

# PIERRE IMPACT

## RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change



“

*Notre société civile Pierre Impact repose sur la résilience de l'immobilier résidentiel tout en s'engageant dans la lutte contre le mal logement et les enjeux environnementaux. Cette approche s'inscrit pleinement dans le positionnement global de BNP Paribas REIM pour donner du sens à votre investissement **With BNP Paribas REIM, Invest in Real Estate as Living assets**<sup>1</sup>.*

*Investir dans Pierre Impact c'est bénéficier d'une exposition immobilière résidentielle paneuropéenne dans un **Fonds responsable et utile à la société** qui vise des performances stables sur le long terme.*

**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire - BNP Paribas REIM France

”

1. Investir dans l'immobilier en tant qu'actif vivant

# SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	4
ÉDITORIAL	8
LA SC EN BREF	9
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	10
POINT MARCHÉS	13
LE RAPPORT DE GESTION 2022	16
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	33
LES COMPTES ANNUELS 2022	35
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2023	49
ANNEXES ESG / SFDR	50

## 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.*



# 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<sup>er</sup> 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

## PIERREIMPACT

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 et 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 : 914 633 102 RCS de Nanterre.

Code ISIN : FRO014009XS9.

SFDR : Article 9

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 PIERRE IMPACT. Ses autres mandats sont :

<b>Président du Directoire</b>	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance)
<b>Président du conseil d'administration</b>	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
<b>Représentant permanent de DVP EUROPEAN CHANNEL, administrateur</b>	THE HYPE (SA BELGE)
<b>Membre du comité stratégique</b>	FREY POP (SA PORTUGAISE)
<b>Membre du comité consultatif</b>	CONCEPTO (FIA ITALIEN)
<b>Membre du comité de surveillance</b>	HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS)
<b>Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général</b>	TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
<b>Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et liquidateur</b>	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SA à conseil d'administration) RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS)
<b>Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, Président</b>	C SANTÉ (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 décembre 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 MEDITERRANEECNIM (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

PIERRE IMPACT a confié la certification de ses comptes au cabinet Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault – 92075 Paris La Défense Cedex.

## EXPERT IMMOBILIER

### JONES LANG LASALLE Expertises

JONES LANG LASALLE Expertises a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de ALLIANZ sous le numéro BEF000588.

## BANQUE DÉPOSITAIRE

### BNP Paribas SA

16, boulevard des Italiens - 75008 Paris

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aucune convention réglementée n'a été conclue par la société PIERRE IMPACT au cours de l'exercice 2022.





# Éditorial

Ludmila SURUN,  
Fund Manager  
PIERRE IMPACT



## LE LOGEMENT, SA PERFORMANCE ET LA SOLIDARITÉ EN PLUS

Chers épargnants,

Le 28 novembre dernier, lors du lancement du Conseil national de la refondation Logement, Olivier Klein - ministre délégué à la Ville et au Logement - lançait un défi : « **bâtissons ensemble le logement d'aujourd'hui et de demain** »<sup>1</sup>. BNP Paribas REIM relève ce défi depuis le mois de juin 2022 avec la création de Pierre Impact, un fonds à impact social qui investit dans l'immobilier résidentiel solidaire et durable. La stratégie de cette société civile s'appuie sur la résilience et les fondamentaux de l'immobilier résidentiel paneuropéen ainsi que d'autres actifs utiles à la société (crèche, école, résidence étudiante, résidence senior, EHPAD, clinique, etc.). **Le fonds vise une performance annualisée de 4 % sur 10 ans.**

### L'ambition de Pierre Impact est d'améliorer l'accès au logement et de lutter contre le mal logement.

La crise du logement, comme le souligne le rapport Rebsamen paru en 2021, s'explique par un écart structurel entre l'offre et la demande. Cet écart est appelé à se creuser : d'une part, l'offre est de plus en plus contrainte par l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ; d'autre part, la demande est exponentielle, conséquence de la croissance démographique et des mutations des sociétés. Ainsi, en choisissant d'investir dans des logements sociaux, intermédiaires ou logements libres avec des taux d'efforts raisonnables, Pierre Impact participe à la construction d'écosystèmes dynamiques et plus inclusifs. Par ailleurs, le fonds soutient, à travers sa poche d'investissement solidaire, des organisations qui viennent en aide à des personnes vulnérables, notamment pour bénéficier d'un logement.

**Pierre Impact souhaite également investir pour des villes plus vertes.** En effet, le logement est un contributeur important aux émissions de CO<sub>2</sub>, tant à la construction que pendant l'exploitation, ce qui en fait un des fronts de la lutte contre le changement climatique. Pierre Impact cherche ainsi à avoir un impact positif sur la performance environnementale de son patrimoine. Cette approche se matérialise notamment par des travaux d'isolation thermique pour améliorer les niveaux de DPE (diagnostic de performance énergétique) des actifs peu performants. Cette ambition vise également à réduire les dépenses en énergie des ménages et accroître leur reste à vivre.

La stratégie à impact social de Pierre Impact, conjuguée à une démarche environnementale affirmée, a recueilli l'adhésion de cinq assureurs sponsors, **Cardif, Spirica, Abeille, Suravenir et Oradea**, preuve de convictions partagées. Depuis juin 2022, le déploiement des 80 millions d'euros de capital initial a principalement été effectué dans des participations minoritaires. Ces investissements permettent à Pierre Impact d'être déjà diversifié en nombre d'immeubles, de contreparties locatives, de typologies d'actifs et de localisations. Depuis décembre, le fonds détient son premier actif en direct. Il s'agit d'un EHPAD situé près de Milan (Italie), géré par un acteur solide offrant des flux sécurisés à long terme. Ces investissements ont permis d'atteindre une performance 2022 en ligne avec l'objectif de taux de rendement interne annualisé de 4 %.

Enfin, Pierre Impact est rentré au capital de **Solifap**, la société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre, qui a déjà relogé plus de 4000 personnes. À la suite de cet engagement, Solifap a acquis un immeuble dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour en faire un centre d'hébergement d'urgence et un lieu de résidence pour des familles en difficulté. Pierre Impact a obtenu début janvier 2023 le **label Finansol**, notamment grâce à sa poche d'investissement solidaire. Ce label distingue les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne auprès du grand public. Avec Pierre Impact, BNP Paribas REIM répond ainsi aux attentes des épargnants qui souhaitent donner du sens à leur épargne.

1 - Dossier de presse relatif au CNR du logement : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/NOV2022\\_CNR\\_Logement-DP.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/NOV2022_CNR_Logement-DP.pdf)



# LA SC EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2022

**80,9 M€**

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

---

**100,86 €**

VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART

---

**4,36 %**

TRI ANNUALISÉ

---

**80,1 M€**

COLLECTE DES ASSUREURS SPONSORS

---

**87 %**

POURCENTAGE DÉPLOYÉ À DATE

---

**61,8 M€**

POCHE IMMOBILIÈRE

---

**8 M€**



POCHE SOLIDAIRE

---

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



**Nehla KRIR**  
Directrice Développement  
Durable & RSE

**Gina ANDERSON**  
Responsable de projets  
ESG

## POLITIQUE ESG BNP PARIBAS REIM

### 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 rouges » 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 CO<sub>2</sub> 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 attendre<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> [https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC\\_AR6\\_WGIII\\_FullReport.pdf](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,

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.

afin 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. Nouveau en 2022 : notre participation à Ma Petite Planète, un défi 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, au travail comme à la maison.

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 À IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA SC PIERRE IMPACT

Pierre Impact, fonds labélisé **Finansol**, s'engage pour améliorer l'accès au logement et lutter contre le mal-logement. Pierre Impact est conforme à l'article 9 du Règlement européen SFDR (Sustainable Finance Disclosure Règlement). Le fonds démontre 100 % d'investissements durables selon les critères définis par l'article 2.17 du Règlement européen SFDR et respecte ainsi la recommandation de l'ESMA pour les produits article 9. BNP Paribas REIM France a défini des critères permettant de respecter la définition de l'article 2.17 du Règlement SFDR, disponible sur le site web de BNP Paribas REIM France : [BNP-Paribas-REIM-SFDR-Article-3.pdf \(bnpparibas.com\)](#)

## ENGAGEMENTS DE PIERRE IMPACT

	Investissement durable au sens environnemental selon l'article 2.17 de SFDR 2019/2088	Investissement durable au sens social selon l'article 2.17 de SFDR 2019/2088	Taux d'impact social	Investissement durable ayant un objectif environnemental alignés aux critères techniques du Règlement Taxinomie 2088/2020
Engagement* minimum	50 %	50 %	50 %	5 %
Valeur* au 31/12/2022	86 %	50 %	50 %	26 %

L'allocation de Pierre Impact se compose de minimum 50 % d'investissement durable d'un point de vue environnemental et de minimum 50 % d'investissement durable d'un point de vue social - sachant que tout investissement doit appartenir à l'une et/ou l'autre des catégories.

La part d'investissement durable social est identique à la part des investissements contribuant au taux d'impact social du fonds, dont l'engagement minimum est également de 50 %.

Par ailleurs, la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés avec les critères techniques définis par le règlement européen sur la taxinomie est de 5 %.

\* Ces ratios excluent la poche de liquidité.

La stratégie à impact social de la SC est alignée avec les principes et directives de l'UNPRI "Impact investing market map " et, à ce titre, vise 4 grands Objectifs de Développement Durable (« ODD ») de l'ONU.



## UNE STRATÉGIE ESG AVEC UN TRIPLE OBJECTIF :

- Premièrement, elle vise **l'amélioration sociétale**, en faisant l'acquisition d'immeubles résidentiels répondant aux besoins de logements primaires ou aux besoins particuliers à un moment précis de la vie (crèches, résidences étudiantes, co-living et résidences seniors). Pierre Impact investit par exemple dans des zones tendues dans lesquelles les demandes en logements sont fortes et l'offre faible, tout en rendant le logement abordable.
- Deuxièmement, Pierre Impact participe au **développement d'infrastructures nécessaires au bien-être des communautés locales**, en investissant notamment dans des EHPAD, cliniques, universités, écoles, et dans des commerces de pied d'immeubles. Ces actifs participent à la création d'un écosystème positif et dynamique pour la ville de demain.
- Troisièmement, Pierre Impact souhaite **améliorer le confort et le bien-être des locataires sur le long terme**, grâce à une démarche environnementale affirmée pour réduire la consommation énergétique des immeubles en portefeuille.

## PIERRE IMPACT, UN FONDS À IMPACT SOCIAL LUTTANT CONTRE LE MAL LOGEMENT :

Pierre Impact en cherchant d'abord à avoir un impact social répond aux 3 grands principes de l'investissement à impact : l'intentionnalité, l'additionnalité et la mesure d'impact.

- **L'intentionnalité** de la SC est de développer une approche sociale en améliorant l'accessibilité au logement et en participant au développement d'infrastructures sociales

- **L'additionnalité** sera atteinte au travers de la politique d'investissement notamment avec la poche solidaire.
- Ces engagements se matérialisent par la mesure d'un **taux d'impact social, qui doit être de 50 % au minimum**. Ce taux mesure la proportion des investissements sur lesquels la démarche sociale est affirmée. Ces derniers comprennent :
  - la poche solidaire (investissements dans des entreprises solidaires et agréées, ESUS, comme Solifap) pour 5-10 %;
  - les investissements dans des logements sociaux, intermédiaires ou abordables, pour 40-45 %.

## PIERRE IMPACT, UN FONDS EN LIGNE AVEC LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES DE SON ÉPOQUE :

L'objectif environnemental s'articule autour de plusieurs cibles :

- Une notation minimale de 15/100 d'après la grille ESG du fonds pour tout actif entrant dans le Fonds. La SC vise une cible d'amélioration de la note de 20 points au bout de 3 ans (approche dite « best in progress ») au niveau du fonds. Si l'audit des actifs fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, le patrimoine devient « best-in-class ».
- Pour l'allocation au Résidentiel libre en gestion : Pierre Impact s'engage à améliorer de 2 niveaux les DPE de tous les actifs ayant un DPE inférieur ou égal à E dans les 3 ans suivants l'acquisition. Ces travaux permettront aux locataires de réduire leur facture énergétique et d'améliorer leur pouvoir d'achat.



## LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le choc inflationniste en 2022 a pesé sur l'activité économique de fin d'année. Les perspectives de récession ont cependant été écartées dès le début d'année 2023 suite à la publication d'indicateurs positifs (indices PMI résilients, taux de chômage historiquement bas), mais la croissance devrait toutefois rester modérée en 2023. En effet, si le pic de l'inflation en zone euro a probablement été atteint en octobre dernier, le processus de désinflation s'annonce lent, et un retour à la cible de 2 % n'est pas attendu avant 2025.

Malgré cela, l'activité économique au sein de l'Union monétaire a mieux résisté qu'attendu face au double choc, inflationniste et sur les taux d'intérêt. Le scénario d'une récession en 2023 est actuellement écarté, mais la croissance reste sur un fil (+0.5 % attendu en 2023). Le taux de chômage se maintient à un plus bas historique, alimentant des pénuries de main d'œuvre et des hausses plus rapides de salaires.

### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

Si les marchés immobiliers affichent une performance résiliente dans l'ensemble (253 milliards d'euros investis en 2022, soit -12 % par rapport à 2021), la chute des volumes investis au dernier trimestre de l'année 2022 témoigne d'un certain attentisme des investisseurs, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la demande a été freinée par les contraintes actuelles sur le marché du financement. De plus, nous voyons également un nombre significatif d'offres retirées du marché depuis mai 2022, les vendeurs adoptant une position attentiste face aux réajustements de taux qui se matérialisent sur le marché et face à l'opportunisme des candidats acquéreurs. La remontée rapide des taux obligataires entraîne mécaniquement un ajustement des taux immobiliers, entre +50 et +100 bps par exemple pour les taux « prime » en bureaux.

Les prévisions pour 2023 anticipent d'ailleurs une baisse générale des volumes investis entre -10 % et -20 % selon les pays.

Dans ce contexte incertain, il est important de regarder les mégatendances, non corrélés avec les cycles économiques, avant de réaliser un investissement immobilier. Ces mégatendances, telles que l'évolution démographique européenne, la digitalisation de nos économies ou encore les évolutions liées au changement climatique et l'urbanisation par exemple, portent selon nous les déterminants de la performance immobilière à 10 ou 15 ans.

La classe d'actifs de l'immobilier résidentiel est donc une cible à privilégier car elle bénéficie de facteurs de croissance à long-terme (démographie, décohabitation, manque structurelle d'offre) ainsi que des perspectives intéressantes d'augmentation des valeurs locatives.

# 253 milliards d'euros ont été investis en 2022 en immobilier d'entreprise en Europe.

### LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN EUROPE

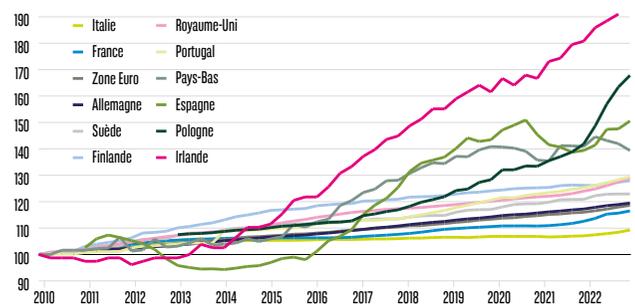
#### A - Le marché locatif

Le marché locatif représente légèrement plus de 30 % du parc résidentiel européen. Toutefois, chaque pays possède ses propres caractéristiques, avec des marchés comme la Suisse (51,5 %), l'Allemagne (43,4 %) ou le Danemark (40,6 %) où le secteur locatif privé est historiquement et culturellement bien installé. A l'inverse, certains dits de « propriétaires » ont un secteur locatif privé plus faible (Espagne, Pologne, Norvège ou encore Roumanie).

