prodution d'énergie renouvelable	Consommation d'énergie renouvelable	Confort des occupants	Résilience	Locataire	Pollution
PHASE 1 - ACTIFS CONSTITUANT LE PORTEFEUILLE AU 31/12/2023	*Performance énergétique*	*Emissions de gaz à effet de serre*	*Part des contrats PM incluant des clauses ESG*	*Distance aux transports en commun(1)*	*Actifs dotés d'un équipement de production d'énergie renouvelable*	*Locataires équipés d'un contrat d'énergie verte*	*Accessibilité PMR*	*Audit de résilience*	*Engagement des locataires sur les thématiques ESG*	*Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante*
	kWhEF/m².an	*$kgCO_2eq/m^2$*	*% du nb de contrats*	*% du nb total d'actifs*	*% du nb total d'actifs*	*% du nb total d'actifs*	*% du nb total d'actifs*	*% du nb total d'actifs*	*% du nb total de locataires*	*% du nb total d'actifs*
Phase 1	**53,38**	**9,83**	**100 %**	**100 %**	**0 %**	**20 %**	**100 %**	**40 %**	**100 %**	**100 %**
Indicateurs de surperformance	**144(2)**	**27,5(2)**								
Asten	48,33	14,34	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Boulogne rue Henri Martin	74,75	4,28	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Lyon René Cassin	92,78	5,31	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI
PARIS 89 LAFAYETTE	NC	NC	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI
OPERA III	NC	NC	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI

(1) Moins de 500 m d'un réseau ferré
(2) Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers bureau, logistique et résidentiel en Europe https://index-esg.com/

Détail de l'évaluation ESG (score par actif au 31/12/2023)

Nom de l'actif	Typologie	Pays	Score par actif au 31/12/2022	Score par actif au 31/12/2023
Asten	Logistique	Pays-Bas	48	48
Boulogne	Bureau	France	25	31
Lyon	Bureau	France	25	31
LA FAYETTE	Résidentiel	France	17	19
OPERA III	Résidentiel	Belgique	18	21
MOYENNE* ACTIFS PHASE 1			**31**	**34**
VENDENHEIM	Logistique	France	44	44
DUBLIN CASTLE	Hôtellerie	Irlande	48	48
ESCHAU	Logistique	France	43	45
MOINES	Résidentiel	France	27	29
DOUAI	Résidentiel	France	24	24
TOCQUEVILLE	Résidentiel	France	24	24
CYPSELA	Hôtellerie	Espagne	34	34
MOYENNE* ACTIFS PHASE 2			**35**	**38**
MOYENNE* GLOBALE ACTIFS			**33**	**34**

** Ces moyennes sont pondérées en fonction de la valorisation des actifs.*

DÉCLARATION DE NON PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM

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'investissements 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 règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet. À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À 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. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

Afer Pierre – Rapport Annuel 2023

Marché immobilier

2023
133 Mds €
ONT ÉTÉ INVESTIS
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE

Source : BNP Paribas Real Estate

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Les risques et les points d'attention ne manquent toutefois pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité.

Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN EUROPE

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été très impacté par la remontée brutale des taux d'intérêt et ses conséquences sur le marché du financement. Les montants investis représentent ainsi seulement 133 milliards d'euros, en baisse de 51 % par rapport à 2022.

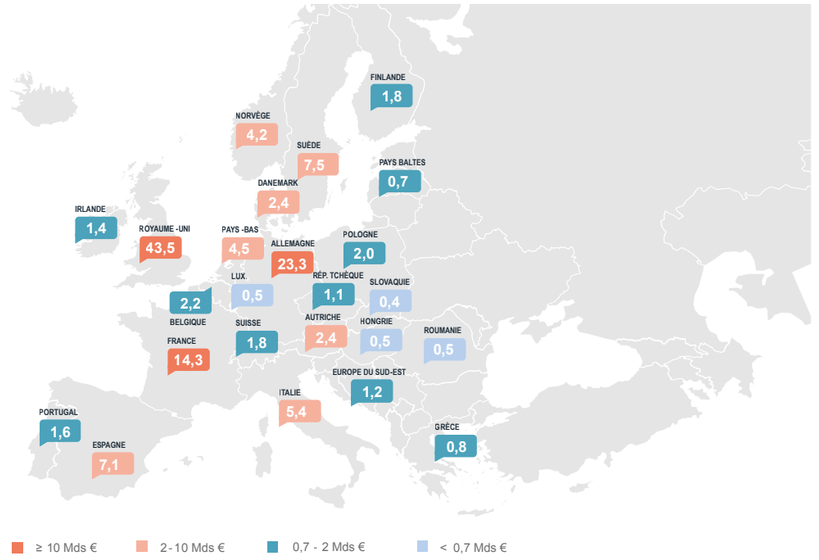
L'ensemble des classes d'actifs et des pays européens est affecté par ce ralentissement, dans des proportions cependant variables. Le bureau accuse notamment le plus fort recul avec -59 % sur un an. La logistique et l'activité sont également en forte baisse (-48 %). Les montants investis en commerce et l'hôtellerie reculent légèrement moins, respectivement de -40 % et -26 %.

Amorcée dès 2022, la décompression des taux prime immobiliers en Europe s'est généralisée et accélérée en 2023. Cette hausse permettra probablement de redonner un nouveau souffle au marché de l'investissement en 2024 avec, toutefois, des reprises différenciées selon la typologie d'actifs et les secteurs géographiques. Les actifs avec de solides fondamentaux bénéficieront en premier de cette reprise.

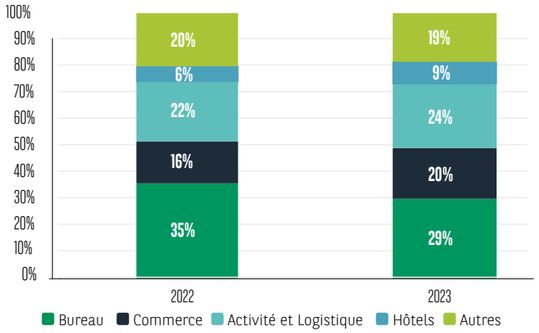
Volumes engagés en immobilier d'entreprise en Europe

2023 vs. 2022

ROYAUME -UNI	-43%
ALLEMAGNE	-57%
FRANCE	-51%
SUÈDE	-53%
PAYS -BAS	-66%
ESPAGNE	-45%
ITALIE	-49%
NORVÈGE	-47%
POLOGNE	-65%
BELGIQUE	-74%
DANEMARK	-58%
FINLANDE	-63%
IRLANDE	-66%
AUTRICHE	-7%
LUXEMBOURG	-35%

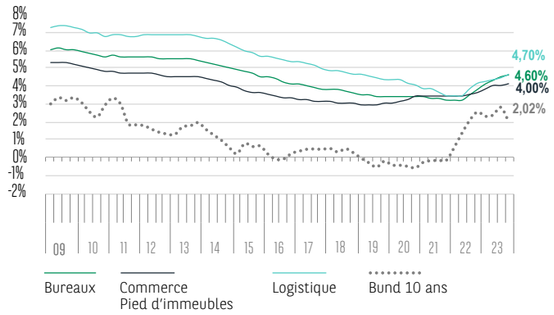


Investissements en immobilier d'entreprise par classe d'actifs



Source : BNP Paribas Real Estate.

Moyenne des taux de rendement prime Europe (moyenne sur 16 villes)



Source : BNP Paribas Real Estate.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

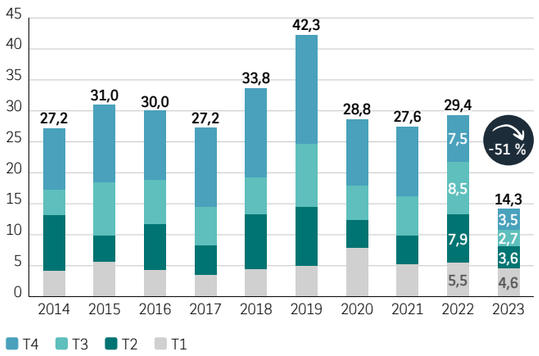
VOLUMES D'INVESTISSEMENTS

L'investissement en immobilier d'entreprise en France s'est fortement ralenti en 2023, sous l'effet de la remontée brutale des taux d'intérêt. Il s'est établi à 14,3 milliards d'euros, une baisse de -51 % par rapport à 2022, de -54 % par rapport à la moyenne décennale. Toutes les classes d'actifs sont touchées. Le segment de la logistique a connu la plus forte contraction de l'investissement (-63 %). Les bureaux, qui demeurent la classe d'actif la plus recherchée, ont également connu un fort déclin des volumes investis (-56 %). En revanche, l'hôtellerie profite de la nette reprise des activités touristiques pour se distinguer (-14 %).

Cette situation inédite a des effets variés selon les types d'investisseurs. Les investisseurs étrangers, se montrent particulièrement prudents. Ils n'ont représenté que 21 % de l'investissement en 2023, contre 33 % en moyenne sur la période 2020-2022. Les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

Investissements en immobilier d'entreprise en France

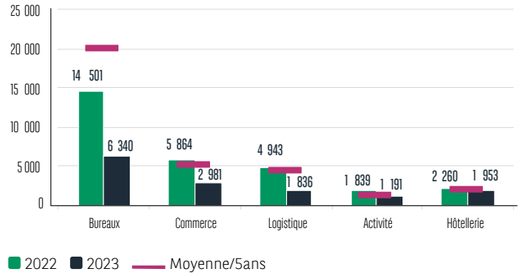
Milliards €



Source : BNP Paribas Real Estate.

Montants investis en immobilier d'entreprise en France par typologie d'actifs

Millions €



Source : BNP Paribas Real Estate.

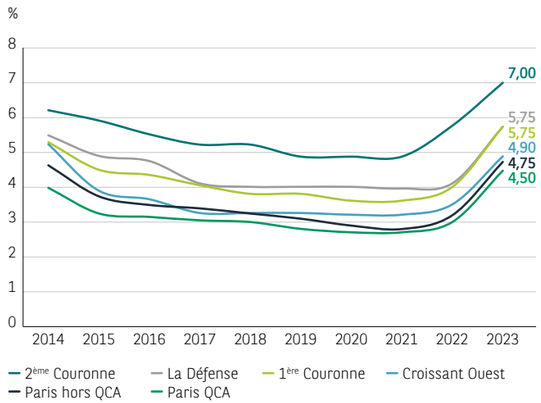
LE MARCHÉ DES BUREAUX

Seuls 6,4 milliards d'euros ont été investis en immobiliers de bureaux en 2023, en baisse de -56 % par rapport à 2022, et de -64 % par rapport à la moyenne décennale. Dans un contexte d'adoption accrue du télétravail, ce déclin témoigne de la prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe d'actif, qui reste toutefois la plus recherchée (44 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2023). Le recul est particulièrement marqué pour les bureaux en Île-de-France (-69 % vs la moyenne décennale), qui concentre désormais 73 % de l'investissement en bureaux, contre près de 90 % sur la période 2014-2020.

