

A FER PIERRE

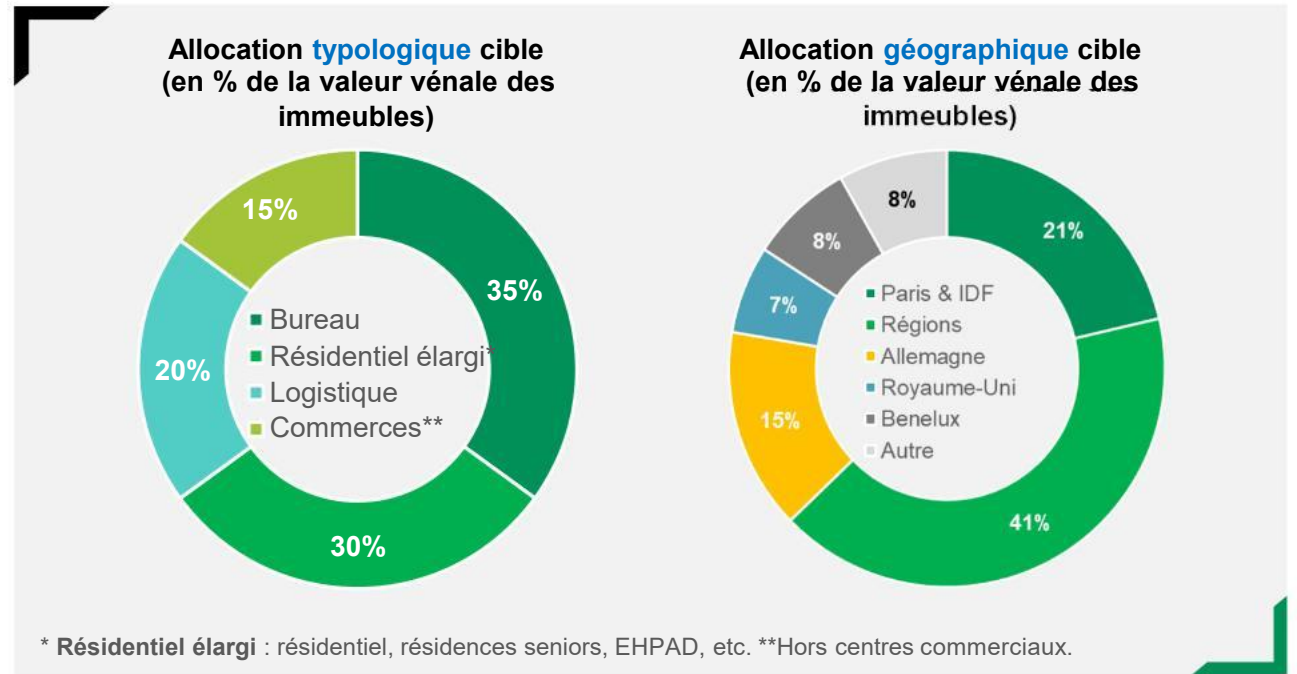


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

ALLOCATION STRATÉGIQUE À LONG TERME

Informations clés au 31/12/2022



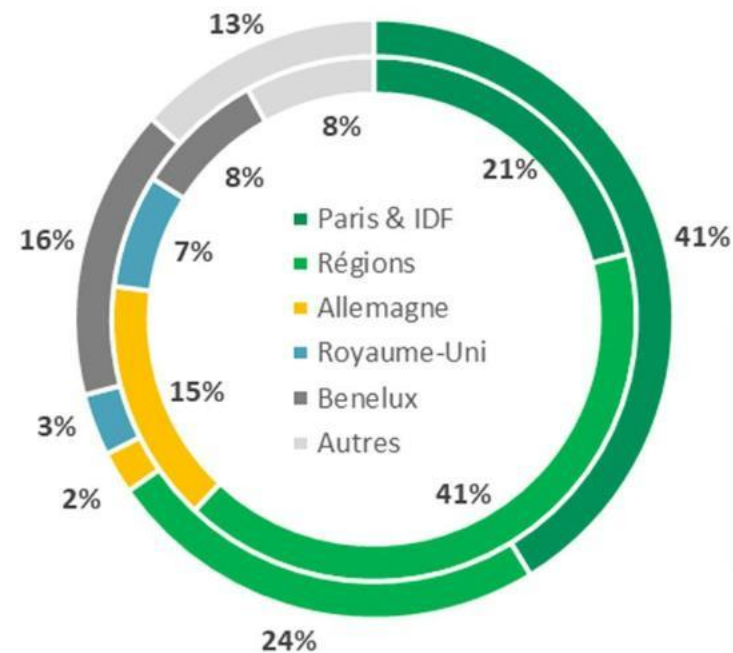
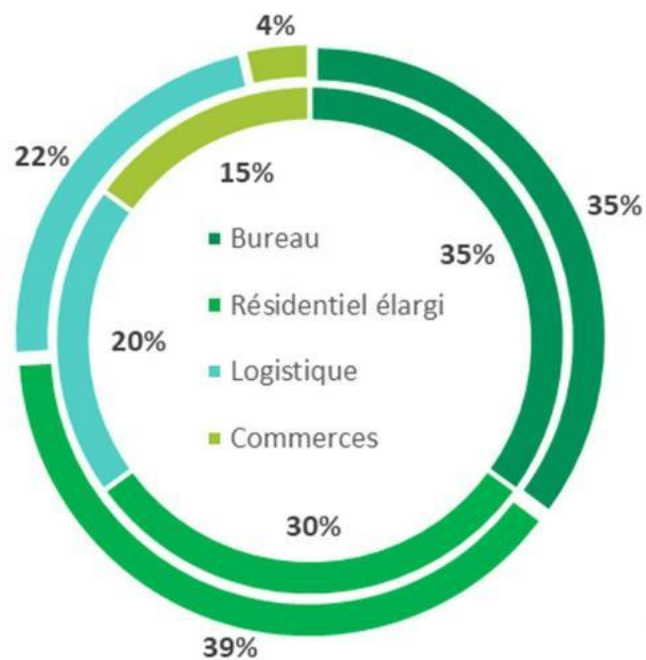
Une UC offrant une allocation paneuropéenne diversifiée d'actifs immobiliers directs et indirects, exposé à un faible risque de volatilité et proposant un levier modéré.
 Des investissements Core et à long terme permettant d'atteindre un couple rendement / risque optimisé pour une performance durable sur l'horizon de détention recommandé (10 ans).
