

Pierre Impact

RAPPORT ANNUEL 2023



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°300 794 278

Agrément AMF

n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire



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



Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate



Henri ROMNICIANU
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, Product Development et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-président

David BOUCHOUCHA

Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN
Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

PIERRE IMPACT

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

RCS Nanterre n°914 633 102

Code ISIN

FR0014009XS9

Commissaire aux comptes titulaire

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 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
75009 PARIS

Conventions réglementées

Jones Lang Lasalle Expertises
40-42, rue La Boétie
75008 PARIS

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 :

| | |
|--|---|
| Président du directoire | BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance) |
| Membre du Directoire | BNP PARIBAS REAL ESTATE (SAS) |
| Président du conseil d'administration, | BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA) |
| Directeur | BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPPEMENT & SERVICES GmbH (SARL) |
| Membre du conseil de surveillance | BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPMENT & SERVICES GmbH (SARL) |
| Membre du comité consultatif | CONCEPTO (FIA ITALIEN) |
| Membre du comité stratégique | FREY POP (SA PORTUGAISE) |
| Membre du comité de surveillance | HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS) |
| Représentant permanent de DVP EUROPEAN CHANNEL, administrateur | THE HYPE (SA BELGE) |
| Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général | TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SA) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA) |
| Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et liquidateur | SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS) NEIF II FRANCE (SPPICAV SAS) |
| Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, président | C SANTE (SPPICAV SAS) FRANCE I (SPPICAV SAS) HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS) K MONTIGNY (SPPICAV SAS) PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPICAV SAS) PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS) REAL ESTATE ACCESS FUND (SPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPICAV SAS) VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPICAV SAS) |



Pierre Impact relève de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers, à ce titre 100 % de ses investissements sont durables d'après la définition de BNP Paribas REIM France. La SC déclare un pourcentage minimum de 5 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020. La société de gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité à compter du 1^{er} janvier 2023. Le 10 janvier 2023, Pierre Impact a obtenu le « Label Finansol ».



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-impact>



| | |
|--|----|
| ORGANES DE GOUVERNANCE | 2 |
| ÉDITORIAL | 6 |
| CHIFFRES CLÉS | 7 |
| RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE | 8 |
| MARCHÉ IMMOBILIER | 10 |
| RAPPORT DE GESTION 2023 | 14 |
| Situation patrimoniale à fin 2023 | 14 |
| Actes de gestion significatifs de l'année | 17 |
| Rapport à impact | 19 |
| Situation patrimoniale à fin 2023 | 28 |
| Aspects financiers | 31 |
| Perspectives d'activité 2024 | 33 |
| Éléments significatifs post clôture | 33 |
| CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES | 34 |
| COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023 | 36 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 48 |
| ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 27 JUIN 2024 | 51 |
| ANNEXES ESG / SFDR | 52 |

**AVERTISSEMENT**

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



Nous sommes l'une des sociétés de gestion les plus anciennes de la place et avons une longue expertise de nombreuses classes d'actifs immobiliers, même en temps de crise.

Notre forte présence en Europe et nos ambitions en matière d'ESG nous offrent une visibilité supplémentaire pour traverser ce contexte difficile, protéger la valeur et donc la performance de nos actifs.



Jean-Maxime JOUIS

Président du Directoire
BNP Paribas REIM France



Éditorial

Le logement, sa performance et la solidarité en plus

Chers épargnants,

Le résidentiel est désormais la classe d'actif la plus plébiscitée par les investisseurs⁽¹⁾. En effet, cette typologie s'appuie sur des **méga-tendances** comme le déficit en offre de logement, le vieillissement de la population et le phénomène de décohabitation⁽²⁾. Ces fondamentaux sont vecteurs de **résilience et de performance** sur le long terme.

L'investissement en résidentiel est également synonyme d'impact. Il est une des réponses à la crise du logement décrite dans le 29^{ème} rapport sur l'état du mal logement en France, au titre évocateur, « **la bombe sociale du logement a explosé** ». On constate que 12,1 millions de personnes sont dites fragilisées par rapport au logement, 4,1 millions de personnes sont mal logées et 2,4 millions de français sont toujours en attente de logement social⁽³⁾.

Pierre Impact souhaite contribuer à la solution, avec l'ambition d'améliorer l'accès au logement et de lutter contre le mal logement. En investissant à l'échelle européenne dans des logements sociaux, des logements libres avec des taux d'effort raisonnables, ou à travers sa poche solidaire dans des foncières qui viennent en aide aux plus démunis, Pierre Impact participe à la construction d'écosystèmes plus inclusifs. A cette stratégie à impact social, le fonds labélisé Finansol adosse une démarche environnementale affirmée, en améliorant les DPE obsolètes des passoires thermiques.

2023, une première année pleine d'espoir

En 2023, la stratégie de Pierre Impact a été récompensée aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine ainsi qu'aux Victoires de la Pierre Papier et a rencontré **un succès commercial avec 125 millions d'euros collectés** à travers les réseaux de cinq assureurs (Cardif, Spirica, Abeille, Suravenir et Oradea).

Ces capitaux ont été investis avec une ligne directrice : la **diversification au service de la performance**. Ainsi, l'allocation de Pierre Impact à fin 2023 est diversifiée d'un point de vue géographique (France 37 %, Italie 22 %, Pays-Bas 18 %) et typologique (46 % de résidentiel au sens large et 44 % d'immobilier de santé et d'éducation) permettant à Pierre Impact d'avoir **une performance positive⁽⁴⁾ (+0,87 %) sur 2023, supérieure au benchmark des sociétés civiles⁽⁵⁾.**

2024, une année pour transformer l'essai

Au-delà de sa stratégie innovante et pleine de sens, Pierre Impact est un **fonds jeune**, ce qui est un atout majeur. Il est moins exposé aux baisses de valeurs grâce à **un stock existant faible et acquis récemment**. La société civile a réhaussé ses **objectifs de performance avec un TRI cible de 5,50 %⁽⁶⁾** sur 10 ans et peut compter sur le soutien des assureurs sponsors pour investir les nouvelles souscriptions dans un environnement de marché offrant des **opportunités d'investissement attractives et relatives**.

Ludmila Surun

Fund Manager, PIERRE IMPACT

⁽¹⁾ Source : INREV.

⁽²⁾ Source : Ministère de la transition énergétique.

⁽³⁾ Source : 29^{ème} rapport sur l'état du mal logement en France de la fondation Abbé Pierre.

⁽⁴⁾ Les performances passées, les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

⁽⁵⁾ Source : Chiffres de l'ASPIM au 31 décembre 2023 - la performance annuelle des sociétés civiles est de - 6,8 % en moyenne.

⁽⁶⁾ La durée de placement recommandée est de 10 ans. L'objectif de rentabilité est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion à partir des conditions actuelles et ne constitue nullement une promesse de rendement ou de performance et ne constitue pas un indicateur exact.

Chiffres Clés au 31/12/2023



ACTIF NET
RÉÉVALUÉ
125,6 M€



VALEUR LIQUIDATIVE
PAR PART
101,74 €



PERFORMANCE 2023
0,87%



COLLECTE 2023
124,7 M€



POCHE IMMOBILIÈRE
85,9 M€



POCHE SOLIDAIRE
8,1 M€

LABELS ET PRIX⁽¹⁾



INDICATEUR DE RISQUE⁽²⁾



⁽¹⁾ Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

⁽²⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 2 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »⁽¹⁾.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de 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 les 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.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de

l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions⁽²⁾ de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques⁽³⁾ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

⁽¹⁾ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

⁽²⁾ Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

⁽³⁾ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

STRATÉGIE À IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA SC PIERRE IMPACT

Pierre Impact est conforme à l'article 9 du Règlement européen SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). 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 : CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY.

| | 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 Taxonomie 2088/2020 |
|-----------------------|---|--|----------------------|---|
| Engagement* minimum | 50 % | 50 % | 50 % | 5 % |
| Valeur* au 31/12/2023 | 66 % | 51 % | 51 % | 19 % |

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 taxonomie est de 5 %.

* Ces ratios excluent la poche de liquidité et la poche financière

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, ou du résidentiel géré / alternatif avec des tarifications dites 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. Cet objectif d'amélioration dans les 3 ans suivants l'acquisition peut être étendu jusqu'au départ du locataire en place au moment de l'acquisition en cas de refus des travaux par ce dernier.

Marché immobilier



2023

133 milliards d'euros

ONT ÉTÉ INVESTIS
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
EN EUROPE.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

La politique monétaire restrictive menée par la BCE pour contrer l'inflation a fragilisé l'ensemble des marchés immobiliers européens en 2023. Le nombre de transactions, tout comme les volumes investis se sont effondrés de façon inédite, traduisant l'attentisme voire l'incapacité d'achat des investisseurs face à la dégradation des conditions de financement. Ainsi, l'investissement en immobilier tertiaire en Europe s'est établi à 133 milliards d'euros en 2023, une chute exceptionnelle de -51 % par rapport à 2022. Toutes les classes d'actifs ont connu une forte baisse. Les bureaux (-59 %), fragilisés par l'essor du télétravail et le durcissement des normes environnementales affichent la plus forte baisse. L'hôtellerie (-26 %) et le commerce (-40 %) ont été les plus résilients. Les volumes investis en logistique ont quant à eux chuté de -48 %.

2023 sera considérée comme l'année de la décompression des rendements. Les marchés européens étant caractérisés par de longs processus d'ajustement des prix pour tous les types d'actifs, la décompression prolongée reflète la nature tout aussi prolongée de la politique monétaire. Il a fallu toute l'année 2023 aux banques centrales pour maîtriser une inflation persistante. Au lieu de mettre fin au cycle de resserrement des taux d'intérêt début 2023 comme beaucoup l'espéraient, les banques centrales ont maintenu le processus de resserrement jusqu'au troisième trimestre. Cela signifie que l'écart de rendement des obligations avec l'immobilier n'a véritablement commencé à se creuser qu'au deuxième semestre 2023. Ainsi, les prix ont désormais de meilleures chances de se stabiliser.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN EUROPE

L'immobilier résidentiel n'a pas échappé à la dégradation des marchés de l'investissement en 2023, avec des contractions de volumes investis en Europe par les investisseurs institutionnels de -57 % en 2023.

Dans ce contexte, le marché du logement se distingue toutefois par son inertie, en raison de sa forte dépendance envers les investisseurs particuliers. La moindre réactivité de ces derniers, dont les décisions d'investissement dépendent largement des dynamiques démographiques et du cycle de vie, tend à retarder et à amortir les ajustements du marché. Le déclin du nombre de transactions de logements des particuliers est par conséquent bien inférieur à celui des institutionnels : il devrait s'établir autour de -25 % en Europe sur l'ensemble de 2023.

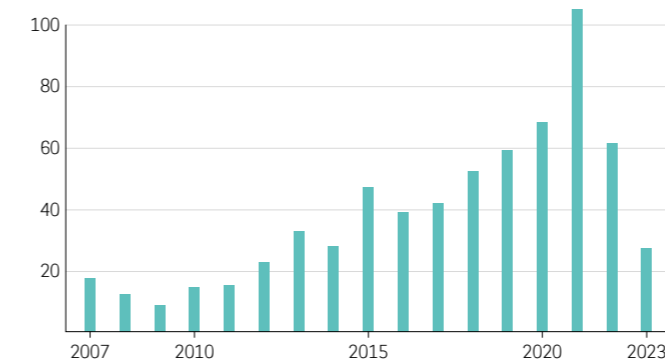
Le maintien des taux d'intérêt à des niveaux élevés se traduit désormais par des diminutions de prix. La correction reste limitée (-6,6 % en glissement annuel en moyenne sur le segment prime en Europe pour la fin de 2023) et devrait s'étendre avec modération sur l'année 2024 (-1,8 %), en ligne avec les ajustements progressifs précédemment décrits. Toutefois, le pouvoir de négociation des institutionnels s'accroît sur les ventes en bloc, exerçant dès aujourd'hui une pression baissière sur les prix plus prononcée sur ces produits.

Les fluctuations de court terme sur le marché de l'investissement contrastent avec l'excellente dynamique locative du marché résidentiel. En effet, la hausse des loyers est significative sur l'ensemble de ces types d'actif (bien souvent supérieur à 4 % sur un an), en particulier sur les segments prime. Elle est amenée à se poursuivre dans les prochaines années, et sera un élément d'attractivité clé pour les investisseurs qui chercheront à se positionner stratégiquement dans le rebond cyclique.

Si l'immobilier résidentiel est reconnu pour sa faible volatilité, ses fondamentaux locatifs de long terme sont également très positifs. Il est porté par des facteurs démographiques (urbanisation, phénomène de décohabitation) qui va continuer de stimuler les besoins en immobilier. A titre d'exemple, la quasi-totalité des départements français devrait connaître une croissance de leur nombre de ménages d'ici 2030 (215 000 ménages supplémentaires par an jusqu'en 2030).

Investissement en immobilier résidentiel en Europe

Milliards €



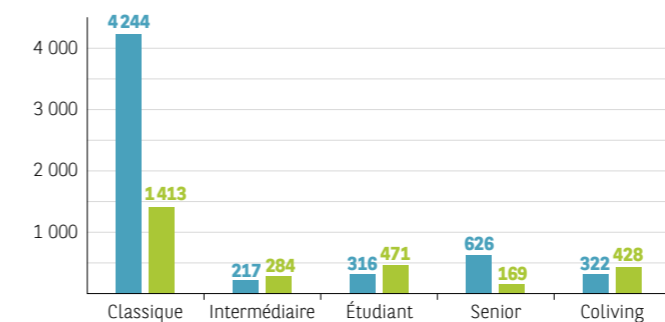
Source : BNP Paribas Real Estate.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE

En 2023, le marché de l'investissement résidentiel est en baisse (-52 % sur un an) avec 2,8 milliards d'euros investis. Le marché a été fortement impacté par la hausse des taux d'intérêt et le resserrement des conditions de financement. La baisse est particulièrement marquée sur le résidentiel classique (-67 % sur un an) alors que les investissements en logements intermédiaires ont connu une dynamique positive, leur montant s'étant accru de 31 % par rapport à l'an dernier. Enfin, le résidentiel géré a affiché une baisse globale de 36 % de son volume investi sur un an.

