

A FER PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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.

LE DIRECTOIRE



Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué

*en charge des activités
Finance et Corporate*

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

Vice-président

- Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

LE FONDS

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 au RCS: 900 505 462 RCS de Nanterre

Code ISIN: FRO014003P17

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 1^{er} janvier 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)
Président du conseil d'administration	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
Représentant permanent de DVP EUROPEAN CHANNEL, administrateur	THE HYPE (SA BELGE)
Membre du comité stratégique	FREY POP (SA PORTUGAISE)
Membre du comité consultatif	CONCEPTO (FIA ITALIEN)
Membre du comité de surveillance	HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général	TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et liquidateur	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SA à conseil d'administration) RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, président	C SANTE (SPPPICAV SAS) DELTA LOISIRS EVASION (SPPPICAV SAS) FRANCE I (SPPPICAV SAS) HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS) K MONTIGNY (SPPPICAV SAS) NEIF II FRANCE (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)



N.B. : Il est à noter que la société de gestion BNP PARIBAS REIM France était représentée par Sigrid DUHAMEL, en qualité de Président et Membre du Directoire de BNP PARIBAS REIM France jusqu'au 7 décembre 2022.

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2022, les mandats de Sigrid DUHAMEL étaient les suivants :

Président du conseil d'administration, administrateur	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration), TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SA) jusqu'au 24 novembre 2022
Administrateur indépendant et membre du comité d'audit	CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES DE LA MEDITERRANEE CNIM (SA à conseil d'administration) jusqu'au 20 janvier 2022, COVIVIO - ex FDR (SA à conseil d'administration) jusqu'au 20 avril 2022
Vice-Président du conseil d'administration, administrateur	BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SPA (SA) jusqu'au 24 novembre 2022
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SA à conseil d'administration), BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration) jusqu'au 7 décembre 2022
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM France, société de gestion, Président	C SANTÉ (SPPICAV SAS), DELTA LOISIRS EVASION (SPPICAV SAS), FRANCE 1 (SPPICAV SAS), HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS), K MONTIGNY (SPPICAV SAS), NEIF II FRANCE (SPPICAV SAS), PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPICAV SAS), PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS), RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS), SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS), SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPICAV SAS), VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPICAV SAS) jusqu'au 7 décembre 2022
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, gérant	PFA FRENCH REAL ESTATE COMMERCIAL LOW SCI (SCI) jusqu'au 7 décembre 2022

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Afer Pierre a confié la certification de ses comptes au cabinet PriceWaterHouseCoopers - 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex France.

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 2022.

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	6
LA SC AFER PIERRE EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022	7
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	8
ÉVOLUTION DU MARCHÉ EN 2022	13
LE RAPPORT DE GESTION 2022	16
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	29
COMPTES ANNUELS 2022	32
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	41
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023	44
ANNEXES ESG / SFDR	45

Avertissement

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

Veillez 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.





Éditorial

Dimitri BOYER,
Fund Manager
AFER PIERRE



L'année 2022 a marqué l'envol pour Afer Pierre. Le succès de la première phase de commercialisation en février 2022 a démontré l'appétence des adhérents AFER pour un véhicule immobilier qui se veut à la fois paneuropéen, responsable et diversifié. Les premières phases de constitution de son patrimoine se sont déroulées conformément au planning initial avec plus de 380 M€ investis depuis 2021.

Dans un contexte économique incertain, marqué notamment par la guerre en Ukraine, la remontée des taux obligataires et le pic inflationniste, l'immobilier a toutefois conservé ses attributs de « valeur refuge ». La performance 2022 de votre SC (-1,2 %) est ainsi à mettre en perspective par rapport à d'autres typologies d'investissements plus volatiles (actions, obligations...).

Nous sommes convaincus que la stratégie de diversification de votre SC, mise en place dès sa création, lui permet d'avoir les armes adéquates pour faire face aux turbulences du marché. Elle est notamment illustrée par la composition du patrimoine d'Afer Pierre à fin 2022 :

- 12 immeubles physiques et 16 participations indirectes dans des fonds immobiliers très variés (SCPI, OPCI, SCI et OPCVM) représentant plus de 350 M€ de valorisation ;
- Une exposition diversifiée à l'échelle européenne avec notamment 4 acquisitions réalisées hors de France (Belgique, Pays-Bas, Espagne et Irlande) même si l'hexagone demeure le cœur de cible du véhicule (65 % du patrimoine à fin 2022) ;
- Des investissements réalisés dans la plupart des typologies (bureau, logistique, résidentiel, hôtellerie...) permettant de diminuer le risque ainsi que la volatilité de la performance.

La prise en compte des enjeux environnementaux est, par ailleurs, indispensable à nos yeux afin de soutenir la valeur du patrimoine d'Afer Pierre dans le temps. A ce titre, l'objectif principal de votre SC est d'améliorer la qualité et la performance environnementale des actifs via un plan d'action spécifique identifié dès la phase d'acquisition des immeubles. Cette démarche a, notamment, été récompensée par l'obtention du label ISR dès décembre 2021 et les premières actions concrètes ont été enclenchées au cours de l'année.

L'année 2023 offrira probablement de nouveaux challenges pour Afer Pierre dans un environnement économique encore incertain. La forte diversification du patrimoine de la SC, les baux long terme signés sur la plupart des actifs (près de 10 années de durée ferme en moyenne), son recours limité à l'endettement (16 % à fin 2022) et l'orientation résolument responsable du fonds nous semblent, néanmoins, autant d'atouts pour aborder cette nouvelle année avec optimisme.



LA SC AFER PIERRE EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2022

99,15 €

VALEUR LIQUIDATIVE PAR ACTION

309,3 M€

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

12

NOMBRE D'ACTIFS

207,0 M€

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER (HD)

92,6 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

16,2 %

ENDETTEMENT (LTV)

0,40 €

DIVIDENDES PAR ACTION VERSÉS EN 2022

-1,2 %

PERFORMANCE 2022

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla KRIR
Directrice Développement
Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets
ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en

France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouge » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO₂ permettra d'éviter une catastrophe environnementale. »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus et agir sans attendre¹.

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance

Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- Améliorer 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 nos 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.

¹ https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM

GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs, dans tous nos pays d'implantation, de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE AFER PIERRE

OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾

POUR L'UC AFER PIERRE

En 2021 lors de sa 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

Notre cible : +20 points
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE

12
IMMEUBLES EN EUROPE

40 Critères
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER
LES IMMEUBLES

(1) Environnement, Social et Gouvernance



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, OPCV,...) 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 réhibitifs 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 réhitif 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 2^{ème} 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 1^{er} avril 2022 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 mars 2025.

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 CO₂, 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 (kgCO₂eq/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.

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Production d'énergie renouvelable	Consommation d'énergie renouvelable	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution	
Description	Moyenne de consommation par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	• Logistique / Santé : nombre d'actifs à -10km d'un axe routier • Bureau / commerce / résidentiel : nombre d'actifs à -800 m d'un réseau de transports en commun ferré	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/m ² /an	kgCO ₂ eq/m ²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de baux	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs	
AFER PIERRE PHASE 1	77,39	14,03	100 %	100 %	0%	20 %	100 %	0 %	0 %	100 %	
Phase 1 Actifs constituant le portefeuille au 31/12/2022	ASTEN	59	17	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	OUI
	BOULOGNE-BILLAN COURT RUE HENRI MARTIN	125	7	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI
	LYON - RENE CASSIN	66	4	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI
	PARIS - 89 LA FAYETTE	146	8	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI
	OPERA III	146	25	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI
Indicateurs de surperformance	Valeur benchmark* : 159 kWhEF/m²/an	Valeur benchmark* : 32 kgCO₂eq/m²									

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



PREMIÈRE ANNÉE D'EXERCICE ISR

Suite à l'obtention du label ISR par Afer Pierre en décembre 2021, l'année 2022 a été essentiellement marquée par le lancement des plans d'actions sur les premiers immeubles du patrimoine de la SC.

Un travail conséquent est ainsi réalisé avec l'ensemble des Asset Managers et Property Managers dans l'ensemble des pays européens concernés, afin d'ajuster l'organisation à adopter entre les différentes équipes, de lancer les premiers audits et études permettant d'affiner certaines actions à mener, mais également de sensibiliser les différentes

parties prenantes et notamment les locataires, à cette démarche vertueuse.

Des groupes de travail et sessions de formations ont été lancés afin que chaque acteur ait un niveau de connaissance égale des thématiques abordées dans la méthodologie d'Afer Pierre.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2022)

Nom de l'actif	Typologie	Pays	Score par actif au 31/12/2022
Asten	Logistique	Pays-Bas	48
Boulogne	Bureau	France	25
Lyon	Bureau	France	25
La Fayette	Résidentiel	France	17
Opera III	Résidentiel	Belgique	18
Moyenne actifs première phase			28
Stacycity	Résidentiel	Irlande	48
Eschau	Logistique	France	43
Vendenheim	Logistique	France	44
Cypsela	Résidentiel	Espagne	34
Douai	Résidentiel	France	24
Moines	Résidentiel	France	27
Tocqueville	Résidentiel	France	24
Moyenne actifs deuxième phase			35
MOYENNE GLOBALE ACTIFS			31



ÉVOLUTION DU MARCHÉ EN 2022

253

Milliards d'euros ont été investis en 2022 en immobilier d'entreprise en Europe

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le contexte macroéconomique est marqué par un choc inflationniste, une crise énergétique et un resserrement monétaire. Ces facteurs pourraient avoir un effet négatif sur l'activité économique en France et en Europe. L'ampleur de la récession devrait cependant être limitée, avec une baisse cumulée prévisionnelle du PIB de l'Eurozone de 1,1 % entre le 4^{ème} trimestre 2022 et le 2^{ème} trimestre 2023, grâce aux mesures de soutien budgétaire et à la situation du marché du travail qui reste favorable.

En moyenne annuelle, la croissance du PIB de la zone euro atteindrait 3,4 % en 2022 et 0,2 % en 2023.

L'inflation devrait rester élevée, sensiblement supérieure à l'objectif de 2 % en 2023, et de retour à la cible à la fin de l'année 2024. Dans ce cadre, la politique monétaire devrait rester restrictive.

CROISSANCE DU PIB



Source : BNP Paribas Real Estate-Research

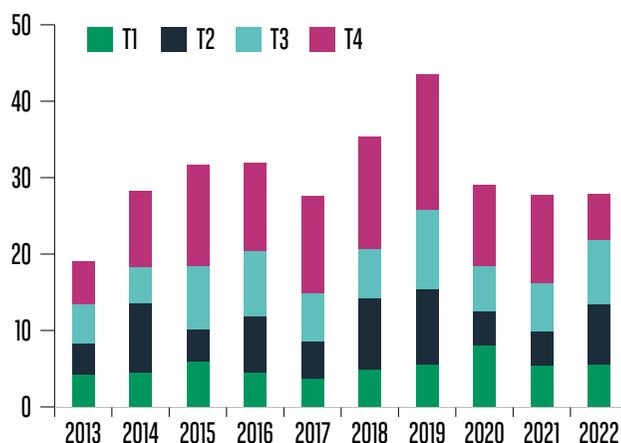
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Le marché de l'investissement de 2022 s'est inscrit en continuité de l'année 2021 (+0,7 %) et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %). Les rythmes d'investissements ont, néanmoins, été atypiques.

En effet, après des volumes d'investissements importants au T2 (7,8 Mds €) et T3 (8,3 Mds €), seulement 6,17 Mds € ont été investis au T4, soit -44 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre (11 Mds €).

La remontée des taux d'intérêt, ayant resserré les conditions de financement, a fortement participé au freinage de l'investissement au T4 2022.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate



LE MARCHÉ DES BUREAUX

- Si le bureau reste la classe d'actifs dominante en termes d'investissements, l'érosion de sa part dans l'investissement total poursuit sa progression avec 49,5 % (13,8 Mds €) en 2022 contre 65 % (18,9 Mds €) en 2020.
- Dans le détail, ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 M€. Ainsi, seulement 2,5 Mds € proviennent de ce type de transactions, soit 18,3 % du total contre une moyenne décennale de 30 % du total.
- Géographiquement, l'investissement bureaux reste, sans surprise, centralisé en Île-de-France (10,3 Mds € en 2022 et 74,4 % du total français). Néanmoins, on note la progression continue de la part des Régions (25,6 % en 2022 contre 13,8 % en 2020, soit presque un doublement de leur part).
- En Régions, l'investissement bureaux se localise premièrement au sein du département du Rhône (69) avec 1,05 Md€, suivi du département des Bouches-du-Rhône (13), 0,48 Md€, et du département du Nord (59) en troisième position (0,44 Md€).
- En Île-de-France, la tendance est à la baisse pour l'ensemble des zones de marché.