À la fin de l'année 2022, les loyers au sein des marchés européens ont augmenté en moyenne de +2,6 % sur un an, portés notamment par l'inflation ainsi que par la remontée des taux d'intérêts qui, en excluant certains ménages du marché de l'acquisition, a entraîné une augmentation de la demande locative. Cette hausse est plus marquée dans les grandes agglomérations, où l'on enregistre des progressions de +8,3 % en moyenne, avec des pics à +30,8 % à Lisbonne ou +25,7 % à Barcelone.

Contrairement aux prix des logements qui pourraient s'ajuster au cours du premier semestre 2023, nous nous attendons à ce que les valeurs locatives continuent d'augmenter. La bonne dynamique du marché du travail en Europe (avec des taux de chômage relativement bas) pourrait soutenir la demande locative. Enfin, la croissance significative du nombre de ménages attendue et le phénomène d'urbanisation devrait également soutenir la demande pour les actifs résidentiels.

#### CROISSANCE DES LOYERS EN EUROPE (index 100 = 2010)



Sources : Eurostat, National statistics offices, BNP Paribas Real Estate

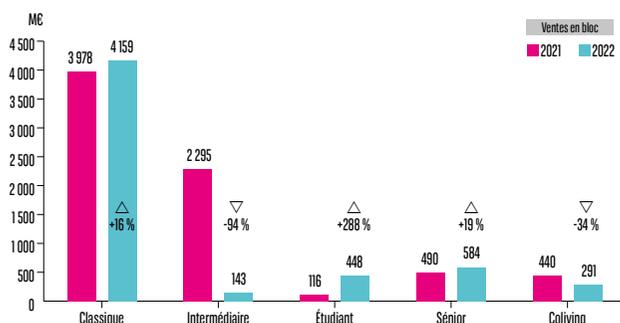
## B - Le marché de l'investissement

- 59,5 milliards d'euros furent investis en immobilier résidentiel en Europe en 2022, -42 % par rapport à 2021 et -5 % par rapport à la moyenne des 5 dernières années. La hausse des taux d'intérêts a eu un impact marqué au second semestre. En effet, les investisseurs ont adopté un comportement attentiste, résultant en une chute des volumes investis de -68 % de juin à décembre 2022.
- Dans ce contexte, les prix des logements devraient donc marquer le pas en 2023 et s'ajuster à ce nouvel environnement de taux.
- Cependant, la remontée des taux de rendement moyens en immobilier résidentiel reste, pour le moment, mesurée au regard de ce que l'on peut observer pour les autres classes d'actifs, avec une hausse moyenne inférieure à +10 points de base selon nos derniers chiffres. Dans l'ensemble, la faible volatilité des rendements totaux (somme du rendement locatif et du rendement en capital) couplée aux solides fondamentaux de marché restent des attraits puissants pour les investisseurs.

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FRANCE

Au terme de l'année 2022, le montant global des investissements résidentiels en France 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 milliards d'euros, ce qui représente une diminution annuelle de 31 %. De leur côté, les actifs dits « résidentiels gérés », ont attiré 1,3 milliard d'euros, soit une progression de +27 % par rapport à 2021.

### MONTANTS INVESTIS PAR TYPLOGIE D'ACTIFS EN FRANCE



Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

## A - Résidentiel Libre

En 2022, 1 109 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 5,4 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive. Ce sont principalement les conditions favorables de financement qui avaient maintenu un niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 857 000 ventes par an), ainsi que la hausse des revenus des ménages. Or, depuis quelques mois, la hausse des taux de crédit, couplée à un taux d'usure qui n'augmente pas aussi rapidement, a entraîné un effet de ciseaux ayant écarté certains ménages du crédit.

En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie, malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Ainsi, selon les derniers chiffres des notaires, on enregistre une hausse moyenne de 4,8 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2021 et 2022. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation des prix de 1,7 % en Île-de-France et de 6,1 % dans les régions. En

## VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE

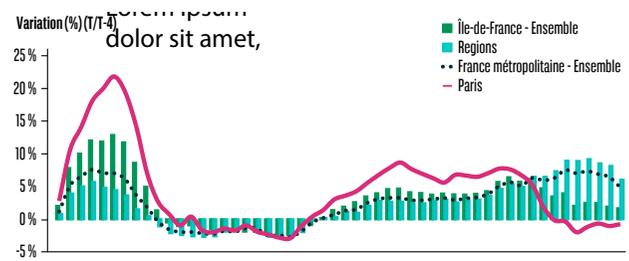
### 2022 vs 2021



Sources : RCA, BNPPRE

revanche, les prix se contractent à Paris depuis plusieurs trimestres avec une évolution de -0,8 % au quatrième trimestre en glissement annuel. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix en France est plus marquée pour les maisons (+5,8 %) que pour les appartements (+3,7 %).

### VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Entre 2000 et 2020, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60 % suivies par Nantes, environ +50 %, et les autres villes où les loyers ont augmenté moins vite. Entre 2021 et 2022, les loyers sont stables dans la majorité des villes et en hausse dans neuf villes. Sept villes ont des loyers supérieurs à 12 €/m<sup>2</sup>. C'est le cas de Paris, Nice, Montpellier, Lyon, Lille, Bordeaux et Marseille. Les autres villes se situent plutôt entre 10 €/m<sup>2</sup> et 12 €/m<sup>2</sup> à l'exception de Clermont-Ferrand, Limoges et Châlons-en-Champagne où les prix au m<sup>2</sup> sont bien inférieurs.

Sur l'ensemble de l'année 2022, 483 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 5 % par rapport à l'année 2021. Il s'agit d'un record historique qui dépasse le pic de 2018. Toutefois, on note une décélération au quatrième trimestre. Les mises en chantier, en 2022, restent légèrement au-dessus de leur moyenne avec 336 000 logements commencés, quasi stable (+2 %) par rapport à 2021. Si le marché a retrouvé son niveau du premier trimestre 2020 en milieu d'année, la hausse demeure très limitée. Ainsi, l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et lesancements effectifs des constructions. En effet, suite à la hausse des coûts de construction (+8,8 % sur 1 an, +14,3 % depuis le T4 2021), certains promoteurs ont été obligés d'annuler ou de reporter leurs projets de développement, ce qui pourrait contraindre l'offre disponible sur les marchés.



## B - Résidentiel intermédiaire et social

Le secteur résidentiel français est aujourd'hui toujours massivement dominé par les particuliers et les bailleurs sociaux. Le parc social, qui lui inclut le parc HLM et les logements détenus par les Sociétés d'Économie Mixte immobilières, s'élève à 5,5 millions de logements (soit 15,6 % des résidences principales en France). Les logements sociaux sont concentrés dans les plus grandes agglomérations où les loyers sont les plus élevés et les revenus modestes.

Le loyer moyen dans le parc social conventionné est de 5,99 euros/m<sup>2</sup>, avec de fortes disparités régionales. Il s'élève notamment à 5,66 euros/m<sup>2</sup> en province et à 7,02 euros/m<sup>2</sup> en Île-de-France. Il existe différents types de logement à loyer modéré qui sont désignés en fonction du mode de financement :

- Les logements PLAI : financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et réservés aux locataires en situation de grande précarité ;
- Les logements PLUS : financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondant aux locations HLM ;
- Les logements PLS (Prêt Locatif Social) et PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM mais trop faibles pour se loger dans le privé ;

Les bailleurs (publics ou privés) bénéficient donc d'avantages pour construire ou rénover des logements et sont donc tenus d'appliquer des plafonds de loyers en fonction de la situation de leur locataire.

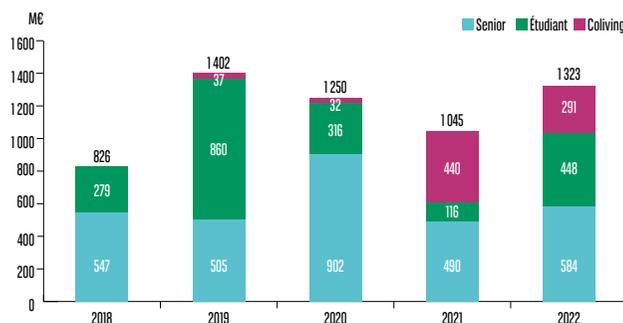
Le secteur du logement social a su faire face à la crise sanitaire et économique de 2020, avec un renforcement des capacités financières des bailleurs sociaux suite à la baisse des nouvelles constructions. Cependant, l'arrêt des chantiers une partie de l'année 2020 devrait accentuer le manque d'offre structurelle du secteur et peser sur le marché dans les prochaines années. De plus, les tensions inflationnistes actuelles devraient impacter négativement le revenu disponible des ménages, impliquant de plus grandes difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes, ainsi qu'un poids plus important des loyers dans les consommations.

## C - Résidentiel géré

Ces dernières années, nous avons vu de nouvelles formes de location résidentielle apparaître, notamment avec les résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors, Coliving, etc.). Ces nouveaux modes d'habitation répondent principalement à la transition démographique ainsi qu'aux nouveaux modes de vie.

Le vieillissement de la population en Europe s'intensifie et le nombre de personnes âgées de plus de 80 ans devrait augmenter d'environ 30 millions en Europe (soit une hausse de 90 % par rapport à aujourd'hui). En parallèle de l'allongement de la durée de vie, nous assistons à une augmentation du nombre de personnes atteintes de maladies chroniques qui nécessitent des soins plus complexes. La demande de soins devrait donc continuellement augmenter en Europe, soutenant mécaniquement l'activité immobilière autour du secteur de la santé.

### INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL GÉRÉ



Le développement des résidences étudiantes et seniors offre une réponse adaptée aux besoins du marché tout en collant parfaitement aux évolutions des styles de vie, notamment vers plus d'espaces communs dédiés. Ainsi, le marché des résidences gérées qui répond aux stratégies de diversification tout en offrant un produit sécurisé, suscite de plus en plus l'intérêt des investisseurs.

En effet, alors que l'investissement total a baissé en 2022, l'immobilier résidentiel géré a montré une bonne résilience avec des volumes en hausse de +27 % sur 1 an. La première classe d'actifs recherchée par les investisseurs est les résidences seniors (584 millions d'euros investis en 2022), suivie par les résidences étudiantes (448 millions d'euros). L'Île-de-France continue de concentrer la majorité des investissements.

L'immobilier géré semble, pour le moment, relativement immunisé face à l'ajustement de taux qui s'opère actuellement sur le marché. En effet, ces typologies s'appuient sur des méga tendances démographiques qui stimulent la demande sur le long terme, permettant à l'immobilier géré d'être plus résilient face aux fluctuations économiques à court terme.

# LE RAPPORT DE GESTION 2022

## PRÉSENTATION DU FIA

### OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE

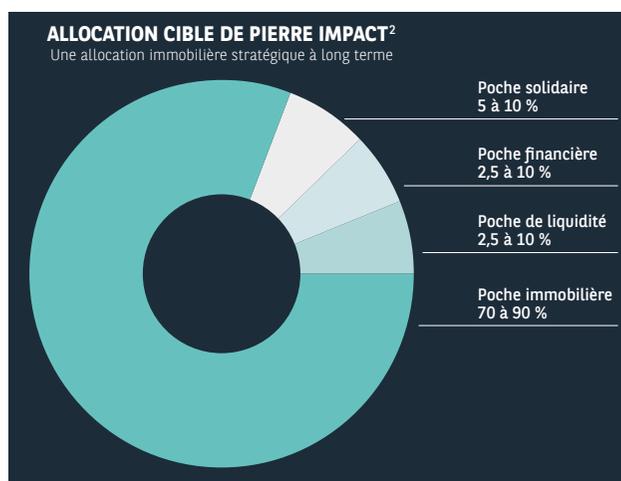
Pierre Impact est une Société Civile<sup>1</sup> immatriculée le 16 juin 2022 qui investit principalement en **immobilier résidentiel paneuropéen**, majoritairement en France ; et s'expose également à d'autres actifs immobiliers utiles à la société tels que des crèches, des écoles, des résidences étudiantes, des résidences seniors et des EHPAD.

L'objectif de performance de la SC est d'atteindre un taux de rendement interne annualisé de **4 % sur une durée de détention de 10 ans**.

Pierre Impact est un fonds à impact social, avec un fort engagement à travers une poche solidaire et une poche immobilière qui inclut des logements sociaux, intermédiaires et abordables.

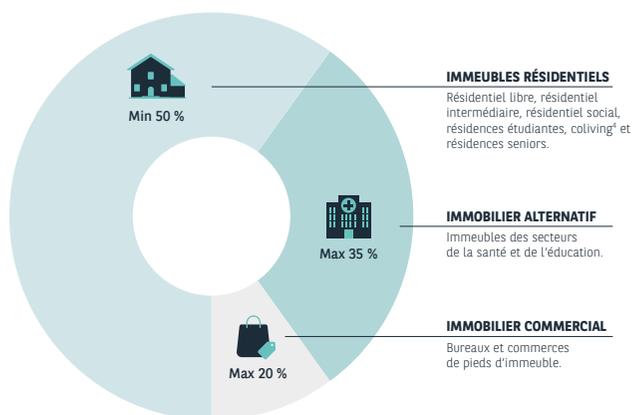
L'allocation du portefeuille de Pierre Impact est diversifiée afin de viser un couple rendement/risque maîtrisé sur le long terme, avec la répartition cible suivante :

- **Poche immobilière (minoritaire et majoritaire)** : Cible entre 70 % et 90 % de l'Actif Brut du Fonds.  
La poche immobilière est composée (i) d'immeubles détenus directement par le fonds ou à travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPCI, OPPI, SICAV...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ». Les titres de FIA représenteront maximum 50% de la poche immobilière.
- **Poche solidaire** : Cible entre 5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds. Cette poche permet de réaliser des investissements dans des entreprises ou associations solidaires en faveur de personnes vulnérables, telle que Solifap créée par la fondation Abbé Pierre.
- **Poche financière** : Cible comprise entre 2,5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds, avec un minimum à 2,5 %.  
Cette poche sera investie en OPCVM/FIA actions et/ou obligations.
- **Poche de liquidité** : Cible comprise entre 2,5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds, avec un minimum à 2,5 %.  
Cette poche sera investie en montants à vue ou dans des instruments du marché monétaire tels que des bons du trésors, des certificats de dépôt ainsi que dans des titres souverains (obligations d'Etat).



Pierre Impact met en œuvre sa stratégie d'investissement sur la poche immobilière avec la **diversification sectorielle** suivante :

- Résidentiel au sens large (logements sociaux, intermédiaires, abordables, résidentiels gérés avec des résidences étudiantes, du coliving et des résidences seniors) : cible de minimum 50 % de la Poche Immobilière
- Immobilier Alternatif (immobilier de santé avec des EHPAD, cliniques ou hôpitaux et des actifs du secteur de l'éducation) : cible de maximum 35 % de la Poche Immobilière ;
- Immobilier Commercial (bureaux, commerces, entrepôts logistiques, hôtels, autres) : cible de maximum 20 % de la Poche Immobilière



<sup>1</sup> Pierre Impact 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; ouvert à des investisseurs professionnels. La SC Pierre Impact a été immatriculée le 16 juin 2022. Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, la composition de l'actif brut de la SC pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

<sup>2</sup> En % de l'Actif Brut du Fonds.