Investissement en immobilier résidentiel en France

Millions €



● 2022 ● 2023

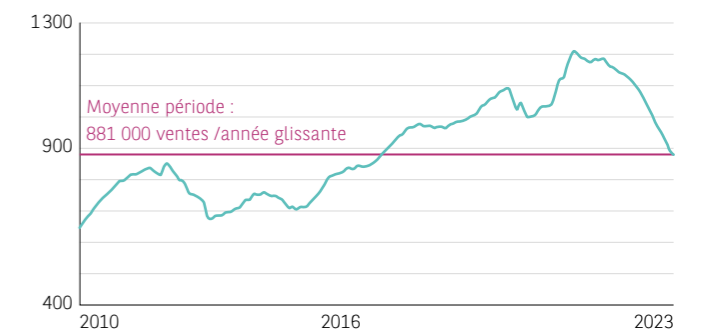
Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

A - RÉSIDENTIEL LIBRE

En 2023, 869 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 22,1 % sur un an. La hausse des taux d'intérêt, la difficulté à obtenir un crédit ainsi que des prix élevés à l'achat ont fortement freiné le nombre de transactions. A titre d'exemple, les taux d'emprunt immobilier se sont établis à 4,20 % en moyenne au quatrième trimestre 2023, avec comme conséquence directe, une baisse très forte des prêts octroyés : -40 % sur un an.

Ventes de logements anciens en France

Milliers de ventes

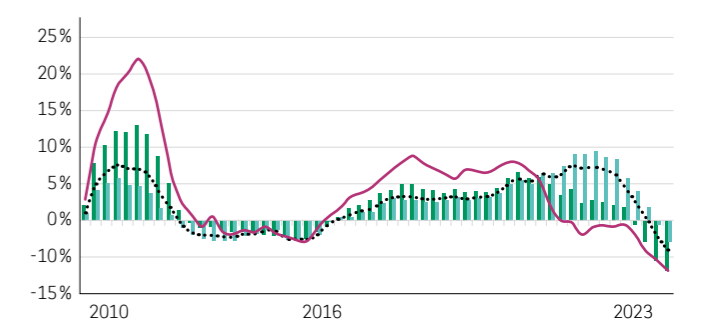


Source : CGEDD

Le ralentissement du marché a eu un impact sur les prix d'acquisition. Ainsi, selon les derniers chiffres des notaires, les prix du résidentiel ancien s'orientent à la baisse, avec un recul plus marqué en Île-de-France (-6,9 % sur un an) qu'en régions (-2,9 %).

Variation des prix des logements anciens en France

Variation (%) (T/T-4)



■ Ensemble Île-de-France ●●●● Ensemble France métropolitaine
■ Régions ■ Paris

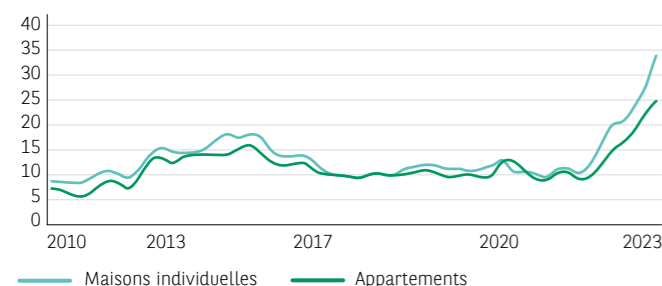
Source : INSEE

En 2023, le marché de la construction a lui aussi été fortement impacté par le resserrement des conditions de financement après deux années exceptionnelles. Au quatrième trimestre 2023 et en glissement annuel, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Depuis 5 trimestres, le marché s'est positionné sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

Le nombre de logements réservés a atteint un niveau historiquement bas sur 2023 avec seulement 64 500 unités, en baisse de 37 % sur un an. Le marché est très éloigné de son niveau élevé des années 2017 - 2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Première conséquence de cette forte baisse, les délais d'écoulement des logements neufs ont explosé depuis 2022. Ils s'établissent désormais à 24,9 mois pour les appartements et à 33,9 mois pour les maisons au quatrième trimestre 2023 alors qu'ils n'étaient que de 9,1 et 10,5 mois au premier trimestre 2022.

Délai d'écoulement de l'offre de logements neufs en France

Nombre de mois



Source : SOeS, ECLN.

A l'inverse, le marché de la location connaît une tension accrue depuis plusieurs mois, avec une offre toujours limitée, et une demande qui a augmenté du fait de la baisse de la capacité d'acquisition immobilière. En effet, les ménages qui renoncent à acheter en raison de la hausse des taux de crédit restent dans leur location plus longtemps, et le renouvellement du stock se réduit. En parallèle, la demande de logements reste soutenue par la croissance démographique et les décohabitations.

B - RÉSIDENTIEL INTERMÉDIAIRE

Le logement locatif intermédiaire est soutenu par un régime fiscal avantageux et présente des loyers se situant entre ceux du logement social et ceux du marché. Il peut être porté par des investisseurs institutionnels privés ou publics. L'investissement en logement intermédiaire a augmenté en 2023, représentant 17 % de l'investissement résidentiel strict en France contre seulement 5 % en 2022.

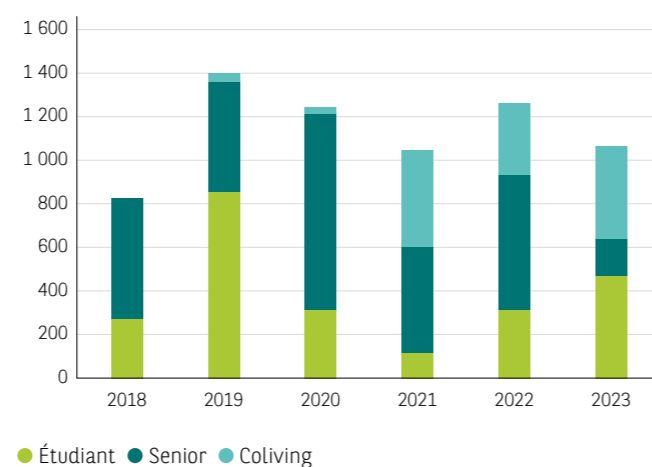
En effet, pour faire face à la crise du logement actuelle, le gouvernement souhaite renforcer le logement intermédiaire. Ainsi, en novembre 2023, Elisabeth Borne annonçait des mesures pour favoriser le développement du logement locatif intermédiaire, pour porter la production à 30 000 logements par an d'ici 2026 (contre 15 000 aujourd'hui en moyenne annuelle). Pour aider les promoteurs immobiliers en difficulté, CDC Habitat a également lancé un programme de rachat de logements en 2023. La Caisse des Dépôts a notamment acquis 12 000 logements locatifs intermédiaires et 5 000 logements locatifs sociaux.

C - RÉSIDENTIEL GÉRÉ

En 2023, le résidentiel géré a affiché une baisse globale de 16 % de son volume investi en un an. Cependant, tous les actifs n'ont pas contribué à cette baisse générale. En effet, les résidences de coliving et les logements étudiants ont enregistré en 2023 des performances historiques avec respectivement 428 millions d'euros (+33 % vs 2022) et 471 millions d'euros (+49 % vs 2022) investis. Le développement des résidences étudiantes, seniors et coliving 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.

Investissement en résidentiel géré

Millions €



Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate.



Rapport de gestion 2023

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2023

OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE

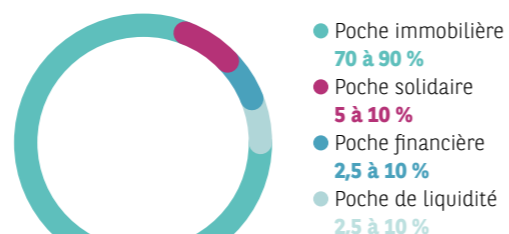
Pierre Impact est une Société Civile⁽¹⁾ créée le 9 juin 2022 qui investit en immobilier résidentiel paneuropéen, majoritairement en France ; et également dans des infrastructures sociales telles que des crèches, des écoles, des résidences étudiantes, des résidences seniors et des EHPAD. L'objectif de performance de la SC est d'atteindre un taux de rendement interne annualisé de 5,5 %⁽²⁾ sur une durée de détention de 10 ans. Cet objectif (initialement de 4,0 %) a été revu à la hausse fin 2023 afin de refléter la prime de risque immobilière suite aux évolutions de marché observées cette année.

Pierre Impact est un fonds à impact social, avec engagement fort sur sa poche solidaire et immobilière qui inclut des logements sociaux, intermédiaires et abordables. L'allocation du portefeuille de Pierre Impact est diversifiée afin de proposer un couple rendement/risque attractif sur le long terme, avec la répartition cible suivante :

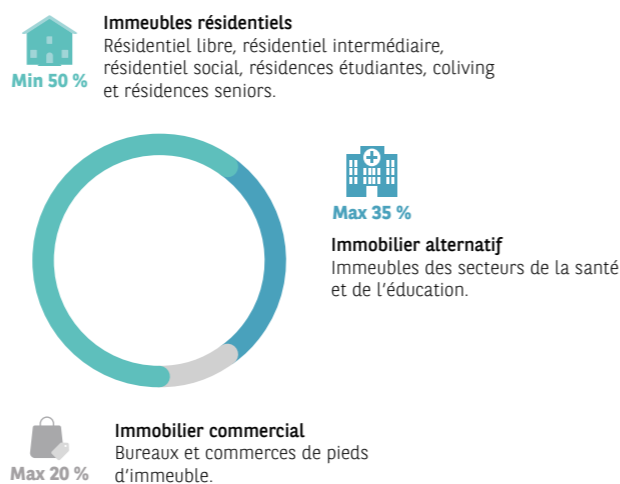
- **Poche immobilière (minoritaire et majoritaire) :** Cible entre 70 % et 90 % de l'Actif Brut du Fonds. La poche immobilière est composée (i) d'immeubles détenus directement par le fonds ou au travers de ses filiales et (ii) des titres de FIA (SCPI, OPC, OPPCI, SICAV...) investissant directement ou 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. Cette poche est investie en OPCVM/FIA actions et/ou obligations.
- **Poche de liquidité :** Cible comprise entre 2,5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds. Cette poche est investie en montants à vue ou dans des instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt ainsi que dans des titres souverains (obligations d'État).

Allocation cible de Pierre Impact⁽³⁾

Une allocation immobilière stratégique à long terme



Focus sur l'allocation cible de la poche immobilière



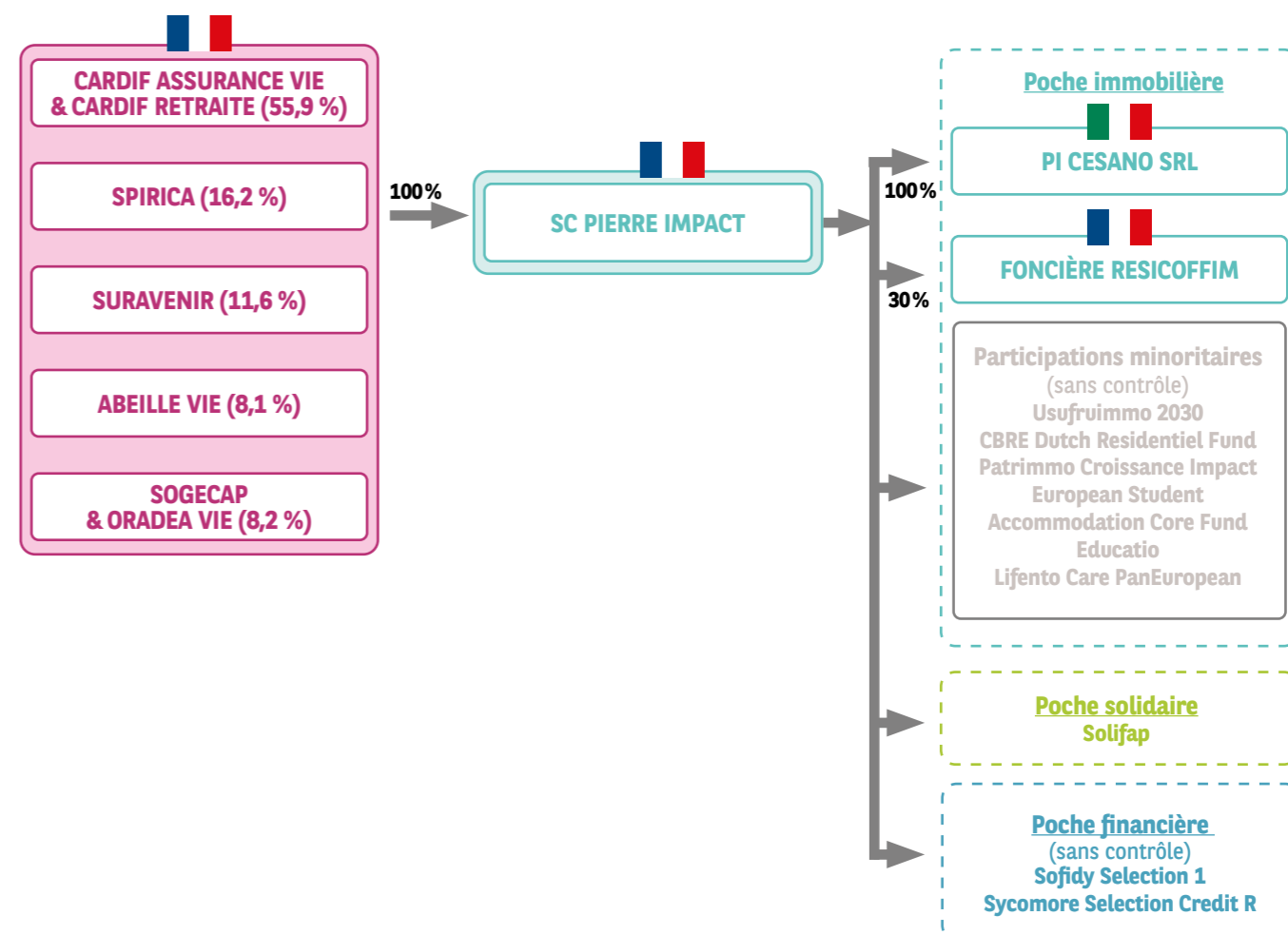
En terme d'allocation géographique, Pierre Impact cible en majorité la France (minimum de 50 % de la Poche Immobilière⁽¹⁾) et également d'autres pays européens comme l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, le Luxembourg, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne, le Portugal, l'Irlande et le Royaume-Uni.