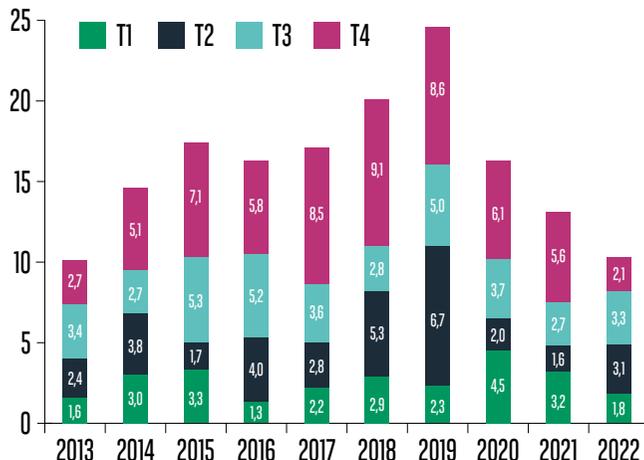
LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Les encours du S1 ont masqué la diminution des opérations au cours du S2, corrélée à la remontée des taux, et permettent au marché de l'investissement logistique d'afficher un volume transacté proche de celui de 2021 avec 4,7 Mds €.
- Les transactions de portefeuille regroupent les principaux montants investis avec, notamment, les ventes du portefeuille TRIO (350 M€, acquis par GLP à BLACKSTONE) et CROSSBAY (185 M€, acquis par PROLOGIS à CROSSBAY).
- On note, contrairement aux autres classes d'actifs, le poids des investissements états-unis dans l'investissement logistique avec 24 % des montants investis en 2022.
- Le taux prime logistique, qui se traitait autour des 3,20 % en 2021, s'établit dorénavant à 3,80 % suite à l'impact des conditions économiques et à la remontée significative des taux d'emprunt longs.

LE MARCHÉ DU COMMERCE

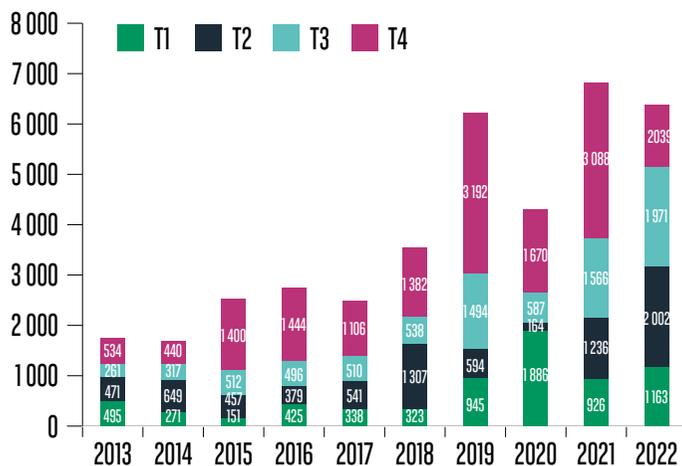
- Malgré un T4 en forte réduction avec 0,9 Md€ investi en commerce (-54 % par rapport à un T4 moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour l'investissement commerce. En effet, avec au total 5,56 Mds € investis en 2022, soit 15 % supérieur à la moyenne décennale (4,8 Mds €), les appréhensions post-Covid sur le devenir de l'investissement commerce semblent progressivement se lever.
- Parmi les différentes typologies commerce, l'année 2022 se caractérise par l'importance des transactions de commerce de périphérie (2,1 Mds € et 37,8 % du total), dont le montant annuel est largement supérieur à la moyenne décennale (+58 %).
- Si l'investissement en centre-commercial reste dans la tendance (1,5 Md€), on note un léger décrochage de l'investissement en commerce de centre-ville (1,92 Md€), avec un recul de 18 % par rapport à la période 2012-2022.
- Suite à la crise sanitaire, les taux de rendement « prime » en commerce ont connu des hausses. Le taux « prime » en pied d'immeuble est stable au T4 et reste à 3,50 %. Le taux « prime » pour les centres commerciaux atteint un niveau théorique de 4,75 % au 1^{er} janvier 2023, quant aux retail parks, ils restent très prisés par les investisseurs avec des taux « prime » se décompressant néanmoins à 5,25 % pour les meilleurs actifs.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (EN MDE)



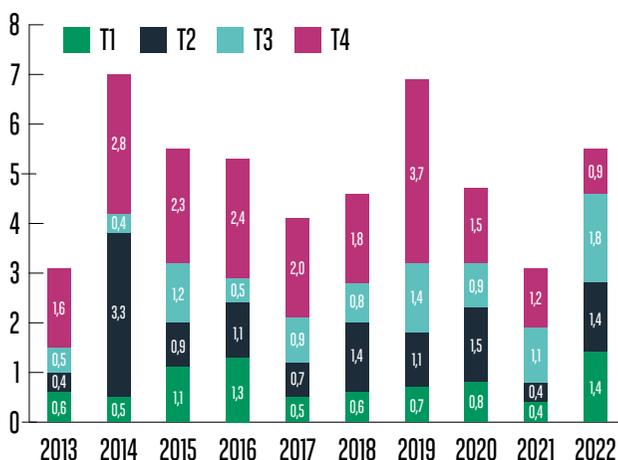
Source : BNP Paribas Real Estate

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN LOGISTIQUE EN FRANCE (EN M€)



Source : BNP Paribas Real Estate

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN COMMERCE EN FRANCE (EN MDE)



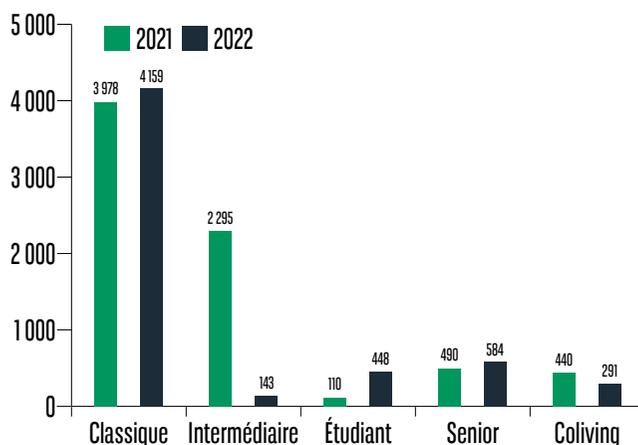
Source : BNP Paribas Real Estate



LE MARCHÉ DU RESIDENTIEL

- Au terme de l'année 2022, le montant global des investissements résidentiels en France, tel que défini par ImmoStat, est de 5,6 milliards d'euros, soit une baisse de 23 % par rapport à 2021.
- Le secteur de l'immobilier résidentiel traditionnel (hors logements sociaux) a totalisé 4,3 Mds €, ce qui représente une diminution annuelle de 27 %.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN RESIDENTIEL EN FRANCE (EN M€)



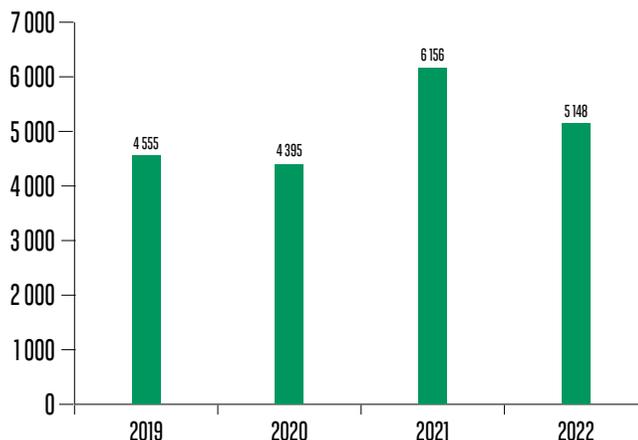
Source : BNP Paribas Real Estate Research

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU BENELUX

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE AUX PAYS-BAS

- Pour la seconde fois de son histoire, le marché des locaux industriels et entrepôts logistiques aux Pays-Bas a dépassé le seuil des 5 Mds €.
- Du fait du contexte financier, un nombre important de transactions ont été mis en attente en fin d'année alors que les investisseurs adoptaient une attitude d'observation.
- Au cours de l'année, les taux prime se sont décompressés de 150 points de base, s'établissant à 4,90 % en fin d'année. Ce réajustement des prix devrait permettre au marché de se relancer en 2023 après le ralentissement observé.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN LOGISTIQUE AUX PAYS-BAS (EN M€)

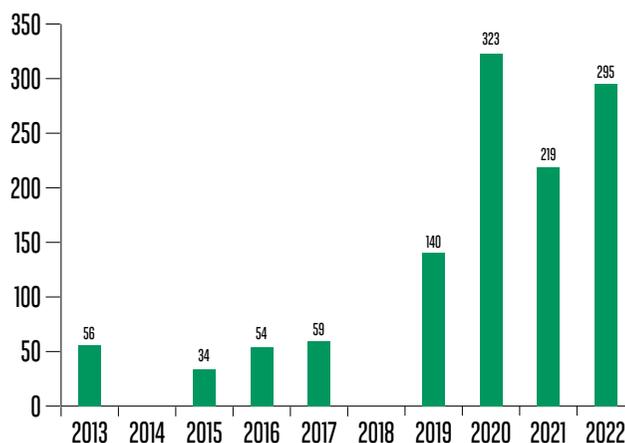


Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

- En 2022, l'activité immobilière belge a reculé de 2 % par rapport à 2021. La baisse est de 2,1 % en Wallonie, de 2 % en Flandre et de 1,5 % à Bruxelles.
- Nous constatons une hausse de prix pour les appartements en 2022, avec un prix moyen d'un appartement situé en Belgique atteignant 260 300 euros (+3,6 % par rapport à 2021).
- Concernant les investisseurs institutionnels, les montants investis ont augmenté de +34 % en 2022, avec 295 Mds €.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN RESIDENTIEL EN BELGIQUE (EN MDE)



Source : BNP Paribas Real Estate



LE RAPPORT DE GESTION 2022

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.

Son premier exercice social s'est clôturé le 31 décembre 2021 (soit un exercice de 6,5 mois).

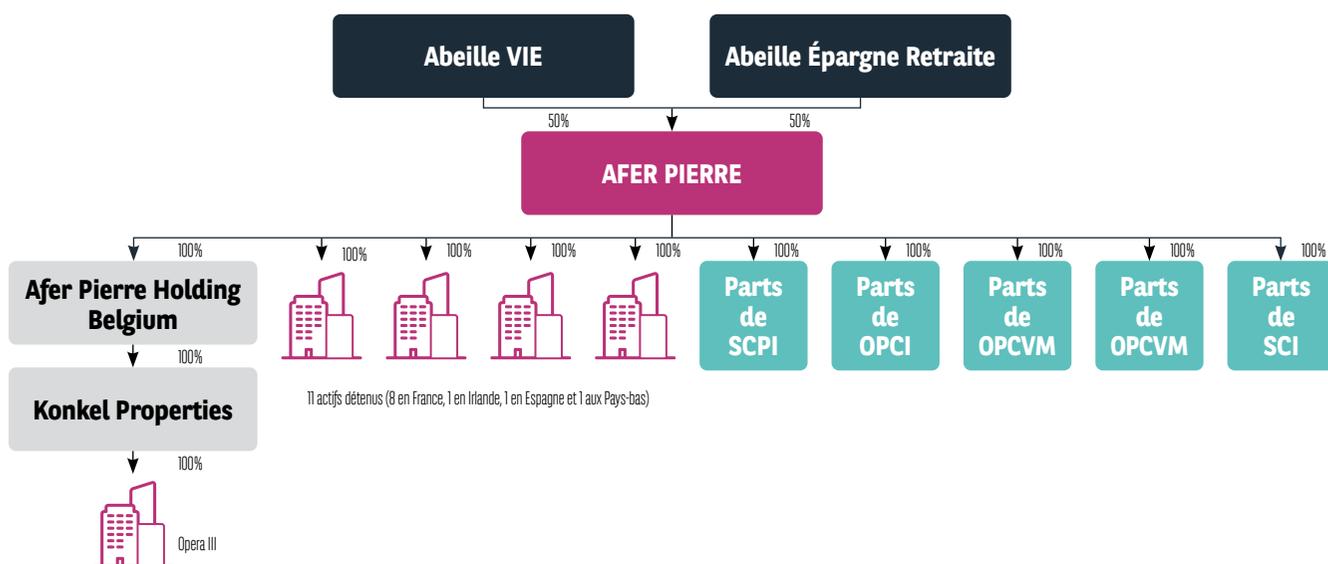
Afer Pierre vise à offrir aux investisseurs une exposition à l'immobilier via une diversification présente sous différentes formes :

(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, OPCVI 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...), commerces de pied d'immeuble, etc...