Le segment des très grandes transactions est particulièrement à la peine. Les volumes quasi-nuls investis à la Défense en 2023 (15 millions d'euros, -97% vs 2022) témoignent parfaitement de ce phénomène, qui tient notamment au déploiement accentué du télétravail et du flex-office dans les sièges de grandes entreprises.

La décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des prix et qui se concentrait initialement sur les secteurs aux fondamentaux locatifs les plus fragiles, est désormais généralisée. Elle se situe dans une fourchette de +170/+180 pbs (Lille, Paris QCA) à +210 pbs (deuxième couronne, Lyon).

Taux de rendement « prime » des bureaux en Ile-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate.

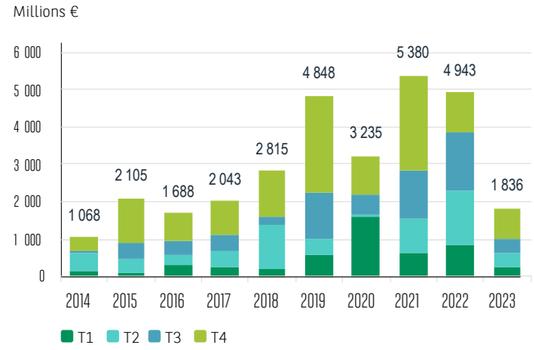
LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

En 2023, l'investissement en entrepôts a chuté de 63 % pour s'établir à 1,8 milliards d'euros. C'est l'actif qui présente la plus forte baisse sur un an, un constat toutefois à nuancer au regard des montants investis en 2021 et 2022 qui avaient été historiquement élevés. La baisse est en effet plus modérée si l'on compare à la moyenne décennale : -35 %.

Si le secteur bénéficie structurellement de l'essor du commerce en ligne, le fort ralentissement de l'investissement en 2023, imputable à la remontée des taux d'intérêt, est également à mettre en perspective avec la forte progression des prix ces dernières années. Ainsi, les taux de rendements « prime » des entrepôts et locaux d'activité ont augmenté de +150 pbs depuis le retour de l'inflation et reviennent à des niveaux similaires à 2019.

Volume d'investissement en logistique en France

Millions €



Source : BNP Paribas Real Estate.

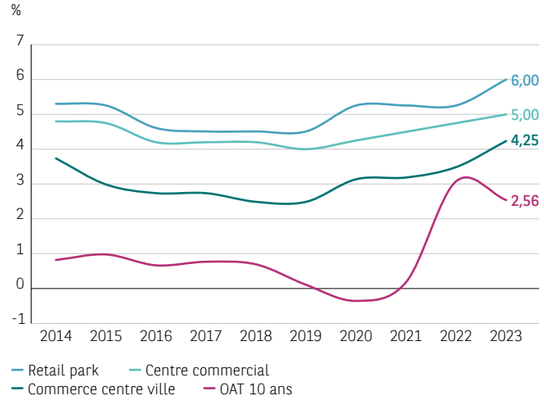
LE MARCHÉ DU COMMERCE

L'investissement en commerces s'est établi à 3 milliards d'euros en 2023. Cela représente un net déclin par rapport à la bonne performance de 2022 (-49 %), plus modéré comparé à la moyenne décennale (-40 %). La répartition des volumes investis entre les différents segments est relativement équilibrée : 39 % pour les centres commerciaux, 34 % pour les parcs d'activité commerciale (retail parks), et 27 % pour les commerces de centre-ville, qui pour la première fois en 2023 sont passés en dessous du milliard d'euros d'investissement annuel.

Si le secteur est structurellement fragilisé par l'essor de l'e-commerce, la décompression de ses taux de rendement « prime » dès 2019 lui a permis de rester attractif auprès des investisseurs sur la période récente. Ainsi la décompression des taux de rendement depuis le retour de l'inflation a été modérée (inférieure à 100 pbs) comparée aux autres classes d'actif. Les retail parks, qui continuent d'attirer un grand nombre de consommateurs, offrent des perspectives de rendement intéressantes.

Taux de rendement « prime » des commerces en France

%



Source : BNP Paribas Real Estate.

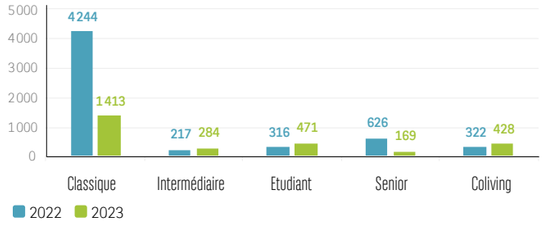
LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

En 2023, le marché de l'investissement résidentiel est en baisse (-52 % sur un an) avec 2,8 milliards d'euros investis. La baisse est particulièrement marquée sur le résidentiel classique (-67 % sur un an) qui pâtît de la hausse des taux d'intérêt, de la difficulté à obtenir un crédit ainsi que des prix élevés à l'achat. Les investissements en logements intermédiaires et intergénérationnels ont connu une dynamique positive, leur montant s'étant accru de 43 % par rapport à l'an dernier. Avec près de 310 millions d'euros investis, ils ont représenté, 11 % du volume total engagé en 2023 contre 4 % l'an dernier.

Enfin, le résidentiel géré a affiché une baisse globale de 16 % de son volume investi en un an. Cependant, tous les actifs n'ont pas contribué à cette baisse générale. En effet, les résidences de coliving et les logements étudiants ont enregistré en 2023 des performances historiques avec respectivement 428 millions d'euros (+33 % vs 2022) et 471 millions d'euros (+49 % vs 2022) investis.

Investissement résidentiel en France

Millions €



Source : BNP Paribas Real Estate.

Afer Pierre – Rapport Annuel 2023

Rapport de gestion 2023

PRÉSENTATION DU FIA

Afer Pierre est un Fonds d'Investissement Alternatif au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, qualifié d'« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier.

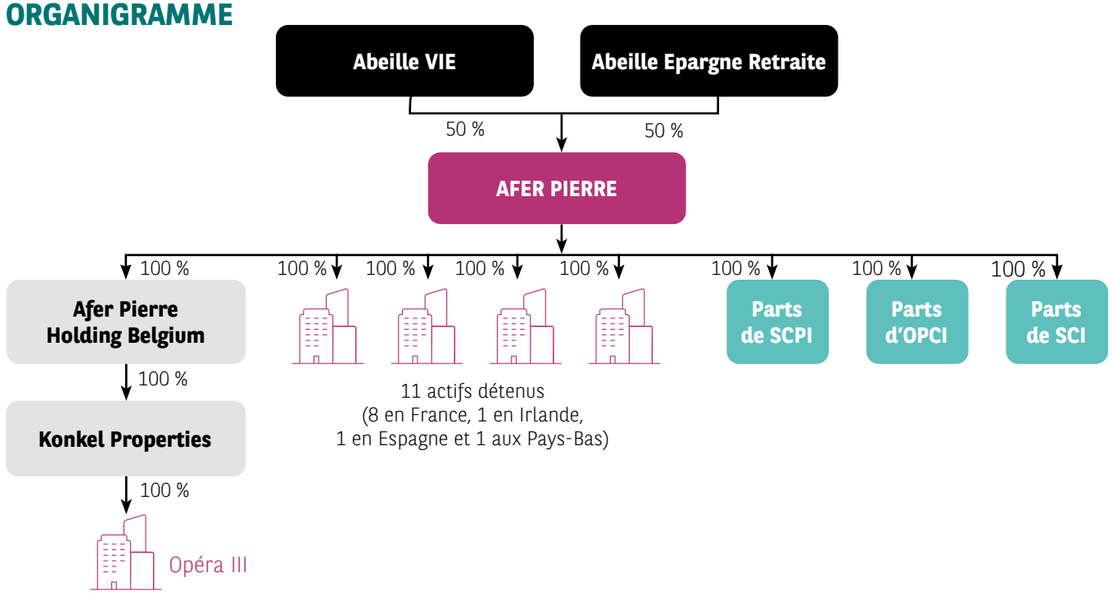
La Société Civile (SC) Afer Pierre a été créée le 11 juin 2021 et immatriculée le 16 juin 2021. Afer Pierre vise à offrir aux investisseurs une exposition à l'immobilier via une diversification présente sous différentes formes :

(i) Au niveau des sous-jacents grâce à un patrimoine détenu en direct, mais aussi au moyen d'investissements réalisés dans de l'immobilier détenu indirectement (SCPI, 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 d'une sélection des principaux secteurs : bureau, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences séniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc…), commerce de pied d'immeuble, etc.

ORGANIGRAMME



ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Au 31 décembre 2023, le capital de la SC se répartissait en 3 119 454 actions détenues à parts égales par deux actionnaires : Abeille Vie (ex Aviva Vie) et Abeille Epargne Retraite (ex Aviva Epargne Retraite). Il n'y a pas eu de nouvelle émission d'actions en 2023.

OBJECTIFS DE GESTION ET STRATÉGIE

Afer Pierre 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 d'Afer Pierre, ci-après la « Répartition entre Poches », est 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) de titres de FIA (SCPI, OPCI, …) 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 est déployée exclusivement via l'investissement dans des OPCVM/FIA. La société de gestion s'interdit 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 (soit jusqu'en 2024), la composition de l'actif brut de la SC pourra différer significativement des ratios présentés ci-avant.

Toute modification de la répartition entre Poches devra être soumise à l'approbation préalable des associés dans les conditions prévues dans les Statuts de la SC (à l'article « Décisions collectives extraordinaires »).

La SC applique 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.

La SC déclare un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020. Dans le cadre de sa gestion, Afer Pierre adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine y compris les investissements financiers. La SC Afer Pierre bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier (Certification AFNOR n°2021/97030.1 du 06/12/2021). La société de gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité depuis le 1er janvier 2023.

La SC peut 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.

FACTEURS DE RISQUES & NIVEAUX DE RISQUES DU VÉHICULE

Les facteurs de risques sont définis dans les caractéristiques détaillées de la SC.