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

La SC 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.

⁽¹⁾ 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-contre.

ORGANIGRAMME



⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La durée de placement recommandée est de 10 ans. L'objectif de rentabilité est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion à partir des conditions actuelles et ne constitue nullement une promesse de rendement ou de performance et ne constitue pas un indicateur exact.

⁽³⁾ En % de l'Actif Brut du Fonds. 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.

RÉPARTITION DU CAPITAL

Le détail des souscriptions reçues au 31 décembre 2023 depuis la création du fonds en juin 2022 est présenté ci-dessous :

| Investisseur | Nombres d'actions émises au 31/12/2023 | Engagement initial (en M€) ⁽¹⁾ | Souscriptions 2023 (en M€) ⁽¹⁾ | % Commission de souscription acquises à la SC ⁽²⁾ | Engagement total au 31/12/2023 (en M€) ⁽¹⁾ |
|----------------------|--|---|---|--|---|
| Cardif Assurance Vie | 643 403 | 25,3 | 40,2 | 2 % | 65,5 |
| Cardif Retraite | 46 574 | 4,6 | | 2 % | 4,6 |
| Spirica | 200 160 | 20,0 | | 2 % | 20,0 |
| Abeille Vie | 100 080 | 10,0 | | 2 % | 10,0 |
| Suravenir | 142 712 | 10,0 | 4,4 | 2 % | 14,4 |
| Sogecap | 100 080 | 10,0 | | 2 % | 10,0 |
| Oradea Vie | 1 001 | 0,1 | | 2 % | 0,1 |
| Total | 1 234 010 | 80,1 | 44,6 | 2 % | 124,7 |

⁽¹⁾ Montants incluant la commission de souscription.

⁽²⁾ Les assureurs sponsors ont bénéficié d'une absence de commission de souscription acquise à la SC Pierre Impact pour l'ensemble de leurs engagements initiaux (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

FOCUS SUR UN INVESTISSEMENT DE L'ANNEE 2023

EUROPEAN STUDENT ACCOMMODATION CORE FUND – STONESHIELD CAPITAL

Pierre Impact est exposé à un portefeuille de 43 résidences étudiantes dans la péninsule ibérique, majoritairement en Espagne à travers le fonds European Student Accommodation Core. Ce fonds est géré par Stoneshield Capital, leader sur le segment du logement étudiant privé (PBSA) en Espagne.

Quelle a été la logique immobilière de cet investissement ?

► **Dynamisme et perspectives du marché** : Le nombre d'étudiants en Espagne est en constante augmentation avec une croissance moyenne annuelle de +3,4 % depuis 2015 pour les étudiants espagnols et +7,4 % pour les étudiants étrangers. L'offre n'a pas suivi, entraînant un réel manque de lits avec des loyers du résidentiel classique trop élevés. Cet écart va soutenir l'essor et la consolidation du marché de résidences étudiantes en Espagne.

Selon le dernier rapport de JLL « Student Housing Outlook » de décembre 2023, le manque de logements dans le pays est d'environ 482 000 lits (+ environ 30 000 lits au cours de la dernière année). L'Espagne reste l'un des pays européens en sous-offre avec un taux de couverture d'environ 6 %, très loin de la moyenne européenne (environ 14 %).

► **Diversité & qualité du patrimoine** : Le portefeuille est constitué de 28 actifs existants et 15 actifs en construction (soit au total plus de 8 400 lits) situés principalement dans les plus grandes villes espagnoles (60 % entre Madrid, Barcelone et Valence).

► **Solidité de l'opérateur** : Le fonds a un partenariat exclusif avec Mi Campus, le deuxième exploitant de résidences étudiantes en Espagne.



AUTRES ACTUALITES DE L'ANNÉE

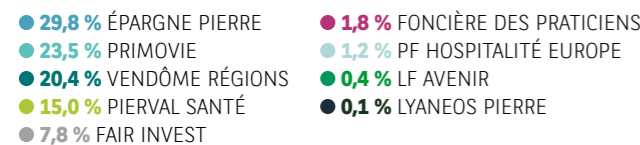
USUFRUIMMO 2030 – FRANCE VALLEY

En 2023, Pierre Impact a poursuivi ses investissements dans Usufrummo 2030, portant la participation à un total de 15 M€. Cette participation est le premier contributeur à la performance 2023 du fonds.

Pour rappel, Usufrummo 2030 est un fonds dédié à Pierre Impact et géré par France Valley, une société de gestion spécialisée dans le démembrement de parts de SCPI avec 3,4 milliards d'euros d'actif sous gestion. Acquérir l'usufruit des parts de SCPI consiste à acheter le droit de recevoir les dividendes de ces SCPI pendant une durée fixée à l'avance. Cet investissement, qui revient à s'exposer uniquement aux revenus locatifs, est un vrai relai de croissance pour Pierre Impact dans un contexte où les valorisations des SCPI sont chahutées.

Les SCPI ciblées par Usufrummo 2030 ont été sélectionnées en partenariat avec France Valley (cf. graphique ci-dessous) en se positionnant sur des SPCI détenant principalement de l'immobilier de santé en France avec de bons rendements locatifs.

Répartition du portefeuille d'Usufrummo 2030



FONCIÈRE RESICOFFIM

Cette année, la SC Pierre Impact a également créé la foncière RESICOFFIM avec deux investisseurs de premier rang : In'li et AG2R La Mondiale. 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.

La première acquisition de ce partenariat est un immeuble résidentiel situé à Clamart, dans les Hauts-de-Seine, regroupant des logements intermédiaires, c'est-à-dire des logements proposant des loyers inférieurs de 15 % à 20 % par rapport au marché en contrepartie d'une exonération de taxe foncière et d'une TVA réduite. L'immeuble, qui sera livré en 2025 avec une certification NF Habitat HQE niveau Excellent, se développe sur 6 étages avec 43 lots allant du T1 au T6 sur une surface habitable de 2 326 m². L'actif est implanté au pied du T6 au Sud de Clamart. Situé plus précisément dans le quartier de la Plaine, une zone en plein essor avec de nombreux programmes de développement en cours ; l'immeuble fera partie d'un écosystème d'environ 13 000 m² d'espaces verts. A fin décembre 2023, le plancher bas est achevé.



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^{er} janvier 2023, et l'annexe obligatoire relative à la documentation périodique est annexée à ce rapport (p. 52).

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 les frais.

Créé en 1997, le label Finansol a pour objectif de promouvoir et de valoriser la finance solidaire. 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.



IMPACT SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

En tant que fonds article 9 SFDR, les investissements de la SC Pierre Impact doivent répondre à certains objectifs environnementaux et/ou sociaux. À cet égard, le fonds s'engage à analyser les principaux impacts sur les facteurs de durabilité, en tenant compte des indicateurs d'impact tels que définis dans le règlement SFDR.

POCHE MAJORITAIRE

EHPAD CESANO MADERNO



Cet actif possède une note ESG de 66,5/100. Cette note provient de la grille ESG de Pierre Impact qui est construite selon les critères suivants :

- l'impact social en investissant dans des actifs intégrés dans leurs écosystèmes locaux souvent en zone tendue, parfois exploités par des opérateurs à but non lucratif, en assurant le bien-être des ménages et en mettant en place des politiques d'inclusion
- l'impact environnemental notamment en mesurant les économies d'énergie, le respect de la nature et biodiversité et la prise en compte des problématiques liées à la pollution
- l'impact au niveau de la gouvernance des actifs avec par exemple des loyers abordables permettant de limiter les taux d'effort des ménages et la formalisation d'alignement d'intérêts sur les problématiques ESG avec les locataires

Score grille ESG : **66,5/100**

Alignement Taxonomie sociale/environnementale : **100 %**

Contribution au taux d'impact social de Pierre Impact : **20 %**

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 taxonomie** 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 Taxonomie répondant à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.

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 20 % des lits (20 RSA, 10 Alzheimer et 10 CDI) à des personnes défavorisées**
- Proposer ces lits / unités résidentielles à un prix préférentiel par rapport au marché, à la charge du locataire ;

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 40 lits mis contractuellement à disposition de la municipalité, qui représentent 20 % de l'actif.

RESICOFFIM

L'objectif de cette foncière est d'investir dans une offre de logements de qualité, durable à proximité des transports et des bassins d'emploi en achetant des programmes développés par COFFIM. Le premier actif situé à Clamart sera livré en 2025 et proposera uniquement des logements intermédiaires avec une certification NF Habitat HQE niveau Excellent.

La contribution de Resicoffim au taux d'impact social est de 100 % car elle soutient une offre de logements abordables permettant de limiter le taux d'effort des ménages avec un premier actif de logement intermédiaire.

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 2023.

CBRE DUTCH RESIDENTIAL - CBRE IM

CBRE Dutch Residential Fund est un fonds investissant en résidentiel, principalement dans des logements abordables au Pays-Bas. Le fonds a pour ambition de mettre en place un plan de Capex ESG pour améliorer les performances énergétiques de ses actifs et s'engage à avoir 25 % d'actifs alignés à la taxonomie européenne.

Le fonds CBRE Dutch Residential Fund détient 78 % de logements proposés à des loyers abordables.

NOTE GRESB : 94/100

Article 8 SFDR

Contribution au taux d'impact social : 78 %

LIFENTO CARE PAN EUROPEAN – LIFENTO

Lifento Care Pan European investit 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 5 EHPADs géré par Domus Cura et Gheron qui proposent des tarifs plus abordables en fonction du revenus sur certains lits, contribuant ainsi au taux d'impact social à hauteur de 15 %.

LABEL ISR & LUXFLAG

Article 8 SFDR

Contribution au taux d'impact social : 15 %

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 à des logements décentes pour 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.

Article 8 SFDR

Contribution au taux d'impact social : 94 %

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.

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.

LABEL ISR

Article 8 SFDR

Contribution au taux d'impact social : 38 %

USUFRUIMMO 2030 – FRANCE VALLEY

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 ont toutes obtenu le label ISR et sont conformes à l'Article 8 du Règlement SFDR.

La foncière des Praticiens tire ses revenus de notamment deux hôpitaux publics situés à Créteil et Rillieux-la-Pape représentant 19 % du fonds soit 0,3 % d'Usufruimmo 2030.

Article 8 SFDR

Contribution au taux d'impact social : 0,3 %

EUROPEAN STUDENT ACCOMMODATION CORE FUND – STONESHIELD

European Student Accommodation Core Fund est investi dans un portefeuille de 43 résidences étudiantes en Espagne et au Portugal. Ce fonds soutient une offre de logement abordable pour les étudiants espagnols avec des tarifs proposés inférieurs de 10 % par rapport aux concurrents de Mi Campus dans un marché en manque structurel d'offre.

Le fonds ESACF possède 73 % de chambres possédant des tarifs inférieurs à ceux du marché.

Vise l'obtention en 2024 du label LuxFlag

Contribution au taux d'impact social : 73 %

Article 8 SFDR

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 social, d'avoir un impact social. Des indicateurs de mesure ont été définis spécifiquement pour la poche immobilière et la poche solidaire.

Au 31 décembre 2023, le taux d'impact social atteint par la SC Pierre Impact est de 50,74 %.

| | 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 % d'actif dont proposée à un tarif abordable (-10 % vs concurrents) |
|--------------------|--|--------------|------------------------|---|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| | Dutch Residential | 16 % | 8 | | 78 % | | | |
| | Lifento Care | 10 % | 8 | | | | | 15 % |
| | Patrimmo Croissance Impact | 15 % | 8 | | 6 % | 76 % | 13 % | |
| | Educatio | 3 % | 8 | | | | | 38 % |
| | Resicoffim | 2 % | | | | | 100 % | |
| | European Student Accommodation Core Fund | 11 % | 8 | | | | | 73 % |
| | Usufruimmo 2030 | 0 % | | | | | | |
| INDIRECT | Epargne Pierre | 4,98 % | 9 | | | | | 0 % |
| | Primovie | 3,93 % | 8 | | | | | |
| | Vendôme Régions | 3,41 % | 8 | | | | | |
| | Pierval Santé | 2,51 % | 8 | | | | | |
| | Fair Invest | 1,30 % | 8 | | | | | |
| | Foncière des Praticiens | 0,30 % | 8 | | | | | 19 % |
| | PF Hospitalité Europe | 0,20 % | 8 | | | | | |
| | LF Avenir Santé | 0,07 % | 8 | | | | | |
| | Kyaneos Pierre | 0,02 % | 8 | | | | | |
| DIRECT | Cesano Maderno | 19 % | | | | | | 20 % |
| SOLIDAIRE | Solifap | 9 % | ** | 100 % | | | | |
| TOTAL CONSO | | 100 % | | 8,62 % | 13,20 % | 11,06 % | 3,35 % | 14,51 % |
| | | | | | Taux d'impact social total | | | 50,74 % |

* Taux d'effort inférieur à 30-40 % ou inférieur de 10 % par rapport aux loyers de marché.