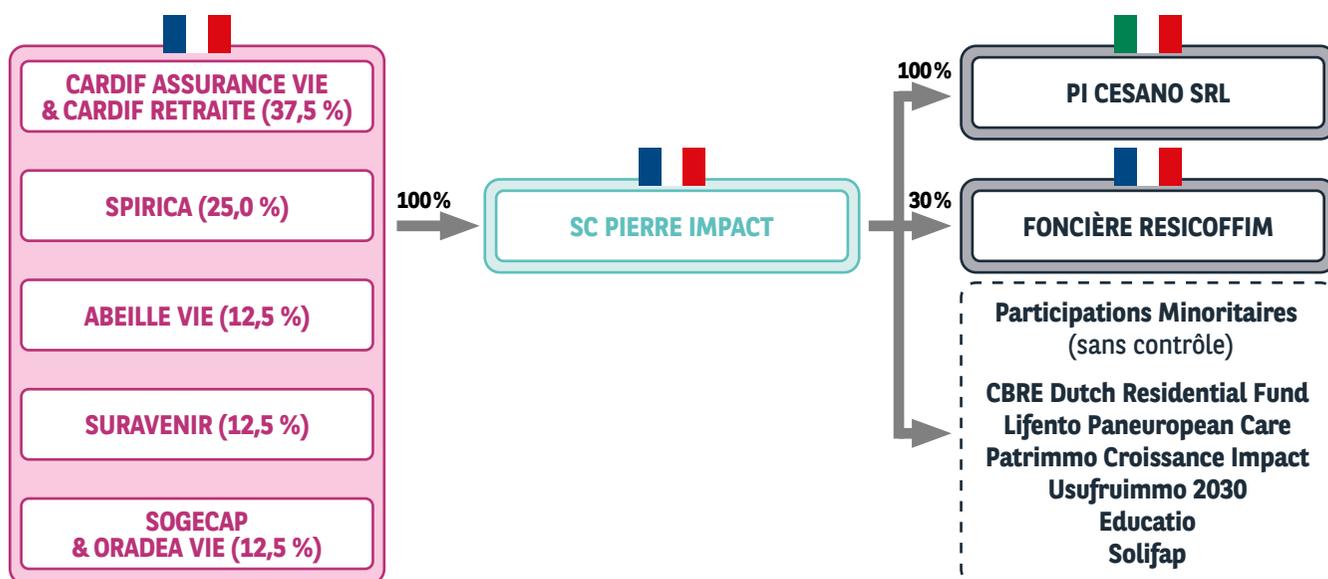
En terme d'**allocation géographique**, Pierre Impact cible en majorité la France (minimum de 50 % de La Poche Immobilière) et également d'autres pays européens comme l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, le Luxembourg, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne, le Portugal, l'Irlande et le Royaume-Uni.

La SC pourra investir dans des instruments dérivés de couverture de risques (e.g. risque de taux, ou de change).

Elle pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire. Le ratio maximum d'endettement est limité à 40 % de l'Actif Brut de la SC.



## ORGANIGRAMME



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2022, le capital de la SC se répartit en 801640 actions détenues par cinq assureurs sponsors : Cardif, Spirica, Abeille, Suravenir et Sogecap qui ont pris des participations à travers sept entités (Cardif Assurance Vie, Cardif Retraite, Spirica, Abeille Vie, Suravenir, Sogecap et Oradea Vie).

Le détail des souscriptions reçues sur l'exercice (du 16/06/2022 au 31/12/2022) est présenté ci-dessous :

Investisseur	Date d'engagement	Nombre d'actions émises entre juin et décembre 2022	% Commission de souscription acquise à la SC <sup>1</sup>	Engagement total
Cardif Assurance Vie	09/06/2022	253 665	0 %	25,4 M€
Cardif Retraite	09/06/2022	46 574	0 %	4,6 M€
Spirica	09/06/2022	200 160	0 %	20,0 M€
Abeille Vie	09/06/2022	100 080	0 %	10,0 M€
Suravenir	09/06/2022	100 080	0 %	10,0 M€
Sogecap	09/06/2022	100 080	0 %	10,0 M€
Oradea Vie	09/06/2022	1 001	0 %	0,1 M€
<b>Total</b>		<b>801 640</b>	<b>0 %</b>	<b>80,1 M€</b>

<sup>1</sup> Les assureurs sponsors ont bénéficié d'une absence de commission de souscription acquise à la SC Pierre Impact pour l'ensemble de leur engagement initial (80,1 M€).

## FACTEURS DE RISQUES & NIVEAU 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.
- **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. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives de cours.

# ACTES DE GESTION SIGNIFICATIFS DE L'ANNÉE

## INVESTISSEMENTS DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE RÉALISÉS EN 2022

### INVESTISSEMENTS MAJORITAIRES

Pierre Impact a acquis son premier actif immobilier fin décembre 2022 : il s'agit d'une maison de retraite médicalisée située en Italie à Cesano Maderno, près de Milan et louée en totalité dans le cadre d'un bail ferme de 18 ans à un opérateur de premier rang.



 **Volume d'investissement total** : 18,7 M€

 **Taux de rendement** : 5,1 %

 **Localisation** : Cesano Maderno

 **Part de la population de plus de 65 ans** : 22 %

 **Locataire** : Gheron Group (Top 5 opérateurs italiens d'EHPAD)

 **Durée résiduelle du bail** : 18 ans

 **Revenu locatif brut** : 1,1 M€/an

 **Surface** : 7754 m<sup>2</sup>

### BÂTIMENT

Cet actif construit en 2018 regroupe 3 bâtiments : le premier accueillant 80 lits, le deuxième 120 lits dont 40 réservés aux résidents atteints de la maladie d'Alzheimer et le troisième regroupant 6 unités résidentielles.



### CHOIX DE LA LOCALISATION

Situé à 40 minutes en voiture de Milan en Lombardie, cet établissement vient également répondre à une forte demande de places en EHPAD dans la région, avec un taux de couverture (nombre de lits disponibles ramenés aux lits nécessaires) inférieur à 3%, en deçà de l'objectif européen de 4%. De plus, cette acquisition auprès d'un promoteur national participe également à l'augmentation de l'offre à l'échelle italienne avec un nombre de lit pour 100 000 habitants parmi les plus bas d'Europe (420 contre 984 en France), une tendance d'autant plus significative que l'Italie possède le ratio le plus élevé en termes de personnes âgées dépendantes.

### FOCUS SUR L'OPÉRATEUR

Cet EHPAD est géré par Gheron Group, qui fait partie des 5 principaux opérateurs de maisons de retraite en Italie avec 30 établissements situés en Italie du Nord (17 autour de Milan) soit 3450 lits avec un plan de développement à moyen terme d'ouverture d'une vingtaine de maisons de retraite additionnelles.

### INTÉRÊT POUR PIERRE IMPACT

- **Excellents fondamentaux immobiliers** : Cet actif s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds en soutenant l'offre d'infrastructures sociales notamment dans des régions densément peuplées et en offrant des flux sécurisés sur le long terme (avec ici une durée ferme de 18 ans).
- **Une approche à impact social en ligne avec la stratégie de l'opérateur** : Cesano Maderno illustre également la stratégie à impact du fonds grâce au partenariat noué entre Gheron Group et la municipalité de Cesano Maderno permettant d'offrir certains lits en priorité à des personnes défavorisées (activités détaillées dans le rapport à impact de Pierre Impact p. 22).

## INVESTISSEMENTS MINORITAIRES

Les investissements minoritaires réalisés par Pierre Impact s'élèvent à 43 M€ au 31 décembre 2022 (après prise en compte des rétrocessions relatives aux commissions de souscription) :

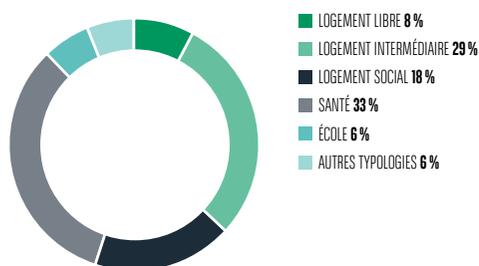
Nom du fonds	Société de gestion	Date de souscription	Montant de souscription (y.c. frais de souscription) net des rétrocessions (M€)	% Capital appelé	Montant appelé (M€)	Solde du capital à appeler (M€)	Valorisation retenue au 31/12/2022 (%/M€)
CBRE Dutch Residential Fund	CBRE IM	15/12/2022	15,0	100 %	15,0	-	35 %
Lifento Care Paneuropean	Lifento	11/07/2022	10,0	100 %	10,0	-	23 %
Patrimmo Croissance Impact	Primonial REIM	30/06/2022	9,1	100 %	8,8	-	21 %
Usufruimmo 2030	France Valley	17/10/2022	7,0	100 %	7,0	-	16 %
Educatio	Quaero Capital	30/06/2022	3,2	80 %	2,3	0,6	5 %
CER III	Catella	Non appelé	5,0	0 %	-	5,0	-
Social Infrastructure Fund	Franklin Templeton	Non appelé	3,0	0 %	-	3,0	-
<b>Total Réalisé et Engagements</b>			<b>52,3</b>	<b>83 %</b>	<b>43,1</b>	<b>8,6</b>	<b>43,9</b>

Pierre Impact a fait le choix d'allouer une partie importante des engagements initiaux des assureurs en prenant des participations minoritaires. Ces investissements permettent à Pierre Impact d'être déjà diversifié en termes de nombre d'immeubles sous-jacents (plus de 1 200 immeubles représentant un portefeuille sous-jacent global de plus de 14 milliards d'euros au total), de contreparties locatives, de typologies d'actifs et de géographies. Le taux d'occupation financier agrégé des participations minoritaires est de 98 % en excluant Patrimmo

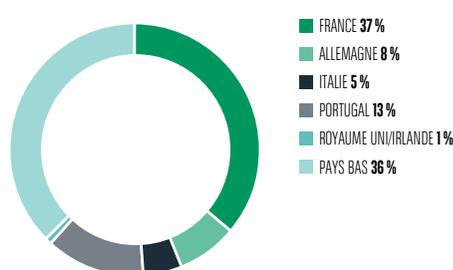
Croissance Impact (cette SCPI détient la nue-propriété de logements sociaux et intermédiaire sans l'usufruit qui est détenu par des bailleurs sociaux). De même, la durée résiduelle des baux des participations minoritaires est proche de 10 ans en excluant Patrimmo Croissance Impact et CBRE Dutch Residential Fund (indicateur peu pertinent sur les fonds détenant uniquement des logements).

La poche minoritaire est principalement exposée à l'immobilier résidentiel (55 %), notamment en France et aux Pays-Bas.

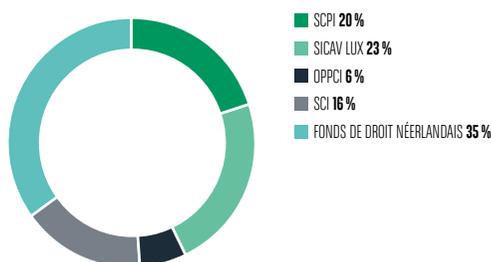
### RÉPARTITION SECTORIELLE DES INVESTISSEMENTS MINORITAIRES AU 31/12/2022



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS MINORITAIRES AU 31/12/2022



### RÉPARTITION DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE MINORITAIRE AU 31/12/2022, PAR TYPE DE VÉHICULE



Au 31/12/2022, Pierre Impact détient les cinq participations minoritaires suivantes :

**CBRE Dutch Residential Fund (CBRE Investment Management) :** Il s'agit d'un fonds professionnel néerlandais investi majoritairement en immobilier résidentiel abordable à destination des classes moyennes. Le fonds investit dans les principales métropoles (environ 25 % du portefeuille à Amsterdam et plus de 50 % du portefeuille dans les 4 principales villes).

Valorisation (en quote-part de Pierre Impact)	Valeur du patrimoine (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)	Nombre d'actifs (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)
<b>15,5 M€</b>	<b>3 330 M€</b>	<b>6 730</b>



**Lifento Care Paneuropean (Lifento) :** Il s'agit d'une SICAV luxembourgeoise investie dans des actifs de santé en France, en Allemagne, au Portugal et en Italie. Ce fonds a été sélectionné au regard de la qualité du patrimoine existant, de l'historique de performance des équipes de gestion de Lifento, de la performance cible et des engagements environnementaux et sociaux.

À fin 2022, son patrimoine est principalement situé en Allemagne (30 %) et au Portugal (30 %) avec un mix d'EHPAD (56 %) et de cliniques (46%). Cette participation minoritaire offre des flux sécurisés sur le long terme avec un taux d'occupation financier de 100 % et une durée résiduelle des baux de plus de 13 ans.

Valorisation (en quote-part de Pierre Impact)	Valeur du patrimoine (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)	Nombre d'actifs (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)
<b>10,1 M€</b>	<b>215 M€</b>	<b>20</b>



**Usufruimmu 2030 (France Valley) :** Ce fonds dédié géré par France Valley achète l'usufruit de SCPI sur une période comprise entre 10 et 15 ans. Il permet de bénéficier des flux locatifs sans s'exposer aux variations de la valeur du patrimoine.

Au 31/12/2022, Usufruimmu 2030 a investi dans 6 SCPI sélectionnées avec soin sur la base de la qualité de leur patrimoine et de leur stratégie extra financière : Primovie (Primonial REM), Pierval Santé (Euryale), Épargne Pierre (Voisin), Foncières des Praticiens (Foncière Magellan), Fair Invest et Vendôme Régions (Norma).

Valorisation (en quote-part de Pierre Impact)	Nombre d'actifs (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)
<b>7 M€</b>	<b>1 064</b>

**Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM) :** Il s'agit d'une SCPI qui investit en immobilier résidentiel, dans le cadre de l'acquisition de la nue-propriété d'actifs démembrés, situé dans les territoires en tension foncière, c'est-à-dire où la demande de logements est supérieure à l'offre proposée. La nue-propriété permet de s'exposer à l'immobilier résidentiel sans risque locatif.

Au cours du dernier trimestre 2022, Patrimmo Croissance Impact a notamment réalisé l'acquisition de deux actifs situés à Courbevoie et Puteaux.

Valorisation (en quote-part de Pierre Impact)	Valeur du patrimoine (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)	Nombre d'actifs (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)
<b>9 M€</b>	<b>200 M€</b>	<b>61</b>



**Educatio (Quaero Capital) :** Il s'agit d'un fonds professionnel investi dans des actifs d'éducation en France, en majorité à Paris (53 %) dans l'enseignement supérieur (89 %). La société de gestion Quaero Capital possède une expertise sur cette typologie d'actifs bien spécifiques et crée des liens privilégiés avec les principaux opérateurs du secteur. Durant l'année 2022, le fonds a fait l'acquisition de 3 actifs, dont un immeuble occupé par l'INSEEC situé à Bordeaux dans le quartier des Chartrons, et également un co-investissement avec le groupe Mata Capital, dans un projet de transformation de clinique en campus scolaire à Paris 13<sup>ème</sup> avec un beau potentiel de création de valeur.

Valorisation (en quote-part de Pierre Impact)	Valeur du patrimoine (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)	Nombre d'actifs (4 <sup>ème</sup> trimestre 2022)
<b>2,3 M€</b>	<b>62,1 M€</b>	<b>7</b>



# RAPPORT À IMPACT

L'annexe obligatoire issue des RTS du règlement SFDR pour tout produit Article 9 a été ajoutée aux caractéristiques détaillées au 1<sup>er</sup> janvier 2023, et l'annexe obligatoire relative à la documentation périodique est annexée à ce rapport (p. 53).