ORGANIGRAMME



ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Au 31 décembre 2022, 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).

Le détail des souscriptions reçues sur l'exercice est présenté ci-dessous :

Engagement des investisseurs du 01/01/2022 au 31/12/2022							
Investisseur	Date	Nombre d'actions émises	VL (€ par action)	% Commission de souscription acquise	Commission de souscription acquise à la SPPICAV (M€)	Engagement total (M€)	Engagement total net (M€)
Abeille Vie	févr-22	312 381	100,80	3,2 %	1,0	32,5	31,5
Abeille Epargne Retraite	févr-22	312 381	100,80	3,2 %	1,0	32,5	31,5
Abeille Vie	févr-22	168 581	100,80	3,0 %	0,5	17,5	17,0
Abeille Epargne Retraite	févr-22	168 581	100,80	3,0 %	0,5	17,5	17,0
Abeille Vie	juin-22	261 113	103,00	6,0 %	1,6	28,5	26,9
Abeille Epargne Retraite	juin-22	261 113	103,00	6,0 %	1,6	28,5	26,9
Abeille Vie	oct-22	46 432	105,40	12,4 %	0,6	5,5	4,9
Abeille Epargne Retraite	oct-22	46 432	105,40	12,4 %	0,6	5,5	4,9
Abeille Vie	déc-22	53 970	102,93	8,0 %	0,4	6,0	5,6
Abeille Epargne Retraite	déc-22	53 970	102,93	8,0 %	0,4	6,0	5,6
Total		1 684 954		4,9 %	8,4	180,0	171,6

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-dessus.

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 à compter du 1^{er} 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.



89, rue La Fayette – Paris (75009)

ACTES DE GESTION SIGNIFICATIFS DE L'ANNÉE

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2022

INVESTISSEMENTS DIRECTS

Nom de l'actif	Date d'acquisition	Typologie	Géographie	Volume investissement hors frais hors droits (M€)	Frais d'acquisition (M€)	Total investissements (M€)
Rue La Fayette (Paris 9 ^{ème})	25/03/2022	Résidentiel	France	11,3	0,8	12,1
Opera III (Bruxelles)	01/04/2022	Résidentiel	Belgique	12,6	0,4	13,0
Stacycity (Dublin)	17/06/2022	Hôtellerie	Irlande	11,5	1,1	12,6
Eschau	12/07/2022	Logistique	France	8,9	0,2	9,0
Vendenheim	12/07/2022	Logistique	France	18,0	0,3	18,3
Cypsela	26/07/2022	Hôtellerie	Espagne	38,5	1,2	39,7
Rue de Douai (Paris 9 ^{ème})	20/09/2022	Résidentiel	France	12,7	0,9	13,6
Rue des Moines (Paris 17 ^{ème})	20/09/2022	Résidentiel	France	13,5	1,0	14,5
Rue de Tocqueville (Paris 17 ^{ème})	09/11/2022	Résidentiel	France	11,6	0,8	12,4
Total investissements directs				138,5	6,7	145,1

L'activité d'investissement a été intense en 2022 pour Afer Pierre avec 9 nouvelles acquisitions au cours de l'exercice pour un volume total de plus de 145 M€ sur des typologies d'actifs et dans des zones géographiques très variées :

■ France :

- Un immeuble à dominante résidentielle situé rue La Fayette à Paris 9^{ème} représentant un volume d'investissement d'environ 12 M€ (frais et droits inclus). D'une surface totale de 1 007 m² et de type haussmannien, l'actif s'élève sur 6 étages et propose 9 appartements de bon standing, articulés autour d'une cour intérieure privée et végétalisée qui contribue au bien-être des locataires. Deux commerces en pied d'immeuble complètent également son état locatif ;
- Un portefeuille de deux plateformes logistiques situées en périphérie de Strasbourg (Eschau et Vendenheim) représentant un volume d'investissement global d'environ 27,4 M€ (frais et droits inclus). L'actif d'Eschau est situé à 12 km au sud de Strasbourg et est composé de 6 021 m² d'entrepôts pour 413 m² de bureaux. L'actif de Vendenheim, situé à 10 km au nord de Strasbourg, est quant à lui composé d'un entrepôt de 13 046 m² et de 472 m² de bureaux. Ces deux actifs sont entièrement neufs et bénéficient d'excellents fondamentaux immobiliers et environnementaux ainsi que d'une très bonne accessibilité. Ils sont en outre loués en totalité à des entreprises présentant de solides contreparties financières et opérant respectivement dans le domaine des matériaux de construction et de l'industrie pharmaceutique ;
- Un portefeuille de deux actifs à usage principalement résidentiel situés respectivement dans les 9^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris :
 - L'immeuble Douai, construit en 1890, s'élève sur 6 étages et se compose de 9 appartements allant du T1 au T7 pour une surface totale de 998 m² ainsi que d'un local commercial en pied d'immeuble pour 150 m². L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité via notamment les lignes de métro 2 et 12. Le volume d'investissement pour cet immeuble s'élève à 13,6 M€ frais et droits inclus ;
 - L'immeuble Moines, construit en 1970, s'élève sur 8 étages et se compose de 24 appartements allant du T1 au T4 pour une surface totale de plus de 1 000 m² ainsi que d'un local commercial de 120 m² actuellement loué à une librairie. L'actif bénéficie d'une zone résidentielle dynamique de par sa localisation au sein des

Batignolles et de sa proximité directe avec la ligne de métro 13. Le volume d'investissement pour cet immeuble s'élève à 14,5 M€ frais et droits inclus ;

- Un dernier actif résidentiel situé rue de Tocqueville à Paris 17^{ème} représentant un volume d'investissement d'environ 12 M€ (frais et droits inclus). D'une surface d'un peu plus de 1 000 m², l'actif s'élève sur 7 étages et bénéficie d'un environnement attractif au sein du quartier des Batignolles. Il se compose de 11 appartements d'une superficie allant de 19 m² à 210 m² avec la possibilité de créer 2 nouveaux logements via la division des appartements de tailles importantes.

■ Étranger :

- Un immeuble résidentiel situé à Bruxelles, dans une zone pavillonnaire et bourgeoise du sud-est de la capitale. D'une surface totale de plus de 4 100 m², l'actif s'élève sur 7 étages et propose 33 appartements bénéficiant tous de larges balcons ou terrasses. Le volume d'investissement s'élève à environ 13 M€ frais et droits inclus ;
- Un apart-hôtel au cœur du centre de Dublin représentant un volume d'investissement d'environ 13 M€ (frais et droits inclus). D'une surface totale de plus de 1 600 m², l'actif s'élève sur 8 étages et est loué en totalité à StayCity, opérateur reconnu du secteur, dans le cadre d'un bail longue durée ;
- Un actif d'hôtellerie de plein-air (Cypsela) situé en Catalogne dans la province de Gérone. D'une surface totale de plus de 22 hectares, l'actif comprend 419 emplacements nus, 455 mobil homes et 21 emplacements réservés pour les tours operators. En plus de sa proximité immédiate avec la plage, il bénéficie notamment d'un parc aquatique de 1 200 m². Le volume d'investissement s'élève à environ 39,7 M€ frais et droits inclus. L'actif est loué en totalité par Sandaya, opérateur français reconnu du secteur, dans le cadre d'un bail long terme.

Afer Pierre a, par ailleurs, également finalisé le versement des appels de fonds (environ 21 M€ décaissés en 2022) relatifs à l'acquisition de la plateforme logistique aux Pays-Bas dont la livraison est intervenue au cours du 4^{ème} trimestre 2022 et louée dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans.

Le patrimoine immobilier direct est donc constitué, au 31 décembre 2022, de 12 actifs (cf. volet « actifs immobiliers »).





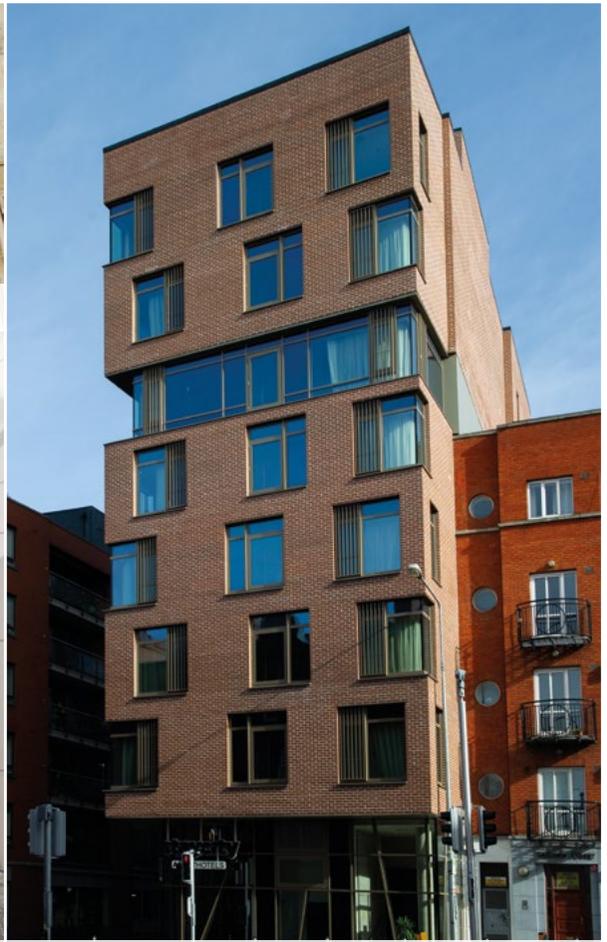
134, rue de Tocqueville – Paris (75017)



11, rue de Douai – Paris (75009)



9 rue Henri Martin - Boulogne-Billancourt (92)



Appart-hôtel « Staycity » - Dublin (Irlande)



Opera III – Bruxelles (Belgique)



Plateforme logistique - Asten (Pays-Bas)



26-28, rue René Cassin – Lyon (69)



Hôtellerie de plein air - Cypsela
Province de Gérone (Espagne)



48, rue des Moines - Paris (75017)



Eschau – Strasbourg (France)

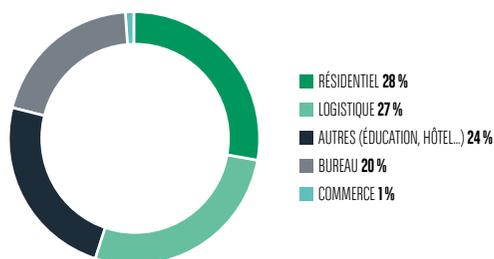


Vendenheim – Strasbourg (France)

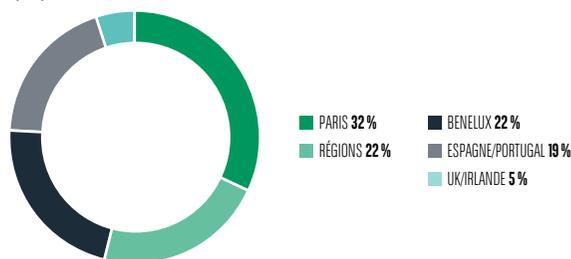


DÉTAIL DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN DIRECT (RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE AU 31/12/2022) :