** Entreprise solidaire: investissement durable validé.

INDICATEURS SOCIAUX

| Investissement | Surface de logements sociaux, intermédiaires ou abordables et équivalents (Europe) mis à disposition | Surface destinées aux résidents en EHPAD ou cliniques | Surfaces destinées aux étudiants ou seniors en résidences gérées | Surfaces proposées par des opérateurs à un prix inférieur au prix de marché | Surfaces utilisées par des établissements scolaires |
|--|--|---|--|---|---|
| INDIRECT | | | | | |
| Dutch Residential Fund | 505 050 | | | 12 017 | |
| Lifento Care Pan European Fund | | 77 593 | | | |
| Patrimmo Croissance Impact | 32 605 | | | | |
| Educatio | | | | | 13 957 |
| Resicoffim* | | | | | |
| European Student Accommodation Core Fund | | | 241 731 | 176 287 | |
| Usufruimmo 2030* | | | | | |
| DIRECT | | | | | |
| Cesano Maderno | | 7 754 | | 1 551 | |
| SOLIDAIRE | | | | | |
| Solifap** | 9 750 | | | | |
| TOTAL CONSO | 547 404 | 85 347 | 241 731 | 189 855 | 13 957 |

* La spécificité des actifs sous-jacents (immeuble en construction et usufuit) ne nous permet pas de reporter sur ces indicateurs.

** En prenant une hypothèse de surface moyenne par appartement de 25 m².

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

| Investissement | Existence d'une certification environnementale en exploitation meilleure que BREEAM Very Good (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 une modélisation de trajectoire carbone dans le CRREM |
|--|--|---|------------------------------|--|
| INDIRECT | | | | |
| Dutch Residential Fund | 99 % | 80 % | 80 % | 67 % |
| Lifento Care Pan European Fund | 37 % | 0 % | 10 % | 0 % |
| Patrimmo Croissance Impact | 0 % | | 2 % | 80 % |
| Educatio | 10 % | 40 % | 42 % | 80 % |
| Resicoffim* | | | | |
| European Student Accommodation Core Fund | 100 % | 100 % | 42 % | 0 % |
| Usufruimmo 2030* | | | | |
| DIRECT | | | | |
| Cesano Maderno | | | 100 % | 100 % |
| SOLIDAIRE | | | | |
| Solifap | | | | |
| TOTAL CONSO | 30,85 % | 24,89 % | 38,67 % | 43,27 % |

* La spécificité des actifs sous-jacents (immeuble en construction et usufuit) ne nous permet pas de reporter sur ces indicateurs.

IMPACT SUR LA POCHE SOLIDAIRE

Pierre Impact est l'un des premiers fonds immobiliers 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 **4,2 millions de personnes en France**⁽¹⁾. La notion de mal-logement recoupe quatre situations :

- Les personnes **sans logement** (330 000 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**, en **institutions** ;
- Les personnes dans un **logement indigne** (habitat insalubre, habitat précaire, bidonville...).

La Fondation Abbé Pierre, référence en France dans la documentation de la situation des mal-logés, considère cette année 2023 comme une « année noire pour les mal-logés ». La fondation constate une aggravation alarmante de la crise du logement sans que se dessine pour autant les prémices d'une politique du logement à la hauteur des difficultés sociales et économiques générées.

Contre la crise du mal logement, l'effort public a diminué passant de 2,2 % du PIB en 2010 à 1,6 %⁽¹⁾ aujourd'hui, ce qui se retrouve également quand la Caisse des dépôts tire la sonnette d'alarme en communiquant ses prévisions à la baisse de la production d'HLM. Face au scénario de l'an dernier, il est prévu une production de 66 000 HLM par an face à un objectif de 125 000 logements produits post covid.

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 lui permettant de mieux se structurer et affronter cet enjeu majeur de la société. L'objectif de la SC Pierre Impact est d'investir jusqu'à 10 % de son actif brut dans des entreprises qui luttent contre le mal-logement.

PRÉSENTATION DE SOLIFAP

Solifap
INVESTISSEMENTS SOLIDAIRES

Solifap, société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre, a été sélectionnée comme partenaire de la SC Pierre Impact pour son premier investissement de la poche solidaire. Le fonds cherche à 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.

Solifap a amélioré les conditions de logement de 4 000 personnes sur tout le territoire grâce à 3 leviers majeurs :

- Les investissements fonciers, actifs acquis en direct 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, accordés à des associations pour financer des prestations de conseil (9 % de l'activité).

Au-delà d'une forte ambition de participer à la lutte contre le mal logement en France, Solifap s'inscrit également dans une politique de transition écologique durable grâce à la mise en place de toutes les innovations nécessaires pour répondre aux normes HQE⁽²⁾ de ces habitats et diminuer la facture énergétique des locataires.

DONNÉES CONCERNANT LE PARC SOLIFAP AU 31 DÉCEMBRE 2023

En 2023, le parc Solifap connaît une croissance de plus de 40 % dans le nombre de ses logements en services avec 120 logements supplémentaires en cours de réhabilitation dans son parc immobilier. Par ses différents leviers d'actions, la structure a contribué à améliorer les conditions de vie de plus de 4 000 personnes.

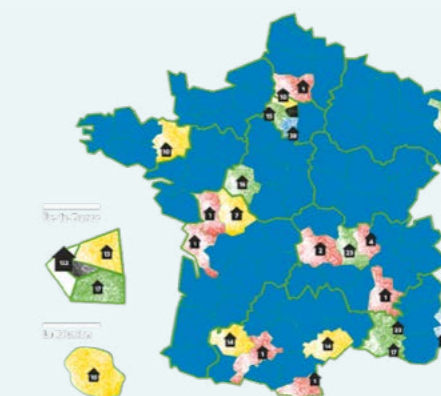
En quelques chiffres, la contribution de Solifap :

- **67 millions d'euros** engagés contre le mal-logement
- **390 logements** dans son parc dont **191 en service pour 382 personnes logés**
- **1 200 logements** financés par des prêts participatifs et garanties.

« Si on veut promouvoir une nouvelle approche pour favoriser l'accès au logement, il faut être en capacité de démontrer qu'on a de l'impact »

Charles Le Gac de Lansalut, Président de Solifap

IMPACT SOCIAL



⁽¹⁾ D'après le « 29^{ème} rapport sur l'état du mal-logement en France » édité par la fondation L'Abbé Pierre en février 2023.

⁽²⁾ HQE ou Haute Qualité Environnementale est une norme qui a pour objectif de limiter au maximum l'impact environnemental d'une construction ou réhabilitation immobilière, cela en assurant une qualité de vie optimale à ses futurs occupants.

La mission de Solifap va au-delà du simple accès à des logements décentes aux individus en situation précaire, elle œuvre pour permettre aux occupants de se réinsérer socialement.

Par ailleurs, en investissant dans des zones tendues, Solifap permet également à certaines communes de respecter les obligations de la loi SRU⁽³⁾. En effet, en France, plus de 2 000 communes doivent

répondre aux obligations de la loi SRU. 50 % d'entre elles n'y répondent pas et devront produire des logements sociaux à hauteur de 25 % de leur parc de logements au risque d'être sanctionnées. Solifap a concentré 91 % de son parc de logements dans des communes devant répondre à ces obligations, 7 % des logements de leur patrimoine permettent aux communes de répondre à leurs carences.

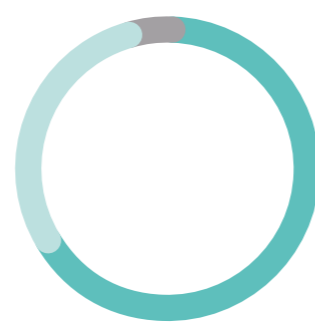
Typologies des 382 personnes relogées

En 2023, Solifap a permis à 191 ménages de retrouver un logement décent, 81 %⁽⁴⁾ de ces ménages vivant sous le seuil de pauvreté⁽⁵⁾ avant de rejoindre le parc de l'association.

Répartition des ménages par leur situation



Situation antérieure des locataires



Le loyer moyen des locataires du parc Solifap une fois les APL déduites est de **172 €/mois**. Les loyers mensuels sont plafonnés à **8 €/m²**.

À titre de comparaison, le loyer moyen dans les quartiers correspondants est de **20 €/m²**. Cela permet aux locataires de disposer d'un reste à vivre de **30 €/jour**. Ce montant est bien au-dessus du seuil d'alerte situé entre **10 € et 12 €/jour**, et leur permet de consacrer ce budget à d'autres postes de dépenses : nourriture, loisirs, etc.

⁽³⁾ Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

⁽⁴⁾ Sur une base de 69 % des ménages relogés

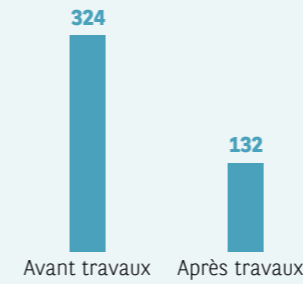
⁽⁵⁾ Le seuil de pauvreté correspond au revenu minimal au-dessous duquel une personne est considérée comme pauvre. Cela signifie que les revenus dont elle dispose sont inférieurs à 60 % du niveau de vie médian de la population. En 2022, il s'établissait à 1 128 € pour une personne seule. Environ 5 millions de personnes vivent sous ce seuil, soit 8 % de la population. En 2023, l'effet d'inflation est venu détériorer la situation (les chiffres de cette détérioration n'ont pas été communiqués)

IMPACT ENVIRONNEMENTAL AU SERVICE DU SOCIAL

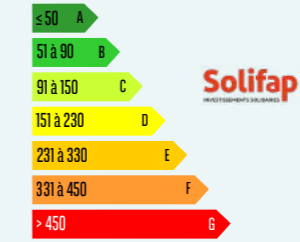
Une rénovation est opérée pour chaque logement acquis par Solifap. Dans 90 % des cas, ces rénovations sont faites directement une fois les biens acquis. Ces rénovations et réhabilitations ont un effet direct sur l'impact environnemental et la diminution des charges financières des locataires. Elles concernent l'isolation de la toiture, les isolations externes et/ou internes, la mise en place de nouvelles huisseries etc.

- Après la réhabilitation des logements, la consommation énergétique diminue en moyenne de 59 %. Elle est inférieure à 132 kWh/m²/an soit l'équivalent d'une étiquette C.
- Les émissions de CO₂ des bâtiments réhabilités par Solifap ont chuté de 62 %⁽¹⁾.

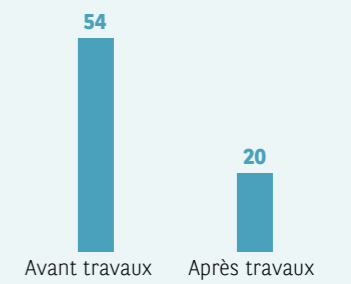
Consommation énergétique des logements en Wh EP/m²/an



Consommation énergétique en kWh/m²/an

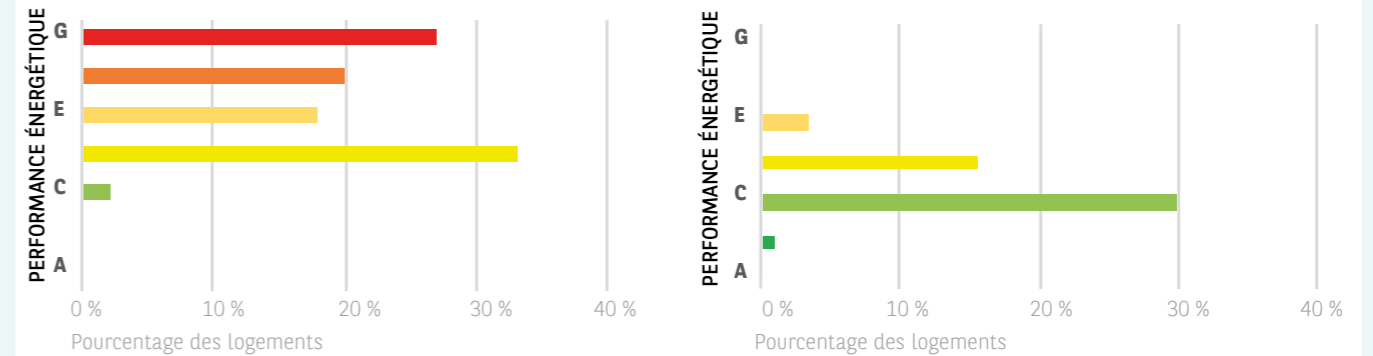


Émissions de CO₂ des logements en kgCO₂/m²/an



En promouvant la rénovation de logements anciens, Solifap contribue à lutter contre l'artificialisation⁽²⁾ des sols, soit 48 m² de surface artificialisée évitée en moyenne par logement pour un total de 10 000 m² de surface préservée. Par ailleurs, 96 % des logements du parc de Solifap ont amélioré leur classe DPE⁽³⁾.

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



IMPACT SECTORIEL

Solifap accompagne par différents moyens une multitude d'acteurs du secteur social. Sur les 95 structures partenaires accompagnées, 100 % déclarent avoir gagné en visibilité et rayonnement :

- 97 % estiment que Solifap leur a permis de concrétiser leurs projets (dont 40 % n'aurait pas pu l'amorcer)
- 50 % affirment que cet accompagnement a renforcé leur base financière notamment par deux biais :
 - Directement, par la résolution concrète des problématiques financières
 - Indirectement, en renforçant la confiance des partenaires historiques et permet l'accès à de nouvelles collaborations
- 93 % estiment que Solifap leur a permis de monter en compétences sur différents aspects :
 - Stratégie de développement
 - Gestion administrative et financière
 - Gestion de projet

⁽¹⁾ Avant travaux : sur la base de 15 % des logements (engagés, en travaux, en service). Après travaux : sur la base de 19 % des logements en service (idem graphique ci-dessus).

⁽²⁾ Transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. L'artificialisation des sols contribue au changement climatique, à l'aggravation des inondations et l'érosion de la biodiversité.

⁽³⁾ Uniquement pour les logements qui ont fait l'objet d'un diagnostic avant/après travaux, soit 19 % du parc.