## LABEL FINANSOL



Pierre Impact a obtenu le label Finansol le 10 janvier 2023, un label français exigeant qui distingue les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne auprès du grand public.

Pierre Impact a réussi à être labélisé Finansol grâce à sa poche d'investissement solidaire, son engagement de 50 % de taux d'impact social, ses objectifs ESG sur l'intégralité de l'allocation et un engagement sur la transparence des informations transmises aux épargnants, notamment sur la structure de frais.

Créé en 1997, le label Finansol a pour objectif de promouvoir et de valoriser la finance solidaire en distinguant les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne destinés au grand public. Il est attribué par un comité d'experts indépendants issus de la société civile et garantit à l'épargnant la contribution de son investissement au financement d'activités solidaires (emploi et création d'entreprises, logement social, activités écologiques).

## IMPACT SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

### POCHE MAJORITAIRE

Le 28 décembre 2022, Pierre Impact a acquis un EHPAD situé à Cesano Maderno, près de Milan en Italie.

Suite à l'audit ESG réalisé en due diligence, cet actif possède une note ESG<sup>1</sup> de 61/100, et vise la note de 72/100 d'ici 3 ans. Cette note est attribuée aux actifs selon plusieurs critères E (énergie, pollution, gestion de l'eau, des déchets, labels environnementaux ou certifications), S (mobilité, biodiversité, confort et bien-être, labels sociaux ou certifications) et G (résilience, locataire, vendeur, property manager).

 Alignement Tax. sociale/environnementale : **100 %**

 Score grille ESG (initial, cible)<sup>1</sup> : **61/100, 72/100**

 Contribution au taux d'impact social de Pierre Impact : **27 %**

### VOLET ENVIRONNEMENT

Cet actif est aligné avec la stratégie environnementale du fonds et fait partie de la poche « **best-in class** » car sa notation ESG est supérieure à 60. De plus, cet actif est **aligné à la taxinomie** car le bâtiment principal (EHPAD) dédié aux soins a un DPE A1, tandis que les unités résidentielles ont un DPE A2 ce qui lui permet d'être conforme aux critères techniques du Règlement Taxinomie répondant à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.

L'actif vise l'obtention de la certification LEED GOLD level en implémentant la procédure LEED Operations & Maintenance pour entretenir le bâtiment avec de hauts standards. La certification WELLv2 avec un niveau SILVER, en concertation avec l'opérateur Gheron, pourrait également être visée.

### VOLET SOCIAL

Cet actif, qui permet d'améliorer l'offre en infrastructures sociales du Nord de l'Italie, s'inscrit pleinement dans la stratégie à impact social, notamment grâce à un engagement liant l'opérateur et la mairie. En effet, sur la base du « contrat d'utilisation » signé en septembre 2018 entre la municipalité de Cesano Maderno et le locataire (Gruppo Gheron S.r.l.), l'utilisation du RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale) est soumise aux engagements suivants :

- **Réserver 25 % des lits (20 RSA, 10 Alzheimer et 20 CDI) et les 6 unités résidentielles à des personnes désignées par la Municipalité ;**
- Proposer ces lits / unités résidentielles à un prix préférentiel de -12 % par rapport au marché, à la charge du locataire ;
- Favoriser la création d'un écosystème local en employant en priorité des personnes vivant à Cesano Maderno.

Chaque fois qu'un de ces lits/unités d'habitation se libère, le locataire en informe la municipalité, qui le propose à un candidat éligible sur sa liste d'attente pour bénéficier de ce tarif préférentiel du fait de sa situation financière. La municipalité doit répondre dans les 48 heures suivant la communication du locataire sur la disponibilité des places. Une fois ce délai expiré, le locataire est libre d'utiliser les places pour d'autres personnes sur la liste d'attente sans limitation de prix.

**La contribution de Cesano Maderno au taux d'impact social s'explique avec 50 lits et 6 unités résidentielles mis contractuellement à disposition de la municipalité, qui représentent 27 % de l'actif.**

<sup>1</sup> La grille ESG utilisée reprend les critères figurant dans les caractéristiques détaillées de Pierre Impact au 31/12/2022.



## POCHE MINORITAIRE

L'ensemble des chiffres de cette section a été communiqué par les sociétés de gestion des fonds dans lesquels Pierre Impact a pris des participations minoritaires au 31 décembre 2022.

### CBRE DUTCH RESIDENTIAL - CBRE

**CBRE Dutch Residential Fund** est un fonds investissant en résidentiel, principalement dans des logements abordables au Pays-Bas. Ce fonds bien établi possède des fondamentaux ESG solides, et se caractérise par des performances énergétiques sensiblement au-dessus du marché. Le fonds a pour ambition de mettre en place un plan de Capex ESG de manière à viser l'article 9 SFDR et s'engage à avoir 25 % d'actifs alignés à la taxinomie européenne. Lorsque des rénovations d'appartements sont effectuées, ces projets doivent mener à l'obtention d'un DPE A et une diminution de 30 % des consommations d'énergie.

Le fonds **CBRE Dutch Residential Fund** détient 79 % de logements proposés à des loyers abordables.



NOTE GRESB 90/100

Article 8 SFDR



Poids dans Pierre Impact : 22 %

Contribution au taux d'impact social : 79 %

Augmenter la part de logements abordables de Pierre Impact à travers l'Europe dans un fonds ayant un plan d'action ESG concret pour les années à venir.

### LIFENTO CARE PAN EUROPEAN - LIFENTO

**Lifento Care Pan European** investit à 100 % dans des actifs de santé à travers l'Europe. Cet investissement permet de développer l'offre d'infrastructures de santé afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante. Lifento a lancé la fondation S612 (soutien aux personnes vulnérables dans le domaine de l'enfance et la santé) à laquelle il verse annuellement 10 % de ses frais de gestion.

Le fonds détient un actif de santé géré par le locataire Gruppo Gheron dont 16 % des lits sont mis à disposition de la municipalité sur un schéma similaire à l'actif détenu en direct par Pierre Impact, contribuant ainsi au taux d'impact social à hauteur de 2 %.



LABEL ISR & LUXFLAG

Article 8 SFDR



Poids dans Pierre Impact : 14 %

Contribution au taux d'impact social : 2 %

Investir dans une classe d'actif résiliente grâce aux fondamentaux démographiques tout en participant à un impact social concret grâce aux dons au profit de la fondation S612

### PATRIMMO CROISSANCE IMPACT - PRIMONIAL

**Patrimmo Croissance Impact** est une SCPI résidentielle investie en nue-propriété de logements sociaux ou intermédiaires en France dans des villes à forte demande locative dont les prix de l'offre libre excluent une partie de la population. La stratégie ESG du fonds est double : (i) favoriser l'accès au logement décent des familles les plus fragiles, dans des villes en France où se loger devient de plus en plus cher, et (ii) contribuer à rendre du pouvoir d'achat aux français et réduire les inégalités pour une ville plus inclusive et mixte, par la location des biens à des loyers plafonnés.

Le fonds **Patrimmo Croissance Impact** détient 94 % de logements sociaux et intermédiaires.



Poids dans Pierre Impact : 13 %



Article 9 SFDR



Contribution au taux d'impact social : 94 %

Renforcer le pouvoir d'achat des ménages en leur donnant accès à des loyers plafonnés sur des logements sociaux ou intermédiaires.

### EDUCATIO - QUAERO CAPITAL

**Educatio** est un OPPCI investi à 100 % dans l'éducation en France. Le fonds a fortement intégré l'ESG dans son approche d'investissement, en effectuant des donations à hauteur de 1 % des dividendes du fonds et de 1 % des frais de gestion annuels au profit de l'institut Télémaque. Cette fondation accompagne 1 000 jeunes issus de quartiers défavorisés vers les études supérieures. Télémaque vise à faciliter la création d'un mouvement national pour l'égalité des chances et ainsi relancer l'ascenseur social.

Le fonds **Educatio** détient 38 % d'actifs loués à des organisations à but non lucratifs contribuant ainsi au taux d'impact social de Pierre Impact, à hauteur de 1 % en tenant compte de la valeur pondérée du fonds dans Pierre Impact.



LABEL ISR

Article 8 SFDR



Poids dans Pierre Impact : 3 %

Contribution au taux d'impact social : 38 %

Investir dans une classe d'actif émergente, profitant de partenariats avec les opérateurs et d'un impact concret grâce à la donation d'une partie des dividendes à une fondation.

### USUFRUIMMO 2030

**Usufruimmo 2030** est un fonds dédié à la SC Pierre Impact investi exclusivement en usufruit de parts de SCPI. Les SCPI dans lesquelles ce fonds est investi sont sélectionnées notamment pour leur performance extra-financière telles que leur politique ESG et leurs engagements dans les investissements en résidentiel ou santé. Elles ont toutes obtenu le label ISR et sont conformes à l'Article 8 du Règlement SFDR, contribuant ainsi au taux d'impact social à hauteur de 2 %.

La foncière des Praticiens tire ses revenus de notamment deux hopitaux publics situés à Créteil et Rillieux-la-Pape représentant 21 % du fonds et donc 2 % d'Usufruimmo.



LABEL ISR

Article 8 SFDR



Poids dans Pierre Impact : 10 %

Contribution au taux d'impact social : 2 %

Investir dans l'usufruit de SCPI ayant des objectifs de performance extra-financière et labélisées ISR.

# TAUX D'IMPACT SOCIAL

La SC Pierre Impact s'est engagée à déployer sa stratégie à impact social sur une part significative de son allocation, en la mesurant avec un taux d'impact qui devra représenter minimum 50 % de l'allocation de la poche immobilière et solidaire.

Le taux d'impact social est évalué au travers des investissements qui permettent, par leur typologie, la nature des locataires et leur politique sociale, d'avoir un impact social. Des indicateurs de mesure ont été définis spécifiquement pour la poche immobilière et la poche solidaire, comme présenté dans le tableau ci-dessous :

Type d'investissement à Impact	Taux d'impact social = Part du patrimoine de Pierre Impact, pondérée en valeur, répondant à ce critère au 31/12/2022	Investissement contribuant au taux d'impact social au 31/12/2022
En investissant dans des entreprises solidaires d'utilité sociale afin de développer des actions en direction des publics vulnérables, ou en faveur de la préservation et du développement du lien social, de l'éducation à la citoyenneté, du développement durable, de la transition énergétique, de la promotion culturelle ou de la solidarité internationale	11 %	100 % de l'allocation dans Solifap Le nombre de personnes logées et d'autres indicateurs de mesure sont présentés dans le rapport d'impact sur la poche solidaire
En investissant dans de l'immobilier résidentiel (exemple : pensions de famille) pour reloger des personnes vulnérables et donc lutter contre le mal logement, notamment en accord avec des associations spécialisées. Ces associations seront les locataires/exploitants de ces actifs.	12 %	94 % des investissements de Patrimmo Croissance Impact en logements sociaux et intermédiaires
En investissant dans de l'immobilier résidentiel libre dit abordable, c'est-à-dire quand les loyers appliqués permettent de respecter un taux d'effort inférieur à la pratique de marché. Ce taux d'effort est calculé avec le revenu médian de la microlocalisation comme point de référence. Un taux d'effort modéré permet de rendre le logement plus accessible, notamment dans les zones tendues.	18 %	79 % des investissements de Dutch Dutch Residential en logements abordables
En développant le parc résidentiel libre et géré (senior, étudiant et santé) pour lutter contre le déficit de l'offre et accompagner des besoins sociétaux grandissants.	9 %	27 % de Cesano Maderno présente des lits ou unités résidentielles mis à disposition de la municipalité à des conditions particulières d'attribution et de marché 38 % des actifs de Educatio sont opérés par des opérateurs à but non lucratif 2 % de Lifento correspondant à la part des lits d'un actif en Italie mis à disposition de la municipalité 21 % de Foncière des Praticiens correspond à deux hôpitaux publics

Au 31 décembre 2022, le taux d'impact social atteint par la SC Pierre Impact est de 50 %.

Le détail de la contribution de chaque investissement au taux d'impact social est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Investissement	Poids conso	Catégorie SFDR Article	% entreprises solidaires d'utilité sociale = logement solidaire	% de logement abordable	% de logement social	% de logement intermédiaire	% d'actif dont une part est réservée à but non lucratif
INDIRECT	Dutch Residential	22 %	8		79 %			
	Lifento Care	14 %	8					2 %
	Patrimmo Croissance Impact	13 %	9			94 %		
	Educatio	3 %	8					38 %
	Usufruimmo 2030							
	Primovie	3 %	9					0 %
	Pierval Santé	3 %	8					
	Epargne Pierre	1 %	8					
	Fair Invest	1 %	8					
	Vendôme Régions	1 %	8					
	Foncière des Praticiens	0 %	8					21 %
DIRECT	Cesano Maderno	26 %						27 %
SOLIDAIRE	Solifap	11%	Entreprise solidaire : investissement durable validé	100 %				
<b>TOTAL CONSO</b>		<b>100 %</b>		<b>11 %</b>	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>		<b>9 %</b>
<b>Taux impact social total</b>								<b>50 %</b>



## INDICATEURS SOCIAUX

Au 31 décembre 2022, les indicateurs sociaux mesurés par Pierre Impact sont les suivants :

Investissement	Nombre de logements sociaux ou intermédiaires et équivalents (Europe) mis à disposition	Nombre de logements créés (en VEFA ainsi qu'en reconversion de sites / développement)	Nombre de logements rénovés	Nombre de lits mis à disposition en EHPAD	Nombre de places destinées aux étudiants ou seniors en résidences gérés	Nombre de lits ou places proposées à des opérateurs à but non lucratif ou autorités publiques à un prix inférieur au prix de marché	Nombre d'établissements scolaires
Dutch Residential	5 317						
Lifento Care				1 353		32	
Patrimmo Croissance Impact	439						
Educatio							6
Usufruiimm 2030							
INDIRECT Primovie				13 009			
Pierval Santé				8 743			
Epargne Pierre							
Fair Invest							
Vendôme Régions							
Foncière des Praticiens							
DIRECT Cesano Maderno				200		56	
SOLIDAIRE Solifap	270						
<b>TOTAL CONSO</b>	<b>12 010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 305</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>6</b>

Les investissements de Pierre Impact ayant été fait en cours d'année, la part de logements créés ou rénovés n'est pas mesurable sur les investissements indirects par transparence et Pierre Impact n'est pas exposé au 31 décembre 2022 à des résidences seniors ou étudiantes.

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Au 31 décembre 2022, les indicateurs environnementaux mesurés par Pierre Impact témoignent d'une réelle qualité de l'intégration ESG comme présenté ci-dessous :

Investissement	Existence d'une certification environnementale en exploitation (en nombre d'actifs)	% d'actifs ayant un plan d'actions ISR démarré (en nombre d'actifs)	% d'actifs ayant un DPE de A	% d'actifs ayant un DPE supérieur ou égal à C	% d'actifs ayant une modélisation de trajectoire carbone dans le CRREM	% d'actifs ayant réalisé une analyse du risque climatique
INDIRECT Dutch Residential	93 %	100 %	54 %	16 %	100 %	
Lifento Care	100 %	62 %	8 %	38 %	0 %	100 %
Patrimmo Croissance Impact	0 %	0 %		8 %	100 %	100 %
Educatio	0 %	57 %		71 %	0 %	100 %
Usufruiimm 2030						
Primovie	4 %	100 %		2 %	52 %	100 %
Pierval Santé		85 %	1 %	3 %	0 %	100 %
Epargne Pierre	1 %					
Fair Invest						
Vendôme Régions						
Foncière des Praticiens	NC	90 %		50 %	90 %	100 %
DIRECT Cesano Maderno			100 %	0 %	100 %	100 %
SOLIDAIRE Solifap						
<b>TOTAL CONSO</b>	<b>40 %</b>	<b>44 %</b>	<b>44 %</b>	<b>14 %</b>	<b>71 %</b>	<b>70 %</b>



# IMPACT SUR LA POCHE SOLIDAIRE

Pierre Impact est le premier fonds immobilier à destination du marché de l'assurance vie qui s'engage dans la lutte contre le mal-logement.