 AFER PIERRE est une UC immobilière équilibrée, dynamique et responsable.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Voir également les principaux facteurs de risque du véhicule

UNE ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DIVERSIFIÉE

DONNÉES AU 31 DECEMBRE 2022

Cercle intérieur : allocation cible
Cercle extérieur : allocation 31/12/2022

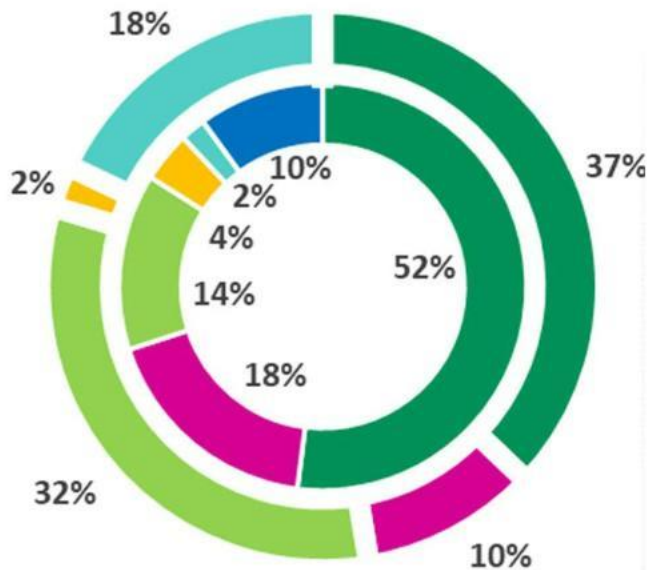


Résidentiel élargi : résidentiel, résidences seniors, EHPAD, camping etc.