FOCUS SUR LES DEUX PROJETS PHARES DE 2023

Solifap a contribué à l'acquisition et la réhabilitation de plusieurs projets, dont notamment :

- Un projet situé dans le centre-ville de Cannes, qui est conduit en partenariat avec **AGIS06**, association de gestion immobilière et sociale qui a pour mission d'augmenter les offres de logements en direction des populations à ressources modestes.
- Un projet à Rennes, en partenariat avec **Fratrries**, qui propose une solution de co-living entre jeunes actifs atteint de handicap ou non.

13, AVENUE DE GRASSE, 06400 CANNES

La mission de cet actif

Dans le centre de Cannes, au 13, avenue de Grasse, Solifap a acquis pour 1 million d'euros un immeuble de 468 m² offrant cinq logements sociaux. Grâce à Solifap d'importants travaux de réhabilitation ont été opérés en préservant l'authenticité architecturale du bâti tout en répondant au cahier des charges du label HPE⁽¹⁾.

Ce bâtiment s'inscrit la mission de Solifap : réinsérer des personnes victimes de mal-logements au cœur de la vie d'une métropole tout en offrant des habitats écologiquement responsables.

Créée en 1995, l'Association de Gestion Immobilière et Sociale des Alpes-Maritimes AGIS06 fait partie des premières structures à entrer dans le champ de la loi Besson du 31 mai 1990 qui a encadré l'activité d'intermédiation locative pour capter des logements accessibles aux ménages fragilisés en zone urbaine équilibrée. Ce dispositif permet de mobiliser le parc privé existant.

Cet immeuble a une capacité d'accueil d'une trentaine de personnes, dont 8 nouveaux résidents dont des réfugiés ukrainiens et des femmes victime de violences conjugales. Le loyer moyen appliqué dans cet immeuble est de 230 €/mois, ce qui permet aux locataires de disposer d'un reste à vivre de 28,50 €/jour, montant bien au-dessus des seuils d'alerte situé entre 10 € et 12 €/jour.

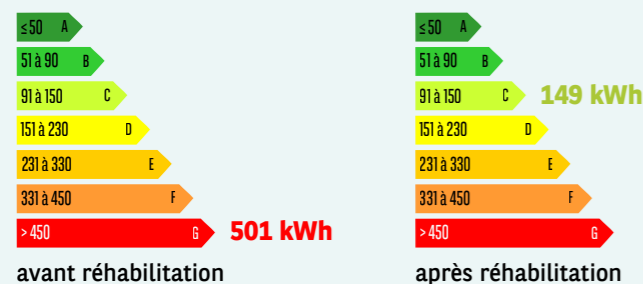
Cet investissement ne se limite pas à répondre aux besoins des résidents. En effet, il contribue également à aider la mairie de Cannes à remplir ses obligations en matière de logement social, conformément à la loi SRU. Ainsi, en décembre 2023, Cannes est sortie de sa carence en termes de logements sociaux.

Impact environnemental

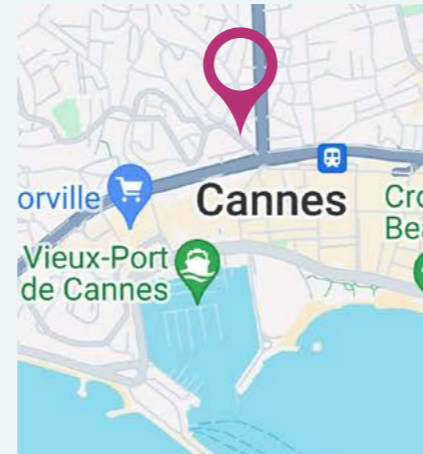
D'importants travaux ont été réalisés afin d'améliorer les consommations énergétiques de cet immeuble avec notamment une isolation intégrale des combles, le remplacement des anciennes huisseries du 3^{ème} et 4^{ème} étage ainsi que le changement des chaudières individuelles à gaz par une pompe à chaleur centrale.

La consommation énergétique de l'immeuble avant sa réhabilitation était de **501 kWh/m²/an**, émission de **GES 47 kg** d'équivalent CO₂. Aujourd'hui elle est de **149 kWh/m²/an**, émission de **GES 2 kg** d'équivalent CO₂ soit une réduction de **70 % des consommations énergétiques**.

Évolution de la consommation énergétique après réhabilitation en kWh/m²/an



⁽¹⁾ Le label « Haute performance énergétique rénovation ».



Photos : NOMMOS ARCHITECTURE & URBANISME, Elodie Artières

22, RUE SAINT-LOUIS, 35000 RENNES

La mission de cet actif

Solifap et Fratries s'associe en plein cœur de la ville de Rennes, au 22, rue Saint-Louis, sur un projet de co-living novateur en créant une colocation prônant la mixité sociale en donnant l'opportunité à des jeunes actifs porteurs de handicap de s'émanciper et de participer à la vie quotidienne. Ce projet offre 13 chambres et salles de bain individuelles, et des espaces communs propices aux échanges sociaux entre les locataires.

Les loyers proposés dans cet établissement sont de 610 € pour les jeunes actifs et 360 € pour les jeunes porteurs de handicap qui en moyenne perçoivent des aides de 1 150 €/mois. Cela leur permet de disposer d'un reste à vivre de 26 €/jour, afin de les responsabiliser et les accompagner petit à petit vers l'autonomie.

Aujourd'hui, l'immeuble de Rennes accueille 13 personnes dont 7 locataires sont en situation de handicap avec quatre emplois à plein temps (auxiliaires de vie médicaux, accompagnateur et responsable de maison) permettant d'assurer un accompagnement.

« Au début, je ne savais pas quoi répondre à la question : quel serait ton métier rêvé ? Avec Etienne, en parlant de mes passions, j'ai en listé trois : travailler en centre équestre, être secrétaire ou travailler dans un restaurant. Etienne a appelé des contacts de Fratries pour que je puisse faire des stages et c'est la restauration qui me plaît le plus. Depuis février, j'ai signé mon CDI au restaurant Le Reflet, je suis la plus heureuse du monde ! »

Axelle, colocataire avec handicap

« Avant Fratries, je connaissais très peu de personnes avec handicap mais le projet m'a plu. J'aime vivre de nouvelles expériences et je suis content de partager plein de bons moments avec tous les autres ! »

Jérémy, colocataire sans handicap

« [...] C'est un travail qui me permet de développer chaque jour des qualités d'écoute et d'animation. C'est incroyable de voir l'épanouissement d'Axelle, Emma, Valentin, Maxime et Pauline depuis qu'ils ont emménagé chez Fratries. Ils ont une réelle volonté de vivre indépendants, de créer des liens avec les jeunes pros et d'être pleinement intégrés par un travail qui leur plaît. »

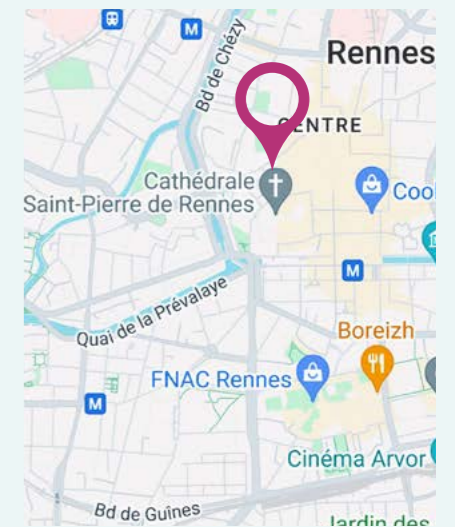
Etienne, responsable de maison



Photo : Solifap

Impact environnemental

Ce bien de 500 K€ acquis par Solifap a fait l'objet d'une réhabilitation complète pour un montant de 1,2 M€ à travers notamment des travaux d'isolation en changeant les menuiseries, avec également un travail sur la VMC, la mise en place de chauffe-eaux électriques et le changement de la chaudière à gaz en radiateurs électriques. La rénovation intégrale, des fondations à la toiture en passant par les huisseries, ont pour objectif de passer d'une classification DPE G **581 kWh/m²/an** à une classification C.



Photos : Solifap

LIEN DE VISITE VIRTUELLE :
Fratries Rennes
(matterport.com)

LIEN VERS LE POST
de l'inauguration des lieux :
Inauguration de Fratries Rennes

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2023

RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

Répartition de l'actif brut total au 31/12/2023 (en % de l'actif brut total)



| | |
|--|--|
| CIBLE : cercle extérieur | 31/12/2023 : cercle intérieur |
| ● 70 à 90 % Poche immobilière | ● 68,9 % Poche immobilière |
| ● 2,5 à 10 % Poche de liquidité disponible | ● 12,3 % Poche de liquidité disponible |
| ● 5 à 10 % Poche financière | ● 9,9 % Poche de liquidité allouée |
| ● 2,5 à 10 % Poche solidaire | ● 2,4% Poche financière |
| | ● 6,5 % Poche solidaire |

La poche de liquidité (représentant 27,6 M€) est, quant à elle, composée de :

- la trésorerie en prévision de futurs tirages des montants engagés pour trois participations minoritaires du fonds (CER III géré par Catella à hauteur de 5 M€, Social Infrastructure Fund géré par Franklin Templeton à hauteur de 3 M€ et la dernière partie de l'engagement dans Educatio géré par Quaero Capital pour 0,6 M€) ainsi que pour les appels de fonds futurs de la foncière RésiCoffim (2,8 M€), et la poursuite du déploiement de la poche financière (0,9 M€). En attente de tirage, cette trésorerie est placée à approximativement 4 %.
- la trésorerie disponible qui correspond à notre cible de gestion (approximativement 10 %) compte tenu des mécanismes de liquidité des sociétés civiles.

ACTIFS IMMOBILIERS - POCHE IMMOBILIÈRE

Pierre Impact détient un EHPAD situé au nord de Milan (d'une valeur d'environ 18 M€) et des participations minoritaires valorisées à environ 68 M€.

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

La répartition typologique reflète la stratégie du fonds qui investit dans le résidentiel au sens large : 46 % en logement intermédiaire, social et résidences étudiantes, 44 % en immobilier de santé et en écoles, et 10 % dans d'autres typologies telles que l'immobilier commercial.

Répartition au 31/12/2023



- 79 % Participations minoritaires
- 21 % Participations majoritaires

Répartition géographique



- 37 % France
- 22 % Italie
- 18 % Pays-Bas
- 12 % Espagne
- 6 % Allemagne
- 4 % Portugal
- 1 % Royaume-Uni/Irlande

Répartition sectorielle



- 40 % Santé
- 10 % Autres
- 4 % Éducation
- 17 % Résidentiel intermédiaire et abordable
- 13 % Résidentiel social
- 12 % Résidentiel étudiant
- 4 % Résidentiel libre

EN MAJORITAIRE

| Actif | Typologie | Date d'acquisition | Surface utile (m²) | Prix HD en €/m² | Taux d'occupation au 31/12/2023 | Loyer annuel net M€ | Loyer en €/m² | Taux de rendement | 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 | 2 308 | 100,0 % | 0,9 | 120 | 5,2 % | 5,1 % | 17 | 26 |
| Total acquisitions | | | 7 754 | 2 308 | 100,0 % | 0,9 | 120 | 5,2 % | 5,1 % | 17 | 26 |



En décembre 2022, Pierre Impact a acquis une maison de retraite médicalisée située à Cesano Maderno, près de Milan, en Italie. L'EHPAD, 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. Il est géré par Gheron Group, un des cinq principaux opérateurs de maisons de retraite en Italie présent dans 33 structures pour un total de 3 800 lits (avec 3 nouveaux projets pour 2024). Pour rappel, cette acquisition répondait à une forte demande de places en EHPAD dans la région de Milan, où le taux de couverture (nombre de lits disponibles ramenés aux lits nécessaires) était inférieur à 3 %.

Fin 2023 la valorisation de l'EHPAD a légèrement diminué (-0,6 %) par rapport au prix d'acquisition HD, suite à la révision du taux de rendement par l'expert, en ligne avec les ajustements de marchés observés en 2023.

En 2024, des travaux vont être réalisés pour améliorer la performance ESG de l'actif, avec notamment pour objectif d'obtenir une certification BREEAM in Use Very Good.

EN MINORITAIRE

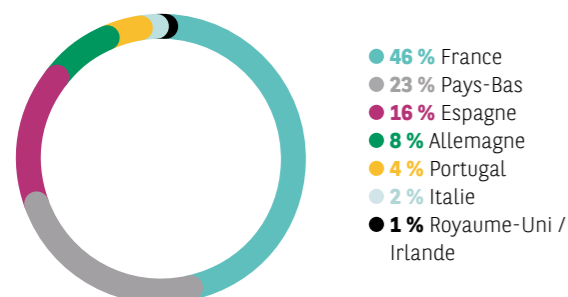
Pierre Impact a fait le choix de la diversification en allouant une partie importante de son capital en prenant des participations minoritaires (68,1 M€ au 31 décembre 2023). Ces investissements permettent à Pierre Impact, créée en juin 2022, d'être déjà diversifiée en termes de nombre d'immeubles sous-jacents (plus de 7 000 immeubles), de contreparties locatives, de typologies d'actifs et de géographies.

Le taux d'occupation financier agrégé des immeubles achevés des participations minoritaires est de 99,6 % en excluant Patrimmo Croissance Impact (cette SCPI détient la nue-propriété de logements sociaux et intermédiaires sans l'usufruit qui est détenu par des bailleurs sociaux) et Usufuimmo 2030 (fonds dédié investi dans l'usufruit de parts de SCPI). De même, la durée résiduelle des baux des participations minoritaires est proche de 15,9 ans en excluant Patrimmo Croissance Impact, CBRE Dutch Residential Fund et Usufuimmo 2030 (indicateur peu pertinent sur les fonds détenant uniquement des logements).