La notion de mal-logement a été inventée par la Fondation Abbé Pierre pour désigner un phénomène social massif, puisqu'il concerne directement **4,1 millions de personnes** en France. La notion de mal-logement recoupe quatre situations :

- Les personnes **sans logement** (300 000 personnes à la rue en 2023, ce nombre a plus que doublé depuis 2012 et même triplé depuis 2001) ;
- Les personnes **hébergées chez des tiers** ;
- Les personnes en **centre d'hébergement**, en **hôtel social** ;
- Les personnes dans un logement indigne (habitat insalubre, habitat précaire, bidonville...).

La Fondation Abbé Pierre, qui est la référence en France dans la documentation de la situation des mal-logés, élargit à **12 millions les personnes** qui sont en **situation de fragilité** vis-à-vis du logement (impayés, surpeuplement, situation d'effort financier excessif...).

L'ambition de la Société Civile Pierre Impact est d'être l'un des principaux contributeurs de la sphère privée dans la lutte contre le mal logement (hors aides étatiques), pour que ce secteur bénéficie de ressources afin de mieux se structurer et faire face à cet enjeu majeur de la société. Ce changement d'échelle se fera grâce aux capitaux stables apportés par Pierre Impact au secteur des foncières solidaires.

L'objectif de la SC Pierre Impact est d'investir jusqu'à 10 % de son actif brut dans des foncières solidaires qui luttent contre le mal-logement.

Dans un premier temps, Pierre Impact concentre ses investissements dans les foncières solidaires qui disposent d'une capitalisation supérieure à 25 millions d'euros et d'une structure solide pouvant se reposer sur des associés institutionnels.

## 1. Présentation de Solifap



Solifap, société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre, a été sélectionnée comme partenaire fondateur de la SC Pierre Impact et intégrée en amont de sa création.

Ce partenariat a permis à Solifap d'acquérir un premier actif dès la réception de l'investissement initial de Pierre Impact. La vocation de Pierre Impact est d'être un partenaire stratégique des foncières solidaires, de les accompagner dans la durée et leur donner de la visibilité pour démultiplier leurs actions.

« Ensemble, investissons dans le logement de celles et ceux qui n'en ont pas. »

**Solifap a deux missions :**

- Financer de nouvelles solutions de logement pour les plus fragiles ;
- Soutenir les acteurs dans leur combat contre le mal-logement.

En 8 ans, Solifap a amélioré les conditions de logement de 4 000 personnes parmi les plus fragiles sur tout le territoire grâce à 3 leviers majeurs :

- Les investissements fonciers, actifs acquis par Solifap (83 % de l'activité) ;
- Les prêts participatifs, dette ou garantie accordée par Solifap à des associations (8 % de l'activité) ;
- Les fonds d'intervention conseil, fonds accordés à des associations pour financer des prestations de conseil (9 % de l'activité).

## 2022 une année record pour Solifap

Solifap a réalisé **une année record** en 2022 tant sur le plan de l'investissement avec **102 logements** acquis ou engagés que sur le plan de la levée de fonds avec **22 millions d'euros levés** auprès d'actionnaires particuliers et institutionnels, dont Pierre Impact (8 millions d'euros).

Elle est aujourd'hui engagée dans une dynamique de changement d'échelle avec l'ambition de multiplier par trois le nombre de logements créés dans les 5 prochaines années. Elle désire inscrire son action dans la transition écologique en accompagnant les acteurs dans la lutte contre la précarité énergétique grâce aux innovations dans les nouvelles manières d'habiter.

## 2. Données concernant le parc Solifap au 31/12/2021 (chiffres collectés en 2022)

Le parc Solifap est composé de **270 logements** dont **167** en service (23 nouveaux logements en 2021), 39 logements sont en gestion directe par la société d'investissements et 128 correspondent à des baux emphytéotiques<sup>1</sup>.

### a. Impact social

La première mission de Solifap est d'apporter une solution « rapide » aux besoins de relogement identifiés et la seconde est de fusionner ces besoins avec une aide efficace à la réinsertion sociale. C'est en suivant ces deux axes que l'on peut comprendre l'emplacement et la typologie des logements acquis par cette société d'investissements solidaire.

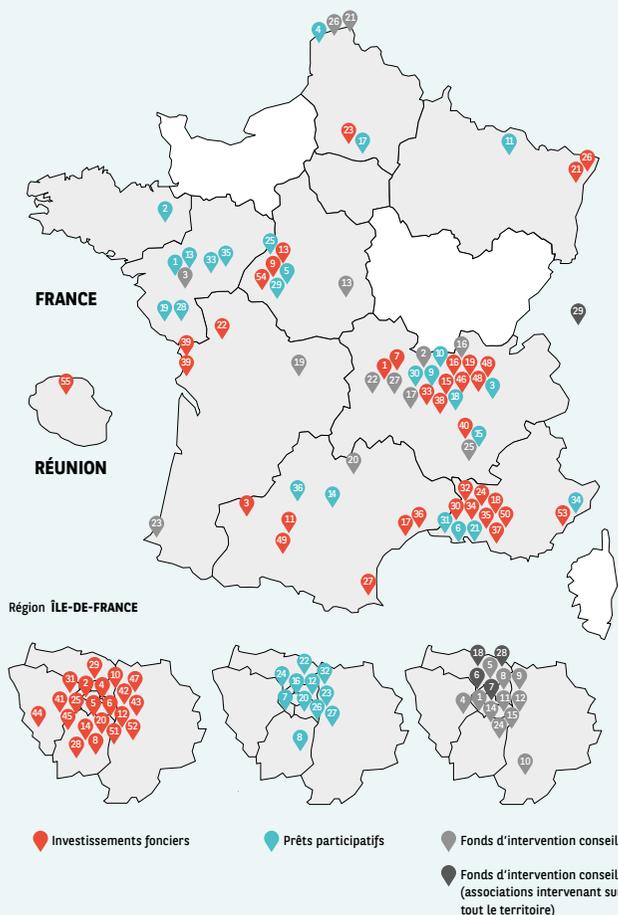
On remarque que plus de 2/3 des logements sont à destination de personnes seules, mais également qu'ils sont localisés dans des grandes métropoles à proximité de commerces et d'axes de mobilités.

Ces logements accueillent aujourd'hui 289 personnes.

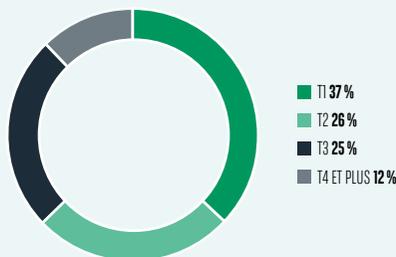
<sup>1</sup> Bail immobilier de longue durée de 18 à 99 ans.



## LA CARTE DES PROJETS



## TYPLOGIE DE LOGEMENTS



### Typologie des 289 personnes relouées :



### Situation des personnes relouées :

- 77 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté<sup>1</sup> dont 87 % de familles.
- 73 % des ménages étaient sans-domicile avant d'être reloués par Solifap (dont 13 % sans-abri ou hébergements de fortunes).

<sup>1</sup> Le seuil de pauvreté correspond au revenu minimal au-dessous duquel une personne est considérée comme pauvre. Cela signifie que les revenus dont elle dispose sont inférieurs à 60 % du niveau de vie médian de la population. En 2022, il s'établit à 1 128 € pour une personne seule. Environ 5 millions de personnes vivent sous ce seuil, soit 8 % de la population.

Le **loyer moyen** une fois les APL déduites est de **258 €/mois**. Les loyers mensuels sont plafonnés à **7 € du m<sup>2</sup>** partout en France. À titre de comparaison, le loyer moyen le plus élevé de France métropolitaine est à Paris autour de **30 € du m<sup>2</sup>**. Les loyers bas permettent aux locataires de disposer d'un **reste à vivre de 22 €/jour**, ce montant est bien au-dessus du seuil d'alerte situé entre 10 € et 12 €/jour. Cela permet aux locataires de consacrer ce budget à d'autres postes de dépenses : nourriture, loisirs, etc.

**Après avoir été logés dans un des logements du parc de Solifap, 8 ménages sur 10 vont vers un logement de qualité, principalement dans des logements du parc social (répondant à des normes et obligations légales : taille minimale des pièces, salubrité, performance énergétique minimale, etc.)**

### b. Impact environnemental au service du social

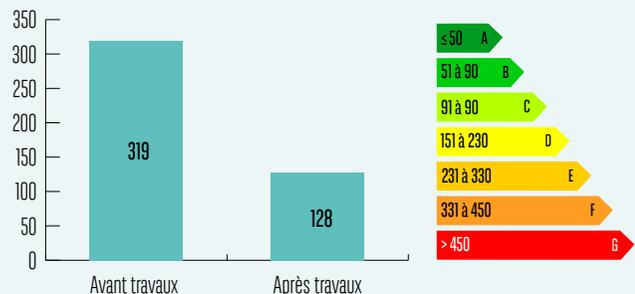
Une rénovation est opérée pour chaque logement acquis par Solifap. Dans 90 % des cas, ces rénovations sont faites dès l'acquisition des biens. De ce fait, les travaux sont réalisés lorsque les biens sont inoccupés. Certains cas particuliers permettent de décaler les travaux et d'accueillir des locataires de manière transitoire (comme cela est le cas pour l'actif Léopold-Robert financé par la SC Pierre Impact), on parle alors de Centre d'Hébergement d'Urgence.

Ces rénovations et réhabilitations ont un effet direct sur l'impact environnemental et la diminution des charges financières des locataires. Les travaux réalisés concernent l'isolation de la toiture, les isolations externes et/ou internes, la mise en place de nouvelles huisseries.

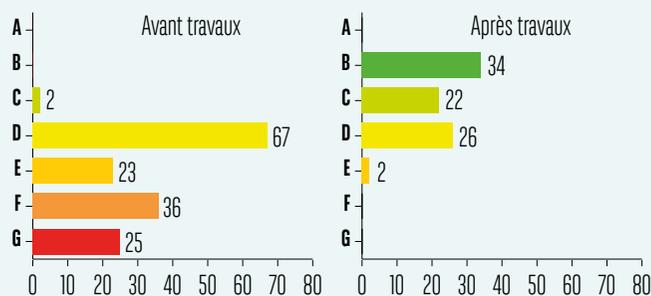
- Après la réhabilitation des logements, la consommation énergétique a diminué en moyenne de 60 % (données de Solifap) ;
- La consommation moyenne des logements est inférieure à 128 kWh/m<sup>2</sup>/an soit l'équivalent d'une étiquette C (données de Solifap).

## CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS EN KWH/M<sup>2</sup>/AN

Données collectées par Solifap



### Analyse de l'évolution énergétique des actifs avant et après les travaux opérés



Ces chiffres incluent les bâtiments en rénovation et les bâtiments en occupation transitoire.



### 3. Focus sur le premier actif acheté grâce aux 8 millions d'euros apportés par Pierre Impact en 2022

Le 2 novembre 2022, l'actif **Léopold Robert** situé dans le 14ème arrondissement de Paris a été acquis au prix de 9,5 millions €. Solifap a pour ambition de réhabiliter entièrement cet actif d'ici 2024 pour offrir 25 logements adaptés et ainsi reloger des familles en situation de précarité. Actuellement et jusqu'à 2024, l'actif Léopold Robert est utilisé comme Centre d'Hébergement d'Urgence pour les mères célibataires.

(Rappel : Parc non inclus dans les données précédentes de Solifap)

#### a. La mission du centre d'hébergement d'urgence (CHU)

Le CHU Léopold est à destination exclusive de **femmes isolées ou sortantes de maternité**. L'objectif est de permettre à ces femmes en situation de rupture d'hébergement et de vulnérabilité sociale d'accéder à une solution d'hébergement adaptée où elles pourront bénéficier d'un soutien et d'un accompagnement vers l'autonomie socio-professionnelle et l'accès vers un logement de droit commun à travers :

- Un **accueil digne** en chambres individuelles ou doubles et des **espaces collectifs** pour favoriser la création du lien.
- Un **accompagnement social individualisé** qui débute dès l'accueil dans le centre et a pour objectif d'aller vers la meilleure inclusion sociale.
- L'accès des familles à **une alimentation équilibrée** et favorisant l'autonomie par la mise à disposition de cuisines partagées à chaque étage et la distribution de paniers alimentaires en début de mois. Le CHU Léopold travaille en partenariat avec le marché d'Aligre et le Pôle Emmaüs Compétences pour récupérer des fruits et légumes et ensuite confectionner des petits pots bébés.
- Un **soutien à la parentalité** en renforçant la relation parent-enfant pour préserver et développer le bien-être psychologique des familles.
- L'inscription dans une stratégie partenariale afin de **faciliter l'accès aux droits** en termes de **santé**, protection de l'enfance, scolarité, insertion professionnelle et accès vers le logement de droit commun.

#### Public accueilli :

- **60 personnes dont 9 familles monoparentales avec 11 enfants et 40 femmes isolées.**
- Le public accueilli est majoritairement jeune, 90 % dans la tranche d'âge des 18-44 ans. En 2022, le centre a accueilli 6 nourrissons, un enfant de 3 ans et un adolescent de 14 ans.

#### Ressources :

Les 3/4 du public ne disposent pas de ressources financières au regard de leur situation administrative. Une minorité du public est en situation d'emploi ou bénéficie du RSA Socle.

#### Situation antérieure des personnes

- 28 % du public se trouvait dans une situation de rue et/ou de squat à son arrivée sur le centre ;
- 28 % du public se trouvait dans une situation d'hébergement chez des tiers.
- 21 % du public se trouvait dans des centres d'hébergement d'urgence qui sont en cours de fermeture ;

#### b. Impact environnemental

Aujourd'hui le centre d'hébergement Léopold Robert est occupé de manière transitoire avant de faire l'objet de travaux de réhabilitation énergétique.

En 2024, tous les corps de métiers du bâtiment qui ont été sélectionnés vont opérer une réelle rénovation de cet actif. Les travaux apportés sur celui-ci permettront une réhabilitation énergétique nécessaire.

Les travaux concerneront :

- L'isolation du bâti existant ;
- Le remplacement des huisseries ;
- L'amélioration des systèmes d'énergies.

Ces travaux ont pour objectif une amélioration du DPE qui est actuellement de F (324kwHep/m<sup>2</sup>/an) pour le faire passer au moins à C, ce qui entraîne :

- Un progrès de l'impact sur l'environnement de ces bâtiments ;
- Une diminution des charges énergétiques qui pèsent sur les locataires, entraînant une amélioration du pouvoir d'achat de ces ménages.



# SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2022

## RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

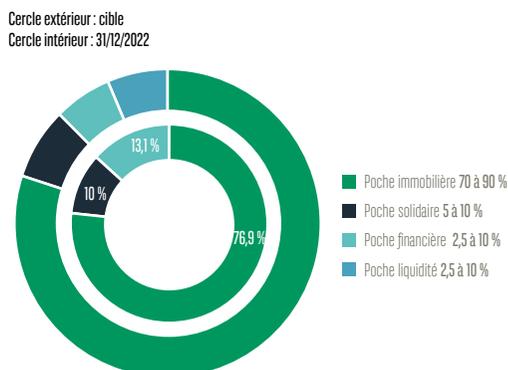
Au 31 décembre 2022, l'actif du groupe était réparti comme suit :

	Au 31/12/2022
Poche immobilière (% de l'actif brut)	76,9 %
Poche solidaire (% de l'actif brut)	10,0 %
Poche financière (% de l'actif brut)	-
Poche de liquidité (% de l'actif brut)	13,1 %
<b>Actif Brut</b>	<b>100,0 %</b>

La poche solidaire, témoignant de l'engagement de Pierre Impact pour lutter contre le mal-logement, représente 10 % de l'allocation du fonds à la fin d'année. L'allocation cible de cette poche solidaire étant située entre 5 et 10 %, Pierre Impact a choisi d'être dans le haut de la fourchette dès son lancement. Ainsi, Pierre Impact a pris une participation à hauteur de 8 M€ au capital de Solifap créée par la fondation de L'Abbé Pierre en septembre 2022.

La poche de liquidité (représentant 10,6 M€) est, quant à elle, essentiellement composée de la trésorerie en prévision de futurs tirages des montants engagés pour deux participations minoritaires du fonds (CER III géré par Catella à hauteur de 5 M€, et Social Infrastructure Fund géré par Franklin Templeton à hauteur de 3 M€).

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



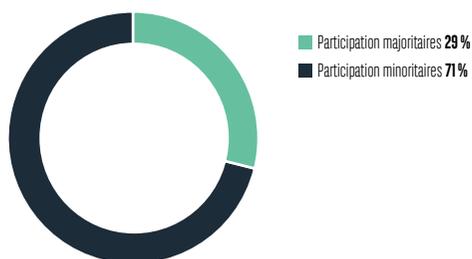
## ACTIFS IMMOBILIERS

Pierre Impact détient un EHPAD situé au nord de Milan (environ 18 M€) et des participations minoritaires valorisées à environ 44 M€.

L'allocation géographique du fonds est diversifiée à l'échelle européenne avec principalement une exposition aux marchés français, italien et néerlandais.

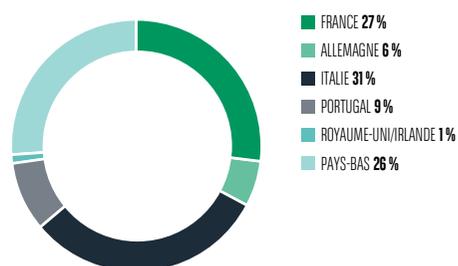
La répartition typologique reflète la stratégie du fonds qui investit dans le résidentiel au sens large : 40 % en logement intermédiaire, social et résidences séniors, 56 % en immobilier de santé et en écoles, et 4 % dans d'autres typologies telles que l'immobilier commercial.

### RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIERE AU 31/12/2022

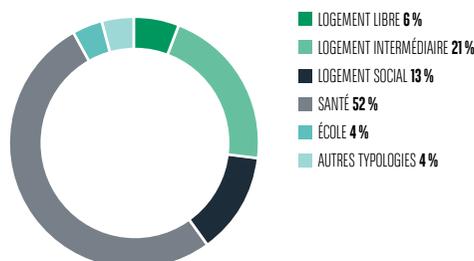


Au 31/12/2022, les participations majoritaires représentent 29% de l'actif brut du fonds (uniquement Cesano Maderno à hauteur de 17,9 M€).

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE - POCHE IMMOBILIERE



### RÉPARTITION SECTORIELLE - POCHE IMMOBILIERE



## EN MAJORITAIRE

Actif	Typologie	Date d'acquisition	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Prix HD en €/m <sup>2</sup>	Taux d'occupation au 31/12/2022	Loyer annuel net M€	Loyer en €/m <sup>2</sup>	Taux de rendement (loyer net/valeur vénale DI)	Taux de rendement (loyer net/prix d'acquisition AEM)	Durée ferme résiduelle moyenne des baux	Durée résiduelle moyenne des baux
Cesano Maderno	EHPAD	28/12/2022	7 754	2 337	100,0 %	0,9	120,4	5,1 %	5,1 %	18	23
<b>Total Acquisitions</b>			<b>7 754</b>	<b>2 337</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>18</b>	<b>23</b>

## EN MINORITAIRE

Nom du fonds	Société de Gestion	Date de souscription	Nb de parts total	Montant de souscription (net des rétrocession) M€	% Capital appelé	Valorisation à date 31/12/2022 (%/M€)
CBRE Dutch Residential Fund	CBRE IM	15/12/2022	67	15,0	100 %	35 %
Lifento Care Paneuropean	Lifento	11/07/2022	9 851	10,0	100 %	23 %
Patrimmo Croissance Impact	Primonial REIM	30/06/2022	14 289	9,1	100 %	21 %
Usufrummo 2030	France Valley	17/10/2022	70 000	7,0	100 %	16 %
Educatio	Quaero Capital	30/06/2022	27 423	3,2	80 %	5 %
CER III	Catella	Non appelé	-	5,0	0 %	-
Social Infrastructure Fund	Franklin Templeton	Non appelé	-	3,0	0 %	-
<b>Total Réalisé</b>			<b>121 630</b>	<b>52,3</b>		<b>43,9</b>

Au 31 décembre 2022, la valorisation des participations dans les différents fonds est supérieure de 0,84 % à leur valeur de souscription, malgré les frais d'acquisition afférents à ces prises de participations.

Les participations participent positivement à la performance 2022 du fonds. La valeur de Lifento Care Paneuropean est en hausse en raison de la bonne tenue du marché de la santé. Celle de CBRE Dutch Residential Fund progresse du fait de la décote négociée lors de l'acquisition. La valeur liquidative de Patrimmo Croissance Impact augmente selon le rythme de la reconstitution de la pleine propriété de son patrimoine très majoritairement investi en logement sociaux (nue-propriété).

Sur l'exercice, la SC a perçu un dividende de 256 K€ en décembre de Lifento Care Paneuropean.

DIVIDENDES	2022
FIA	
Lifento Care Paneuropean	256 K€
<b>TOTAL</b>	<b>256 K€</b>

## LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2022, la trésorerie disponible de Pierre Impact n'est investie sur aucun support de placement.

Son montant s'élève à 10,6 M€ (13 % de l'actif brut) en prévision notamment du tirage des montants engagés dans les prises de

participations des fonds CER III de Catella (5,0 M€) et Social Infrastructure Fund de Franklin Templeton (3,0 M€).

## ENDETTEMENT ET LEVIERS

Au 31 décembre 2022, Pierre Impact n'a contracté aucune dette auprès d'établissements de crédit, ni directement ni indirectement par le biais d'une filiale contrôlée.

Le LTV de Pierre Impact est de 0 % (hors prise en compte des éventuelles dettes bancaires des prises de participations non contrôlées).

Au 31 décembre 2022, les ratios d'endettement des participations minoritaires dans lesquelles la SC Pierre Impact est investie sont compris entre 0 et 40 %, avec un taux agrégé inférieur à 10 %.

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 de Pierre Impact s'élèvent à 87,0 % selon la méthode brute et à 100,0 % selon la méthode de l'engagement, en l'absence d'endettement.



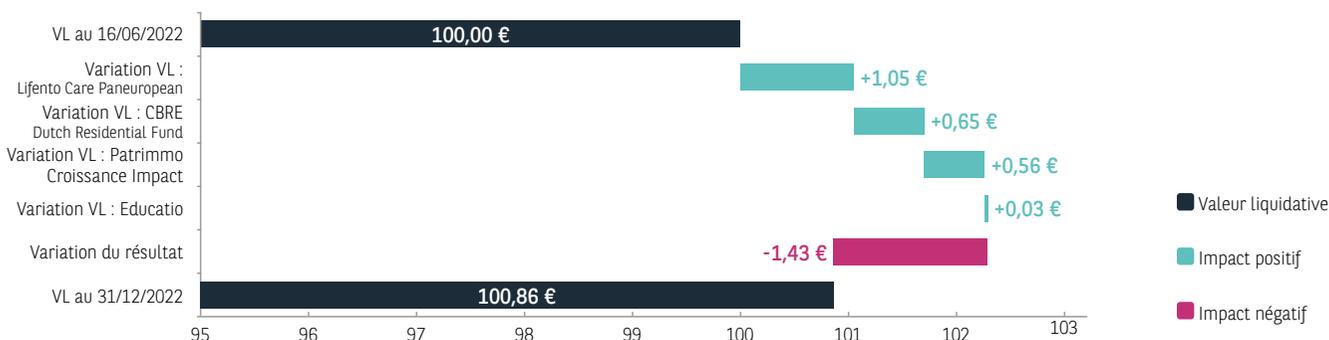
# ASPECTS FINANCIERS

## VALEUR LIQUIDATIVE DE LA SC PIERRE IMPACT

Au 31 décembre 2022, la valeur liquidative s'élève à 100,86 €/part, contre 100,00 €/part à la création du FIA en juin 2022, soit une hausse de 0,86 €/part, principalement liée à la réévaluation des participations minoritaires.

### RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS LE LANCEMENT

#### CONTRIBUTIONS À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU 16/06/2022 AU 31/12/2022



Ainsi, Pierre Impact affiche une performance totale de 0,86 % sur la période de juin à décembre 2022.

Le TRI depuis la création de Pierre Impact s'élève à 4,36 % sur la période de juin à décembre 2022. Le calcul de cette performance

depuis le lancement du fonds prend en compte le tirage des fonds successifs entre juin et décembre, notamment un tirage conséquent en début décembre de 43,1 M€. L'écart entre le TRI et la progression de la valeur liquidative est caractéristique d'un fonds en lancement avec seulement 6 mois d'historique.

## FRAIS ET COMMISSIONS

Euros (HT)	31/12/2022
Honoraires de dépositaire	13 085
Honoraires de valorisateur	-
Honoraires de gérance	281 188
Honoraires de CAC	11 400
Honoraires d'expertise	-
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>305 673</b>
% de l'ANR	0,38 %
Autres et impôts	16 595
<b>Total des frais de structure</b>	<b>322 269</b>
% de l'ANR	0,40 %
Loyers	-
Primes d'assurance	-
Taxes immobilières	-
Honoraires de property management	-
Honoraires des autres prestataires	-
Autres	-
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>-</b>
% de l'ANR	0,00 %
Commission d'investissement	179 000
% du prix hors droits des acquisitions	1,00 %
Autres frais d'acquisition étalés*	27 861
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>206 861</b>
% du prix hors droits des acquisitions	-
Commission d'arbitrage	-
% du prix net vendeur des immeubles cédés	-
Autres frais de cession	-
<b>Total des frais de cession</b>	<b>-</b>
% du prix net vendeur des immeubles cédés	-
<b>ANR</b>	<b>80 866 197</b>

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) de Pierre Impact s'est élevée à 322 K€ soit 0,40 % de l'actif net de fin d'année. Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées, ce qui s'explique par la temporalité des appels de fonds ayant eu lieu entre juin et décembre, avec un actif brut qui a régulièrement augmenté.

Les frais récurrents (honoraires du dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes, de gérance, de distribution, de conseil et les rétrocessions des assureurs hors TVA non récupérable) se sont élevés à 306 K€ HT, soit 0,38 % de l'actif net. La rémunération de BNP Paribas REIM y contribue à hauteur de 77 K€ HT, soit 0,09 % de l'actif net.

\* À noter que les frais de constitution et d'acquisition (644 K€) ont été retraités extra-comptablement avec un étalement sur 8 ans.



# PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2023

- L'objectif est de poursuivre le développement de la SC en ouvrant, à partir d'avril 2023, la collecte à d'autres réseaux d'assureurs qui proposeront Pierre Impact dans leurs contrats d'assurance vie.
- En 2023, une stratégie d'investissement ambitieuse devrait être mise en œuvre :
  - Prises de participations minoritaires, à la fois en renforçant des positions déjà existantes et en diversifiant les profils de risques des sous-jacents. Ce choix stratégique permet de servir la performance de la SC avec un rythme de déploiement rapide et une dilution du risque.
  - Acquisitions de programmes résidentiels sur le marché français en bénéficiant du contexte de marché. La création de la foncière RESICOFFIM début 2023 avec deux autres investisseurs de premier rang : In'li et AG2R, s'inscrit dans cette lignée. L'objectif de ce véhicule est d'investir dans une offre de logements de qualité, durable et à proximité des transports et des bassins d'emploi en achetant des programmes développés par COFFIM.
- Investissements à travers la poche financière dans des OPCVM de foncières cotées afin de saisir l'opportunité de marché suite à la forte baisse des cours de bourse des sociétés en 2022 traduisant des niveaux de valorisation actuellement jugés attractifs. Ces choix d'investissements devraient résulter d'une approche sélective avec la prise en compte de critères telles que la performance, la volatilité et la politique ESG des fonds étudiés.
- Lutte contre le mal logement à travers la poche solidaire, soit en augmentant la participation dans Solifap, soit en investissant dans d'autres entreprises solidaires agréées ESUS.
- Enfin, la SC étudiera la mise en place de dette court terme afin d'assurer une plus grande flexibilité de gestion.

## ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLOTURE

La stratégie innovante de Pierre Impact qui a choisi d'avoir un impact social à travers l'investissement dans l'immobilier résidentiel a été récompensée à deux reprises par la presse.

- en mars 2023, en obtenant le Prix de la rédaction dans la catégorie Pierre Papier « Meilleure Société Civile » des Pyramides de la Gestion du Patrimoine
- en avril 2023, avec le prix de la « Meilleure Société Civile : Espoir » lors des Victoires de la Pierre Papier.

Ces prix témoignent d'un enthousiasme partagé avec les acteurs du monde immobilier et soulignent l'engagement et la qualité de gestion pour ce produit résidentiel et solidaire.



# 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

- **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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et le contrôle périodique (dit de 3<sup>ème</sup> 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 à 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)**

fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement 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 a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de 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<sup>ème</sup> 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, 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, OPPI 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).