Source : BNP Paribas REIM France

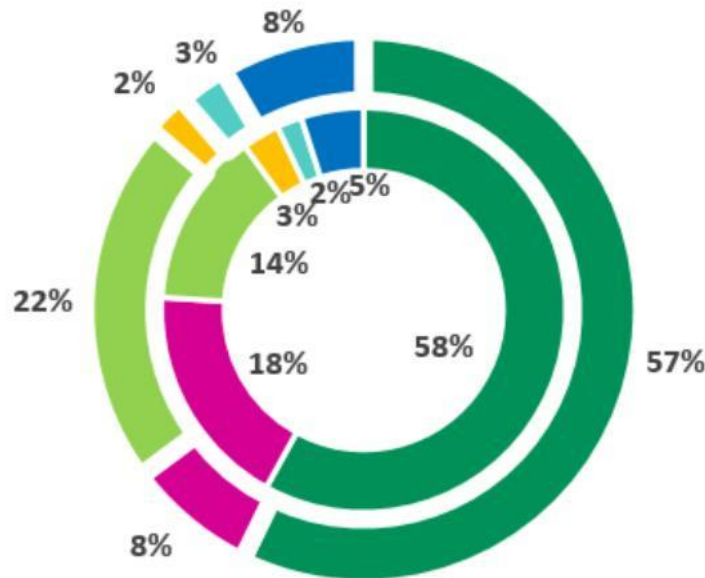
UNE ALLOCATION STRATÉGIQUE À LONG TERME

Allocation après la première année



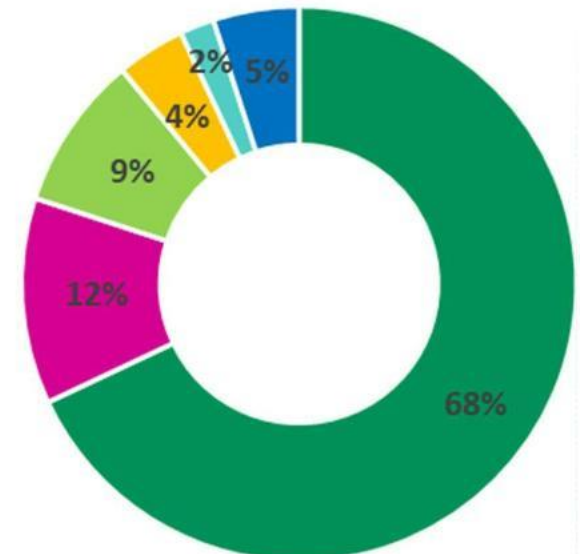
Cercle intérieur : allocation cible
Cercle extérieur : allocation au 30/06/2022

Allocation après la deuxième année



Cercle intérieur : allocation cible
Cercle extérieur : allocation 31/12/2022

Allocation cible à long terme



■ Immobilier direct ■ OPCI ■ SCPI ■ OPCVM ■ Liquidités ■ Autres (SCI / Club Deal / JV...)

Source : BNP Paribas REIM France

INVESTISSEMENTS DIRECTS RÉALISÉS OU EN COURS

DONNÉES AU 31 DECEMBRE 2022

Légende :

Tranche 1

Tranche 2



ASTEN – EINDHOVEN

Volume d'inv.: EUR 33M
Usage : Logistique
Construction : VEFA (4T 2022)
Surface : 40 000 m²
Taux d'occup.: 100%

Acquis
3T21



OPERA III – BRUXELLES

Volume d'inv. : EUR 14M
Usage : Résidentiel
Construction : 1996
Surface : 3 848 m²
Taux d'occup.: 81%

Acquis
2T22



CYPSELA – GERONA

Volume d'inv.: EUR 39M
Usage : Résidentiel
Construction : N.A
Surface : 22 hectares
Taux d'occup.: 100%

Acquis
3T22



HERON BUILDING – LYON

Volume d'inv.: EUR 22M
Usage : Bureau
Construction : 1991
Surface : 6 380 m²
Taux d'occup.: 100%

Acquis
4T21



STAYCITY – DUBLIN

Volume d'inv.: EUR 12M
Usage : Résidentiel
Construction : 2018
Surface : 1 644 m²
Taux d'occup.: 100%

Acquis
2T22



DOUAI – PARIS (75009)

Volume d'inv.: EUR 13M
Usage : Résidentiel
Construction : 1980
Surface : 1 147 m²
Taux d'occup.: 83%

Acquis
3T22



HENRI MARTIN – BOULOGNE

Volume d'inv. : EUR 23M
Usage : Bureau
Construction: 1990's
Surface : 3 385 m²
Taux d'occup.: 83%

Acquis
4T21



VENDENHEIN – STRASBOURG

Volume d'inv.: EUR 18M
Usage : Logistique
Construction : 2021
Surface : 13 518 m²
Taux d'occup.: 100%

Acquis
3T22



MOINES – PARIS (75017)

Volume d'inv.: EUR 14M
Usage : Résidentiel
Construction : 1970
Surface : 1 140 m²
Taux d'occup.: 85%

Acquis
3T22



LA FAYETTE – PARIS (75009)

Volume d'inv.: EUR 12M
Usage : Résidentiel / commercial
Construction : 1800's
Surface : 1 005 m²
Taux d'occup.: 44%