Les principaux sont néanmoins rappelés ci-après :

- **Risque de perte 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.
- **Risque de liquidité :** la SC est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai structurellement important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché.
- **Risque de change :** 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.
- **Risques liés au marché immobilier :** l'investissement réalisé par la SC dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De 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 ou des participations détenues par la SC.
- **Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement :** la SC pourra engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, etc.) et de vente en l'état futur 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 ;
  - Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location.
- **Risque de contrepartie :** la SC est exposée au risque de contrepartie sur le marché immobilier, mais également sur le marché des instruments financiers à terme dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements.
- **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.
- **Risque lié au recours à l'endettement :** la SC peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et en augmenter significativement les coûts.
- **Risque lié à la détention d'actions :** la SC peut être investie partiellement dans des actions de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives de cours.

ACTES DE GESTION SIGNIFICATIFS DE L'ANNÉE

REVALORISATION DU PATRIMOINE EN 2023

INVESTISSEMENT DIRECT

Au cours de l'année 2023, il n'y a pas eu de nouvelle acquisition d'immeubles au sein de la SC Afer Pierre.

La valorisation du portefeuille de la SC Afer Pierre s'élève à 175,6 M€ au 31/12/2023 soit une baisse globale de -31,4 M€ (-15,2 %) par rapport au 31/12/2022.

Compte tenu des conditions tendues sur les marchés immobiliers, une décote d'illiquidité a été intégrée à la valeur liquidative de la SC Afer Pierre depuis le 3ème trimestre 2023. Cette décote vise à prendre en considération la valeur vénale instantanée de certains actifs dans un contexte de vente forcée, dans l'hypothèse où la société se verrait contrainte de céder ses actifs dans un délai très court afin de couvrir d'éventuels besoins de liquidité. Au 31 décembre 2023, 2 actifs faisaient partie du plan de cession d'Afer Pierre (l'actif de bureaux de Boulogne-Billancourt et l'actif logistique de Vendenheim) pour un montant global d'environ 7,5 M€.

Répartition sectorielle
des actifs détenus en direct au 31/12/2023

- Résidentiel **29 %**
- Logistique **25 %**
- Bureau **17 %**
- Commerce **2 %**
- Autres (éducation, hôtels...) **27 %**

Répartition géographique
des actifs détenus en direct au 31/12/2023

- Paris **30 %**
- Régions **21 %**
- Autres **49 %**
- Benelux **22 %**
- Espagne/Portugal **21 %**
- Royaume-Uni/Irlande **6 %**

INVESTISSEMENT INDIRECT

Au cours de l'année 2023, la SC Afer Pierre a procédé à un seul investissement indirect : il s'agit du renforcement de sa participation dans la SCI Usufruimmo pour un montant de 7,2 M€ portant le total de son engagement dans la SCI à 27 M€ au 31/12/2023.

Un certain nombre de sociétés dans lesquelles la SC Afer Pierre détient des participations ont annoncé une baisse de la valorisation de leurs parts. C'est notamment le cas de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, la SPCI Primopierre, des OPCIs Grands Publics (BNP Paribas Diversipierre, Dynapierre, Soliving et Experimmo) et aussi de la SCI Périal Euro Carbone. La baisse de la valorisation des participations indirectes au 31/12/2023 par rapport au volume d'investissement (hors frais et hors droits) s'explique principalement par (i) la baisse des valorisations des actifs immobiliers en lien avec la hausse des taux et par (ii) la forte volatilité des actions et obligations au cours de l'année 2023.

Afin d'anticiper d'éventuels besoins de liquidité pour répondre à des demandes de rachat, la SC Afer Pierre a décidé de procéder à un certain nombre d'arbitrages concernant certaines participations indirectes.

À fin décembre 2023, les produits de cession générés par ces arbitrages s'élèvent à un montant net approximatif de 20,0 M€.

Cession des titres de participation	Véhicule/ Typologie	QP de vente intégrée au plan d'arbitrage	QP vendue au 31/12/2023	Nb de parts vendues au 31/12/2023	Montant M€	Plus ou moins-value sur cession (K€)
Épargne Pierre	SCPI	13 %	13 %	5 082	0,95	-17
Foncière des Praticiens	SCPI	13 %	13 %	251	0,25	-3
Activimmo	SCPI	13 %	13 %	2 292	1,25	-50
BNP Paribas Diversipierre	OPCI GP	50 %	50 %	38 767	4,09	-915
BNP Paribas Immobilier Responsable	OPCVM	100 %	100 %	375	4,15	-1 066
Vendôme Régions	SCPI	13 %	13 %	1 068	0,64	-6
Dynapierre	OPCI GP	50 %	-	-	-	-
Experimmo	OPCI GP	50 %	50 %	46 871	4,51	-489
Immobilier 21	OPCVM	100 %	100 %	332	4,13	-648
Rivoli Avenir Patrimoine	SCPI	13 %	-	-	-	-
Primopierre	SCPI	100 %	-	-	-	-
Primovie	SCPI	33 %	-	-	-	-
LF Grand Paris Patrimoine	SCPI	100 %	-	-	-	-
TOTAL					**19,98**	**3 194**

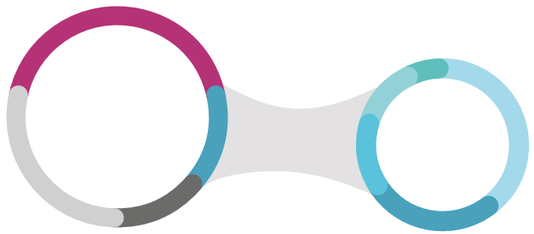
Répartition sectorielle des actifs détenus en indirect au 31/12/2023

- Bureau **58 %**
- Logistique **15 %**
- Santé **15 %**
- Commerce **6 %**
- Résidentiel **4 %**
- Autres (éducation, hôtels…) **2 %**

Répartition de la poche immobilière indirecte au 31/12/2023 par type de véhicule (en % de la poche indirecte)

- SCPI **58 %**
- SCI **25 %**
- OPCI GP **17 %**

Répartition géographique des actifs détenus en indirect au 31/12/2023



- Ile-de-France **43 %**
- Régions **28 %**
- Paris **14 %**
- Autres **15 %**

- Allemagne **6 %**
- Benelux **4 %**
- Espagne/Portugal **2 %**
- Italie **2 %**
- Autres **1 %**

Afer Pierre – Rapport Annuel 2023

ÉVÉNEMENTS LOCATIFS

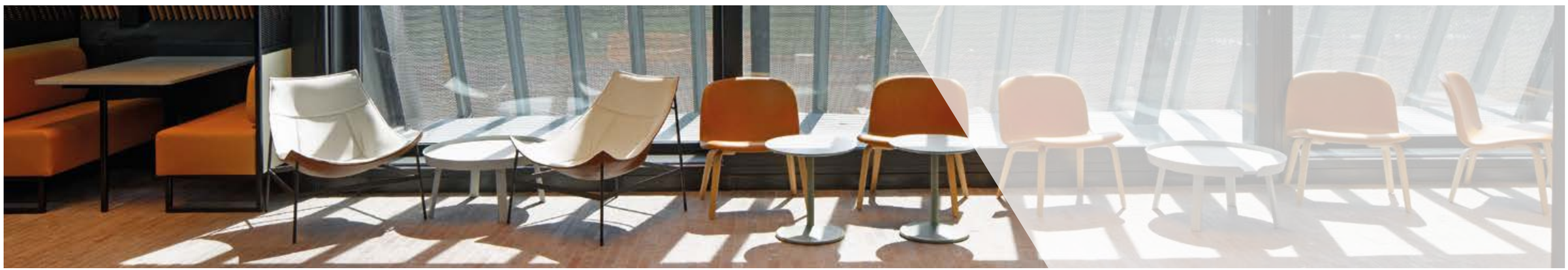
Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d'entrées et de départs sur l'année 2023.

Entrées locataires

Immeuble	Pays	Typologie	Locataire	Date d'arrivée	Surface (m²)	Loyer (K€/an)
HERON BUILDING - LYON 9	FRANCE	Bureau	CREDIT AGRICOLE CENTRE EST	01/09/2023	312	NC
HERON BUILDING - LYON 9	FRANCE	Bureau	CREDIT AGRICOLE CENTRE EST	01/10/2023	273	NC
89 RUE LAFAYETTE - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	FLEX LIVING	16/10/2023	555	NC
9 RUE HENRI MARTIN - BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE	Bureau	MERCIAN	19/01/2023	88	NC
11 RUE DE DOUAI - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	BIANCHETTI VIBOUD	01/04/2023	75	25,2
11 RUE DE DOUAI - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	ACHITE HENNI	17/04/2023	26	11,3
11 RUE DE DOUAI - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	DFC SAS	01/09/2023	21	8,5
11 RUE DE DOUAI - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	RATEAU	16/10/2023	17	7,0
11 RUE DE DOUAI - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	MASSON SEKKAT	17/11/2023	57	19,6
48 RUE DES MOINES - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	FONTAINE	20/03/2023	33	11,9
48 RUE DES MOINES - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	MARCAULT	20/03/2023	48	17,6
48 RUE DES MOINES - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	CHARLES	01/04/2023	31	10,8
48 RUE DES MOINES - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	MISSIAEN	06/10/2023	31	10,3
134 RUE DE TOCQUEVILLE - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	LEFORT LEVEQUE	15/06/2023	67	23,8
134 RUE DE TOCQUEVILLE - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	BUI	11/08/2023	19	7,9
134 RUE DE TOCQUEVILLE - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	DURAND-MERLE	16/10/2023	113	35,8
134 RUE DE TOCQUEVILLE - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	LEFIEUX	04/12/2023	25	9,0
Total					**1 791**	**198,6**

Sorties locataires

Immeuble	Pays	Typologie	Locataire	Date de sortie	Surface (m²)	Loyer (K€/an)
HERON BUILDING - LYON 9	FRANCE	Bureau	EOHS	30/09/2023	273	NC
HERON BUILDING - LYON 9	FRANCE	Bureau	CRÉDIT AGRICOLE PROMOTION	31/08/2023	312	NC
9 RUE HENRI MARTIN - BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE	Bureau	MERCIAN	31/01/2023	64	NC
11 RUE DE DOUAI - PARIS 9	FRANCE	Résidentiel	LALBAT	30/09/2023	57	19,6
48 RUE DES MOINES - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	VINUESA	01/03/2023	Parking	1,3
48 RUE DES MOINES - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	RAGOT	23/07/2023	31	9,4
134 RUE DE TOCQUEVILLE - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	FERAL	04/09/2023	25	8,7
134 RUE DE TOCQUEVILLE - PARIS 17	FRANCE	Résidentiel	VAUGUIER	23/10/2023	129	19,2
Total					**910**	**66,0**



SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2023

RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

Au 31 décembre 2023, l'actif brut du groupe était réparti comme suit :

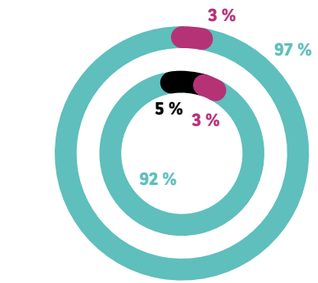
	Au 31/12/2023
Poche immobilière (% de l'actif brut)	97,3 %
Poche financière (% de l'actif brut)	0 %
Poche de liquidité (% de l'actif brut)	2,7 %
Endettement immobilier (% de la valeur vénale des actifs y compris participations indirectes)	9,7 %
Actif Brut / situation nette	**110,7 %**

La poche immobilière (qui s'élève à 300 438 K€) était, au 31 décembre 2023, composée d'investissements directs à hauteur de 58 %, ainsi que des investissements indirects pour 42 %.