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT
AU 31/12/2022



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT
AU 31/12/2022



INVESTISSEMENTS INDIRECTS

Les investissements indirects réalisés par Afer Pierre s'élèvent à environ 108 M€ en 2022 et sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Nom de la participation	Date d'acquisition	Société de gestion	Véhicule	Volume investissement hors frais hors droits (M€)	Frais d'acquisition / Commissions de souscriptions (M€)	Total investissements (M€)	Valorisation au 31/12/2022 (M€)
ActivImmo	févr.-22	Alderan	SCPI	9,6	0,4	10,0	9,6
BNP Paribas Diversipierre	févr.-22	BNP Paribas REIM	OPCI GP	9,7	0,3	10,0	9,1
BNP Paribas Immobilier Responsable	Févr.-22 et Dec-22	BNP Paribas	OPCVM	5,0	0,0	5,0	4,1
Dynapierre	févr.-22	Swisslife	OPCI GP	9,7	0,3	10,0	9,2
Experimmo	mars-22	Aviva Investors	OPCI GP	9,7	0,3	10,0	9,3
Foncière des praticiens	févr.-22	Foncière Magellan	SCPI	2,0	0,0	2,0	2,0
Immobilier 21	Mars-22 et Dec-22	Gestion 21	OPCVM	5,0	0,0	5,0	4,2
LF Grand Paris Patrimoine	févr.-22	La Française	SCPI	7,4	0,1	7,5	7,4
Périal Euro Carbone	mars-22	Périal	SCI	4,9	0,1	5,0	5,0
Primopierre	févr.-22	Primonial REIM	SCPI	7,2	0,3	7,5	7,2
Primovie	févr.-22	Primonial REIM	SCPI	4,9	0,1	5,0	4,9
Solving	juin-22	Sofidy	OPCI GP	4,8	0,2	5,0	5,2
Usufruiimm	ADF depuis mars-22	France Valley	SCI	20,8	0,0	20,8	20,4
Vendôme Régions	mars-22	Norma capital	SCPI	4,8	0,2	5,0	4,9
Total investissements indirects				105,5	2,2	107,8	102,5

DÉTAIL DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN INDIRECT

Afer Pierre a poursuivi ses investissements indirects pour un total d'environ 108 M€ au cours de l'année via 14 nouvelles prises de participation :

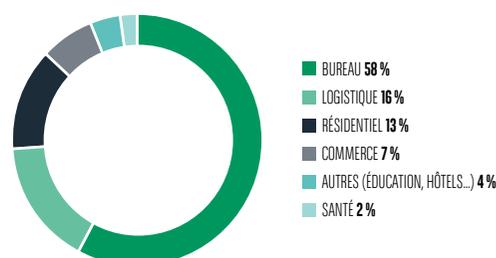
- 6 SCPI : ActivImmo (10,0 M€), uniquement exposée à la logistique en France ; Foncière des praticiens (2,0 M€), uniquement exposée à la santé en France ; et Vendôme Régions (5 M€), principalement exposée au bureau et au commerce en France. Afer Pierre a, par ailleurs, renforcé son exposition dans Primopierre (7,5 M€), LF Grand Paris Patrimoine (7,5 M€) et Primovie (5,0 M€).
- 4 OPCVI GP : BNP Paribas Diversipierre (10 M€) et Dynapierre (10 M€) principalement exposés au bureau à l'échelle européenne ; Experimmo (10 M€), principalement exposé à la logistique et au bureau au Benelux et en France ; et Solving (5,0 M€), uniquement exposé au résidentiel en France.
- 2 SCI : Usufruiimm (21,2 M€), principalement exposée au bureau, logistique et santé, essentiellement en France ; et Périal Euro Carbone (5,0 M€), essentiellement exposée au bureau en France ;
- 2 OPCVM : BNP Paribas Immobilier Responsable (5,0 M€) et Immobilier 21 (5,0 M€).

Les investissements indirects permettent à Afer Pierre de bénéficier d'une réelle diversification de sa poche immobilière. La poche indirecte

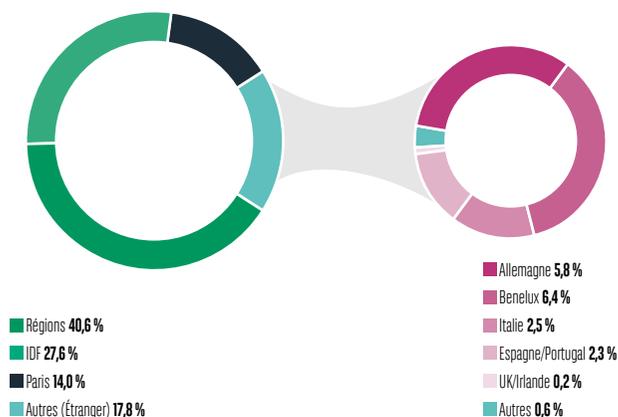
comprend notamment une exposition à des bureaux (58 % du patrimoine des fonds dans lesquels Afer Pierre a investi), à la logistique (16 %) et au résidentiel (12 %).

La baisse de la valorisation des participations indirectes au 31/12/2022 par rapport au volume d'investissement (hors frais et hors droits) est principalement liée aux OPCVI GP et OPCVM. Ceci 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 2022.

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS DÉTENUS EN INDIRECT
AU 31/12/2022



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS DETENUS EN INDIRECT AU 31/12/2022



REPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE INDIRECTE AU 31/12/2022, PAR TYPE DE VÉHICULE (EN % DE LA POCHE INDIRECTE)



ÉVÉNEMENTS LOCATIFS

Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d'entrées et de départs sur l'année 2022 :

Sorties locataires

Immeuble	Pays	Typologie	locataire	Date de sortie	surface (m²)	loyer (K€/an)
HERON BUILDING - LYON 9	FRANCE	Bureau	OSENGO CONSULTING	14/03/2022	319	NC
9 RUE HENRI MARTIN - BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE	Bureau	AGYLIS	30/06/2022	247	NC
9 RUE HENRI MARTIN - BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE	Bureau	GAUTIER PATRIMOINE	03/01/2022	117	NC
Total					683	145,0

Entrées locataires

Immeuble	Pays	Typologie	locataire	Date d'arrivée	surface (m²)	loyer (K€/an)
9 RUE HENRI MARTIN - BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE	Bureau	AVENTIN	01/12/2022	247	NC
9 RUE HENRI MARTIN - BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE	Bureau	ADN MANAGEMENT PARTNERS	07/11/2022	117	NC
Total					364	118,2

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2022

RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

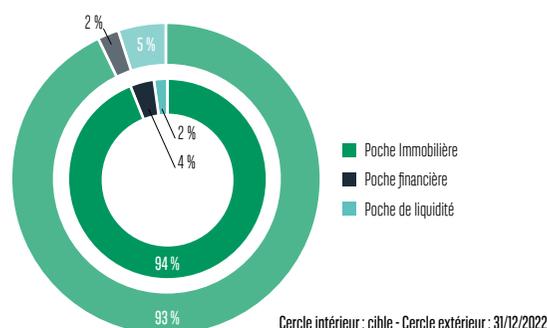
Au 31 décembre 2022, l'actif brut du groupe était réparti comme suit :

	Au 31/12/2022
Poche immobilière (% de l'actif brut)	93 %
Poche financière (% de l'actif brut)	2 %
Poche de liquidité (% de l'actif brut)	5 %
Endettement immobilier (% de la valeur vénale des actifs y compris participations indirectes)	16,2 %
Actif Brut / situation nette	119,7 %

La poche immobilière (qui s'élève à 343 099 K€) était, au 31 décembre 2022, composée d'investissements directs à hauteur de 60 %, ainsi que des investissements indirects pour le solde (40 %).

La poche de liquidité (représentant 18 872 K€) était, quant à elle, essentiellement composée de la trésorerie en prévision des futurs investissements du fonds (renforcement dans la SCI Usufruimm notamment).

RÉPARTITION DE L'ACTIF BRUT TOTAL AU 31/12/2022 (EN %)

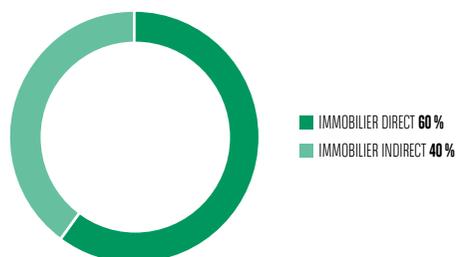


ACTIFS IMMOBILIERS

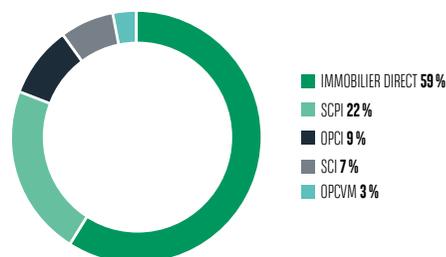
Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier physique de la SC Afer Pierre est constitué de 12 actifs à usage de bureau, de logistique et de résidentiel élargi (incluant l'hôtellerie) répartis en France et en Europe (zone euro).

Immeuble	Pays	Code postal	Adresse	Région	Typologie	Date d'acquisition	Surface utile (m ²)	% de détention
ASTEN	Pays-Bas	5721	Oliemolen 1-3 Asten	Pays-Bas	Logistique	01/10/2021	21 091	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 Pals	Espagne	Hôtellerie	26/07/2022	7 645	100 %
ESCHAU	France	67114	Zone d'activités « Neuhard » Eschau	Alsace	Logistique	12/07/2022	6 439	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 1150 Sint-Pieters Woluwe Bruxelles	Belgique	Résidentiel	01/04/2022	3 465	100 %
RUE DE DOUAI	France	75009	11, rue de Douai Paris	Ile-de-France	Résidentiel	20/09/2022	1 159	100 %
RUE DES MOINES	France	75017	48, rue des Moines Paris	Ile-de-France	Résidentiel	20/09/2022	1 148	100 %
STAYCITY	Irlande	D08 Y2AY	8, Bride street Chancery Lane Dublin	Irlande	Hôtellerie	17/06/2022	1 644	100 %
TOCQUEVILLE	France	75017	134, rue de Tocqueville Paris	Ile-de-France	Résidentiel	09/12/2022	1 007	100 %
VENDENHEIM	France	67550	4, rue François de Larderel Vendenheim	Alsace	Logistique	12/07/2022	13 591	100 %
TOTAL PATRIMOINE							68 628	100 %

RÉPARTITION DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE AU 31/12/2022 (EN % DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE)

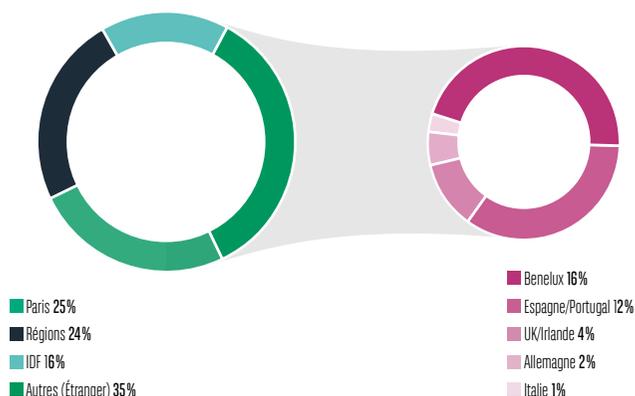


RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE DE VÉHICULES AU 31/12/2022 (EN % DE LA VALEUR D'EXPERTISE TOTALE)

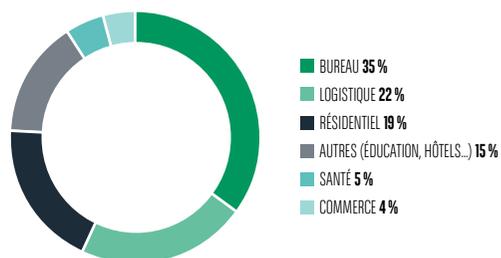


CONSOLIDATION DU PORTEFEUILLE DIRECT ET INDIRECT

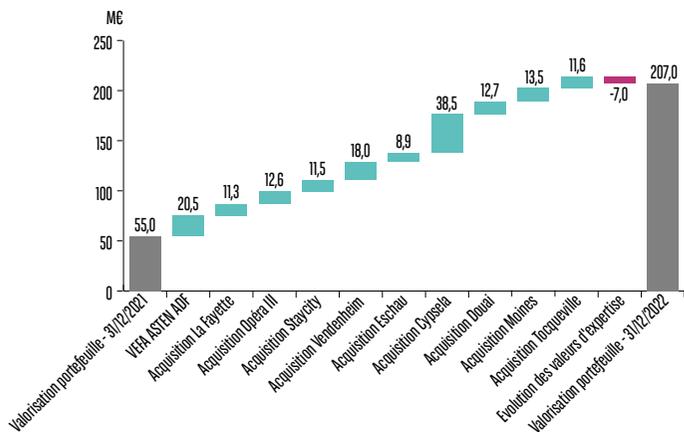
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE - IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT (EN % DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE)



RÉPARTITION SECTORIELLE - IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT (EN % DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



La valeur vénale du patrimoine a progressé de 152 M€ sur l'exercice passant de 55 M€ à 207 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation s'explique principalement par :

- L'impact des 9 acquisitions effectuées en 2022 pour un total de 138,5 M€ (cf. actes de gestion significatifs de l'année) ;
- L'avancement de la construction de la plateforme logistique Asten aux Pays-Bas acquise en 2021 (+20,5 M€). Ainsi, la valeur de l'actif progresse dans le temps, du fait de la réduction de la décote au titre des échéances restant à payer au vendeur ;
- La baisse de valeur de 7 M€ à périmètre constant (-3,3 %) dans un contexte général inflationniste et de remontée des taux immobiliers. Les principales variations concernent les actifs logistiques (Vendenheim -2,5 M€, Asten -1,9 M€ et Eschau -1,0 M€).