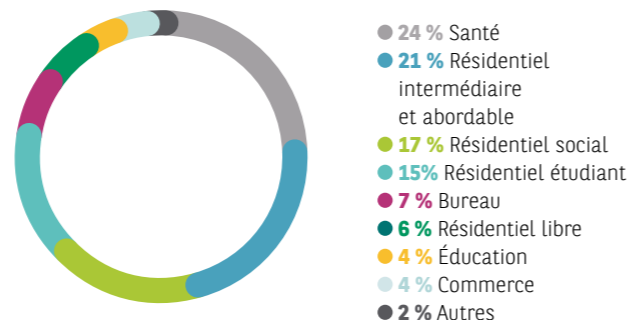
| Nom du fonds | Société de Gestion | Date de souscription | Montant de souscription (y.c. frais de souscription) net des rétrocessions (M€) | % Capital appelé | Valorisation à date 31/12/2023 (M€) |
|--|---------------------|----------------------|---|------------------|-------------------------------------|
| Usufuimmo 2030 | France Valley | 17/10/2022 | 15,0 | 100 % | 15,7 |
| CBRE Dutch Residential Fund | CBRE IM | 15/12/2022 | 15,0 | 100 % | 14,9 |
| Patrimmo Croissance Impact | Primonial REIM | 30/06/2022 | 13,6 | 100 % | 13,7 |
| European Student Accommodation Core Fund | Stoneshield Capital | 02/10/2023 | 10,0 | 100 % | 10,5 |
| Lifento Care Paneuropean | Lifento | 11/07/2022 | 10,0 | 100 % | 9,4 |
| Educatio | Quaero Capital | 30/06/2022 | 3,0 | 80 % | 2,4 |
| ResiCoffim | Coffim | 27/07/2022 | 4,2 | 33 % | 1,4 |
| CER III | Catella | Non appelé | 5,0 | 0 % | - |
| Social Infrastructure Fund | Franklin Templeton | Non appelé | 3,0 | 0 % | - |
| Total Réalisé | | | 78,8 | 86 % | 68,1 |

Répartition de la poche immobilière minoritaire au 31/12/2023

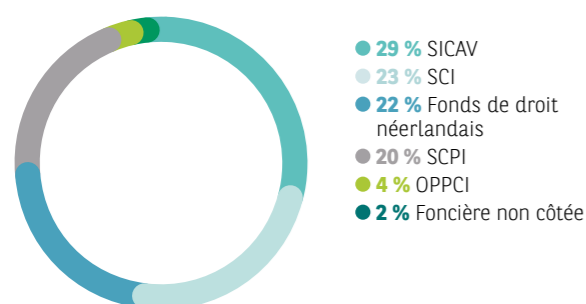
Répartition géographique



Répartition sectorielle



Répartition par type de véhicule (en % de l'actif brut total)



Sur l'exercice, la SC a reçu un total de 935 K€ de dividendes⁽¹⁾ via ses participations minoritaires :

| DIVIDENDES | 2023 |
|-----------------------------|---------------|
| FIA | |
| Lifento Care Paneuropean | 513 K€ |
| CBRE Dutch Residential Fund | 377 K€ |
| Educatio | 46 K€ |
| TOTAL | 935 K€ |

⁽¹⁾ Les dividendes versés en décembre au titre du second semestre 2023 par Lifento et Educatio ont été retraités dans l'Actif Net Réévalué de Pierre Impact au 31 décembre 2023 à hauteur de 284 K€ (256 K€ pour Lifento et 28 K€ pour Educatio) car les valorisations à fin décembre de ces deux fonds n'étaient pas encore disponibles.

LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2023, la poche de liquidité de Pierre Impact (27,6 M€) est investie sur différents supports de placement, rémunérée à approximativement 4 % (cf. Répartition des Actifs du Groupe).

ENDETTEMENT ET LEVIERS

Au 31 décembre 2023, 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 nul (hors prise en compte des éventuelles dettes bancaires des prises de participations non contrôlées).

Au 31 décembre 2023, 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 de 6 %.

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 2023, les niveaux de leviers AIFM de Pierre Impact s'élevaient à 79,0 % selon la méthode brute et à 100,0 % selon la méthode de l'engagement, en l'absence d'endettement.

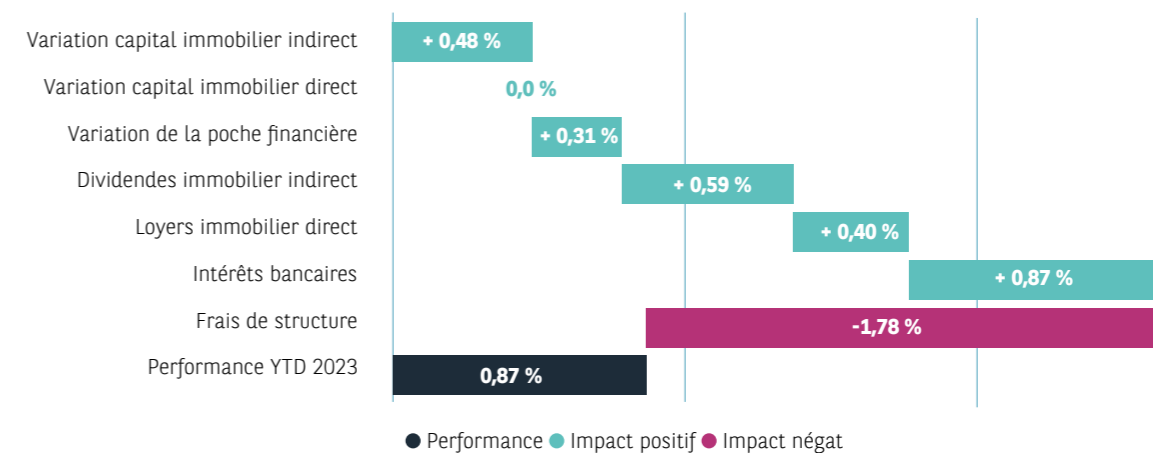
ASPECTS FINANCIERS

VALEUR LIQUIDATIVE DE LA SC PIERRE IMPACT

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative s'élève à 101,74 € par part, contre 100,86 € par part au 31 décembre 2022, soit une performance annuelle de +0,87 %, principalement liée aux investissements effectués en usufruit de SCPI (Usufruimmo 2030) et dans des résidences étudiantes en Espagne (European Student Accommodation Core Fund).

RATIONALISATION DE L'EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE EN 2023

Contributions à l'évolution de la performance sur l'année 2023



Cette performance positive sur l'année 2023 malgré un contexte changeant permet à la SC Pierre Impact d'être plutôt bien positionnée au regard du benchmark des SC (une performance moyenne des SC négative de -6,8 %) grâce à des investissements particulièrement relatifs, en particulier deux d'entre eux :

- L'achat d'usufruit de SCPIs avec le fonds **Usufruimmo 2030** ; cet investissement est le premier contributeur à la performance 2023 de Pierre Impact et témoigne de la pertinence d'une exposition aux flux locatifs dans un contexte d'incertitude sur les prix de parts de SCPIs. Le taux de distribution moyen des SCPIs sous-jacents est de 5,0 % (Epargne Pierre, Primovie, Vendôme Régions, Pierval Santé, Fair Invest, Foncière des Praticiens, PF Hospitalité Europe, LF Avenir Santé et Kyaneos Pierre).
- Le choix d'une exposition à des résidences étudiantes en Espagne grâce au **fonds European Student Accommodation Core Fund** pour poursuivre la diversification sectorielle et géographique du portefeuille. Cette opportunité off market soutient la performance du fonds, grâce à la qualité du portefeuille. En effet, les résidences, récemment construites avec un DPE moyen B, sont toutes opérées par Mi Campus, l'un des leaders espagnols du logement étudiant. Fin 2023, le taux d'occupation moyen est de 100 % pour l'année scolaire qui a débuté en septembre 2023, preuve de la qualité du portefeuille.

Cette performance a été amoindrie par les revalorisations à la baisse de deux fonds du fait de l'augmentation des taux d'intérêt sans pour autant remettre en cause la qualité des portefeuilles sous-jacents :

- **CBRE Dutch Residential Fund** possède un portefeuille de qualité investi en résidentiel abordable dans les principales villes néerlandaises avec 80 % de DPE A et un taux d'occupation de 99 %.
- **Lifento Care Paneuropean** investit à 62 % d'EHPAD et 38 % de cliniques spécialisées à travers des partenariats privilégiés avec Fresenius au Portugal, Gruppo Gheron en Italie, Domus Cura en Allemagne et Korian en France ce qui permet d'accompagner le développement en off market de ces opérateurs qui signent des baux long terme avec des revenus stables permettant de maintenir un taux de distribution relatif de plus de 5 %.

La poche financière du fonds, représentant à fin décembre à peine 2,4 % de l'Actif Brut, contribue pourtant de manière significative à la performance 2023. Pour rappel, cette poche est composée de Sofidy Selection 1, un OPCVM détenant des parts de foncières cotées et Sycomore Selection Credit R depuis octobre, un fonds obligataire se positionnant plutôt sur des maturités de 3 à 7 ans. Ces investissements sont le résultat d'une approche sélective parmi un large panel réalisé en partenariat avec Cedrus & Partners, avec la prise en compte de critères tels que la performance, la volatilité et la politique ESG des fonds.

Enfin, la poche de liquidité du fonds investie à approximativement 4 % a, elle aussi, permis de servir la performance du fonds sur l'année pour les fonds en attente d'investissements.

FRAIS ET COMMISSIONS

Sur l'exercice, la SC a reçu un total de 935 K€ de dividendes⁽⁴⁾ via ses participations minoritaires :

| Tableau des frais en euros (TTC) | 31/12/2023 (12 mois) |
|--|-------------------------------|
| Honoraires de dépositaire | 19 069 |
| Honoraires de valorisateur | - |
| Honoraires de gérance | 1 762 771 |
| Honoraires de conseil externe | 78 984 |
| Honoraires de CAC | 16 830 |
| Honoraires d'expertise | 8 668 |
| Total des frais récurrents | 1 886 322 |
| % de l'ANR | 1,50 % |
| Autres | 71 352 |
| Total des frais de structure | 1 957 674 |
| % de l'ANR | 1,56 % |
| Loyers | - |
| Primes d'assurance | - |
| Taxes immobilières | - |
| Honoraires de property management | - |
| Honoraires des autres prestataires | - |
| Autres | - |
| Total des frais immobiliers | - |
| % de l'ANR | - |
| Commission d'investissement | - |
| % du prix hors droits des acquisitions | - |
| Autres frais d'acquisition étalés | - |
| Total des frais d'acquisition | 173 262 |
| Commission d'arbitrage | - |
| % du prix net vendeur des immeubles cédés | - |
| Autres frais de cession | - |
| Total des frais de cession | - |
| % du prix net vendeur des immeubles cédés | - |
| Autres | - |
| Commission de souscription acquise au fonds | 874 434 ⁽⁴⁾ |
| ANR | 125 554 021 |

⁽⁴⁾ La commission de souscription (874 K€) qui est égale à 2 % du montant de la souscription est applicable sur les souscriptions additionnelles à l'engagement initial des cinq assureurs sponsors. Elle permet de couvrir une partie des frais d'acquisition nécessaires à la constitution du portefeuille s'élevant à 1,4 M€. Le reliquat (564 K€) ainsi que les frais de constitution du fonds (140 K€) ont été retraités extra-comptablement avec un étalement sur 8 ans.

Les frais récurrents (honoraires du dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes, de gérance et de conseil externe hors TVA non récupérable) se sont élevés à 1 886 K€ HT, soit 1,50 % de l'actif net. La rémunération de BNP Paribas REIM y contribue à hauteur de 824 K€ HT, soit 0,66 % de l'actif net et les frais de conseil externe (Cedrus & Partners) à hauteur de 79 K€.

Sur les participations minoritaires, les frais de gestion moyens se sont élevés sur l'année 2023 à 0,76 %.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2024

- Grâce au soutien des assureurs sponsors (Cardif, Spirica, Suravenir, Abeille et Oradea), Pierre Impact va poursuivre son développement en collectant des capitaux auprès d'autres assureurs.
- La revue de l'objectif de performance du fonds, avec un TRI cible sur 10 ans de 5,50 % (4 % anciennement) montre la volonté de Pierre Impact de s'inscrire pleinement dans le nouvel écosystème immobilier afin d'attirer des épargnants particuliers.
- L'ambition de Pierre Impact sur 2024 est de réussir à saisir les opportunités d'investissement attractives et relatives qui se présenteront sur le marché dans les prochains mois en ciblant notamment le résidentiel géré et alternatif et en se positionnant de manière opportuniste sur des ventes en bloc d'actifs résidentiels avec une décote significative.
- En 2024, les premiers appels de fonds sur les engagements pris dans les fonds suivants devraient avoir lieu :
 - **3 M€ sur Social Infrastructure Fund**, fonds Article 9 selon la réglementation SFDR, géré par Franklin Templeton. Ce fonds investit à travers toute l'Europe (principalement dans les zones urbaines d'Europe occidentale) dans les secteurs de la santé, de l'éducation, du logement social et abordable, de la justice, des services d'urgence et des services civiques, des classes d'actif décorréliées des cycles économiques.
 - **5 M€ sur CER III**, fonds Article 9 de la réglementation SFDR, géré par Catella, spécialiste de l'investissement résidentiel en Europe. Le portefeuille est constitué d'actifs récents de typologies variées comme des logements, résidences seniors et résidences étudiantes, sur les marchés centraux d'Europe occidentale, notamment l'Allemagne, le Benelux, l'Autriche, la France et les pays nordiques.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLOTÛRE

Néant.



