



INDICATEURS CLÉS

Valeur liquidative/part* :	88,56 € (-0,93 % / VL 4T 2023)
Actif Net Réévalué ⁽¹⁾ :	276 M€
Nombre de parts :	3 119 454
Nombre d'investissements directs :	12
Nombre d'investissements indirects :	14
Montant total des investissements 2024 :	10,5 M€
Endettement financier (max: 25 % de l'actif brut de la SC) :	11,3 %
Valeur du patrimoine immobilier direct :	172,5 M€
Dividendes versés depuis le 01/01/2024 (€/action) :	-
Règlement SFDR (2019/2088)* :	Article 8

INVESTMENT
MANAGEMENT

ACTUALITÉS

Afer Pierre

Document d'information périodique au 31 mars 2024



REPUBLIQUE FRANCAISE

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FR0014003PJ7
Forme juridique :	Société Civile à Capital Variable (FIA)
Société de gestion :	BNP Paribas REIM France
Afer Pierre est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.	
Dépositaire :	BNP Paribas
Commissaire aux comptes :	PriceWaterhouseCoopers
Fréquence de valorisation :	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice :	31 décembre
Horizon de placement recommandé :	10 ans
Date de création :	11 juin 2021
Devise :	Euros (€)

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT⁽²⁾

Frais d'entrée
L'acquisition des parts de la société Afer Pierre par les associés supporte une commission de souscription de 15 % maximum du capital libéré couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs ; ces commissions sont dues par les associés porteurs de parts. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multisupport, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs, mais sont répercutées dans les frais de fonctionnement et de gestion prélevés annuellement.

	Max contractuel
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe BNP Paribas	1,95 % HT maximum de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	3,0 % TTC max. en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects (hors groupe BNP Paribas)	Estimé à 0,50 % HT de l'actif net par an, en moyenne sur 3 ans

PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible ← → À risque plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

Afer Pierre, majoritairement investie en immobilier, présente un niveau de risque faible à moyen de perte en capital, estimé au niveau de 3 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à Afer Pierre n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. Le risque lié au recours à l'endettement n'est pas pris en compte dans l'indicateur.

ORIENTATION DE GESTION

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

- Au niveau des sous-jacents grâce à un patrimoine détenu en direct, mais aussi au moyen d'investissements réalisés dans de l'immobilier détenu indirectement (SCPI, OPCI non professionnel non dédié, OPCVM à sous-jacent immobilier, club deals..);
- Au niveau géographique avec une exposition majoritairement en France, mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE selon les opportunités de marché ;
- Au niveau typologique au travers d'une sélection des principaux secteurs : bureau, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences séniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerce de pied d'immeuble, etc...

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE* AU 31 MARS 2024

Les performances passées, les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Performance glissante	Depuis la création	Depuis le 01/01/2023	Dernier trimestre	Dernier mois	Performance annualisée depuis la création
	-11,04 %	-0,93 %	-0,93 %	-1,34 %	-5,26 %

Performance calendaire	2021*	2022	2023	2024
	+0,80 %	-1,24 %	-9,84 %	-0,93 %

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

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

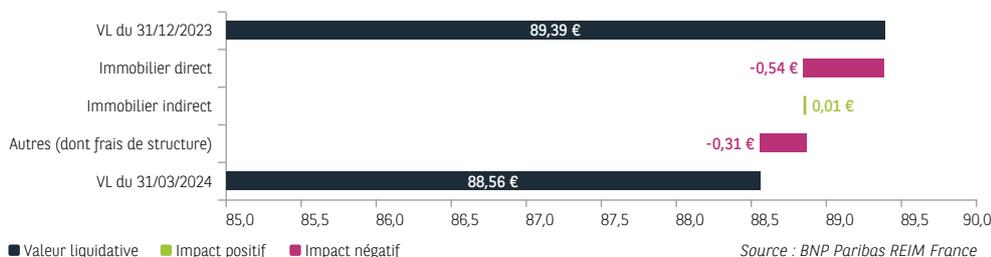
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur liquidative fin de période} + \text{Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur liquidative début de période}} - 1$$

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Au 31 mars 2024, l'ANR de la SC Afer Pierre s'établit à 276,3 M€, soit une valeur liquidative de 88,56 €/action.

La baisse de -0,83 €/action par rapport à la VL du 31 décembre 2023 est principalement liée (i) à la baisse de valorisation de l'immobilier direct (-0,54 €/action) et (ii) aux frais de structure du véhicule (-0,30 €/action). Cette diminution des valeurs d'expertise touche principalement les actifs de Cypsela (Camping, Espagne), Boulogne-Billancourt (Bureau, France) et les actifs résidentiels parisiens du fait des décotes pour vente en bloc appliquées par l'expert (La Fayette, Moines, Douai et Tocqueville).