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

TAUX D'OCCUPATION ET DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers d'Afer Pierre est de 92,6 %. La vacance financière du portefeuille est principalement concentrée sur :

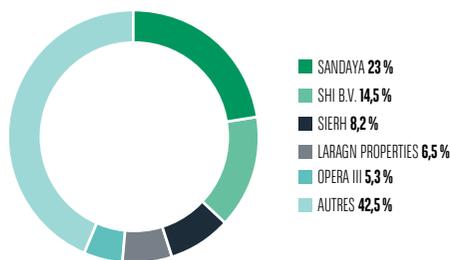
- L'immeuble de bureaux rue Henri Martin à Boulogne-Billancourt (28 % de la vacance de la SC à fin 2022) ;
- 2 actifs résidentiels à Paris (rue La Fayette à Paris 9^{ème} et rue de Tocqueville à Paris 17^{ème}) dont certains appartements doivent faire l'objet de rénovation et qui représentent ensemble 40 % de la vacance financière de la SC à fin 2022.

DURÉE MOYENNE, PRINCIPAUX LOCATAIRES ET ÉCHÉANCES

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne résiduelle ferme des baux conclus par Afer Pierre sur son patrimoine s'élève à 9,8 années.

Les 5 principaux locataires de la SC sont représentés dans le graphique ci-dessous :

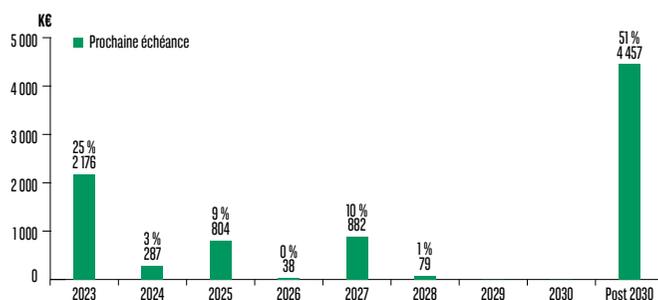
PRINCIPAUX LOCATAIRES D'AFER PIERRE (EN % DES LOYERS EFFECTIFS ET POTENTIELS)



Les 5 locataires les plus importants représentent environ 58 % 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 20 et 15 années de durée ferme.

Le graphique ci-dessous 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 2022, la valorisation des participations dans les fonds s'élève à plus de 144 M€ répartis sur 16 participations indirectes détaillées dans le tableau ci-dessous :

Nom de la participation	Société de gestion	Véhicule	Valorisation au 31/12/2022 (M€)
Activimmo	Alderan	SCPI	9,6
BNP Paribas Diversipierre	BNP Paribas REIM	OPCI GP	9,1
BNP Paribas Immobilier Responsable	BNP Paribas	OPCVM	4,1
Dynapierre	Swisslife	OPCI GP	9,2
Epargne Pierre	Altand Voisin	SCPI	7,3
Experimmo	Aviva Investors	OPCI GP	9,3
Foncière des praticiens	Foncière Magellan	SCPI	2,0
Immobilier 21	Gestion 21	OPCVM	4,2
LF Grand Paris Patrimoine	La Française	SCPI	16,6
Périal Euro Carbonne	Périal	SCI	5,0
Primopierre	Primonial REIM	SCPI	16,1
Primovie	Primonial REIM	SCPI	14,0
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi	SCPI	7,4
Solving	Sofidy	OPCI GP	5,2
Usufruitimmo	France Valley	SCI	20,4
Vendôme Régions	Norma capital	SCPI	4,9
Total investissements indirects			144,4

LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2022, la trésorerie disponible d'Afer Pierre n'était investie sur aucun support de placement.

ENDETTEMENT ET LEVIERS

Au cours du mois de juin 2022, votre 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€ (totalement tiré au 31 décembre 2022)
- Taux d'intérêt : Marge de 1,15 % + Euribor
- Échéance : juin 2025

Cette ligne de crédit permet une grande flexibilité dans la gestion des liquidités de la SC notamment en prévision des acquisitions futures. Suite à la mise en place de cette dette, l'endettement (LTV) d'Afer Pierre s'élève à 16 % au 31 décembre 2022 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 2022, les niveaux de leviers AIFM d'Afer Pierre s'élèvent à 113,3 % selon la méthode brute et à 119,4 % 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 SPPICAV

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

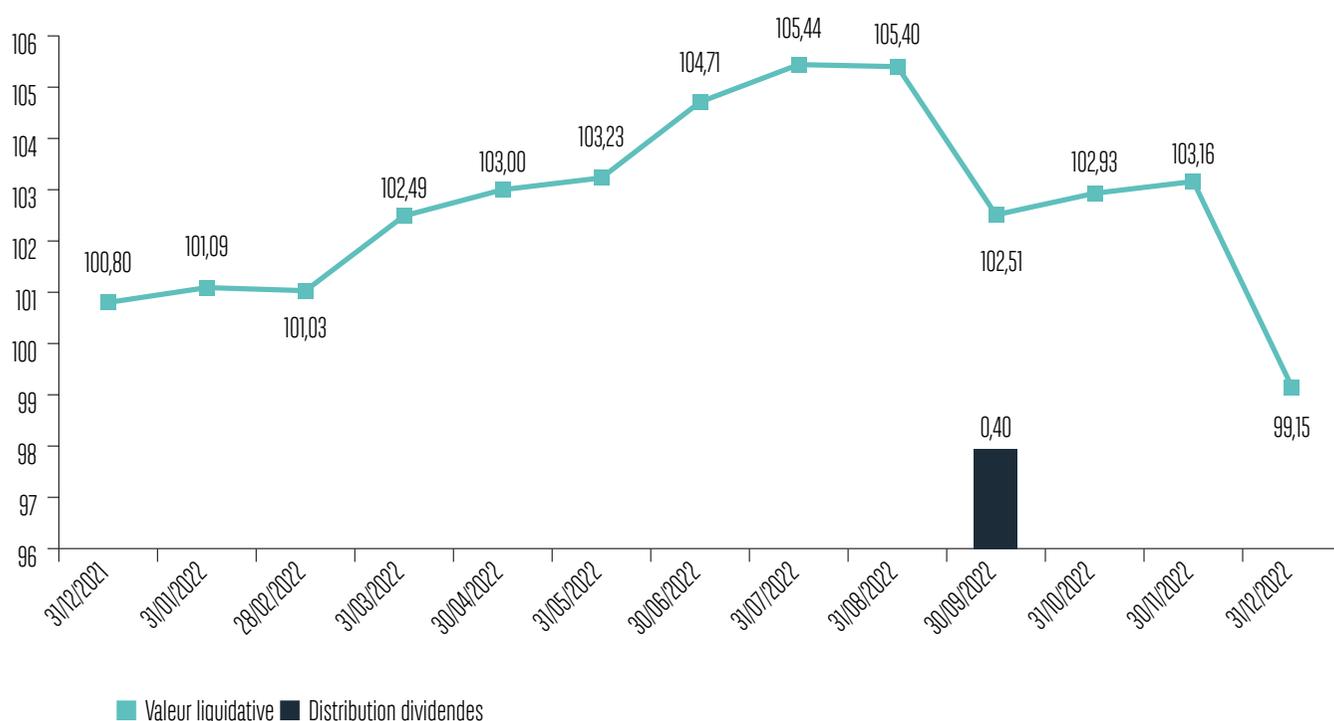
La valeur liquidative d'Afer Pierre s'établit, au 31 décembre 2022, à 99,15 € par part. Son évolution depuis le 31 décembre 2021 tient compte :

- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant ;
- De la variation de la valeur des actifs acquis en 2022 par rapport à leur prix d'acquisition ;

- De la variation de la valeur des investissements indirects (essentiellement des parts de SCPI, d'OPCI Grand Public, de SC et de parts d'OPCVM) ;
- Des revenus encaissés par la SC Afer Pierre et ses filiales, du fait de ses investissements en actifs immobiliers et produits financiers ;
- Des frais supportés par la SC sur l'exercice.

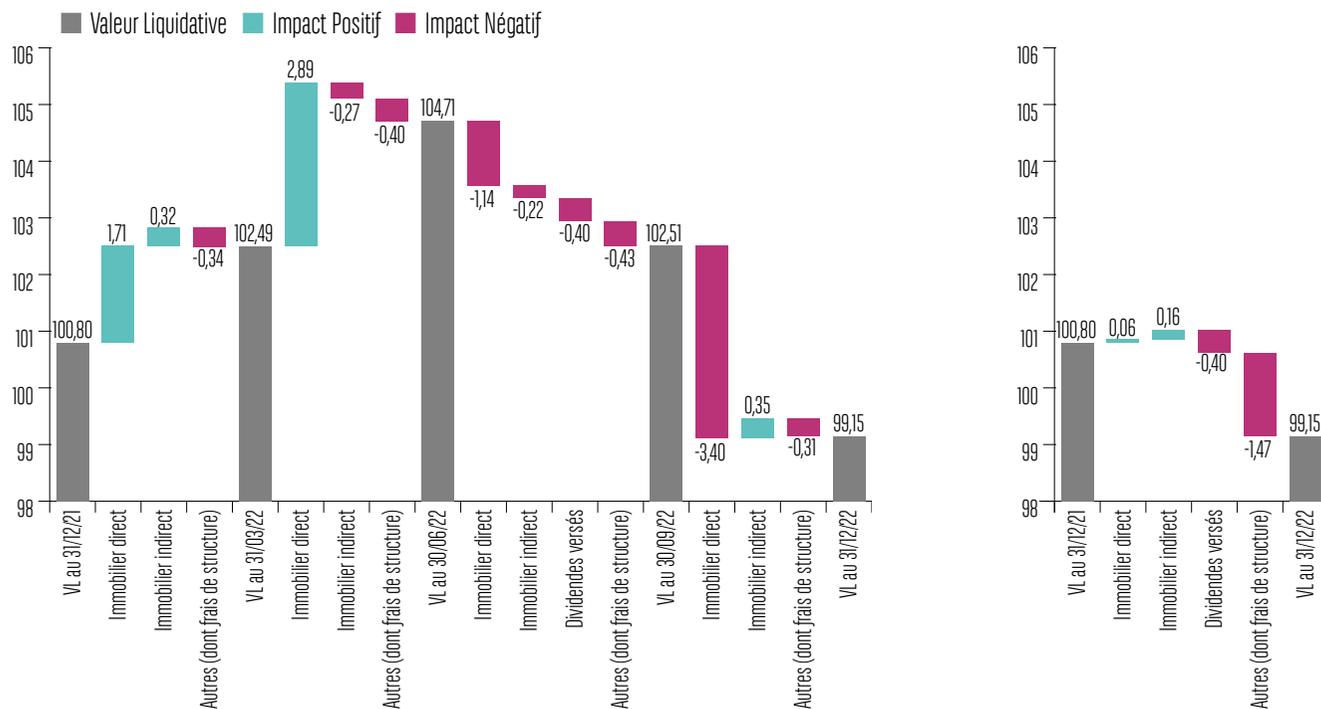
Le graphique ci-après présente l'évolution de la valeur liquidative de la SC Afer Pierre depuis sa création :