La poche de liquidité (représentant 8 200 K€) était, quant à elle, essentiellement composée de la trésorerie, les titres détenus dans les OPCVM ayant été complètement soldés.

Répartition de l'actif brut total au 31/12/2023
(en % de l'actif brut total)

CIBLE : cercle intérieur
31/12/2023 : cercle extérieur



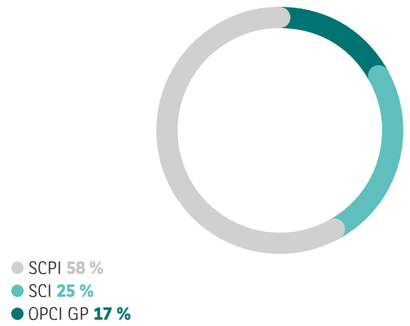
ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier physique de la SC Afer Pierre est constitué de 12 actifs à usage de bureau, de logistique et de résidentiel élargi (incluant l'hôtellerie) répartis en France et en Europe (zone euro).

Immeuble	Pays	Code postal	Adresse	Région	Typologie	Date d'acquisition	Surface utile (m²)	% de détention
ASTEN	Pays-Bas	05721	Oliemolen 1-3 **Asten**	Pays-Bas	Logistique	04/10/2021	21 084	100 %
BOULOGNE	France	92100	9, rue Henri Martin **Boulogne-Billancourt**	Ile-de-France	Bureau	30/11/2021	3 645	100 %
CYPSELA	Espagne	17256	Carreer rodors n°7 **Pals**	Espagne	Hôtellerie	26/07/2022	7 645	100 %
ESCHAU	France	67114	Zone d'activités « Neuhard » **Eschau**	Alsace	Logistique	12/07/2022	6 433	100 %
HERON BUILDING	France	69009	26/28, avenue René Cassin **Lyon**	Auvergne - Rhône-Alpes	Bureau	13/12/2021	6 787	100 %
LA FAYETTE	France	75009	89, rue La Fayette **Paris**	Ile-de-France	Résidentiel	25/03/2022	1 007	100 %
OPERA III	Belgique	1150	Konkelstraat 97-99 **Bruxelles**	Belgique	Résidentiel	05/04/2022	4 127	100 %
RUE DE DOUAI	France	75009	11, rue de Douai **Paris**	Ile-de-France	Résidentiel	20/09/2022	1 165	100 %
RUE DES MOINES	France	75017	48, rue des Moines **Paris**	Ile-de-France	Résidentiel	20/09/2022	1 185	100 %
STAYCITY	Irlande	D08 Y2AY	8, Bride street **Dublin**	Irlande	Hôtellerie	17/06/2022	1 644	100 %
TOCQUEVILLE	France	75017	134, rue de Tocqueville **Paris**	Ile-de-France	Résidentiel	09/11/2022	1 009	100 %
VENDENHEIM	France	67550	4, rue François de Larderel **Vendenheim**	Alsace	Logistique	12/07/2022	13 158	100 %
TOTAL PATRIMOINE							**68 888**	**100 %**

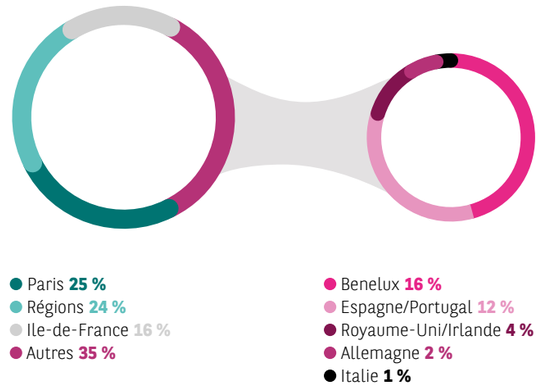
Répartition de la poche immobilière au 31/12/2023
(en % de la poche immobilière)

Répartition des investissements par type de véhicules au 31/12/2023
(en % de la poche indirecte)

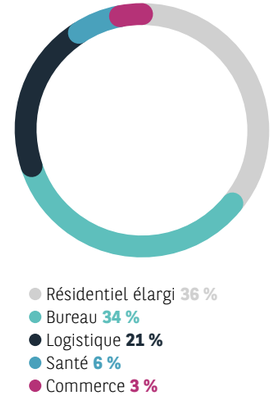


CONSOLIDATION DU PORTEFEUILLE DIRECT ET INDIRECT

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

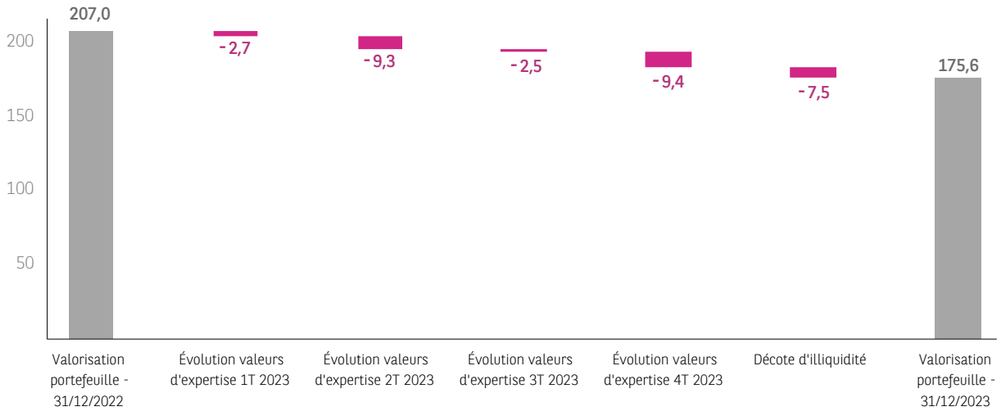


Répartition sectorielle - immobilier direct et indirect
(en % de la poche immobilière)



EN DIRECT

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



La valeur vénale du patrimoine a diminué de -31,4 M€ sur l'exercice passant de 207,0 M€ à 175,6 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation s'explique principalement par :

- La baisse de valeur de 23,8 M€ à périmètre constant (-11,5 %) dans un contexte général inflationniste et de remontée des taux immobiliers. Les principales variations concernent les immeubles de bureaux multi-locataires en France (Boulogne-Billancourt -4,2 M€ et Lyon -2,9 M€) ; les actifs logistiques (Vendenheim -2,0 M€, Asten –4,4 M€ et Eschau -1,2 M€) ; ainsi que les immeubles résidentiels à Paris (Douai -1,3 M€, Tocqueville -1,4 M€ et La Fayette -1,1 M€) ;
- Une décote d'illiquidité de -7,5 M€ portée sur les actifs de bureaux de Boulogne-Billancourt et l'actif de logistique de Vendenheim.

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

Taux d'occupation et durée résiduelle moyenne

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers d'Afer Pierre est de 96,1 %.

La vacance financière du portefeuille est principalement concentrée sur :

- L'immeuble Heron à Lyon représentant 26 % de la vacance de la SC à fin 2023 ;
- L'immeuble de bureaux rue Henri Martin à Boulogne-Billancourt (26 % de la vacance).

Durée moyenne, principaux locataires et échéances

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne résiduelle ferme des baux conclus par Afer Pierre sur son patrimoine s'élève à 9,2 années.

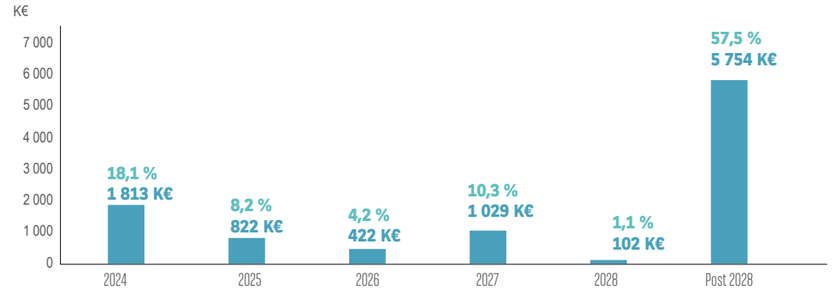
Les 5 principaux locataires de la SC sont représentés dans le graphique ci-contre.

Les 5 locataires les plus importants représentent environ 55,6 % des loyers totaux du fonds du fait notamment de la part importante représentée par Sandaya (locataire de l'actif Cypsela en Espagne) et SHI B.V. (locataire de l'actif Asten aux Pays-Bas) tous deux engagés dans le cadre de baux long terme de respectivement 18,6 et 13,8 années de durée ferme au 31 décembre 2023.

Principaux locataires d'Afer Pierre
(en % des loyers effectifs et potentiels)

Le graphique page suivante présente la répartition des échéances des baux des locataires. Ces échéances reflètent les dates de sortie possible des locataires et non les dates de fin des baux.