Contrôle interne et gestion des risques

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

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du Groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de Contrôle Permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

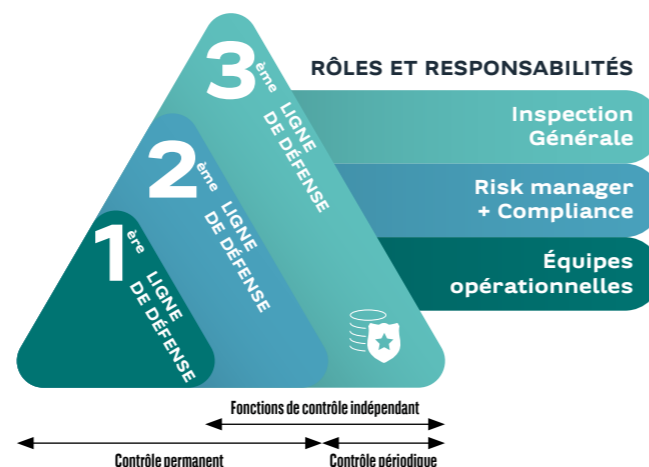
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le Groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence à 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 (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur 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 de celles 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 ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SC ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires applicables à la clôture de l'exercice 2023.

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 BNP Paribas REIM France.

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

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également 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^e 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 BNP Paribas 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 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Comptes annuels de l'exercice 2023

TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2023

| | T1 2023 | T2 2023 | T3 2023 | T4 2023 | Total |
|---|---------|---------|---------|---------|-------|
| En euros | | | | | |
| Dividende par action | - | - | - | - | - |
| Distribution totale avant régularisation | - | - | - | - | - |
| Distribution totale (incluant régularisation) | - | - | - | - | - |

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

| | 2023 (12 mois) | 2022 (6,5 mois) |
|--|----------------|-----------------|
| En euros | | |
| SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE | | |
| Capital social | 123 821 312,11 | 80 099 694,66 |
| Nombre d'actions émises | 1 234 010,00 | 801 640,00 |
| Nombre d'obligations convertibles en actions | - | - |
| RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES | | |
| Chiffre d'affaires hors taxes | - | - |
| Résultat avant impôt, amortissement et provisions | 921 043,84 | -684 462,49 |
| Impôt sur les bénéfices | - | - |
| Résultat après impôt, amortissements et provisions | -690 954,80 | -684 462,49 |
| Montant des bénéfices distribués | - | - |
| RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE ACTION | | |
| Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions | 0,7464 | -0,8538 |
| Résultat après impôt, amortissements et provisions | -0,5599 | -0,8538 |
| Dividendes versés par action | - | - |
| PERSONNEL | | |
| Nombre de salariés | - | - |
| Montant de la masse salariale | - | - |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | - | - |

BILAN ACTIF (EN EURO)

| | Montant brut | Amort. Prov. | Net au 31/12/2023 | Net au 31/12/2022 |
|---|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Frais d'établissement | - | - | - | - |
| Frais de recherche et de développement | - | - | - | - |
| Concessions brevets droits similaires | - | - | - | - |
| Fonds commercial ⁽¹⁾ | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles en cours | - | - | - | - |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | - | - | - | - |
| Terrains | - | - | - | - |
| Constructions | - | - | - | - |
| Installations techniques, mat. et outillages indus. | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| Immobilisations financières⁽²⁾ | - | - | - | - |
| Participations évaluées par équivalence | - | - | - | - |
| Autres participations | 91 975 745 | 1 611 999 | 90 363 746 | 69 190 687 |
| Créances rattachées à des participations | 6 462 652 | - | 6 462 652 | - |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | - | - | - | - |
| Autres titres immobilisés | - | - | - | - |
| Prêts | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - |
| ACTIF IMMOBILISE (I) | 98 438 397 | 1 611 999 | 96 826 398 | 69 190 687 |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | - | - | - | - |
| En-cours de production de biens | - | - | - | - |
| En-cours de production de services | - | - | - | - |
| Produits intermédiaires et finis | - | - | - | - |
| Marchandises | - | - | - | - |
| Avances, acomptes versés sur commandes | - | - | - | - |
| Créances ⁽³⁾ | 4 231 | - | 4 231 | 120 |
| Créances clients et comptes rattachés | - | - | - | - |
| Autres | 4 231 | - | 4 231 | 120 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | - | - | - | - |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Instruments de trésorerie | - | - | - | - |
| Disponibilités | 26 305 061 | - | 26 305 061 | 10 571 626 |
| Charges constatées d'avance ⁽³⁾ | - | - | - | - |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 26 309 293 | - | 26 309 293 | 10 571 746 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | - | - | - | - |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | - | - | - | - |
| Ecarts de conversion Actif (V) | - | - | - | - |
| TOTAL (I+II+III+IV+V) | 124 747 689 | 1 611 999 | 123 135 691 | 79 762 434 |

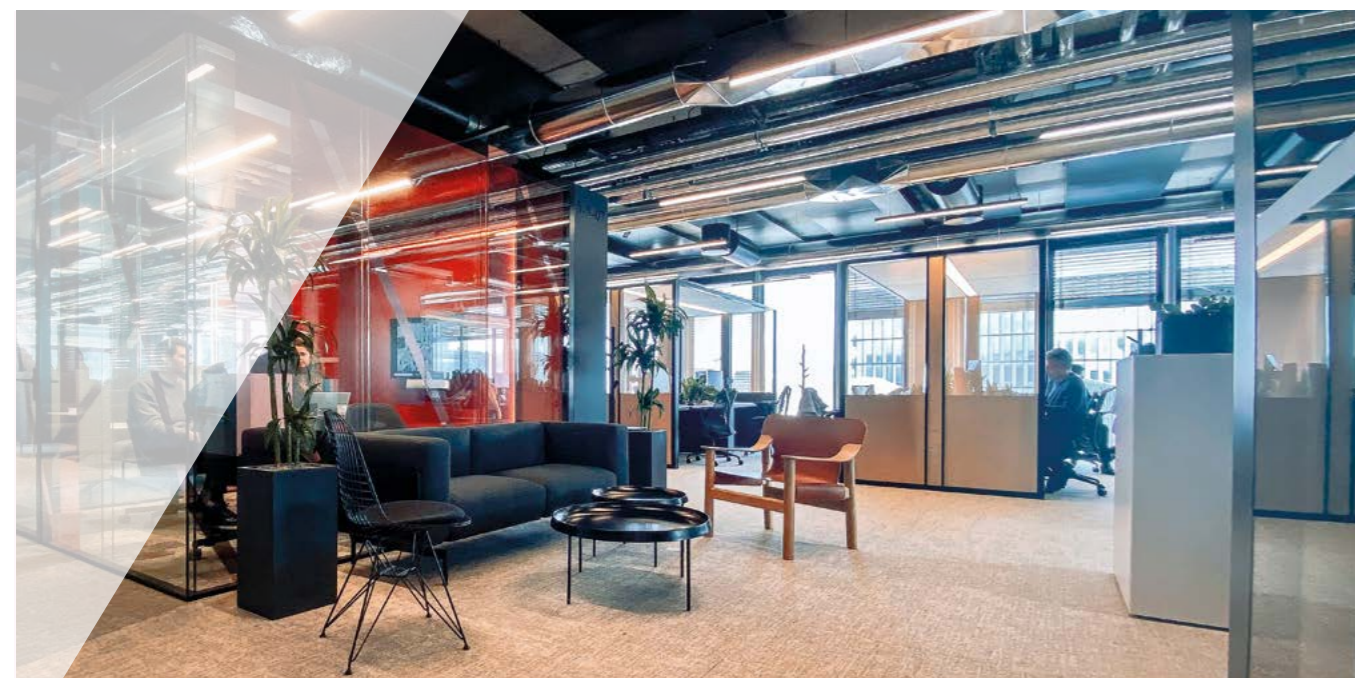
⁽¹⁾ Dont droit au bail

⁽²⁾ Dont à moins d'un an (brut)

⁽³⁾ Dont à plus d'un an (brut)

BILAN PASSIF (EN EURO)

| | au 31/12/2023 | au 31/12/2022 |
|---|--------------------|-------------------|
| Capital (dont versé) | 12 382 131 | 8 009 969 |
| <i>Y compris souscrit non appelé</i> | - | - |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 111 439 181 | 72 089 725 |
| Ecart de réévaluation | - | - |
| Ecart d'équivalence | - | - |
| Réserve légale | - | - |
| Réserves statutaires ou contractuelles | - | - |
| Réserves réglementées | - | - |
| Autres réserves | - | - |
| Report à nouveau | -684 462 | - |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | -690 955 | -684 462 |
| Subventions d'investissement | - | - |
| Provisions réglementées | - | - |
| CAPITAUX PROPRES (I) | 122 445 895 | 79 415 232 |
| Provisions pour risques | - | - |
| Provisions pour charges | - | - |
| PROVISIONS (II) | - | - |
| Emprunts obligataires convertibles | - | - |
| Autres emprunts obligataires | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 1 713 | - |
| <i>Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques</i> | - | - |
| Emprunts et dettes financiers divers | - | - |
| <i>Dont emprunts participatifs</i> | - | - |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | - | - |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 552 526 | 347 201 |
| Dettes fiscales et sociales | 290 | - |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | - | - |
| Autres dettes | - | - |
| Instruments de trésorerie | - | - |
| Produits constatés d'avance | 135 267 | - |
| DETTES (III) | 689 796 | 347 201 |
| <i>Dont à plus d'un an</i> | - | - |
| <i>Dont à moins d'un an</i> | 689 795 | 347 201 |
| Ecart de conversion Passif (IV) | - | - |
| TOTAL (I+II+III+IV+V) | 123 135 691 | 79 762 434 |

**COMPTES DE RÉSULTATS (EN EURO)**

| | Total au 31/12/2023 | Total au 31/12/2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ventes de marchandises | - | - |
| Production vendue (biens) | - | - |
| Production vendue (services et Travaux) | - | - |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | - | - |
| Production stockée | - | - |
| Production immobilisée | - | - |
| Subventions d'exploitation | - | - |
| Reprises sur prov. et amortissements, transferts de charges | - | - |
| Autres produits | 742 076 | - |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) (I) | 742 076 | - |
| 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* | 2 130 937 | 966 658 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | - | - |
| Salaires et traitements | - | - |
| Charges sociales | - | - |
| Cotisations personnelles de l'exploitant | - | - |
| <i>Dotations aux amortissements et aux dépréciations</i> | - | - |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | - | - |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | - | - |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | - | - |
| Dotations aux provisions | - | - |
| Autres charges | - | - |
| CHARGES D'EXPLOITATION (2) (II) | 2 130 937 | 966 658 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | -1 388 861 | -966 658 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | - | - |
| Perte ou bénéfice transféré (IV) | - | - |
| OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN | - | - |
| Produits financiers de participation (3) | 935 066 | 256 294 |
| Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | 397 253 | - |
| Autres intérêts & produits assimilés (3) | 977 585 | 25 902 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge | - | - |
| Différences positives de change | - | - |
| Produits nets sur cessions de V.M.P. | - | - |
| PRODUITS FINANCIERS (V) | 2 309 905 | 282 196 |
| Dotations aux amortissements dépréciations & provisions | 1 611 999 | - |
| Intérêts & charges assimilés (4) | - | - |
| Différences négatives de change | - | - |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P. | - | - |
| CHARGES FINANCIÈRES (VI) | 1 611 999 | - |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI) | 697 906 | 282 196 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI) | -690 955 | -684 462 |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | - | - |
| Produits exceptionnels sur opérations de capital | - | - |
| Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges | - | - |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII) | - | - |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | - | - |
| Charges exceptionnelles sur opérations de capital | - | - |
| Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions | - | - |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII) | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | - | - |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | - | - |
| Impôts sur les bénéfices (X) | - | - |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 3 051 981 | 282 196 |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 3 742 936 | 966 658 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | -690 955 | -684 462 |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

* Y compris : -redevances de crédit-bail mobilier -redevances de crédit-bail immobilier

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI SC PIERRE IMPACT DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

Ce contexte de marché a notamment conduit à la baisse de la collecte de nouveaux capitaux.

Au cours de l'exercice 2023, le capital a augmenté à dix-sept reprises :

- **le 8 février 2023** par voie de souscription de 67 981 parts à 100,95 euros/part pour un montant total de 6 862 682 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 137 254 euros.
- **le 22 février 2023** par voie de souscription de 108 555 parts à 101,15 euros/part pour un montant total de 10 980 338 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 219 607 euros.
- **le 22 mars 2023** par voie de souscription de 43 672 parts à 101,02 euros/part pour un montant total de 4 411 745 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 88 235 euros.
- **le 6 avril 2023** par voie de souscription de 10 420 parts à 101,32 euros/part pour un montant total de 1 055 754 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 21 115 euros.
- **le 11 avril 2023** par voie de souscription de 106 438 parts à 101,32 euros/part pour un montant total de 10 784 298 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 215 686 euros.
- **le 26 avril 2023** par voie de souscription de 4 833 parts à 101,38 euros/part pour un montant total de 489 970 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 9 799 euros.
- **le 5 mai 2023** par voie de souscription de 4 069 parts à 100,98 euros/part pour un montant total de 410 888 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 8 218 euros.
- **le 10 mai 2023** par voie de souscription de 14 563 parts à 100,98 euros/part pour un montant total de 1 470 572 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 29 411 euros.
- **le 22 mai 2023** par voie de souscription de 9 707 parts à 100,99 euros/part pour un montant total de 980 310 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 19 606 euros.

- **le 6 juin 2023** par voie de souscription de 8 553 parts à 100,94 euros/part pour un montant total de 863 840 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 17 267 euros.
- **le 7 juin 2023** par voie de souscription de 9 712 parts à 100,94 euros/part pour un montant total de 980 329 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 19 606 euros.
- **le 21 juin 2023** par voie de souscription de 3 764 parts à 101,09 euros/part pour un montant total de 380 503 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 7 610 euros.
- **le 6 juillet 2023** par voie de souscription de 3 242 parts à 101,08 euros/part pour un montant total de 327 701 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 6 554 euros.
- **le 7 juillet 2023** par voie de souscription de 19 398 parts à 101,08 euros/part pour un montant total de 1 960 750 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 39 215 euros.
- **le 20 juillet 2023** par voie de souscription de 4 029 parts à 100,84 euros/part pour un montant total de 406 284 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 8 126 euros.
- **le 3 août 2023** par voie de souscription de 3 722 parts à 100,94 euros/part pour un montant total de 375 699 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 7 518 euros.
- **le 4 août 2023** par voie de souscription de 9 712 parts à 100,94 euros/part pour un montant total de 980 329 euros majoré de la commission de souscription acquise à la SC pour un montant total de 19 607 euros.

