



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## AFER PIERRE

**Société Civile à capital variable**

CODE ISIN : FR0014003PJ7

Proposé dans le cadre du Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer

Société de gestion : BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

Site internet : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Appelez le : +33 (0) 1 55 65 23 55 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de BNP Paribas REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés. BNP Paribas REIM France est agréée en France sous le n°GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM en date du 15 avril 2014.

Site internet : [www.afer.asso.fr](http://www.afer.asso.fr) / Appelez le : +33 (0) 1 73 60 07 80 pour de plus amples informations.

Date de publication du document d'informations clés : 10 janvier 2024.

**Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## 1. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

### Type :

Le produit AFER PIERRE est un Autre FIA constitué sous la forme d'une société civile à capital variable (la SC ou le Fonds).

### Objectifs :

La SC AFER PIERRE est accessible uniquement via un investissement en unités de compte au sein d'une adhésion au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer. Ce support en unités de compte fait l'objet de fenêtres de commercialisation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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). Depuis le 30 juin 2023, BNP Paribas REIM France prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité.

Le rendement de votre investissement provient principalement de la variation de la valeur des actifs détenus par la SC et des revenus potentiels générés par ces actifs (revenus locatifs, dividendes, ...). Il est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Rendement Année civile N} = [\text{Prix de la part au 31/12/N}^* + \text{Dividende versé Année N}] / \text{Prix de la part au 31/12/N-1}^*$$

*\*ou dernier jour ouvré de l'année civile*

La période de détention d'actifs immobiliers affectant leur rendement, la période d'investissement recommandée est de 10 ans minimum. La valeur liquidative des parts de la SC AFER PIERRE sera calculée chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent.

La SC vise à investir la globalité de son actif en immobilier (direct ou indirect), en conformité avec les exigences du label ISR, et dans des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier, à l'exception d'une poche de liquidité :

- **Poche immobilière :** Entre 80 % et 100 % de l'actif brut du Fonds, composée (i) d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par le Fonds ou au travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPCV, ...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ». La SC a pour objectif une exposition géographiquement diversifiée, majoritairement en France mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE selon les opportunités de marché ; et typologiquement diversifiée au travers d'une sélection des principaux secteurs : bureau, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences séniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc...
- **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 d'OPCVM ou FIA cotés proposant une exposition majoritaire aux marchés immobiliers français et européens, ainsi qu'en obligations.
- **Poche de liquidité :** Cible aux alentours de 3 % de l'actif brut du Fonds, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l'actif brut du Fonds, investis en montants à vue ou investis dans des titres de créance et/ou instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

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

Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire, l'allocation des actifs est donc susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

La SC pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire. Le ratio maximum d'endettement est limité à 25 % de l'actif brut de la SC.

### Informations complémentaires :

Le dépositaire de la SC est BNP Paribas S.A.

Pour obtenir de plus amples informations sur la SC, une copie de ses caractéristiques détaillées et de ses statuts, ainsi que le dernier rapport annuel en français sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.afer.fr/support/afer-pierre](http://www.afer.fr/support/afer-pierre)

### Investisseurs de détail visés :

La souscription du support en unités de compte AFER PIERRE est destinée à des investisseurs adhérents au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afer :

1. Disposant d'un niveau de connaissance et d'expérience leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des actifs immobiliers ;

- Dont l'horizon de placement est de 10 ans ou plus, recherchant la performance d'un placement adossé majoritairement à de l'immobilier physique et financier diversifié situé en France, mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE ;
- Et étant en capacité de supporter un risque de perte en capital à savoir, la perte totale ou partielle des sommes investies sur des supports en unités de compte ;
- À l'exclusion de toute personne qualifiée de US Person au sens de la réglementation FATCA.

Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de la SC est de 99 ans à compter de son immatriculation le 16/06/2021. Ce produit ne peut être résilié unilatéralement par la société de gestion.

## 2. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTE ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité qu'AFER PIERRE enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne de perte en capital. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour.

La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible

ne signifie pas un investissement sans risque.

- Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :** Les actifs immobiliers sont peu liquides. En périodes de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.
- Risque lié au recours à l'endettement :** L'effet de levier augmente la capacité d'investissement de la SC, sa performance, mais également les risques de perte.
- Risque de perte en capital :** La SC n'offre aucune garantie ou protection en capital. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser l'intégralité des sommes dues, vous pouvez perdre une partie de votre investissement. Toutefois, vous bénéficiez du mécanisme de garantie des assurances de personnes dans le cadre de votre adhésion au Contrat Collectif d'Assurance Vie Multisupport Afér. L'indicateur de risque présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts sociales à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

### Scénarios de performance :

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 034 €	8 850 €	8 407 €
	Rendement annuel moyen	-9,7 %	-2,4 %	-1,7 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 282 €	6 891 €	4 749 €
	Rendement annuel moyen	-7,2 %	-7,2 %	-7,2 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 069 €	10 351 €	10 714 €
	Rendement annuel moyen	+0,7 %	+0,7 %	+0,7 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 290 €	11 534 €	13 303 €
	Rendement annuel moyen	+2,9 %	+2,9 %	+2,9 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où la SC ne pourrait pas procéder au retrait de vos parts sociales. Si vous revendez vos parts sociales avant la période de détention recommandée (10 ans minimum), il est difficile d'estimer le prix de cession de vos parts sociales et d'estimer vos pertes éventuelles.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## 3. QUE SE PASSE-T-IL SI BNP PARIBAS REIM FRANCE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de BNP Paribas REIM France qui gère les actifs du Fonds serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs du Fonds sont en effet assurées par le dépositaire du Fonds.

L'investissement dans un Autre FIA n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## 4. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Des frais s'appliquent à votre investissement d'une part au niveau du support AFER PIERRE et d'autre part au niveau des actifs sous-jacents. L'incidence sur le rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie au sein duquel le support AFER PIERRE est souscrit.

Investissement 10 000 €			
Scénarios de sortie après une détention :	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	-340 €	-1 760 €	-3 675 €
Incidence des coûts annuels (*)	-3,4 %	-3,2 %	-3,0 %

(\*) Cela montre dans quelle mesure les coûts réduisent votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3,7 % avant déduction des coûts et de 0,7 % après cette déduction.

## Composition des coûts :

L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an (pour un investissement de 10 000 €)

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	- € L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	- € L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de la SC. -165 €
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section 2. Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée. -175 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	- € L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	- € L'incidence des commissions d'intéressement.

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie au sein duquel le support AFER PIERRE est souscrit.

Les coûts de transactions affichés correspondent aux frais de transaction moyens sur les 3 dernières années sur les investissements immobiliers et couvrent les droits, honoraires et frais liés à l'acquisition des actifs sous-jacents au produit.

Cependant, l'impact de ces coûts de transaction sur la performance de la SC sur la période est globalement neutralisé par la commission de 15 % maximum supportée par les associés de la SC lors de l'acquisition des parts de la SC. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multisupports, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les adhérents mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.

## 5. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum à compter de la souscription des parts sociales de la SC.

Les demandes de retrait sont centralisées par le centralisateur (BNP Paribas REIM France) et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation de retrait (soit à cours inconnu). Elles sont reçues par le centralisateur (BNP Paribas REIM France) au plus tard avant 14h00 (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative étant précisé que le délai de règlement des retraits des parts sociales, soit le délai entre la date limite de centralisation de retrait et la date de règlement des retraits par le centralisateur, est de quinze (15) jours ouvrés. Ce prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de retrait est prévu dans les statuts et les caractéristiques détaillées de la SC, accessibles sur le site internet de la SC, de même que la valeur liquidative publiée à date ([www.afer.fr/support/afer-pierre](http://www.afer.fr/support/afer-pierre)).

## 6. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

- Par téléphone au + 33 (0) 1 55 65 23 55 ;
- Par courrier à l'adresse suivante :
- BNP Paribas REIM France - Secrétariat Général, 50 cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
- Par e-mail : [reclamation.reim-france@realestate.bnpparibas](mailto:reclamation.reim-france@realestate.bnpparibas)

L'ensemble de la procédure se trouve sur la page mentions légales du site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## 7. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles gratuitement et en langue française sur [www.afer.fr/support/afer-pierre](http://www.afer.fr/support/afer-pierre)

Les données relatives aux performances passées sont accessibles depuis la constitution de la SC le 11 juin 2021.

La SC relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet <https://reim.bnpparibas.com/fr/qui-sommes-nous/responsabilite-sociale-de-lentreprise>

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers

17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) rubrique médiation.