Répartition des échéances locatives des actifs détenus par Afer Pierre
(en loyers contractuels exprimés en K€ HT HC et en % des loyers totaux)



EN INDIRECT

Au 31 décembre 2023, la valorisation des participations dans les fonds s'élève à plus de 124 M€ répartis sur 14 participations indirectes détaillées dans le tableau ci-dessous :

Nom de la participation	Société de gestion	Véhicule	Valorisation au 31/12/2022 (M€)	Valorisation au 31/12/2023 (M€)	Variation à périmètre constant (%)*
ActivImmo	Alderan	SCPI	9,6	8,4	0,00 %
BNP Paribas Diversipierre	BNP Paribas REIM	OPCI GP	9,1	3,9	-14,44 %
Dynapierre	Swisslife	OPCI GP	9,2	8,3	-9,93 %
Epargne Pierre	Altand Voisin	SCPI	7,3	6,4	-0,03 %
Experimmo	Aviva Investors	OPCI GP	9,3	4,5	-3,76 %
Foncière des praticiens	Foncière Magellan	SCPI	2,0	1,7	0,02 %
LF Grand Paris Patrimoine	La Française	SCPI	16,6	16,6	0,00 %
Périal Euro Carbone	Périal	SCI	5,0	4,5	-10,38 %
Primopierre	Primonial REIM	SCPI	16,1	14,0	-13,46 %
Primovie	Primonial REIM	SCPI	14,0	14,0	0,00 %
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi	SCPI	7,4	6,5	-12,42 %
Soliving	Sofidy	OPCI GP	5,2	5,0	-4,11 %
Usufruimmo	France Valley	SCI	20,4	27,0	-1,68 %
Vendôme Régions	Norma Capital	SCPI	4,9	4,3	-0,01 %
TOTAL INVESTISSEMENTS INDIRECTS			**136,1**	**124,8**	**-4,79 %**

** La variation annule l'effet de cession ou d'acquisition de titres de participation ayant eu lieu sur l'année 2023.*

LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2023, la trésorerie disponible d'Afer Pierre n'était pas investie sur un support de placement, mais le fonds dispose de deux comptes courants rémunérés au taux de l'€STR + 20bps.

ENDETTEMENT ET LEVIERS

En 2022, la SC a signé une facilité de crédit revolving avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel pour une durée de 3 ans aux conditions suivantes :
- Montant maximum : 60 M€
- Taux d'intérêt : Marge de 1,15 % + Euribor
- Échéance : juin 2025

Cette ligne de crédit avait pour objectif de permettre une grande flexibilité dans la gestion des liquidités de la SC notamment en prévision de potentielles acquisitions futures.

Durant l'exercice 2023, grâce à la trésorerie générée par l'activité locative et les cessions de participations réalisées au 4ème trimestre, Afer Pierre a procédé au remboursement partiel d'un montant de 30 M€ afin de réduire le coût de cette dette dans les comptes.

Suite à ce remboursement, le montant tiré au 31 décembre 2023 s'élève à 30 M€, soit un endettement (LTV) de 9,74 % hors prise en compte des dettes bancaires des prises de participation non contrôlées.

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constitué de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés) d'une part, et l'actif net réévalué pour une SC, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SC et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SC et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

Au 31 décembre 2023, les niveaux de leviers AIFM d'Afer Pierre s'élèvent à 107,8 % selon la méthode brute et à 110,8 % selon la méthode de l'engagement, en l'absence d'endettement.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SC qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

Conformément à la stratégie de financement définie dans le prospectus, Afer Pierre n'a recours à l'emprunt que sous la forme exclusive de comptes courants ou de prêts participatifs prévus par les articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier conclus avec ses actionnaires (ratio d'endettement contractuel maximum fixé à 25 %).

En revanche, dans la mesure où les FIA en portefeuille ne sont pas des participations contrôlées au sens de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier, ces FIA peuvent afficher un ratio d'endettement compris entre 0 % et 50 % de la valeur de leurs actifs immobiliers.

ASPECTS FINANCIERS

VALEUR LIQUIDATIVE DE LA SC

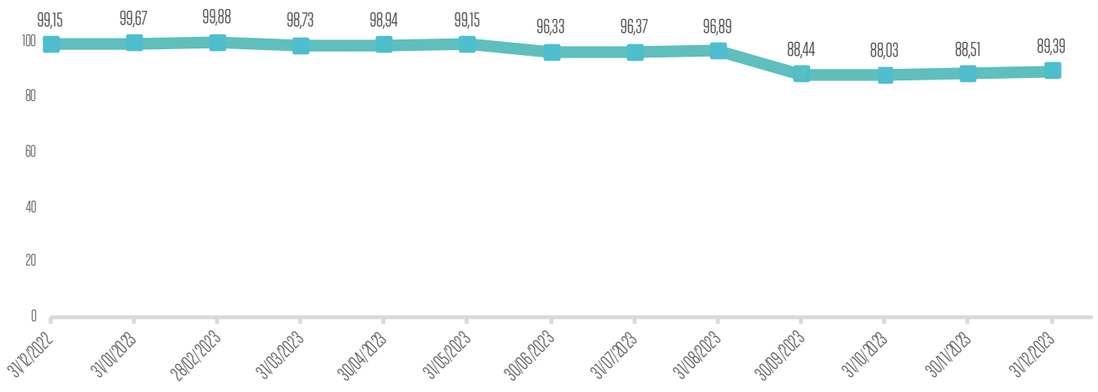
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative d'Afer Pierre s'établit, au 31 décembre 2023, à 89,39 € par part. La baisse de -9,76 €/action par rapport à la VL du 31 décembre 2022 est principalement liée à :

- La performance négative de l'immobilier détenu en direct pour -23,8 M€ (ramenée à -4,97 €/ part du fait de la baisse des valeurs d'expertise pour -7,64 €/part en partie compensée par les revenus locatifs générés par les actifs pour +2,67 €/part) ;
- Une décote d'illiquidité de -7,5 M€ (-2,42 €/part) du fait du plan de cession envisagé pour certains actifs détenus en direct (Boulogne-Billancourt et Vendenheim) ;
- La performance négative de l'immobilier détenu en indirect pour -0,36 €/part (soit -2,20 €/part correspondant à la baisse de valorisation des participations indirectes partiellement compensée par les dividendes reçus par la SC (+1,84 €/part)) ;
- Des frais inhérents au fonds (frais de structure, frais bancaires, charges diverses ...) pour -2,01 €/part.

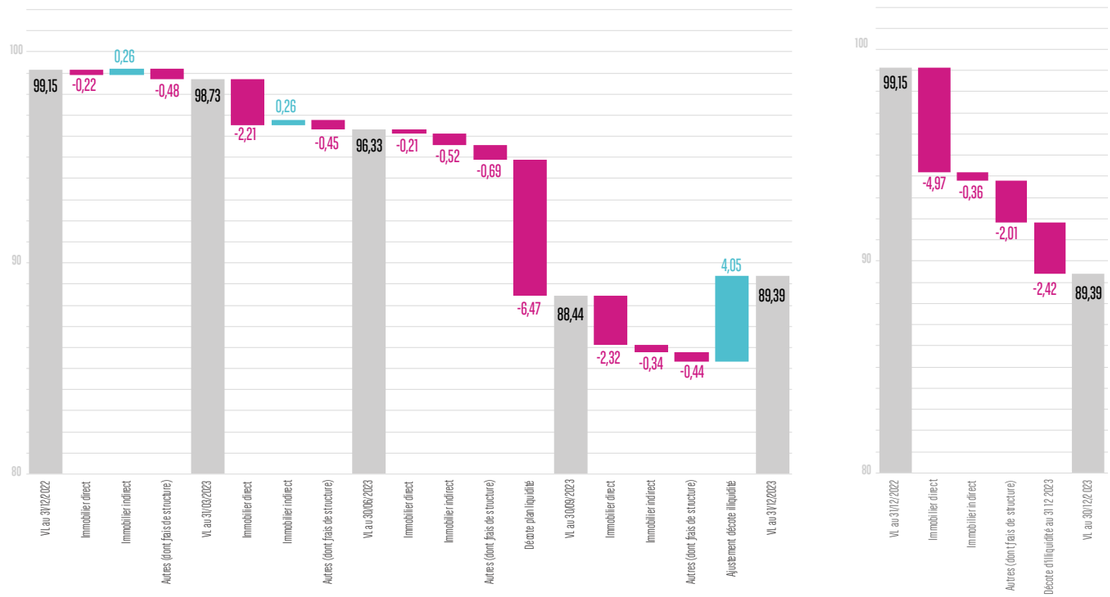
Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la valeur liquidative de la SC Afer Pierre sur l'année 2023 :

Évolution de la valeur liquidative (€/part)



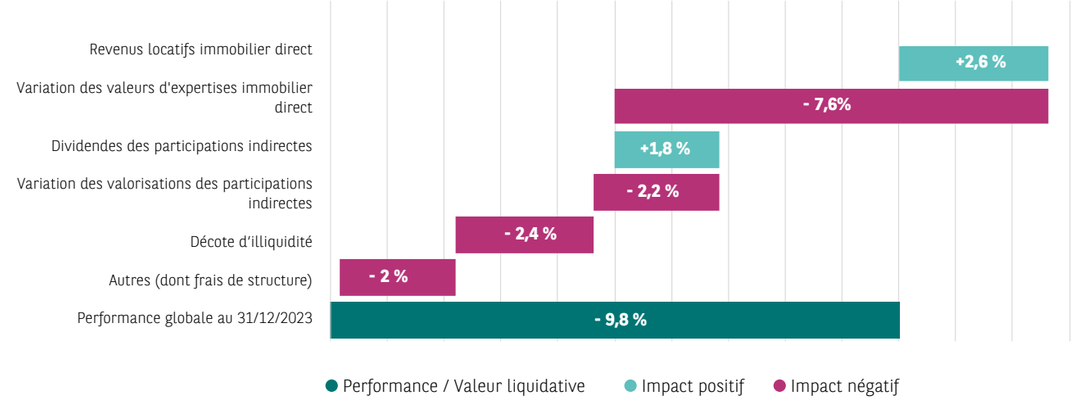
RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL SUR L'ANNÉE 2023

Le graphique ci-dessous illustre la contribution de chaque catégorie d'actifs auxquels est exposé Afer Pierre à la performance de l'année, en vision trimestrielle (partie gauche du graphique) et annuelle (partie droite du graphique) :



Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative de la SC s'élève ainsi à 89,39 € par part, contre 99,15 € par part à fin décembre 2022, soit une baisse de 9,8 % ou 9,76 € par part.