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (€/PART)



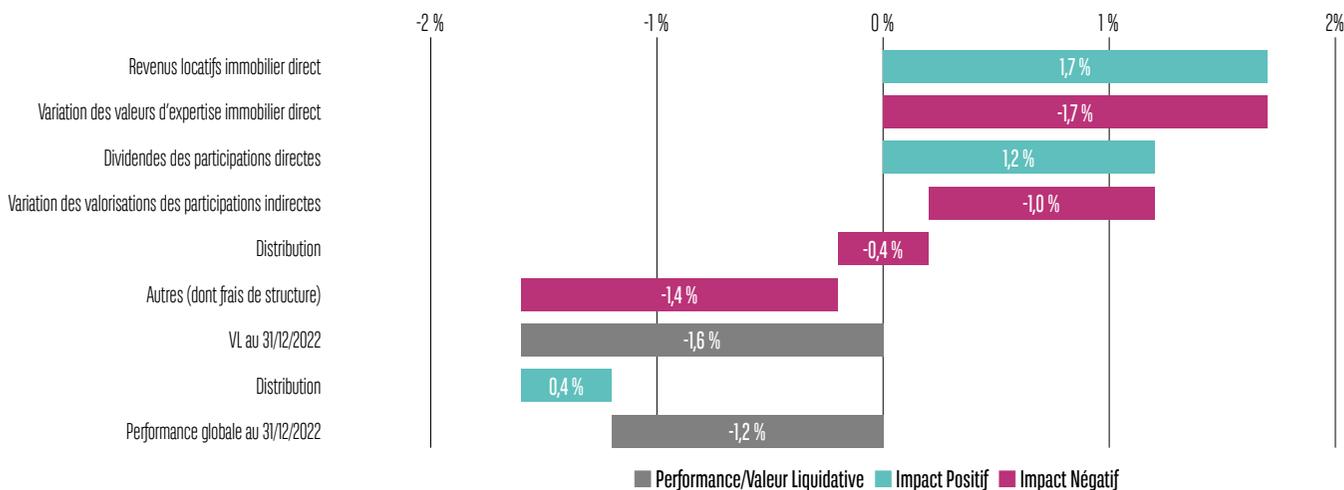
RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL ANNUELLE SUR L'ANNÉE 2022

Le graphique ci-dessous illustre la contribution de chaque catégorie d'actifs aux quels 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 2022, la valeur liquidative de la SPPICAV s'élève ainsi à 99,15 € par part, contre 100,80 € par part à fin décembre 2021, soit une baisse de 1,6 % ou 1,65 € par part (hors versement du dividende de 0,40 € par part).

RATIONALISATION DE LA PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2022



La performance globale d'Afer Pierre s'établit ainsi à -1,2 % en 2022 (en tenant compte du dividende versé au cours de l'exercice) et s'explique notamment par :

- La performance quasiment nulle de l'immobilier direct. Les revenus locatifs (+1,7 % d'impact sur la performance) ont ainsi été compensés par la baisse de valorisation des immeubles détenus en direct (-1,7 % d'impact sur la performance) qui a notamment été très marquée pour les actifs logistiques (cf. ci-dessus) ;
- La performance très légèrement positive des participations indirectes pour +0,2 % (Les dividendes reçus ayant été partiellement compensés par la baisse des valorisations et notamment des foncières et des OPC) ;
- Les frais de structure et intérêts d'emprunt pour environ -1,5 %.

FRAIS ET COMMISSIONS

En euros (HT)	31/12/2022
Honoraires de dépositaire	24 007
Honoraires de valorisateur	-
Honoraires de gérance	589 638
Honoraires de CAC	19 136
Honoraires d'expertise	49 315
Total des frais récurrents	682 096
% de l'ANR	0,22 %
Autres, impôts	1 987 043
Total des frais de structure	2 669 139
% de l'ANR	0,86 %
Loyers	-
Primes d'assurance	11 790
Taxes immobilières	54 883
Honoraires de property management	-
Honoraires des autres prestataires	-
Autres	67 672
Total des frais immobiliers	134 345
% de l'ANR	0,04 %
Commission d'investissement (immobilisés)	0
% 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	309 311 987
Prix hors droits des acquisitions (y compris indirect)	264 534 730
Prix net vendeur des immeubles cédés	-

Au titre de l'exercice 2022, 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 2 669 K€ soit 0,86 % 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 682 K€ HT, soit 0,22 % de l'actif net. La rémunération de la société de gestion y contribue à hauteur de 590 K€ HT, soit 0,19 % de l'actif net de fin d'année.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2023

La SC cherchera à poursuivre la construction de son patrimoine qui se veut à la fois qualitatif, diversifié et en ligne avec les enjeux environnementaux. Ces investissements pourront prendre la forme d'acquisitions d'immobilier en direct mais aussi d'investissements indirects dans des SCPI, SCI, OPC I Grand Public et parts d'OPCVM notamment.

En 2023, votre SC poursuivra par ailleurs le déploiement de sa politique ISR sur l'ensemble des immeubles de son patrimoine, dans le but de garantir le caractère durable de la performance du fonds.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

Début 2023, Afer Pierre a renforcé sa participation dans la SCI Usufruimm à hauteur d'un montant global de 7,2 M€. Pour rappel, cette SCI détient un panel diversifié d'investissements en usufruit de parts de SCPI.

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF («AIFM»)

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« 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 REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de REIM France sont :

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement

- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^{ème} niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**

- parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense 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 :

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du directoire de REIM France et au responsable 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 ». Les stress-tests sont réalisés à 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 REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de votre SC.

■ 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 REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du directoire de 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 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 REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

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

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} 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 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 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

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 dite 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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).



TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2022

En euros	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Total
Dividende par action	-	-	0,40 €	-	0,40 €
Distribution totale avant régularisation	-	-	-	-	-
Distribution totale (incluant régularisation)	-	-	0,40 €	-	0,40 €

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2022	2021
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE		
Capital social	315 004 217,00	149 387 666,59
Nombre d'actions émises	3 119 454	1 434 500
Nombre maximum d'actions à créer		
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS		
Résultat avant impôt, participation, dotation amortissements et provisions	3 301 645	6 440 613
Impôt sur les bénéfices	0	0
Dotation amortissements et provisions	-16 059 350	-24 731
Résultat net	-12 757 705	6 415 882
RÉSULTAT PAR ACTION		
Résultat après impôt, participation, avant dotation amortissements, provisions	1,06	4,49
Résultat après impôt, participation, dotation amortissements, provisions	-4,09	4,47
PERSONNEL		
Sommes versées en avantages sociaux		

LES COMPTES ANNUELS 2022

BILAN ACTIF

En euro	Montant brut	Amort. prov.	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
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	209 024 736	16 039 736	192 985 000	57 318 407
Terrains	81 248 965		81 248 965	33 789 901
Constructions	127 765 893	16 039 736	111 726 157	11 228 023
Installations techniques, mat. et outillages indus.				
Autres				
Immobilisations en cours	9 878		9 878	12 300 483
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾	164 781 754	6 627 547	158 154 208	43 072 156
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations	159 203 022	6 627 547	152 575 475	43 072 156
Créances rattachées à des participations	5 578 733		5 578 733	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres				
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	373 806 490	22 667 283	351 139 208	100 390 563
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				
CREANCES ⁽³⁾	2 846 609	44 390	2 802 219	3 793 696
Créances clients et comptes rattachés	677 379	44 390	632 990	
Autres	2 169 229		2 169 229	3 793 696
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	18 878 628		18 878 628	46 561 109
Charges constatées d'avance ⁽³⁾				
ACTIF CIRCULANT (II)	21 725 237	44 390	21 680 847	50 354 805
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
TOTAL (I+II+III+IV+V)	395 531 727	22 711 672	372 820 055	150 745 369

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an (brut)

(3) Dont à plus d'un an (brut)



BILAN PASSIF

En euro	31/12/2022	31/12/2021
Capital (dont versé : 143 354 870) ^(A)	315 004 217	143 354 870
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	5 248 423	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-12 757 705	6 415 882
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES (I)	307 494 934	149 770 753
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	60 081 837	
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	1 277 141	515 928
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 033 380	458 688
Dettes fiscales et sociales	186 327	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	615 232	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	131 203	
DETTES ^(A) (III)	65 325 120	974 616
Écarts de conversion Passif (IV)		
TOTAL (I+II+III+IV)	372 820 055	150 745 369
⁽¹⁾ Dont à plus d'un an	61 277 141	515 928
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an	4 047 979	458 688
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs		
^(A) Y compris souscrit non appelé		

COMPTE DE RÉSULTAT

En euro	31/12/2022			31/12/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services et travaux)	3 529 882	1 262 012	4 791 894	294 521
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	3 585 585	1 182 308	4 767 894	294 521
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur prov. et amortissements, transferts de charges			3 022	
Autres produits			8 392 740	6 645 449
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾ (I)			13 187 656	6 939 970
Achats de marchandises			322 754	
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			22 794	
Variation de stock				
Autres achats et charges externes*			4 986 875	914 194
Impôts, taxes et versements assimilés			37 074	1 791
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Cotisations personnelles de l'exploitant				
<i>Dotations aux amortissements et aux dépréciations</i>				
<i>Sur immobilisations : dotations aux amortissements</i>			2 019 398	24 731
<i>Sur immobilisations : dotations aux dépréciations</i>			13 995 608	
<i>Sur actif circulant : dotations aux dépréciations</i>			44 390	
Dotations aux provisions				
Autres charges			0	
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾ (II)			21 428 892	940 716
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-8 241 236	5 999 254
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte ou bénéfice transféré (IV)				
OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN				
Produits financiers de participation ⁽³⁾			2 155 626	361 700
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾			78 733	
Autres intérêts & produits assimilés ⁽³⁾			387 759	54 929
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
PRODUITS FINANCIERS (V)			2 622 117	416 628
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions			6 627 547	
Intérêts & charges assimilés ⁽⁴⁾			511 042	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
CHARGES FINANCIÈRES (VI)			7 138 588	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-4 516 471	416 628
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-12 757 707	6 415 882



COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

En euro	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	
Produits exceptionnels sur opérations de capital		
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	0	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-2	
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-2	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	2	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	15 809 773	7 356 599
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	28 567 478	940 716
BÉNÉFICE OU PERTE	-12 757 705	6 415 882

⁽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 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

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SC AFER PIERRE AU 31/12/2022

FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet évènement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie.

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

Au cours de l'exercice 2022, le capital a augmenté à cinq reprises :

- Le 1^{er} février 2022 par voie de souscription de 624 762 parts à 100,80 euros/part pour un montant total de 62 976 010 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC de 3,24 euros/part pour un montant total de 2 024 229 euros ;
- Le 14 février 2022 par voie de souscription de 337 162 parts à 100,80 euros/part pour un montant total de 33 985 930 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC de 3,01 euros/part pour un montant total de 1 014 858 euros ;
- Le 8 juin 2022 par voie de souscription de 522 226 parts à 103,00 euros/part pour un montant total de 53 789 278 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC de 6,15 euros/part pour un montant total de 3 211 690 euros ;
- Le 28 septembre 2022 par voie de souscription de 92 684 parts à 105,40 euros/part pour un montant total de 9 768 894 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC de 13,06 euros/part pour un montant total de 1 210 453 euros ;
- Le 1^{er} décembre par voie de souscription de 107 940 parts à 102,93 euros/part pour un montant total de 11 110 264 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC de 8,23 euros/part pour un montant total de 888 346 euros.

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 315 004 217 euros, composé de 3 119 454 parts. Le prix de souscription d'une part correspond à la dernière valeur liquidative connue.