Acquis
1T22



ESCHAU – STRASBOURG

Volume d'inv.: EUR 9M
Usage : Logistique
Construction : 2021
Surface : 6 434 m²
Taux d'occup.: 100%

Acquis
3T22



TOCQUEVILLE – PARIS (75017)

Volume d'inv.: EUR 12M
Usage : Résidentiel
Construction : 1900's
Surface : 1 007 m²
Taux d'occup.: 48%

Acquis
4T22

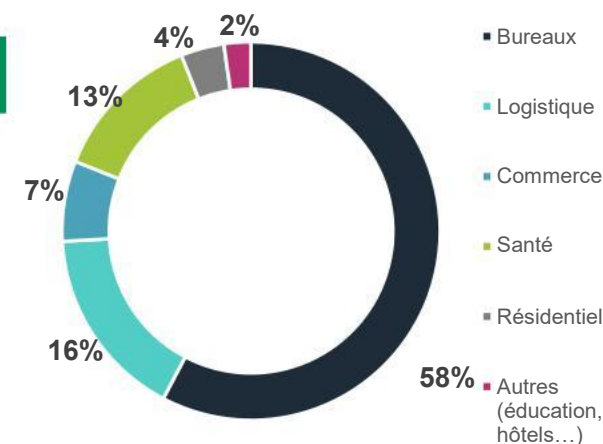
* Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Les illustrations représentant les investissements ne sont pas contractuelles, sont données à titre indicatif et ne préjugent pas des investissements futurs.

INVESTISSEMENTS INDIRECTS RÉALISÉS

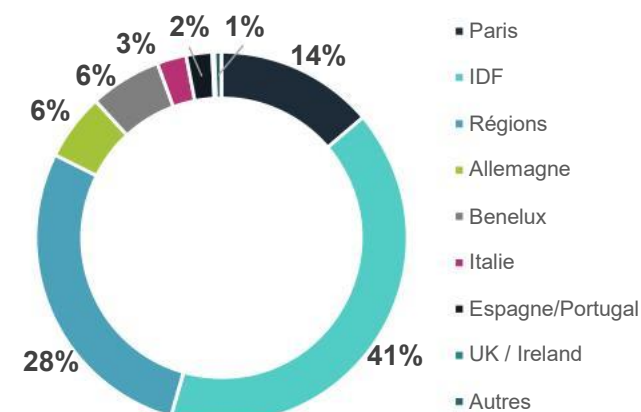
DONNÉES AU 31 DECEMBRE 2022

Nom du fonds	Type de fonds	Société de gestion	Allocation	Valorisation au 31/12/2022 (M€)	Nombre d'immeubles
Usufruimmo	SCI	France Valley	14%	20,4 M€	414
LF Grand Paris Patrimoine	SCPI	La Française	11%	16,6 M€	54
Primopierre	SCPI	Primonial REIM	11%	16,1 M€	78
Primovie	SCPI	Primonial REIM	10%	14,0 M€	269
ActivImmo	SCPI	Alderan	7%	9,6 M€	55
Experimmo	OPCI	Aviva Investors	6%	9,3 M€	5
Dynapierre	OPCI	Swisslife	6%	9,2 M€	41
Diversipierre	OPCI	BNP Paribas REIM	6%	9,1 M€	32
Rivoli Avenir Patrimoine	SCPI	Amundi	5%	7,4 M€	185
Epargne Pierre	SCPI	Altand Voisin	5%	7,3 M€	258
Solving	OPCI	Sofidy	4%	5,2 M€	N.A.
Périal Euro Carbonne	SCI	Périal	3%	5,0 M€	5
Vendôme Régions	SCPI	Norma Capital	3%	4,9 M€	96
Immobilier 21	OPCVM	Gestion 21	3%	4,2 M€	N.A.
BNP Paribas Immobilier Responsable	OPCVM	BNP Paribas	3%	4,1 M€	N.A.
Foncière des praticiens	SCPI	Foncière Magellan	1%	2,0 M€	7
Total			100%	144,4 M€	1 499