CONTRIBUTION A L'EVOLUTION DE LA PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2023



FRAIS ET COMMISSIONS

En euros (HT)	31/12/2023	31/12/2022
Honoraires de dépositaire	38 280	24 007
Honoraires de valorisateur	-	-
Honoraires de gérance	998 767	589 638
Honoraires de CAC	31 695	19 136
Honoraires d'expertise	-	49 315
TOTAL DES FRAIS RÉCURRENTS	**1 068 742**	**682 096**
% de l'ANR	*0,38 %*	*0,22 %*
Autres, impôts	2 312 276	1 987 043
TOTAL DES FRAIS DE STRUCTURE	**3 381 018**	**2 669 138**
% de l'ANR	*1,21 %*	*0,86 %*
Loyers	-	-
Primes d'assurance	82 273	11 790
Taxes immobilières	65 744	54 883
Honoraires de property management	-	-
Honoraires des autres prestataires	-	-
Autres	721 126	67 672
TOTAL DES FRAIS IMMOBILIERS	**869 143**	**134 345**
% de l'ANR	*0,31 %*	*0,04 %*
Commission d'investissement (immobilisés)	-	-
% du prix hors droits des acquisitions	-	0,00 %
Autres frais d'acquisition (immobilisés)	-	8 875 220
TOTAL DES FRAIS D'ACQUISITION	**-**	**8 875 220**
% du prix hors droits des acquisitions	-	3,36 %
Commission d'arbitrage	-	-
% du prix net vendeur des immeubles cédés	-	-
Autres frais de cession	-	-
TOTAL DES FRAIS DE CESSION	**-**	**-**
% du prix net vendeur des immeubles cédés	-	-
ANR	**278 876 056**	**309 311 987**
Prix hors droits des acquisitions (y compris indirect)	3 200 000	264 534 730
Prix net vendeur des immeubles cédés	-	-

Au titre de l'exercice 2023, la totalité des frais de fonctionnement et de gestion (y compris les impôts et taxes non immobiliers, et en particulier la TVA non récupérable) d'Afer Pierre s'est élevée à 3 381 K€ soit 1,21 % de l'actif net de fin d'année.

Les frais récurrents, regroupant exclusivement les honoraires du dépositaire, d'expertise, de gérance hors TVA non récupérable, du commissaire aux comptes, se sont élevés à 1 069 K€ HT, soit 0,38 % de l'actif net. La rémunération de la société de gestion y contribue à hauteur de 999 K€ HT, soit 0,36 % de l'actif net de fin d'année.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2024

En fonction de ses contraintes de liquidité, la SC pourra continuer à ajuster son plan de cession à la fois pour ses participations indirectes ou pour ses actifs détenus en direct. L'objectif majeur sera de préserver la qualité et la diversité de son patrimoine, tout en cherchant à optimiser sa valorisation via des actions d'asset management dédiées.

Par ailleurs, la SC renforcera le déploiement de sa politique ISR sur l'ensemble de ses immeubles dans le but d'être en ligne avec les enjeux environnementaux actuels et de garantir le caractère durable de la performance du fonds.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

En avril 2024, la SC a versé un complément de prix de 10,5 M€ sur le camping de Cypsela en Espagne en échange d'un loyer annuel complémentaire d'environ 0,5 M€. Ce mécanisme de complément de prix / complément de loyer avait été prévu dès l'acquisition du camping en 2022 et dépendait des résultats opérationnels dégagés par l'opérateur qui ont été excellents au cours de l'année 2023.

Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV)
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du Groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de Contrôle Permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

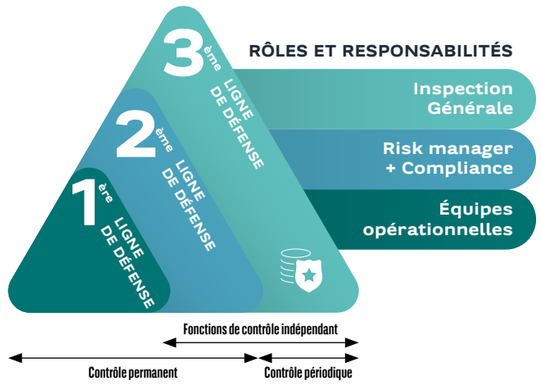
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le Groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3e niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2023

En euros	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	TOTAL
Dividende par action	-	-	-	-	-
Distribution totale avant régularisation	-	-	-	-	-
Distribution totale (incluant régularisation)	-	-	-	-	-

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2023	2022	2021
Situation financière en fin d'exercice			
Capital social	315 004 217,00	315 004 217,00	149 387 666,59
Nombre d'actions émises	3 119 454	3 119 454	1 434 500
Nombre maximum d'actions à créer	-	-	-
Opérations et résultats			
Résultat avant impôt, participation, dotation amortissements et provisions	5 834 826	3 301 645	6 440 613
Impôt sur les bénéfices	-	-	-
Dotation amortissements et provisions	-33 581 105	-16 059 350	-24 731
Résultat net	-27 746 279	-12 757 705	6 415 882
Résultat par action			
Résultat après impôt, participation, avant dotation amortissements, provisions	1,87	1,06	4,49
Résultat après impôt, participation, dotation amortissements, provisions	-8,89	-4,09	4,47
Personnel			
Sommes versées en avantages sociaux	-	-	-

Comptes annuels de l'exercice 2023

BILAN ACTIF

En euros	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial[1]	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**209 325 800**	**46 160 800**	**163 165 000**	**192 985 000**
Terrains	95 225 289	-	95 225 289	81 248 965
Constructions	113 901 213	46 160 800	107 644 918	111 726 157
Installations techniques, mat. et outillages indus.	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations en cours	199 298	-	199 298	9 878
Avances et acomptes				
Immobilisations financières[2]	**148 900 899**	**10 071 142**	**138 829 757**	**158 154 208**
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
Autres participations	143 226 541	10 071 142	133 155 399	152 575 475
Créances rattachées à des participations	5 674 358	-	5 674 358	5 578 733
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	**358 226 699**	**56 231 942**	**301 994 757**	**351 139 208**
Stocks et en-cours	**-**	**-**	**-**	**-**
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances[3]	**4 411 325**	**60 835**	**4 350 490**	**2 802 219**
Créances clients et comptes rattachés	781 550	60 835	720 715	632 990
Autres	3 629 775	-	3 629 775	2 169 229

BILAN ACTIF (SUITE)

En euros	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	
Instruments de trésorerie	-	-	-	-
Disponibilités	8 200 033	-	8 200 033	18 878 628
Charges constatées d'avance[3]	-3 368	-	-3 368	-
ACTIF CIRCULANT (II)	**12 607 991**	**60 835**	**12 547 156**	**21 680 847**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts (IV)	-	-	-	-
Écarts de conversion Actif (V)	-	-	-	-
TOTAL (I+II+III+IV+V)	**370 834 690**	**56 292 777**	**314 541 913**	**373 820 055**

[1] Dont droit au bail.
[2] Dont à moins d'un an (brut).
[3] Dont à plus d'un an (brut).

BILAN PASSIF

En euros	31/12/2023	31/12/2022
Capital (dont versé : 315 004 217)[a]	315 004 217	315 004 217
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-
Écarts de réévaluation	-	-
Ecarts d'équivalence	-	-
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-7 501 981	5 248 423
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-27 746 279**	**-12 757 705**
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
Capitaux propres (I)	**279 755 956**	**307 494 934**
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
Provisions (II)	**-**	**-**
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit[2]	30 046 475	60 081 837
Emprunts et dettes financières divers[3]	1 365 110	1 277 141
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 498 287	3 033 380
Dettes fiscales et sociales	235 853	186 327
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	274	-
Autres dettes	1 665 725	615 232
Instruments de trésorerie	-	-
Produits constatés d'avance	-25 767	131 203
Dettes[1] (III)	**34 785 957**	**65 325 120**
Écarts de conversion Passif (IV)		
TOTAL (I+II+III+IV)	**314 541 913**	**372 820 055**
[1] Dont à plus d'un an	*31 365 110*	*61 277 141*
[1] Dont à moins d'an	*3 420 847*	*4 047 979*

[2] Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques.
[3] Dont emprunts participatifs.
[a] Y compris souscrit non appelé.

COMPTE DE RÉSULTAT

En euros	31/12/2023			31/12/2022
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (biens)	-	-	-	-
Production vendue (services et Travaux)	5 170 068	3 637 982	8 808 048	4 791 894
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**5 170 066**	**3 637 982**	**8 808 048**	**4 791 894**
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur prov. et amortissements, transferts de charges			14 004 656	3 022
Autres produits			-	8 392 740
PRODUITS D'EXPLOITATION[1] (I)			**22 812 705**	**13 187 656**
Achats de marchandises			-	322 754
Variation de stock			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			4 315	22 794
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes*			4 167 853	4 986 875
Impôts, taxes et versements assimilés			519 833	37 074
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements et aux dépréciations			-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			*4 213 296*	*2 019 398*
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			*39 904 505*	*13 995 608*
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			*24 364*	*44 390*
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			-1	-
CHARGES D'EXPLOITATION[2] (II)			**48 834 167**	**21 428 892**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-26 021 462**	**-8 241 236**
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-
Perte ou bénéfice transféré (IV)			-	-
OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			**-**	**-**
Produits financiers de participation[3]			6 781 539	2 155 626
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé[3]			95 625	78 733
Autres intérêts & produits assimilés[3]			328 169	387 759
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge			6 627 547	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de V.M.P.			-	-
PRODUITS FINANCIERS (V)			**13 832 880**	**2 622 117**
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions			10 071 142	6 627 547
Intérêts & charges assimilés[4]			2 292 278	511 042
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de V.M.P.			-	-
CHARGES FINANCIERES (VI)			**12 363 420**	**7 138 588**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			**1 469 460**	**-4 516 471**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			**-24 552 002**	**-12 757 707**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

En euros	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital	19 982 194	-
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	**19 982 198**	**-**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-5	-2
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	23 176 480	-
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	**23 176 475**	**-2**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-3 194 277**	**2**
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	**56 627 782**	**15 809 773**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**84 374 062**	**28 567 478**
BÉNÉFICE OU PERTE	**-27 746 279**	**-12 757 705**
	95 625	78 733

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôts, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.
(3) Dont produits concernant les entités liées.
(4) Dont intérêts concernant les entités liées.
** Y compris :*
- redevances de crédit-bail mobilier ;
- redevances de crédit-bail immobilier.

Afer Pierre – Rapport Annuel 2023

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCI AFER PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

Au cours de l'exercice 2023, nous avons réalisé des investissements indirects par la souscription de nouvelles parts de SC USUFRUIMMO pour un montant total de 4 000 000 €.

Par ailleurs, nous avons procédé en fin d'année à des rachats de parts de nos investissements indirects en OPCI pour un montant total de 19 982 194 €

1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les principes généraux.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement ANC n°2014-03 et des règlements ANC n°2015-06 et 2016-07.

L'exercice social clos le 31/12/2023 a une durée de 12 mois.
Le total du bilan est de 314 541 913 €.
Le résultat est de -27 746 279 €.

Dans ce cadre, les principales méthodes mises en œuvre par la société sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont constituées de biens immobiliers acquis en vue de leur location. Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, augmenté des droits de mutations, frais d'acte, honoraires, commissions, coûts d'emprunts.

Les immeubles sont amortis selon le mode linéaire suivant l'application de la méthode par composant et leur durée probable d'utilisation.