# LES COMPTES ANNUELS 2022

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

En euros	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Total
Dividende par action	-	-	-	-
Distribution totale avant régularisation	-	-	-	-
Distribution totale (incluant régularisation)	-	-	-	-

## TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2022
<b>SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>	
Capital social	8 009 969
Nombre d'actions émises	801 640
Nombre maximum d'actions à créer	-
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS</b>	
Résultat avant impôt, participation, dotation amortissements et provisions	-684 462
Impôt sur les bénéfices	-
Dotation amortissements et provisions	-
Résultat net	-684 462
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	
Résultat après impôt, participation, avant dotation amortissements, provisions	-0,87
Résultat après impôt, participation, dotation amortissements, provisions	-0,87
<b>PERSONNEL</b>	
Sommes versées en avantages sociaux	-

# BILAN ACTIF

En euro	Montant brut	Amort. prov.	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-
Autres	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains	-	-	-
Constructions	-	-	-
Installations techniques, mat. et outillages indus.	-	-	-
Autres	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES <sup>(2)</sup></b>			
	<b>69 190 687</b>	<b>-</b>	<b>69 190 687</b>
Participations évaluées par équivalence	-	-	-
Autres participations	69 190 687	-	69 190 687
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>			
	<b>69 190 687</b>	<b>-</b>	<b>69 190 687</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>			
Matières premières, approvisionnements	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
<b>Avances, acomptes versés sur commandes</b>			
<b>CREANCES <sup>(3)</sup></b>			
	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>120</b>
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Autres	120	-	120
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Instruments de trésorerie	-	-	-
Disponibilités	10 571 626	-	10 571 626
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	-	-	-
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>			
	<b>10 571 746</b>	<b>-</b>	<b>10 571 746</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts (IV)	-	-	-
Écarts de conversion Actif (V)	-	-	-
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>			
	<b>79 762 434</b>	<b>-</b>	<b>79 762 434</b>

(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
Capital (dont versé : 8 009 969 €) <sup>(a)</sup>	8 009 969
Primes d'émission, de fusion, d'apport	72 089 725
Écarts de réévaluation	-
Écarts d'équivalence	-
Réserve légale	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-
Réserves réglementées	-
Autres réserves	-
Report à nouveau	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-684 462</b>
Subventions d'investissement	-
Provisions réglementées	-
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>79 415 232</b>
Provisions pour risques	-
Provisions pour charges	-
<b>PROVISIONS (II)</b>	<b>-</b>
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	-
Emprunts et dettes financières divers <sup>(3)</sup>	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	347 201
Dettes fiscales et sociales	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes	-
Instruments de trésorerie	-
Produits constatés d'avance	-
<b>DETTES (1) (III)</b>	<b>347 201</b>
Écarts de conversion Passif (IV)	-
<b>TOTAL (I+II+III+IV)</b>	<b>79 762 434</b>

<sup>(1)</sup> Dont à plus d'un an

<sup>(1)</sup> Dont à moins d'un an : 347 201

<sup>(2)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

<sup>(3)</sup> Dont emprunts participatifs

<sup>(4)</sup> Y compris souscrit non appelé

# COMPTE DE RÉSULTAT DU 16/06/2022 AU 31/12/2022

En euro	31/12/2022		
	France	Exportation	Total
Ventes de marchandises	-	-	-
Production vendue (biens)	-	-	-
Production vendue (services et travaux)	-	-	-
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Production stockée	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-
Reprises sur prov. et amortissements, transferts de charges	-	-	-
Autres produits	-	-	-
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup> (I)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Achats de marchandises	-	-	-
Variation de stock	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	-	-	-
Variation de stock	-	-	-
Autres achats et charges externes*	-	-	966 658
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Salaires et traitements	-	-	-
Charges sociales	-	-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	-	-	-
<i>Sur immobilisations : dotations aux amortissements</i>	-	-	-
<i>Sur immobilisations : dotations aux dépréciations</i>	-	-	-
<i>Sur actif circulant : dotations aux dépréciations</i>	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Autres charges	-	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup> (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>966 658</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-966 658</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-	-
Perte ou bénéfice transféré (IV)	-	-	-
<b>OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits financiers de participation <sup>(3)</sup>	-	-	256 294
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé <sup>(3)</sup>	-	-	-
Autres intérêts & produits assimilés <sup>(3)</sup>	-	-	25 902
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge	-	-	-
Différences positives de change	-	-	-
Produits nets sur cessions de V.M.P.	-	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>282 196</b>
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions	-	-	-
Intérêts & charges assimilés <sup>(4)</sup>	-	-	-
Différences négatives de change	-	-	-
Charges nettes sur cessions de V.M.P.	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>282 196</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-684 462</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT DU 16/06/2022 AU 31/12/2022 (SUITE)

	<b>31/12/2022</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital	-
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>282 196</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>966 658</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>-684 462</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Dont produits concernant les entités liées

<sup>(4)</sup> Dont intérêts concernant les entités liées

\* Y compris :

- redevances de crédit-bail mobilier
- redevances de crédit-bail immobilier

# ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SC PIERRE IMPACT 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 d'intérêt directeurs par les principales Banques Centrales mondiales en réaction à la forte hausse de l'inflation des prix à la consommation a également été un évènement impactant directement la valorisation des marchés immobiliers.

La société SC PIERRE IMPACT a été créée le 16 juin 2022 par la souscription de 13999900 € divisée en 139999 parts, sous la forme d'une société civile à capital variable. Les parts souscrites sont investies en unité de compte dans des contrats d'assurance-vie.

Les 6 associés de la SC PIERRE IMPACT sont ABEILLE VIE, CARDIF ASSURANCE VIE, ORADEA VIE, SOGECAP, SPIRICA et SURAVENIR.

Entre la constitution de la société et la clôture du 1<sup>er</sup> exercice, le capital a été augmenté à trois reprises :

- le 15/09/2022 par voie de souscription de 179894 parts à 100,03 euros/part pour un montant total de 17994796,82 euros.
- le 17/10/2022 par voie de souscription de 50016 parts à 99,99 euros/part pour un montant total de 5000974,80 euros.

- le 07/12/2022 par voie de souscription de 431731 parts à 99,84 euros/part pour un montant total de 43104023,04 euros.

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 80099694,66 euros, composé de 801640 parts.

Le prix de souscription d'une part correspond à la dernière valeur liquidative connue.

La commission de souscription acquise n'est pas appliquée aux souscriptions des Associés Initiaux jusqu'à épuisement de leur capital initial.

Le capital initial des 5 assureurs sponsors de 80,1 M€ est en totalité souscrit au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, la SC PIERRE IMPACT a réalisé ses premiers investissements indirects par la souscription de parts de SCPI, SICAV, OPCI ainsi que dans un fonds de droit Néerlandais

Le 28 décembre 2022, Pierre Impact a fait l'acquisition de son premier actif détenu majoritairement : il s'agit d'un EHPAD situé à Cesano Maderno, près de Milan en Italie.

Le montant total des participations s'élève au 31 décembre 2022 à 69190687,47 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 décembre 2022 a une durée de 6 mois et 15 jours.

Le total du bilan est de : **79762434 €**

Le résultat est de : **-684462 €**

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

### 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.

### Pour les participations minoritaires :

#### Pour les SCPI

Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété seront valorisées à leur valeur de retrait en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable au SCPI, ou estimées sur la base des

dernières expertises. Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété seront valorisées au dernier prix d'exécution connu.

#### Pour les OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue à la date de l'arrêt, établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, et diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui restera acquise à (aux) OPCI concerné(s).

#### Pour les autres sociétés immobilières

La société de gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée. Il est précisé que la Société de gestion pourrait ne pas avoir accès à l'ensemble des éléments lui permettant de déterminer précisément l'actif net réévalué de ces participations. La société de gestion pourra dès lors utiliser les dernières informations disponibles, à savoir notamment les valeurs d'expertise communiquées ou encore le prix des actions retenues lors de la réalisation d'une augmentation de capital ou d'une cession de gré à gré.

#### Pour les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance. Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé, et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion.

#### Pour la poche solidaire

Concernant les titres des entités détenues dans la poche solidaire, la société de gestion utilisera, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par ces entités solidaires. Toute adhésion à des associations à but non lucratif solidaire et/ou sociale ne sera pas valorisée.



### 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.

### Impôts sur les bénéfices

Néant.

## 2. NOTES SUR LE BILAN

### 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
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions	-	-	-	-
Mali de Fusion	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Inst., aménag. agencements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	-	69 190 687	-	69 190 687
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>69 190 687</b>	<b>-</b>	<b>69 190 687</b>

#### 2.1.2 Variations des amortissements

Néant.

	Ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Cessions ou mise au rebut	Clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Inst., aménag. agencements	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### 2.1.3 Tableau des dépréciations

Néant.

	Ouverture de l'exercice	Dotation	Reprise	Clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## 2.2 DETTES FINANCIÈRES

Néant

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à un an	de un à cinq ans	> cinq ans	Total
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunt non amortissable	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux fixe</b>				
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunts non amortissables	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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 :

	31/12/2022
Clients et comptes rattachés	-
État-TVA	-
État-Autres Impôts et Taxes	-
Groupe et associés	-
Autres créances	120
Charges constatées d'avance	-
<b>Total</b>	<b>120</b>

### 2.3.2 Tableau des dépréciations

Néant

	Ouverture de l'exercice	Dotation	Reprise	Clôture de l'exercice
Créances clients	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>				

### 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 :

	31/12/2022
Fournisseurs	347 201
Fournisseurs d'immobilisations	-
État-TVA	-
État-Autres Impôts et Taxes	-
Autres dettes	-
Locataires créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
<b>TOTAL</b>	<b>347 201</b>

## 2.4 DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR ET DES CHARGES À PAYER

### 2.4.1- Charges à payer

	31/12/2022
<b>Fournisseurs, factures non parvenues</b>	
Honoraires de gestion	306
Fournisseurs honoraires	346 895
Fournisseurs biens et services	-
Fournisseurs immobilisations	-
<b>Intérêts courus</b>	-
Intérêts sur prêt	-
Intérêts sur compte courant	-
<b>Impôts et Taxes</b>	-
Taxes	-

## 2.4.2- Produits à recevoir

Néant

Produits à recevoir	31/12/2022
Intérêts courus sur compte courant	-
Factures à établir	-
Avoirs à recevoir	-
État – Produits à recevoir	-
Intérêts Courus sur Certificats de Dépôt Négociables	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

## 2.5 CAPITAUX PROPRES

### 2.5.1 Composition du capital social au 31/12/2022

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	10,00 €	139 999	661 641	-	801 640

Le capital est composé de 801 640 actions de 10,00 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	-	-	8 009 969	-	-	8 009 969
Prime d'émission, d'apport	-	-	72 089 725	-	-	72 089 725
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-	-
Réserves distribuables	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-	-
Résultat	-	-	-	-	-684 462	-684 462
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80 099 694</b>	<b>-</b>	<b>-684 462</b>	<b>79 415 232</b>

## 2.6 PROVISIONS

Néant

	Ouverture de l'exercice	Dotation	Reprise	Clôture de l'exercice
Provisions pour litige	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 2.7 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Détention
Filiales (> 50 %) :	-	-	-
PI Cesano	18 115 398,94	18 115 398,94	100 %
Participations (> 10 % et < 50 %) :	-	-	-
Foncière Resicoffim	10 530,00	10 530,00	30 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 125 928,94</b>	<b>18 125 928,94</b>	

### 3. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

#### 3.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

Néant

	<b>31/12/2022</b>
Loyers	-
Indemnités diverses	-
Produits divers de gestion courante	-
Charges refacturées	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>

#### 3.2. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

	<b>31/12/2022</b>
Charges locatives	-
Charges d'entretien	-
Primes d'assurance	-
Honoraires (*)	958 747
Annonces et droits d'enregistrements	1 383
Services bancaires	6 528
<b>Total Achats et Charges Externes</b>	<b>966 658</b>

(\*) dont honoraires CAC au 31 décembre 2022 = 11 400 €

#### 3.3. IMPÔTS ET TAXES

Néant

	<b>31/12/2022</b>
Taxe foncière	-
Taxe OM	-
Taxe bureaux	-
TVA non récupérables	-
CET	-
<b>Total Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>-</b>

#### 3.4 RÉSULTAT FINANCIER

	<b>31/12/2022</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>282 196</b>
Intérêts sur les créances rattachées	-
Revenus des titres de participations	256 294
Intérêts financiers sur VEFA	-
Reprise dépréciation titres	-
Intérêts financiers divers	25 902
<b>Charges financières</b>	<b>-</b>
Intérêts sur emprunts	-
Intérêts sur compte courants	-
Dépréciations titres de participations	-
<b>Résultat Financier</b>	<b>282 196</b>

#### 3.5 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	<b>31/12/2022</b>
Produits exceptionnels	-
Néant	-
Charges exceptionnelles	-
Néant	-
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>--</b>

### 4. AUTRES INFORMATIONS

#### 4.1 ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

	<b>Montant brut</b>	<b>À 1 an au +</b>	<b>Plus 1 an</b>	<b>Dont entreprises liées</b>
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Clients douteux litigieux	-	-	-	-
Autres créances clients	-	-	-	-
Créances représ. de titres prêtés	-	-	-	-
Fournisseurs	-	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-	-
État - Divers	-	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres)	120	120	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>État des créances</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Prêts accordés en cours d'exercice	-	-	-	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-	-	-	-
Prêts et avances consentis aux associés	-	-	-	-



## 4.2 ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES DETTES

	Montant brut	À 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans	Dont entreprises liées
Emp. & det. auprès ets de crédit	-	-	-	-	-
Emp. & dettes financ. Divers	-	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	347 201	347 201	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-	-
État - Obligations cautionnées	-	-	-	-	-
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-	-	-
Dettes sur immob. et cptes ratt.	-	-	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
<b>État des dettes</b>	<b>347 201</b>	<b>347 201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	-	-	-	-	-

## 4.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus : néant.

Engagements donnés : néant.

## 5. FAITS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2022, le capital a été augmenté à deux reprises par voie de souscription au total de 176536 parts pour un montant total de 18 199 880,61 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC soit 356860,40 euros au 28 février 2023.

Il est prévu qu'en 2023, la commission de souscription acquise à la SC soit comptabilisée en produits d'exploitation. Cette commission ne s'applique pas en 2022 car les assureurs sponsors ont bénéficié d'une exonération de commission de souscription sur leur capital initial. Il s'agit des frais d'entrée à la charge des associés lors de la souscription de parts de la SC PIERRE IMPACT. Cette commission est destinée à couvrir les frais afférents aux acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2022 D'UNE DURÉE DE 6 MOIS ET 15 JOURS

À l'Assemblée Générale de la SC Pierre impact,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SC PIERRE IMPACT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'une durée de 6 mois et 15 jours, 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 16 juin 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.

Les immobilisations financières figurant à l'actif de votre société font l'objet de tests de dépréciation périodiques sur la base d'évaluations en valeur actuelle comme indiqué dans le paragraphe « Immobilisations financières » de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des participations.

#### 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## 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.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Paris la Défense, le 9 juin 2023

Claire Gueydan O-Quin,  
Associé



# 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

---

#### 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 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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.

Paris La Défense, le 9 juin 2023

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Claire Gueydan O-Quin,  
Associé



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 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 sur les opérations du premier exercice de la société ayant débuté le 9 juin 2022 et clos le 31 décembre 2022, et pris connaissance des comptes annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve expressément ledit rapport 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 -684 462,49 €, et décide d'affecter ce résultat comme suit :

Résultat de l'exercice :	-684 462,49 €
Report à nouveau antérieur :	0,00 €
Perte de l'exercice :	-684 462,49 €
Distribution d'un dividende :	0,00 €
Montant du report à nouveau :	-684 462,49 €

### 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 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Pierre Impact

Identifiant d'entité juridique : 9500AJZ0Z06JHPVC56

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



## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

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

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 86 %	<input 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 ___ % d'investissements durables
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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 checked="" 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 type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisé 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"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 50 %	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Ces ratios excluent la poche de liquidité.

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

La SC Pierre Impact a adopté une stratégie d'impact social couplée à une démarche environnementale visant à :

- Améliorer l'accessibilité au logement et aux services pour les besoins humains fondamentaux, et
- Améliorer la performance énergétique & environnementale des actifs existants pour garantir des conditions de vie adéquates.

La stratégie à impact social de la SC est alignée avec les principes et directives de UNPRI "Impact investing market map" et à ce titre vise 4 grands Objectifs de Développement Durable (« ODD ») de l'ONU (ODD 1, 10, 11 et 13).