Allocation par typologie



Allocation par géographie



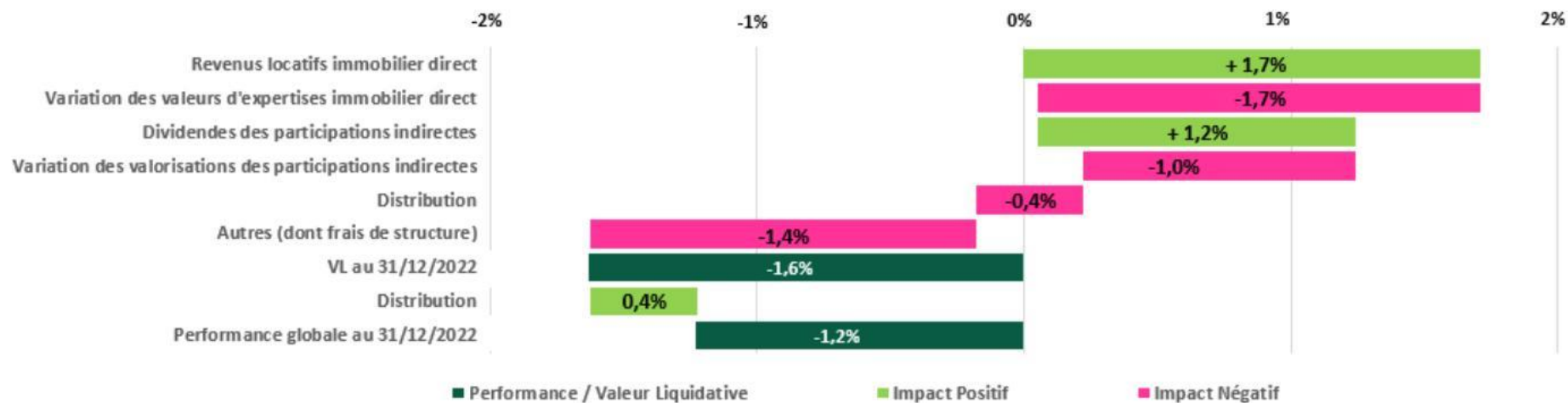
Source : BNP Paribas REIM France



SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Depuis la création *	Depuis le lancement commercial *
Performance glissante (coupons réinvestis)	- 0,4 %	- 1,2 %

AFER Pierre - Contributions à l'évolution de la performance
Du 01/01/2022 au 31/12/2022



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Voir également les principaux facteurs de risque du véhicule

Source : BNP Paribas REIM France

L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE L'UC



L'UC Afer Pierre a choisi de développer une **démarche ISR best-in-progress** visant à acquérir des actifs immobiliers en vue **d'améliorer leurs caractéristiques environnementales et sociales dans le temps.**

- ✓ Chaque actif entrant en patrimoine fera l'objet d'une **évaluation basée sur 10 thématiques ESG** (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) et se verra attribuer une **notation ISR initiale sur 100 points.**
- ✓ Les **thématiques environnementales sont prépondérantes** dans l'évaluation de chaque actif.
- ✓ **L'objectif principal** de l'UC Afer Pierre est de viser une **progression de 20 points** sur un **horizon de 3 ans** à périmètre constant, jusqu'à l'atteinte d'un seuil défini.

Pour ce faire, à chaque acquisition, un **plan d'actions sur 3 ans** et un budget dédié seront définis sur la base des critères définis précédemment afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

L'UC Afer Pierre a obtenu le **label ISR dédié à l'immobilier** en décembre 2021. Ce label est décerné par le certificateur indépendant l'AFNOR pour une durée de 3 ans.

Source : BNP Paribas REIM France

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE 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.
- ✓ **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.
- ✓ **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 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.

L'UC AFER PIERRE EN SYNTHÈSE



Thème	Notre proposition	Situation actuelle
EQUILBRÉE	<ul style="list-style-type: none">▪ Allocation diversifiée▪ Objectif de performance récurrente et niveau de risque modéré▪ Faible niveau de levier	<ul style="list-style-type: none">▪ Plus de 380 M€ investis depuis 2021 sur 12 actifs directs et 16 investissements indirects▪ Levier de 17% de l'actif brut en ligne avec le niveau cible (15% à 20%)
DYNAMIQUE	<ul style="list-style-type: none">▪ Multiplicité de sources de création de valeur▪ Approche sélective sur des marchés en croissance	<ul style="list-style-type: none">▪ Plus de 220 M€ d'investissements directs réalisés dans 5 pays (France, Belgique, Pays-Bas, Espagne et Irlande)
RESPONSABLE	<ul style="list-style-type: none">▪ Portée sociale et environnementale▪ Concordance stratégie financière et extra-financière▪ Partenaire engagé	<ul style="list-style-type: none">▪ Un fonds labellisé ISR depuis décembre 2021▪ Mise en place du plan d'actions sur 3 ans en cours pour les premiers actifs du portefeuille