La SC Afer Pierre a réalisé plusieurs acquisitions en direct en France et à l'étranger :

- L'acquisition en asset deal en mars d'un immeuble d'habitation situé rue La Fayette (Paris 9^{ème}) pour un montant de 11 250 000 euros hors droits ;
- L'acquisition en asset deal en juin d'un apart-hôtel en Irlande (Dublin) pour un montant de 11 487 431 euros hors droits ;
- L'acquisition en asset deal en juillet d'un camping de 22 ha en Espagne (dans la province de Gérone) pour un montant de 38 520 000 euros hors droits ;
- L'acquisition en asset deal de deux parcs logistiques situés à Eschau et Vendenheim (67) en juillet pour un montant total de 26 881 510 euros hors droits ;
- L'acquisition en asset deal fin septembre de deux immeubles d'habitation situés respectivement rue de Douai (Paris 9^{ème}) pour un montant de 12 650 000 euros hors droits et rue des Moines (Paris 9^{ème}) pour un montant de 13 500 000 euros hors droits ;
- L'acquisition en asset deal en novembre d'un immeuble d'habitation situé rue de Tocqueville (Paris 17^{ème}) pour un montant de 11 600 000 euros hors droits.

La SC Afer Pierre a fait l'acquisition de titres de la Holding Afer Pierre Belgium pour un montant de 8 352 500 euros hors droits. Celle-ci a réalisé l'acquisition en share deal en mars d'un immeuble d'habitation situé en Belgique. Le prix de revient hors droits de cet actif s'élève à 10 348 023 euros.

Par ailleurs, la SC Afer Pierre a réalisé des investissements indirects par la souscription de parts d'OPCI, de SCPI, de SCI et d'OPCVM pour un montant total hors frais de 105 556 244 euros.

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 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

Le total du bilan est de : 372 820 055 €

Le résultat est de : -12 757 705 €

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

Le portefeuille est évalué en fin d'année lors de l'arrêté des comptes. 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. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition, augmenté des droits de mutations, frais d'acte, honoraires,

commissions, coût 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	15 ans
Instal. Générales techn.	15 ans
Agencement	10 ans

Les immeubles sont évalués par un expert indépendant. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'année en comparant la valeur d'expertise publiée dans le rapport de l'Expert Immobilier et la VNC (Valeur Nette Comptable). En cas d'indice de perte de valeur, c'est-à-dire lorsque la valeur d'expertise est inférieure à la VNC, une dépréciation est constatée.

■ 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.

■ Dettes d'exploitation

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'actifs immobiliers.

2. NOTES SUR LE BILAN (EN EURO)

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	33 789 901	47 459 064		81 248 965
Constructions	11 252 754	116 513 138		127 765 892
Inst., aménag. agencements				
Immobilisations en cours	12 300 483	151 681 597	163 972 202	9 878
Immobilisations financières				
Participations	43 072 156	121 709 598		164 781 754
Créances rattachées à des participations				
TOTAL GÉNÉRAL	100 415 294	437 363 397	163 972 202	373 806 490

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	24 731	2 018 267		2 042 998
Inst., aménag. agencements				
TOTAL GÉNÉRAL	24 731	2 018 267		2 042 998

La totalité des dotations aux amortissements pratiqués au cours de l'exercice clos le 31/12/2022 est de nature économique, elles sont calculées en mode linéaire.

2.1.3 Tableau des dépréciations

	Ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Cessions ou mise au rebut	Clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles		13 996 738		13 996 738
Immobilisations financières		6 627 547		6 627 547
TOTAL GÉNÉRAL		20 624 285		20 624 285

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 occupants les immeubles immobilisés pour 1 277 141 € ;
- Le solde de l'emprunt tiré le 20/06/2022 pour un montant de 30 000 000 € et tiré le 12/09/2022 pour un montant de 30 000 000 € ;
- Des intérêts courus liés à ces dettes pour 81 837 €.

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à un an	de un à cinq ans	> cinq ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunt amortissable				
Emprunts non amortissables		60 000 000		60 000 000
TOTAL		60 000 000		60 000 000

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	677 379
État-TVA	1 075 596
État-Autres Impôts et Taxes	507 852
Groupe et associés	
Autres créances	585 781
Charges constatées d'avance	
TOTAL	2 846 608

2.3.2 Tableau des dépréciations

	Ouverture de l'exercice	Dotation	Reprise	Clôture de l'exercice
Créances clients		44 390		44 390
Autres débiteurs				
TOTAL		44 390		44 390

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	3 033 380
Fournisseurs d'immobilisations	
État-TVA	186 327
État-Autres Impôts et Taxes	
Autres dettes	615 232
Locataires créditeurs	
Produits constatés d'avance	131 203
TOTAL	3 966 142

2.4 DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR ET DES CHARGES À PAYER

2.4.1 Charges à payer

	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs, factures non parvenues	2 702 294	455 329
Honoraires de gestion		73 842
Fournisseurs honoraires	2 544 860	246 847
Fournisseurs biens et services	157 434	134 640
Fournisseurs immobilisations		
Intérêts courus	81 837	0
Intérêts sur prêt	81 837	
Intérêts sur compte courant		
Impôts et Taxes	507 852	0
Taxes	507 852	

2.4.2 Produits à recevoir

Produits à recevoir	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts courus sur compte courant	0	
Factures à établir	396 607	
Avoirs à recevoir		
Etat - Produits à recevoir		
Intérêts Courus sur Certificats de Dépôt Négociables		
TOTAL	396 607	0,00



2.5 CAPITAUX PROPRES

2.5.1 Composition du capital social au 31/12/2022

Catégorie de Titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Nombre de titres		En fin d'exercice
			Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	
Parts sociales	100,98 €	1 434 500	1 684 954	-	3 119 454

Le capital est composé de 3 119 454 parts sociales de 100,98 euros de nominal, entièrement libérées.

2.5.2 Évolution de la situation nette

	Au début de l'exercice	Affectation résultat exercice précédent	Augmentation	Diminution	Résultat de l'exercice	À la clôture de l'exercice
Capital	143 354 870		171 649 347			315 004 217
Prime d'émission, d'apport						
Écart de réévaluation						
Réserve légale						
Réserves distribuables						
Report à nouveau		6 415 882		- 1 167 460		5 248 423
Résultat	6 415 882	- 6 415 882			-12 757 705	-12 757 705
Distribution de dividendes				1 167 460		
TOTAL	149 770 752	-	171 649 347	-	-12 757 705	307 494 934

2.6 PROVISIONS

Néant au 31/12/2022

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT (EN EURO)

3.1 PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitations se décomposent ainsi :

Loyers	4 791 894
Indemnités diverses	
Produits divers de gestion courante	
Autres produits	8 395 762
Charges refacturées	
TOTAL	13 187 656

3.2 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives	179 565	134 640
Charges d'entretien		
Primes d'assurance	1 665 244	612 652
Honoraires (*)	3 140 128	96 761
Annonces et droits d'enregistrements	1 413	465
Services bancaires	525	69 676
TOTAL ACHATS ET CHARGES EXTERNES	4 986 875	914 194

(*) dont honoraires CAC au 31/12/2022= 22 963 €

3.3 RÉSULTAT FINANCIER

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers	2 622 117	416 628
Intérêts sur les créances rattachées		
Revenus des titres de participations	2 155 626	361 699
Intérêts financiers sur VEFA	78 733	54 929
Reprise dépréciation titres	387 759	
Intérêts financiers divers		
Charges financières	7 138 588	
Intérêts sur emprunts	511 042	
Intérêts sur comptes courants		
Dépréciations titres de participations	6 627 547	
RÉSULTAT FINANCIER	-4 516 471	416 628

3.4 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels	0	
NEANT		
Charges exceptionnelles	-2	
NEANT		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2	

4. AUTRES INFORMATIONS (EN EURO)

4.1 ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

	Mont. brut	À 1 an au +	Plus 1 an	Dont Entreprises liées
Créances rattachées à des participations	5 578 733	5 578 733		
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Clients douteux litigieux	45 512	45 512		
Autres créances clients	643 234	643 234		
Créances représ. de titres prêtés				
Fournisseurs				
État - Taxe sur la valeur ajoutée	1 075 596	1 075 596		
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	356 250	356 250		
État - Divers	151 602	151 602		
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres)	585 781	585 781		
Charges constatées d'avance	185	185		
État des créances	8 436 893	8 436 893		
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés	5 500 000			

4.2 ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES DETTES

	Mont. brut	A 1 an	au +	+ d'1 an	+5 ans	Dont Entreprises liées
Emp. & det. auprès ets de crédit	60 081 837	81 837	60 000 000			
Emp. & dettes financ. Divers	1 277 141	0	1 277 141			
Fournisseurs et comptes rattachés	3 033 380	3 033 380				
État - Taxe sur la valeur ajoutée	186 327	186 327				
État - Obligations cautionnées						
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés						
Dettes sur immob. et cptes ratt.						
Groupe et associés						
Autres dettes	615 232	615 232				
Produits constatés d'avance	131 203	131 203				
Etat des dettes	65 325 120	4 047 979	61 277 141			
Emprunts souscrits en cours d'exercice	60 000 000					
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0					
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques						

4.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus : Néant au 31/12/2022

Engagements donnés : Néant au 31/12/2022

5. FAITS POSTERIEURS À LA CLÔTURE

Début 2023, Afer Pierre a renforcé sa participation dans la SCI Usufruimmo à hauteur d'un montant global de 7,2 M€. Pour rappel, cette SCI détient un panel diversifié d'investissements en usufruit de parts de SCPI.

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 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 2022 s'établit à 164 781 754 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 données 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.823-10-1 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 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 générale

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.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth



L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023

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 2022 ;
- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2022, et pris connaissance des comptes annuels de la société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2022, 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 2022.

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 2022, en approuve les conclusions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate que les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 font ressortir une perte de -12 757 705,41 € et décide d'affecter ce résultat comme suit :

Résultat de l'exercice :	-12 757 705,41 €
Report à nouveau antérieur :	5 248 422,50 €
Perte de l'exercice :	- 7 509 282,91 €
Distribution d'un dividende :	0,00 €
Montant du report à nouveau :	- 7 509 282,91 €

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, 1^{er} 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 Taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit 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 Taxinomie.



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 ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> 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 8,92 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> dont 8,92 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> 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 taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> 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 visait 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 en décembre 2021. Pendant l'année 2022, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier d'Afer Pierre a été d'améliorer la performance environnementale.

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

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par Afer Pierre en 2022 et définir des plans d'actions pour améliorer leur performance ESG. Pour les bâtiments déjà détenus par le fonds, les plans d'actions ESG ont également été implémentés grâce à la mise en place de cette grille.



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'à début du 2^{ème} cycle en avril 2025.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2022	Phase 1 au 31 décembre 2021
Performance énergétique	kWhEF/m².an	77,39	pas de données collectées pour 2021 car acquisition fin 2021
Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	14,03	pas de données collectées pour 2021 car acquisition fin 2021
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	Nb d'actifs	100 %	33 %
Distance aux Transports en commun	Nb d'actifs	100 %	100 %
Actifs dotés d'un équipement de production d'énergie renouvelable	Nb d'actifs	0 %	33 %
Locataires équipés d'un contrat d'énergie verte	Nb de baux	20 %	0 %
Accessibilité PMR	Nb d'actifs	100 %	100 %
Audit de résilience	Nb d'actifs	0 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nb d'actifs	0 %	0 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nb d'actifs	100 %	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 8,92 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable 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 (« 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 ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
ASTEN	8,92 %	Alignement taxinomie

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 \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com)

Objectifs des investissements alignés à la taxinomie

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 8,92 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxinomie 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 taxinomie de l'UE ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement taxinomie
ASTEN	8,92 %	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 réalisés 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 taxinomie

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

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

Pour cet objectif taxinomie, 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 ?

BNP Paribas 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.

BNP Paribas REIM prend en compte la pertinence des PAI en fonction du type d'actif immobilier concerné. Ainsi, les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité peuvent varier d'un fonds à l'autre.

BNP Paribas REIM définit les indicateurs PAI obligatoires pour les investissements immobiliers considérés et associés aux principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité comme suit :

Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) :

Pourcentage des investissements immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production permanents de combustibles fossiles.

La consommation de combustibles fossiles pour la fourniture de chauffage à l'immobilier n'est pas incluse. En outre, le stockage de combustibles fossiles à des fins personnelles (p. ex. chauffage au mazout) ainsi que le fioul utilisé pour alimenter les groupes électrogènes est exclu.