Composants	Durée
Gros œuvres	60 ans
Façade	30 ans
Instal. Générales techn.	20 ans
Agencement	10 ans

Les immeubles sont évalués par deux experts indépendants qui agissent de manière indépendante l'un par rapport à l'autre. En fonction des valeurs vénales Hors Droit transmises dans leur rapport de synthèse, une dépréciation est constituée après une analyse au cas par cas.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participations sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

CRÉANCES D'EXPLOITATION

Les créances d'exploitation sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée après analyse au cas par cas des créances et en fonction notamment de leur antériorité ou des contentieux les concernant.

Aucune créance n'est représentée par des effets de commerce.

DISPONIBILITÉS

Le poste inclut les soldes débiteurs de banque

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

DETTES D'EXPLOITATIONS

Aucune dette inscrite au bilan n'est représentée par des effets de commerce.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE

La commission de souscription acquise à la SC est comptabilisée en produits d'exploitation. Il s'agit des frais d'entrée à la charge des associés lors de la souscription de parts de la SC AFER PIERRE. Cette commission est destinée à couvrir les frais afférents aux acquisitions et cessions d'actif immobiliers.

2. NOTES SUR LE BILAN (EN EUROS)

2.1 VARIATION DES POSTES D'IMMOBILISATIONS

2.1.1 Variations des immobilisations brutes

	Ouverture de l'exercice	Acquisitions de l'exercice	Cessions ou mise au rebut ou diminution	Clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Concessions	-	-	-	-
Mali de Fusion	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	95 245 703	-	-	95 225 289
Constructions	113 769 156	-	-	113 901 213
Inst., aménag. agencements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	9 878	189 421	-	199 298
Immobilisations financières				
Participations	164 781 754	4 101 339	19 982 194	148 900 899
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**373 806 490**	**4 290 760**	**19 982 194**	**358 226 699**

2.1.2 Variations des amortissements

	Ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Cessions ou mise au rebut	Clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Concessions	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	2 042 998	4 213 297	-	6 256 295
Inst., aménag. agencements	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**2 042 998**	**4 213 297**	**-**	**6 256 295**

La totalité des dotations aux amortissements pratiqués au cours de l'exercice clos le 31/12/2023 est de nature économique, elles sont calculées en mode linéaire.

2.1.3 Tableau des dépréciations

	Ouverture de l'exercice	Dotation	Reprise	Clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	13 996 738	39 904 505	13 996 738	39 904 505
Immobilisations financières	6 627 547	10 071 142	6 627 547	10 071 142
TOTAL	**20 624 285**	**49 975 647**	**20 624 285**	**49 975 647**

Les mouvements opérés au cours de l'exercice ont été comptabilisés en résultat d'exploitation.

2.2 DETTES FINANCIÈRES

Ce poste inclut :
- les dépôts de garantie des locataires occupant les immeubles immobilisés 1 365 110 € ;
- le solde de l'emprunt tiré le 12/09/2022 pour un montant de 30 000 000 € ;
- des intérêts courus liés à l'emprunt pour un montant de 46 475 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à un an	De un à cinq ans	> Cinq ans	Total
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts non amortissable	-	30 000 000		30 000 000
TOTAL	**-**	**30 000 000**	**-**	**30 000 000**

2.3 INFORMATIONS SUR LES DETTES, LES CRÉANCES D'EXPLOITATION ET DIVERSES

2.3.1 Les créances

Les créances d'exploitation ont des échéances à moins d'un an. Leur ventilation par nature est la suivante :

Clients et comptes rattachés	781 550
État-TVA	1 205 661
État–Autres Impôts et Taxes	492 038
Groupe et associés	585 354
Autres créances	1 346 723
Charges constatées d'avance	-3 368
TOTAL	**4 407 957**

2.3.2 Tableau des dépréciations

	Ouverture de l'exercice	Dotation	Reprise	Clôture de l'exercice
Créances clients	44 390	24 384	7 939	60 835
Autres débiteurs	-	-	-	-
TOTAL	**44 390**	**24 384**	**7 939**	**60 835**

2.3.3 Les dettes

Les dettes d'exploitation ont toutes des échéances à moins d'un an. Leur ventilation par nature est la suivante :

Fournisseurs	1 498 560
Fournisseurs d'immobilisations	274
État-TVA	235 853
État–Autres Impôts et Taxes	-
Autres dettes	1 665 725
Locataires créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-25 767
TOTAL	**3 374 372**

2.4 DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR ET DES CHARGES À PAYER

2.4.1 Charges à payer

	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs, factures non parvenues	**1 498 560**	**2 702 294**
Fournisseurs honoraires	1 181 299	2 544 860
Fournisseurs biens et services	316 987	157 434
Fournisseurs immobilisations	274	-
Intérêts courus	**46 475**	**81 837**
Intérêts sur prêt	46 475	81 837
Intérêts sur compte courant	-	-
Impôts et Taxes	**482 483**	**507 852**
Taxes	482 483	507 852

2.4.2 Produits à recevoir

	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts courus sur compte courant	-	-
Factures à établir	66 498	396 607
Avoirs à recevoir	-	-
État – Produits à recevoir	-	-
Intérêts Courus sur Certificats de Dépôt Négociables	-	-
TOTAL	**66 498**	**396 607**

2.5 CAPITAUX PROPRES

2.5.1 Composition du capital social au 31/12/2023

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	89,40 €	3 119 454	-	-	3 119 454

Le capital est composé de 3 119 454 actions de 89,40 euros de nominal, entièrement libérées.

2.5.2 Evolution de la situation nette

	Au début de l'exercice	Affectation résultat exercice précédent	Augmentation	Diminution	Résultat de l'exercice	À la clôture de l'exercicae
Capital	315 004 217	-	-	-	-	315 004 217
Prime d'émission, d'apport	-	-	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-	-
Réserves distribuables	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	5 248 423	-12 750 404	-	-	-	-7 501 981
Résultat	-12 757 705	12 757 705	-	-	-27 746 279	-27 746 279
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**307 494 934**	**7 301**	**-**	**-**	**-27 746 279**	**279 755 956**

2.6 PROVISIONS

Néant au 31/12/2023.

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

3.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitations se décomposent ainsi :

Loyers	8 367 868
Indemnités diverses	16 052
Charges refacturées	424 129
Autres Produits	13 996 738
TOTAL	**22 812 705**

3.2. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives	667 380	179 565
Charges d'entretien	350	1 665 244
Primes d'assurance	82 586	-
Honoraires*	3 271 639	3 140 128
Annonces et droits d'enregistrements	3 939	1 413
Services bancaires	21 173	525
TOTAL ACHATS ET CHARGES EXTERNES	**4 047 067**	**4 986 875**

** Dont honoraires CAC au 31/12/2023 = 31 695 €.*

3.3. IMPÔTS ET TAXES

	31/12/2023	31/12/2022
Taxe foncière	356 572	184 868
Taxe OM	51 342	59 960
Taxe bureaux	76 254	73 460
Taxe add. sur stationnement	5 917	4 466
CET - CVAE	29 747	36 074
TOTAL IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	**519 833**	**359 828**

3.4 RÉSULTAT FINANCIER

	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	**13 832 880**	**2 622 117**
Intérêts sur les créances rattachées	95 625	78 733
Revenus des titres de participations	6 781 539	2 155 626
Intérêts financiers sur VEFA	-	-
Reprise dépréciation titres	6 627 547	-
Intérêts financiers divers	328 169	-
Charges financières	**12 363 420**	**7 138 588**
Intérêts sur emprunts	2 292 278	511 042
Intérêts sur compte courants	-	-
Dépréciations titres de participations	10 071 142	6 627 547
RÉSULTAT FINANCIER	**1 469 460**	**-4 516 471**

3.5 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2023	31/12/2022
Cession titres de participation	19 982 198	-
V.N.C sur titres de participation	23 176 475	-2
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-3 194 277**	**2**

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1 ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

	Mont. brut	À 1 an au +	Plus 1 an	Dont entreprises liés
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Clients douteux litigieux	133 849	133 849	-	-
Autres créances clients	647 701	647 701	-	-
Créances représ. de titres prêtés	-	-	-	-
Fournisseurs	-	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	1 205 661	1 205 661	-	-
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	394 220	394 220	-	-
État - Divers	97 818	97 818	-	-
Groupe et associés	585 354	585 354	-	-
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres)	1 346 723	1 346 723	-	-
Charges constatées d'avance	-3 368	-3 368	-	-
ÉTAT DES CRÉANCES	**4 407 957**	**4 407 957**	**-**	**-**
Prêts accordés en cours d'exercice	-	-	-	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-	-	-	-
Prêts et avances consentis aux associés	-	-	-	-

4.2 ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES DETTES

	Mont. brut	À 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans	Dont entreprises liés
Emp. & det. auprès ets de crédit	30 046 475	46 475	30 000 000	-	-
Emp. & dettes financ. Divers	1 365 110	-	1 365 110	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 498 287	1 498 287	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	235 853	235 853	-	-	-
État - Obligations cautionnées	-	-	-	-	-
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-	-	-
Dettes sur immob. et cptes ratt.	274	274	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-	-
Autres dettes	1 665 725	1 665 725	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
ÉTAT DES DETTES	**34 785 956**	**3 420 847**	**31 365 110**	**-**	**-**
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	30 000 000	-	-	-	-
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	-	-	-	-	-