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative du 31/12/2023 au 31/03/2024



COMMENTAIRES DE GESTION

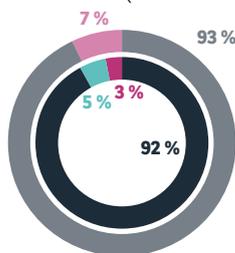
Au 31 mars 2024, la décote d'illiquidité d'environ 7,5 M€ présente au 31/12/2023, est maintenue car le contexte de marché reste inchangé. Cette décote permet d'anticiper d'éventuelles demandes de rachat de la part des associés de la SC.

Au cours du premier trimestre 2024, en complément des baisses d'expertises sur le patrimoine direct d'Afer Pierre, certaines participations ont également été revalorisées à la baisse. C'est le cas des SCPIs Primopierre et Primovie et des OPCIs Grand Public BNP Paribas Diversipierre et Dynapierre. Ces baisses ont toutefois été compensées par la réception de dividendes d'une partie de l'allocation indirecte d'Afer Pierre.

Durant le trimestre, Afer Pierre a cédé des titres de participation dans l'OPCI Dynapierre pour un montant de 3 M€.

* Veuillez vous référer au paragraphe « Avertissement » en page 3.

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



Cible : cercle intérieur
31/03/2024 : cercle extérieur

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SC, la composition de l'actif brut de la SC pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

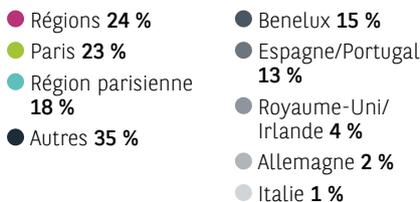
Répartition de la poche immobilière (en % de la poche immobilière)



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



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



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



N.B. : Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Afer Pierre se basent sur les dernières informations connues et publiées.

ACTIVITÉ LOCATIVE / SYNTHÈSE DES INVESTISSEMENTS

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
12	69 174

Nombre d'immeubles détenus indirectement	Surface (m²)
1 466	N.C

Nombre total des baux détenus directement	Taux d'occupation financier direct/TOF ASPIM (trimestriel) ⁽³⁾
93	95,6 %

COMMENTAIRES

Au 31 mars 2024, la SC Afer Pierre détient :

• 172,5 M€ d'immeubles en direct répartis sur 12 actifs :

- Une plateforme logistique à Asten aux Pays-Bas livrée fin septembre 2022. Cet actif est totalement loué dans le cadre d'un bail de 15 ans avec le locataire néerlandais SHI, spécialiste de l'ameublement ;
- Deux plateformes logistiques situées en périphérie de Strasbourg, Vendenheim et Eschau ;
- Deux immeubles de bureaux multi-locataires en France à Boulogne-Billancourt et à Lyon ;
- Quatre immeubles à usage principal résidentiel situés à Paris : deux dans le 9^{ème} arrondissement, rue La Fayette et rue de Douai, et deux autres dans le 17^{ème} arrondissement, rue des Moines et rue de Tocqueville ;
- Un immeuble résidentiel situé à Bruxelles ;
- Un apart-hôtel situé à Dublin, loué en intégralité à StayCity dans le cadre d'un bail ferme long terme de 22 ans ;
- Un actif d'hôtellerie de plein air situé en Espagne dans la région de Gérone en Catalogne et loué en intégralité à l'opérateur Sandaya dans le cadre d'un bail ferme long terme de 20 ans.

• 119,9 M€ en valorisation des participations indirectes répartis sur :

- 8 SCPI : LF Grand Paris Patrimoine, Primopierre, Rivoli Avenir Patrimoine, Epargne Pierre, Primovie, Activimmo, Foncière des praticiens et Vendôme Régions ;
- 4 OPCI Grand Public : BNP Paribas Diversipierre, Dynapierre, Experimmo et Soliving ;
- 2 SCI : Usufrimmo, Périale Euro Carbone.

Durant le trimestre, des cessions partielles ont été réalisées sur la participation dans l'OPCI Dynapierre pour un montant total de 3 M€.

DERNIÈRES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

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.

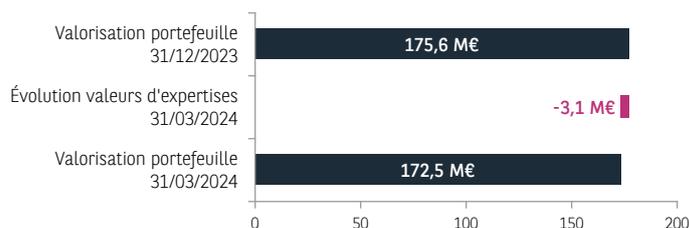
VARIATION DES VALEURS D'EXPERTISES (IMMEUBLES EN DIRECT)

La valorisation du portefeuille de la SC Afer Pierre s'élève à 172,5 M€ au 31/03/2024 soit une baisse de -3,1 M€ (-1,8 %) par rapport au 31/12/2023.