L'accent est exclusivement mis sur l'utilisation spécifique des biens respectifs. Les secteurs dans lesquels les locataires individuels (commerciaux) sont actifs (p. ex. les bâtiments administratifs des sociétés de gaz naturel) ne sont pas pris en compte.

Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) :

Pour le principal indicateur d'impact négatif « inefficacité énergétique », la proportion d'investissements dans des propriétés inefficaces en énergie est déterminée en fonction des effets négatifs sur les facteurs de durabilité. À cette fin, la part des actifs avec un certificat de performance énergétique (CPE) de C ou moins (construit avant le 31 décembre 2020) ou avec une demande d'énergie primaire (PED) qui dépasse les spécifications pour « bâtiment à presque zéro énergie » (NZEB) (construit après le 31 décembre 2020), est calculé en proportion de la valeur totale de toutes les propriétés qui sont assujetties à la CPE et à la réglementation « bâtiment à presque zéro énergie » (cf. les définitions de l'annexe I du SFDR RTS).

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.



Outre les deux indicateurs obligatoires « combustibles fossiles » et « inefficacité énergétique », BNP Paribas REIM prend en compte les deux indicateurs optionnels suivants pour le fonds :

Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) :

Émissions de gaz à effet de serre (selon la définition de l'art. 3 No. 1 du règlement (UE) 2018/842) sont :

- Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 : toutes les émissions directes de gaz à effet de serre, celles générées par la combustion dans ses propres installations.
- Émissions de gaz à effet de serre Scope 2 : toutes les émissions associées à l'énergie achetée (électricité, chauffage urbain).

Consommation d'énergie (indicateur facultatif) :

Cet indicateur de durabilité considère l'intensité de la consommation d'énergie comme le principal impact négatif sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire la consommation énergétique des propriétés gérées par BNP Paribas REIM est déterminée en kWh par mètre carré.

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 BNP Paribas 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 matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

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

Le 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 suivants ont été pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ▶ 0 % sur 100 % du portefeuille immobilier direct.
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ▶ 42,38 % du portefeuille immobilier total, basés sur 58,91 % du portefeuille avec ces informations disponibles.

Pour les investissements en direct, les indicateurs optionnels suivants ont été pris en compte :

- Émissions de Gaz à effet de serre (GES) ▶ 120,93 kWhEF/m².an
- énergétique en énergie finale ▶ 9,73 kgCO₂eq/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.





La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :
1 janvier 2022
au 31 décembre 2022.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2022 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds% d'actifs	Pays
CYPSELA	HÔTEL	11 %	Espagne
ASTEN	LOGISTIQUE	9 %	Pays-Bas
PTF CARAC	RESIDENTIEL	7 %	France
LYON	BUREAU	6 %	France
USUFRUIMMO	FONDS IMMOBILIER	6 %	France
BOULOGNE	BUREAU	6 %	France
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	FONDS IMMOBILIER	5 %	France
PRIMOPIERRE	FONDS IMMOBILIER	5 %	France
VENDENHEIM	LOGISTIQUE	4 %	France
OPERA III	RESIDENTIEL	4 %	Belgique
PRIMOVIE	FONDS IMMOBILIER	4 %	France
TOCQUEVILLE	RESIDENTIEL	3 %	France
STAYCITY	HÔTEL	3 %	Irlande
LA FAYETTE	RESIDENTIEL	3 %	France



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

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

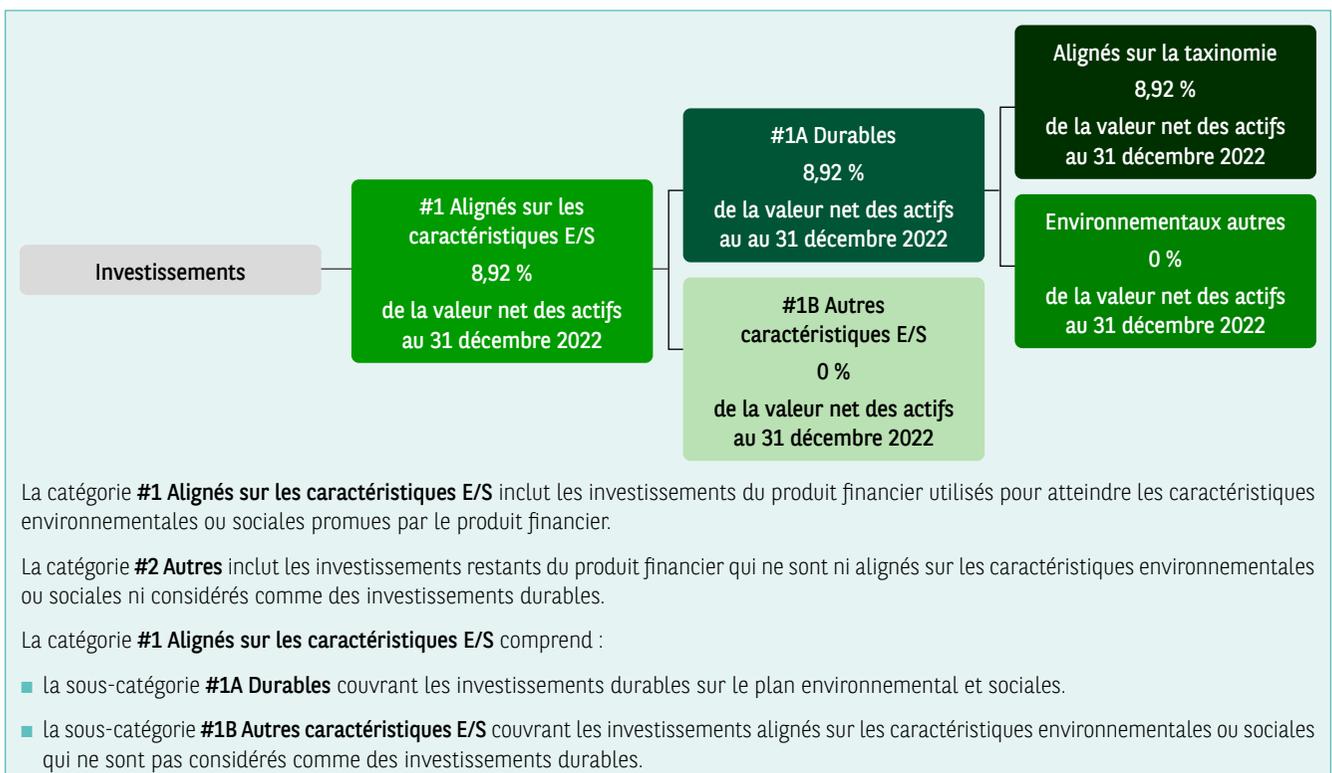
La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 8,92 %.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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 8,92 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie est de 8,92 %.

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.



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 comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant 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.

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 » définie par la taxinomie européenne et éligible aux critères de la taxinomie 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 TAXINOMIE 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 taxinomie de l'UE¹ ?

Oui :

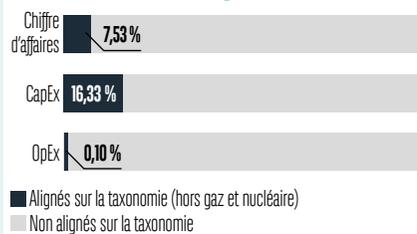
Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

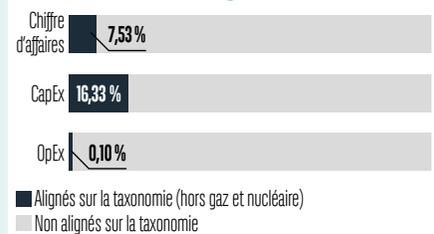
Non

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

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



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



Ce graphique représente 58,91 % des investissements totaux

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

Pour le 1^{er} exercice, uniquement les CA, CAPEX et OPEX liés aux investissements directs sont inclus, étant donné la non-disponibilité de ces données pour les participations indirectes à date de rédaction du rapport.

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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le présent rapport annuel est le premier rapport annuel incluant une annexe établie selon le format prescrit par l'annexe IV du règlement délégué (UE) 2022/1288. Cette section n'est par conséquent pas applicable au présent rapport annuel.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.





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) 202/852.



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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 %.

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 taxinomie était de 8,92 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxinomie « Atténuation du changement climatique ».

Processus concernant l'alignement taxinomique :

Le règlement sur la taxinomie se limite actuellement à déterminer si une activité économique est écologiquement viable. Pour prouver l'alignement taxinomique d'une activité économique, les quatre étapes suivantes doivent être vérifiées et la conformité complète doit être prouvée :

- I. Un investissement est écologiquement viable s'il finance une ou plusieurs activités économiques jugées écologiquement viables en vertu du Règlement sur la taxinomie.
- II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux suivants :
 1. Atténuation des changements climatiques
 2. Adaptation aux changements climatiques
 3. Utilisation durable et protection des ressources en eau et en mer
 4. Transition vers une économie circulaire
 5. Prévention et contrôle de la pollution
 6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Le règlement sur la taxinomie précise le sens de la « contribution substantielle » pour chaque objectif environnemental. Les activités économiques qui sont pleinement conformes à l'objectif environnemental respectif apportent une contribution substantielle. En outre, les activités économiques qui permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux (dites activités habilitantes) peuvent également apporter une contribution substantielle. Pour l'atténuation des

changements climatiques, il existe également une troisième catégorie d'activités transitoires. Il s'agit d'activités économiques pour lesquelles il n'existe pas actuellement une alternative économiquement viable à faible teneur en carbone mais qui soutient la transition vers une économie neutre sur le plan climatique. Ainsi, les activités économiques peuvent également contribuer de façon importante à l'atténuation des changements climatiques si elles entraînent des émissions de carbone particulièrement faibles, du moins par rapport aux autres activités économiques du secteur.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie 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.

Dans tous les cas, une évaluation plus poussée est prévue en 2023 pour s'assurer qu'aucune vulnérabilité climatique n'est identifiée en fonction de l'exposition au risque climatique.

Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail. Des procédures appropriées doivent être mises en place pour assurer le respect des accords mondiaux tels que les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'homme, y compris les accords internationaux de protection du travail. Par conséquent, des procédures de conformité et de ressources humaines sont établies au niveau ministériel pour assurer le respect de ces garanties minimales.



Processus de vérification de l'alignement taxonomique chez BNP Paribas REIM :

I. « Immobilier et construction » est classé par les Actes délégués de la Taxinomie de l'UE en sept activités économiques différentes. Ces activités économiques sont les suivantes :

- Construction et bâtiments neufs (1)
- Rénovation des bâtiments existants (2)
- Installation et entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (3)
- Installation et entretien et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (4)
- Installation et entretien et réparation des instruments et dispositifs de mesure, de régulation (5)
- Installation, entretien et réparation de technologies d'énergies renouvelables (6)
- Acquisition et propriété de bâtiments (7)

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds sont classés comme activités économiques selon (7) : Acquisition et propriété des bâtiments. Le respect des critères de sélection technique est vérifié au moins une fois par an.

II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux.

Tous les bâtiments alignés taxonomiques de ce fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques pour l'activité économique « acquisition et propriété des bâtiments ». Le respect des critères techniques de dépistage est vérifié au moins une fois par an.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères d'examen préalable du DNSH des cinq autres objectifs environnementaux. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail.

BNP Paribas REIM est membre de nombreuses associations travaillant sur le développement d'un secteur immobilier plus durable et fournissant des repères, des études et des tendances de marché. Le Groupe BNPP 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.

Les entités BNP Paribas REIM investissent uniquement au nom de leurs fonds gérés (aucun engagement des parties prenantes pour des investissements en raison de l'absence d'investissements). Au cours du processus de prise de décisions d'investissement pour l'acquisition de leurs fonds, les impacts négatifs sont évalués et des mesures appropriées sont prises pour les gérer, les réduire, les prévenir, les atténuer ou y remédier - dans la mesure où la stratégie d'investissement durable de chaque fonds est énoncée. Chaque année, la mise en œuvre de ces actions et leurs résultats sont présentés au niveau des fonds et des entités.



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 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 2022, 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 thématique 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.

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

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

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



TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM.

Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Staycity, 8 Bride Street Chancery Lane, Dublin (Irlande)

N° ADEME : FR200181_03KLL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**