4.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

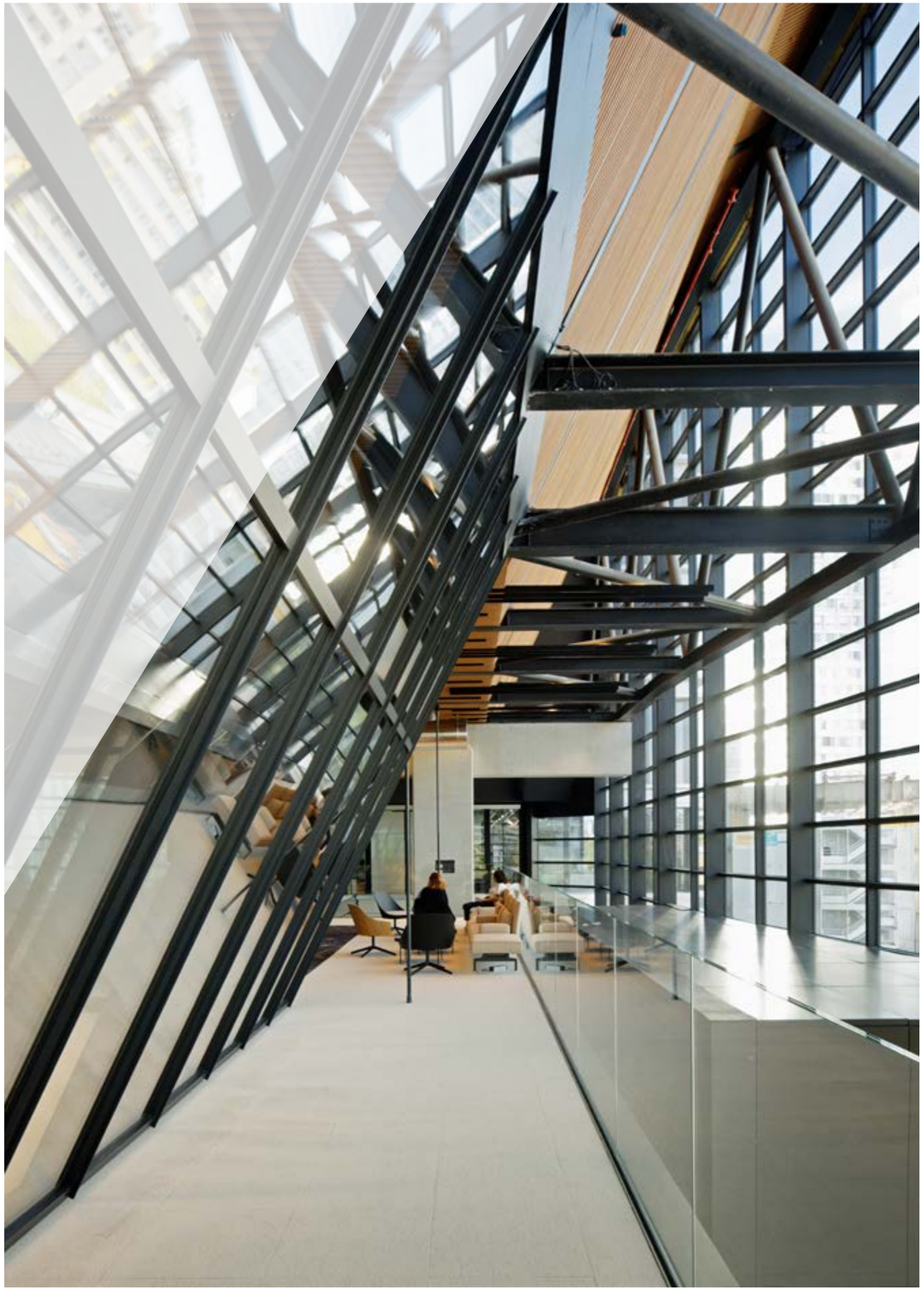
Engagements reçus : néant au 31/12/2023.

Engagements donnés : néant au 31/12/2023.

5. FAITS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant au 31/12/2023.

Afer Pierre – Rapport Annuel 2023



Afer Pierre – Rapport Annuel 2023

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Afer Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

ESTIMATIONS COMPTABLES

La note « Immobilisations corporelles » de la partie « 1.Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la valorisation des actifs immobiliers, a été déterminée sur la base notamment d'expertises immobilières annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 148 900 899 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » de la partie « 1.Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les donneés sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2024
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2024
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- Présentation du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 et quitus à la gérance ;
- Approbation du rapport spécial visé à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Affectation et répartition du résultat ;
- Pouvoirs pour formalités.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Gérance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations de l'exercice social clos le 31 décembre 2023, et pris connaissance des comptes annuels de la société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023, approuve expressément lesdits rapports et les comptes qui lui sont soumis.

Elle donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Gérance pour sa gestion au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes portant sur les conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, tel qu'établi au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2023, en approuve les conclusions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate que les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 font ressortir une perte de - 27 746 279,48 €, et décide d'affecter ce résultat comme suit :

RÉSULTAT DE L'EXERCICE :	**-27 746 279,48 €**
Report à nouveau antérieur :	-7 509 282,91 €
Perte de l'exercice :	-35 255 562,39 €
Distribution d'un dividende :	0,00 €
MONTANT DU REPORT À NOUVEAU :	**-35 255 562,39 €**

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, notamment de publicité.

Annexes ESG / SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1er alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Afer Pierre **Identifiant d'entité juridique :** 9695000A56VNL1B3ES46

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 dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxonomie 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 9 % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ dont 9 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ dont 0 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des i**nvestissements durables ayant un objectif social :** ___%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues pour ce fonds ont été atteintes à travers la mise en place de la stratégie du fonds.

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 a contribué intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Le fonds 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. Pendant l'année 2023, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille.

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG 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.

Cette grille ESG a été utilisée pour analyser les actifs acquis par Afer Pierre et définir les plans d'actions associés.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds ; les actifs de la Phase 2 ne sont pas évalués jusqu'au début du 2ème cycle en début 2024.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2023	Phase 1 au 31 décembre 2022
Performance énergétique	kWhEF/m².an	53,38	77,39
Émissions de GES	$kgCO_2eq/m^2$	9,83	14,03
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	Nb d'actifs	100 %	100 %
Distance aux Transports en commun	Nb d'actifs	100 %	100 %
Actifs dotés d'un équipement de production d'énergie renouvelable	Nb d'actifs	0 %	0 %
Locataires équipés d'un contrat d'énergie verte	Nb de baux	20 %	20 %
Accessibilité PMR	Nb d'actifs	100 %	100 %
Audit de résilience	Nb d'actifs	40 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nb d'actifs	100 %	0 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nb d'actifs	80 %	100 %

… et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.

Un total de 9 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique. Pour chacun de ces actifs le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

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 : Our Commitment to Corporate Social Responsibility (bnpparibas.com)

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre soit à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique,** soit à l'objectif de contribution substantielle à **l'adaptation au changement climatique.**

Un total de 9 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Pour chacun de ces actifs le critère DNSH visant à réaliser une analyse du risque climatique a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
ASTEN	9 %	DPE A

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.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisé en partie n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

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

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisé n'ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d'avoir réalisé une étude d'« Adaptation au changement climatique », afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité de l'actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l'appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L'objectif étant également d'identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d'adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l'actif dans un délai de 5 ans.

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

BNPP REIM suit une **politique d'investissement responsable** par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d'investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l'aide d'indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivants :
- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) ;
- Consommation d'énergie (indicateur facultatif).

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :
a) probabilité d'occurrence ;
b) gravité des principaux effets indésirables et ;
c) degré d'irréversibilité.

Les investissements durables étaient-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 investissements durables ont été 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.

Pour les investissements en direct, 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.

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

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 durables sur le plan environnemental.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs 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 matière 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 fonds a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	47,20 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	102,15 kWhEF/m².an
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) *(incluant CO_2, CH_4 et N_2O)*	Optionnel	17,77 kgCO_2eq/m²

Pour les nouvelles acquisitions, 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.

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

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds n'a pas réalisé des acquisitions immobilier direct en 2023.

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion 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 9 %.

Quelle était l'allocation des actifs ?

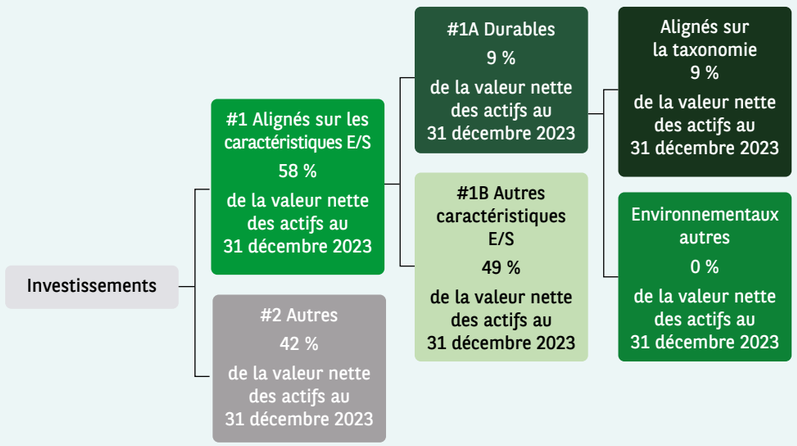
La proportion d'investissements aligné sur les caractéristiques E/S est de 58 %, ce qui représente le portefeuille immobilier direct du fonds.

La proportion 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 9 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 9 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et sociales.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères com- prennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

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.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été faits dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxinomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds ayant une approche diversifiée, les actifs représentent les typologies suivantes des bâtiments : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?

☐ Oui :
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

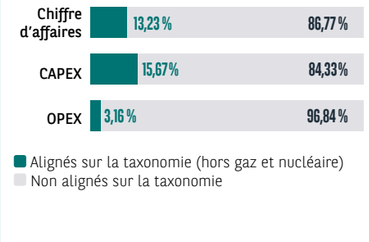
☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

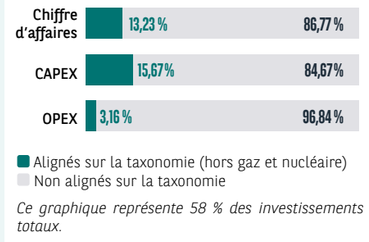
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenants des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, **dont obligations souveraines***



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines***



Ce graphique représente 58 % des investissements totaux.

** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souverraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

En comparaison avec le précédent rapport de gestion, les actifs alignés sur la taxonomie de l'UE restent inchangés. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment).

[1] *Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.*

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ISR du fonds avec une notation et un plan d'action d'amélioration ISR, mais qui n'a pas de DPE A ou dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont néanmoins des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 9 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique ».

L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH). Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH, disponibles jusqu'à présent uniquement pour l'adaptation aux changements climatiques. L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki : tremblements de terre, incendies, tempêtes de vent, vagues de chaleur, sécheresse, précipitations et glissements de terrain ont été évalués.

Aucune exposition importante pour l'actif Asten n'a été relevée. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du fonds qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables. Il s'agit des investissements immobiliers indirects et des liquidités. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier entrant dans la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du fonds.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Au cours de l'année 2023, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- 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.

Une notation est fixée par thématiques et au global. Dans le cadre du label ISR du fonds, l'évolution globale de la note ESG pour chaque actif est suivi ainsi que l'avancée des plans d'actions ESG et sont validés dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe afin de démontrer l'avancée.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Notes

Afer Pierre – Rapport Annuel 2023

Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture
134, rue de Tocqueville - Paris 17ème (France)

Crédits photographiques
Ooshot – DP Multimédia – L'image contemporaine –
EverPhotoShoot – Meero - Frédérique Toulet – Architecte DPA -
Vincent Fillon – Ooshot-Xavier Alexandre Pons -
DR BNP Paribas Real Estate – Denys Nevozhai (Unsplash)

Création et mise en page
Tintabule – mai 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change