Cet objectif de gestion a été réalisé au travers d'investissement dans des actifs immobiliers ; ces investissements ont été complétés par une poche dite « d'investissement solidaire ».

Au 31.12.2022, le fonds a respecté les critères définis par BNP Paribas REIM France qualifiant un investissement durable au regard de l'article 2.17 du Règlement 2019/2088 (SFDR) disponibles sur le site Internet de BNP Paribas REIM :

<https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2022-12/BNP-Paribas-REIM-SFDR-Article-3.pdf>

BNP Paribas REIM France a défini ces critères pour les investissements en direct et en indirect afin de démontrer leur contribution à un objectif environnemental ou social.

Ces critères permettent de démontrer comment les investissements de la SC Pierre Impact contribuent à l'atteinte :

- d'un objectif environnemental, tel que mesuré, par des indicateurs clés d'efficacité des ressources sur l'utilisation de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, et ou
- D'un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités

Ces critères répondent à l'article 2.17 du Règlement SFDR, et ce, à l'acquisition par le fonds.

Concernant les investissements indirects, et le temps que la mise en œuvre des nouvelles réglementations SFDR et Taxinomie se stabilise, il a été validé que toute participation dans un fonds est considérée comme durable dès lors que le fonds est :

- conforme à l'article 9 de SFDR ou est
- conforme à l'Article 8 de SFDR et présente un label environnemental type Label ISR ou Luxflag
- une entreprise solidaire



Chaque investissement de la SC Pierre Impact respecte les critères définis par BNP Paribas REIM France d'investissement durable, avec CBRE Dutch Residential Fund qui est article 8 avec un score GRESB de 90/100 et une vraie démarche best in progress qui souhaite se classer article 9 dans les prochaines années, en voici le détail :

	Investissement	Poids conso	Critère Investissement durable SFDR INDIRECT			Critère Investissement durable SFDR DIRECT	
			Catégorie SFDR Article	Présence d'un label au niveau du fonds	Critère DNSH : Prise en compte des PAI par chaque fond	Actif déjà aligné aux critères de la taxinomie européenne = présentant un DPE de niveau A (actif construit avant le 21/12/2020)	Critère DNSH : Prise en compte des PAI pour chaque actif
INDIRECT	Dutch Residential	22 %	8	Non	Oui	NA	NA
	Lifento Care	14 %	8	Label ISR & Label Luxflag	Oui	NA	NA
	Patrimmo Croissance Impact	13 %	9	Non	Oui	NA	NA
	Educatio	3 %	8	Label ISR	Oui	NA	NA
	Usufruimmo 2030					NA	NA
	<i>Primovie</i>	3 %	9	Label ISR	Oui	NA	NA
	<i>Pierval Santé</i>	3 %	8	Label ISR	Oui	NA	NA
	<i>Epargne Pierre</i>	2 %	8	Label ISR	Oui	NA	NA
	<i>Fair Invest</i>	1 %	8	Label ISR	Oui	NA	NA
	<i>Vendôme Régions</i>	1 %	8	Label ISR	Oui	NA	NA
	<i>Foncière des Praticiens</i>	0 %	8	Label ISR	Oui	NA	NA
DIRECT	Cesano Maderno	26 %				Oui	Oui
SOLIDAIRE	Solifap	11 %	Entreprise solidaire : investissement durable validé				
<b>TOTAL CONSO</b>		<b>100 %</b>					

Chaque investissement a été catégorisé en investissement durable au sens social et ou environnemental, dès lors que le fonds présente le label ISR.

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

	Investissement	Poids conso	Investissement Durable validé au sens de la définition de BNP Paribas REIM France pour les investissements indirects	Investissement Durable environnemental validé au sens de la définition de BNP Paribas REIM France	Investissement Durable Social validé au sens de la définition de BNP Paribas REIM France
INDIRECT	Dutch Residential	22 %	Oui	100 %	79 %
	Lifento Care	14 %	Oui	100 %	2 %
	Patrimmo Croissance Impact	13 %	Oui		94 %
	Educatio	3 %	Oui	100 %	38 %
	Usufruimmo 2030		Oui		
	<i>Primovie</i>	3 %	Oui	100 %	
	<i>Pierval Santé</i>	3 %	Oui	100 %	
	<i>Epargne Pierre</i>	2 %	Oui	100 %	
	<i>Fair Invest</i>	1 %	Oui	100 %	
	<i>Vendôme Régions</i>	1 %	Oui	100 %	
	<i>Foncière des Praticiens</i>	0 %	Oui	100 %	21 %
DIRECT	Cesano Maderno	26 %	Oui	100 %	27 %
SOLIDAIRE	Solifap	11 %			100 %
<b>TOTAL CONSO</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>86 %</b>	<b>50 %</b>



## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de mesure d'impact social et les indicateurs environnementaux ont été collectés et calculés sur l'intégralité de la poche solidaire et immobilière, veuillez vous référer à la partie rapport à impact pour ces indicateurs.

Les indicateurs sociaux sont présentés en fonction de la valeur de chaque actif au 31 décembre 2022 pondérée par le poids de chaque participation.

Les indicateurs environnementaux sont présentés en nombre d'actifs.

## ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable, parce qu'il s'agit du premier rapport annuel du fonds.

## 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 principales incidences négatives de ses investissements. 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 ? ».

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

Pierre Impact prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements dès l'acquisition et les suit tout au long de la durée de vie, en fonction de la disponibilité de l'information notamment pour la poche immobilière indirecte.

Les 2 indicateurs obligatoires pour l'immobilier ont été pris en compte, calculés pour la poche immobilière directe et indirecte, en fonction des informations disponibles, afin de justifier du fait que ces investissements ne causent pas de préjudice aux autres objectifs environnementaux, pour chacun de ces investissements. Ces indicateurs ont été collectés sur la poche indirecte auprès des sociétés de gestion des fonds dans lesquels Pierre Impact a une participation minoritaire.

Pierre Impact considère les indicateurs PAI obligatoires pour les investissements immobiliers.

### 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 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.

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 l'indicateur « inefficacité énergétique », la proportion d'investissements dans des actifs inefficients en énergie est déterminée en fonction

De la part des actifs avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) de niveau 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)

**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.

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 », BNPP 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).



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

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en 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 directe.

#### 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 BNPP 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.

- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ▶ 0 % sur 100 % du portefeuille immobilier direct.

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

- Émissions de Gaz à effet de serre (GES) ▶ 36,37 kWhEF/m<sup>2</sup>.an
- Intensité énergétique en énergie finale ▶ 162,89 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

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<sup>er</sup> 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
Cesano Maderno (direct)	Santé	26 %	Italie
CBRE Dutch Residential (indirect)	Résidentiel libre / intermédiaire	22 %	Pays-Bas
Lifento Care PanEurop. (indirect)	Santé	15 %	Portugal, Allemagne, Italie
Patrimmo Croissance Imp. (indirect)	Résidentiel social / intermédiaire, santé, autres	13 %	France, Allemagne, Italie, Espagne
Solifap (solidaire)	Société d'inv. solidaire	11 %	France
Usufruimmo 2030 (indirect)	Santé, école, autres	10 %	France, Allemagne, Italie, Espagne, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas
Educatio (indirect)	Ecole	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 ?

Conformément à la stratégie du fonds, la proportion minimale d'investissements durables environnementaux est de 50 % et la proportion minimale d'investissements durables sociaux est de 50 %.

### Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables « environnementaux » et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 86 %.

La proportion d'investissements définis comme durables « sociaux » et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 50 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie est de 26 %.

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 taxinomie 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 habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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

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

L'actif détenu en direct, Cesano Maderno, est une maison de retraite médicalisée.

Dans son ensemble le portefeuille inclut majoritairement les typologies d'actifs immobiliers suivants : résidentiel au sens large (libre, intermédiaire, social, géré avec des résidences étudiantes, sénior et coliving) ; alternatif avec de l'immobilier de santé et d'éducation.





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

### 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**.

Parmi les investissements durables avec un objectif environnemental, l'actif Cesano Maderno, représentant 34 % (26 % de la poche immobilière et solidaire de Pierre Impact) a été considéré comme aligné à la taxinomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique. En effet, celui-ci présente un DPE de niveau A sur la totalité de sa surface.

De plus, 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 ? ».

Une analyse détaillée de l'alignement à la Taxinomie européenne a été réalisée par Deepki.

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (% (excluant la poche de liquidité))	Raison d'alignement investissement durable
Cesano Maderno – Italie	26 %	DPE A1 et A2

Les activités alignées sur la taxinomie 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.

### 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'UE<sup>4</sup> ?

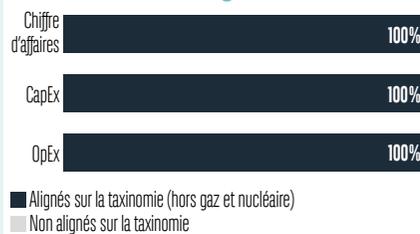
Oui :

Dans le gaz fossile

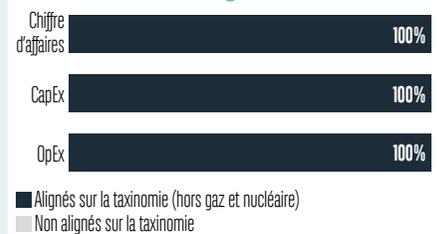
Dans l'énergie nucléaire

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert 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 26 % des investissements totaux\*\*

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

\*\* Pour le 1<sup>er</sup> exercice, uniquement les CA, CAPEX et OPEX liés aux investissements directs sont inclus, dû à la non-disponibilité de ces données pour les participations indirectes à date du rapport.

Non

### 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.

<sup>4</sup> 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.



## 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.



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



### 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 66 %.

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 34 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxinomie « Atténuation du changement climatique ».

Cet objectif est atteint grâce à la contribution de l'actif Cesano Maderno, qui présente un DPE de niveau A sur l'intégralité de sa surface, et respecte ainsi les critères techniques du Règlement européen de la Taxinomie afin de justifier de la contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique. L'objectif de 5 % de Pierre Impact est dépassé.

#### 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.

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.





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

La proportion d'investissements durables sur le plan social a été de 50 %.



## 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 ?

S'agissant de la première période de référence de Pierre Impact, tous les investissements réalisés ont été analysés afin de démontrer de leur caractère durable.

Chaque investissement de Pierre Impact a été évalué afin de démontrer la contribution à l'objectif d'investissement durable environnemental et/ou social.

Investissement	Mesure(s)
Cesano Maderno (direct)	<p>Excellents fondamentaux immobiliers : Cet actif s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds en soutenant l'offre d'infrastructures sociales notamment dans des régions densément peuplées avec un manque d'offre de maisons de retraite identifié (comme en témoigne le taux de couverture de la Lombardie qui est inférieur à 3 % (à comparer à l'objectif européen de 4 %), pour une population de plus en plus vieillissante)</p> <p>Sur la base du « contrat d'utilisation » signé en septembre 2018 entre la municipalité de Cesano Maderno et le locataire (Gruppo Gheron S.r.l.), l'utilisation du RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale), est soumise aux engagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner la priorité à l'emploi de professionnels appropriés qui vivent dans la municipalité - le locataire ne peut déroger à cette obligation que dans le cas où il n'y a pas suffisamment de professionnels appropriés pour les tâches requises ;</li> <li>• Offrir 10 stages parascolaires par année à certaines personnes ;</li> <li>• Réserver un nombre de lits soit 20 RSA, 10 Alzheimer et 20 CDI (25 % du total des lits) aux usagers désignés par la Municipalité ;</li> <li>• Réserver 6 unités résidentielles (100 % des unités résidentielles) incluses dans le complexe de soins aux usagers désignés par la Municipalité ;</li> <li>• Appliquer un prix plafonné par rapport aux lits/unités d'habitation ci-dessus remise totale par rapport au prix du marché/frais égal à 12 %.</li> </ul>
CBRE Dutch Residential (indirect)	<p>CBRE Dutch Residential est un fonds de droit néerlandais article 8 SFDR investit en résidentiel, principalement dans des logements abordables au Pays-Bas. Ce fonds bien établi possède des fondamentaux ESG solides, et se caractérise par des performances énergétiques sensiblement au-dessus du marché. Le fonds a pour ambition de mettre en place un plan de Capex ESG de manière à obtenir l'article 9 SFDR.</p>
Lifento Care PanEuropean (indirect)	<p>Ce fonds est signataire des PRI, principes pour des investissements responsables, et possède les labels ISR et Luxflag, justifiant d'un certain engagement et transparence dans l'implémentation de critères ESG à l'investissement. Lifento a lancé la fondation S612 (soutien de personnes vulnérables dans le domaine de l'enfance et la santé) à laquelle il verse annuellement 10 % de ses frais de gestion.</p>
Patrimmo Croissance Impact (indirect)	<p>Patrimmo Croissance Impact est une SCPI résidentielle investie en nue-propriété de logements sociaux ou intermédiaires en France dans des villes à forte demande locative dont les prix de l'offre libre excluent une partie de la population. L'objectif est donc de faciliter l'accès au logement décent des familles les plus fragiles tout en permettant de faciliter l'accès et le parcours résidentiel des habitants et développer la mixité urbaine.</p>
Solifap (solidaire)	<p>SOLIFAP est la foncière de l'Abbé Pierre créée pour lutter contre les exclusions et les inégalités sociales en matière d'habitat et de logement, pour préserver et développer le lien social et pour maintenir et renforcer la cohésion territoriale.</p> <p>Le 2 novembre 2022, la Fondation Abbé Pierre via la société d'investissement SOLIFAP a fait l'acquisition d'un ancien foyer d'hébergement pour jeunes filles au pair, situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, avec comme projet la réalisation d'une pension de famille (25 appartements T1) en rénovant les appartements dans un délai de 18 à 24 mois.</p> <p>Dans cet intervalle, il a été convenu dans le cadre d'une occupation intercalaire, l'ouverture d'un centre d'hébergement d'urgence destiné à accueillir à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022 des femmes isolées et femmes sortant de maternité dont la gestion sera assurée par EMMAÛS Solidarité.</p> <p>La capacité totale est de 60 places réparties comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Femmes sortant de maternité : 20 places (10 mamans et 10 bébés).</li> <li>• Femmes isolées : 40 places</li> </ul>
Usufruimmo 2030 (indirect)	<p>Usufruimmo 2030 est un fonds dédié à la SC Pierre Impact investit exclusivement en usufruit de parts de SCPI. Les SCPI dans lesquelles ce fonds est investi sont sélectionnées notamment pour leur performance extra-financière telles que leur politique ESG et leur labélisation ISR.</p>
Educatio (indirect)	<p>Le fonds a fortement intégré l'ESG dans son approche d'investissement, avec des mesures concrètes prises pour mettre en œuvre la stratégie. Une donation de 1 % des dividendes du fonds est distribuée annuellement, tout comme 1 % des frais de gestion au profit de l'institut Télémaque. Ce fonds est article 8 SFDR et détenteur du label ISR.</p>





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

## 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 l'objectif d'investissement durable ?

N/A

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

N/A

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

N/A





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

# #BEYONDBUILDINGS

[www.reim.bnpparibas.fr](http://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<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM.

### Personne chargée de l'information

Sylvie PITTICCO – Responsable de l'information financière

### Contacts :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : [assemblees.spci@realestate.bnpparibas](mailto:assemblees.spci@realestate.bnpparibas)

Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

Photo de couverture : 9 rue Henri Martin - 92100 Boulogne-Billancourt

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - Meero

N° ADEME : FR200181\_03KLL



Mise en page : tintabule - Juin 2023



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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