La diminution a été marquée sur certains immeubles d'Afer Pierre, notamment :

- Sur le camping Cypsela (-1,6 M€ soit -4,4 %) ;
- Sur l'actif de bureaux de Boulogne-Billancourt (-670 K€ soit -4,2 %) ;
- Sur les 5 actifs résidentiels (Douai, Moines, Tocqueville, Opera III et La Fayette) (au total -1,9 M€ soit approx. -3,4 %).

Cette baisse de valeur a partiellement été compensée par une légère hausse sur Vendenheim, Eschau, Lyon et Dublin (au total +1 M€ soit +1,3 %).



ENDETTEMENT FINANCIER

Le ratio LTV de la SC Afer Pierre s'élève à 11,3 % au 31/03/2024 suite au tirage complémentaire d'une tranche de 6 M€ sur l'emprunt contracté avec BECM dans le but de financer le complément de prix sur l'actif Cypsela.

	Crédit Court Terme
Banque prêteuse	BECM
Montant tiré au 31/03/2024 (K€)	36 000
Montant disponible non tiré au 31/03/2024 (K€)	24 000
Renouvellement	3 mois
Effet du financement	17/06/2022
Date d'échéance	17/06/2025
Taux d'intérêts (variable)	1,15 % + EURIBOR 3M

APPROCHE ISR DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE DIRECTE

La SC Afer Pierre a obtenu, le 6 décembre 2021, le label ISR* appliqué à l'immobilier.

Dès sa création, la SC Afer Pierre a choisi d'intégrer des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement. La SC a choisi de développer une démarche ISR Best-In-Progress visant à acquérir des actifs présentant un fort potentiel d'amélioration, par des actions ciblées et dans un calendrier donné (cf. schéma ci-contre), contrairement à l'approche Best-In-Class qui vise à ne sélectionner que des actifs de top-niveau et à maintenir leurs performances sur la durée.

Dans le cadre des engagements ESG de la SC Afer Pierre, la société de gestion suivra pour la poche immobilière directe les critères repris ci-après (revue annuelle).

A titre d'exemple, plusieurs actions sont envisagées à moyen terme concernant l'actif situé rue Henri Martin à Boulogne-Billancourt : remplacement de l'éclairage existant par un éclairage LED, amélioration de l'isolation des murs et façades, remplacement des installations de climatisation par des équipements plus récents et moins énergivores ou encore déploiement d'une solution afin de permettre un suivi plus précis de l'ensemble de la consommation énergétique de l'immeuble.



Données au 31/12/2023

Actif	Énergie	GES	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Production d'énergie renouvelable	Consommation d'énergie renouvelable	Confort des occupants	Résilience	Locataire	Pollution
Description	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun*	Actifs dotés d'un équipement de production d'énergie renouvelable	Locataires équipés d'un contrat d'énergie verte	Accessibilité PMR	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m².an	kgCO ₂ eq/m²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs
AFER PIERRE PHASE 1	53,38	9,83	100 %	100 %	0 %	20 %	100 %	40 %	100 %	100 %
Indicateurs de surperformance	144**	27,5**								
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

*Moins de 500 m d'un réseau ferré.

** Source : Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers bureau en Europe <https://index-esg.com/>

CLASSIFICATION ESG DES ACTIFS DÉTENUS EN INDIRECT

Part des fonds labellisés ISR

Au 31 mars 2024, 100 % des participations (immobilier indirect) de la SC Afer Pierre concernent des participations labellisées ISR.

AVERTISSEMENT

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement. Ce document a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, document d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le fonds relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. 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.

La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (de remboursement) de vos parts, votre argent ne pourrait ne vous être versé que dans un délai de 2 mois à partir de la date d'établissement de la VL. Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent des conditions des marchés immobiliers et financiers. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de ce FIA, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Dans le cadre de l'investissement dans le support SC Afer Pierre en tant qu'unité de compte d'un contrat d'assurance vie, l'assureur ne s'engage que sur le nombre de parts, mais pas sur leur valeur.

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription.

Un investissement dans ce support est déconseillé si vous ne pouvez supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

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

DÉFINITIONS

- (1) L'actif net réévalué (ANR) est calculé mensuellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes sur les actifs immobilisés. La formule de calcul est disponible au sein des statuts d'Afer Pierre. La valeur liquidative (VL) correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.
- (2) Frais du support : L'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des caractéristiques détaillées d'Afer Pierre.
- (3) Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

AferPierre

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

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA au capital de 4 309 200 euros - Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n°300 794 278
Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