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 123 821 312 euros, composé de 1 234 010 parts. Le prix de souscription d'une part correspond à la dernière valeur liquidative connue.

Par ailleurs, la SC Pierre Impact a réalisé des investissements indirects par la souscription de parts d'OPCI, de SCPI et de SCI pour un montant total hors frais de 22 785 058 euros.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la commission de souscription acquise à la SC est comptabilisée en produits d'exploitation.

Il s'agit des frais d'entrée à la charge des associés lors de la souscription de parts de la SC PIERRE IMPACT. Cette commission est destinée à couvrir les frais afférents aux acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.

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 2023 a une durée de 12 mois (contre 6,5 mois pour l'exercice clos le 31 décembre 2022).

Le total du bilan est de : 123 135 691 €

Le résultat est de : -690 955 €

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.

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 ou 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 |
|--|-------------------------|----------------------------|---|-----------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Concessions | - | - | - | - |
| Mali de Fusion | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | - | - | - | - |
| Constructions | - | - | - | - |
| Inst., aménag. agencements | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations | 69 190 687 | 22 785 058 | - | 91 975 745 |
| Créances rattachées à des participations | - | 6 462 652 | - | 6 462 652 |
| TOTAL | 69 190 687 | 29 247 710 | - | 98 438 397 |

2.1.2 Variations des amortissements

Néant

| | Ouverture de l'exercice | Acquisitions de l'exercice | Cessions ou mise au rebut ou diminution | Clôture de l'exercice |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---|-----------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Concessions | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | - | - | - | - |
| Constructions | - | - | - | - |
| Inst., aménag. agencements | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | - | - | - |

La totalité des dotations aux amortissements pratiqués au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 est de nature économique, elles sont calculées en mode linéaire.

2.1.3 Tableau des dépréciations

| | Ouverture de l'exercice | Dotation | Reprise | Clôture de l'exercice |
|-------------------------------|-------------------------|------------------|----------|-----------------------|
| Immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | 1 611 999 | - | 1 611 999 |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | 1 611 999 | - | 1 611 999 |

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

2.2 Dettes financières

Le montant de 1 713 € correspond aux commissions bancaires dues.

| Ventilation par maturité résiduelle | jusqu'à un an | de un à cinq ans | > cinq ans | Total |
|-------------------------------------|---------------|------------------|------------|----------|
| Emprunts à taux variable | - | - | - | - |
| Emprunt amortissable | - | - | - | - |
| Emprunt non amortissable | - | - | - | - |
| Emprunt à taux fixe | - | - | - | - |
| Emprunt amortissable | - | - | - | - |
| Emprunts non amortissable | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | - | - | - |

2.3 Informations sur les dettes, les créances d'exploitation et diverses

2.3.1 Les créances

Les créances d'exploitation ont des échéances à moins d'un an. Leur ventilation par nature est la suivante :

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Clients et comptes rattachés | - |
| Etat - TVA | 290 |
| Etat - Autres Impôts et Taxes | - |
| Groupe et associés | - |
| Autres créances | 3 941 |
| Charges constatées d'avance | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | 4 231 |

2.3.2 Tableau des dépréciations

Néant

| | Ouverture de l'exercice | Dotation | Reprise | Clôture de l'exercice |
|----------------------|-------------------------|----------|----------|-----------------------|
| Créances clients | - | - | - | - |
| Autres débiteurs | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | - | - | - |

2.3.3 Les dettes

Les dettes d'exploitation ont toutes des échéances à moins d'un an. Leur ventilation par nature est la suivante :

| | |
|----------------------------------|----------------|
| - Fournisseurs | 552 526 |
| - Fournisseurs d'immobilisations | - |
| - État-TVA | 290 |
| - État-Autres impôts et taxes | - |
| - Autres dettes | - |
| - Locataires créditeurs | - |
| - Produits constatés d'avance | 135 267 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 688 083 |

2.4 Détail des produits à recevoir et des charges à payer

2.4.1 Charges à payer

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|----------------|-----------------|
| Fournisseurs, factures non parvenues | 539 765 | 347 2021 |
| Honoraires de gestion | 510 191 | 306 |
| Fournisseurs honoraires | 29 574 | 346 895 |
| Fournisseurs biens et services | - | - |
| Fournisseurs immobilisations | - | - |
| Intérêts courus | 1 713 | - |
| Intérêts sur prêt | - | - |
| Intérêts sur compte courant | - | - |
| Commissions bancaires | 1 713 | - |
| Impôts et Taxes | - | - |
| Taxes | - | - |

2.4.2 Produits à recevoir

Néant

| Produits à recevoir | 31/12/2023 | 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 | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | - |

2.5 Capitaux propres**2.5.1 Composition du capital social au 31/12/2023**

| 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 | 10,03 | 801 640 | 432 370 | - | 1 234 010 |

Le capital est composé de 1 234 010 actions de 10,03 euros de nominal, entièrement libérées.

2.5.2 Evolution 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 | - | 4 372 162 | - | - | 12 382 131 |
| Prime d'émission, d'apport | 72 089 725 | - | 39 349 456 | - | - | 111 439 181 |
| Écart de réévaluation | - | - | - | - | - | - |
| Réserve légale | - | - | - | - | - | - |
| Réserves distribuables | - | - | - | - | - | - |
| Report à nouveau | - | -684 462 | - | - | - | -684 462 |
| Résultat | -684 462 | 684 462 | - | - | -690 955 | -690 955 |
| Distribution de dividendes | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | 79 415 232 | 0 | 43 721 618 | | -690 955 | 122 445 895 |

2.6 Provisions

Néant

| | Ouverture de l'exercice | Dotations | Reprise | Clôture de l'exercice |
|-------------------------|-------------------------|-----------|----------|-----------------------|
| Provisions pour litige | - | - | - | - |
| Provisions pour charges | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | - | - | - |

2.7 Liste des filiales et participations

| | Valeur comptable brute | Valeur comptable nette | Détention |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Filiales (> 50 %) : | | | |
| PI Cesano | 14 400 000 | 13 745 736 | 100 % |
| Participations (> 10 % et < 50 %) : | | | |
| Foncière Resicoffim | 1 399 530 | 1 399 530 | 30 % |
| TOTAL GÉNÉRAL | 15 799 530 | 15 145 266 | |

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**3.1. Produits d'exploitation**

Néant

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Loyers | - |
| Indemnités diverses | - |
| Produits divers de gestion courante | - |
| Charges refacturées | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - |

3.2. Autres achats et charges externes

| | 31/12/2023 (12 mois) | 31/12/2022 (6,5 mois) |
|---|----------------------|-----------------------|
| Charges locatives | - | - |
| Charges d'entretien | - | - |
| Primes d'assurance | - | - |
| Honoraires ⁽¹⁾ | 2 120 742 | 958 747 |
| Annonces et droits d'enregistrements | 7 459 | 1 383 |
| Services bancaires | 2 736 | 6 528 |
| TOTAL ACHATS ET CHARGES EXTERNES | 2 130 937 | 966 658 |

⁽¹⁾ dont honoraires CAC au 31/12/2022 = 16 830 €

3.3. Impôts et taxes

Néant

| | 31/12/2023 (12 mois) | 31/12/2022 (6,5 mois) |
|--|----------------------|-----------------------|
| Taxe foncière | - | - |
| Taxe OM | - | - |
| Taxe bureaux | - | - |
| TVA non récupérables | - | - |
| CET | - | - |
| TOTAL IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | - | - |

3.4 Résultat financier

| | 31/12/2023 (12 mois) | 31/12/2022 (6,5 mois) |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Produits financiers | 2 309 905 | 282 196 |
| Intérêts sur les créances rattachées | 397 253 | - |
| Revenus des titres de participations | 935 066 | 256 294 |
| Intérêts financiers sur VEFA | - | - |
| Reprise dépréciation titres | - | - |
| Intérêts financiers divers | 977 586 | 25 902 |
| Charges financières | - | - |
| Intérêts sur les créances rattachées | - | - |
| Revenus des titres de participations | - | - |
| Intérêts financiers sur VEFA | - | - |
| RÉSULTAT FINANCIER | 2 309 905 | 282 196 |

3.5 Résultat exceptionnel

| | 31/12/2023 (12 mois) | 31/12/2022 (6,5 mois) |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Produits exceptionnels | - | - |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - | - |

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1 États des échéances des créances

| | Mont. brut | à 1 an au + | + d' 1 an | Dont entreprises liées |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------------|
| Créances rattachées à des participations | 6 462 652 | 397 253 | 6 065 399 | - |
| Prêts | - | - | - | - |
| Autres immobilisations financières | - | - | - | - |
| Clients douteux litigieux | - | - | - | - |
| Autres créances clients | - | - | - | - |
| À créances représ. de titres prêtés | - | - | - | - |
| Fournisseurs | 3 941 | 3 941 | - | - |
| État - Taxe sur la valeur ajoutée | 290 | 290 | - | - |
| État - Autres impôts, taxes et versements assimilés | - | - | - | - |
| État - Divers | - | - | - | - |
| Groupe et associés | - | - | - | - |
| Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres). | - | - | - | - |
| Charges constatées d'avance | - | - | - | - |
| État des créances | 6 466 883 | 401 484 | 6 065 399 | |
| 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

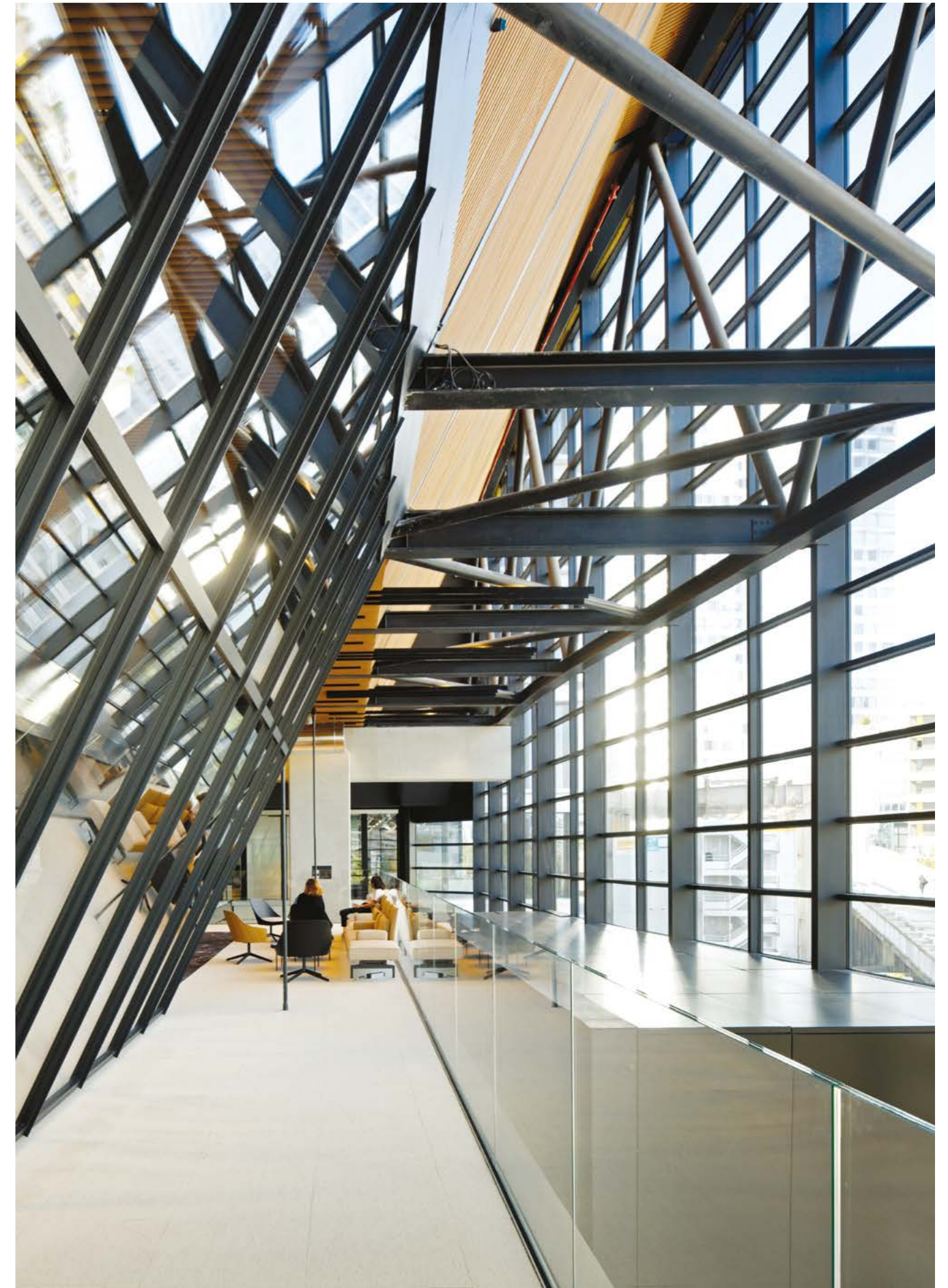
| | Mont. brut | à 1 an au + | + d'1 an | + de 5 ans | Dont entreprises liées |
|---|----------------|----------------|----------|------------|------------------------|
| Emp. & det. auprès ets de crédit | 1 713 | 1 713 | - | - | - |
| Emp. & dettes financ. Divers | - | - | - | - | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 552 526 | 552 526 | - | - | - |
| État - Taxe sur la valeur ajoutée | 290 | 290 | - | - | - |
| 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 | 135 267 | 135 267 | - | - | - |
| Etat des dettes | 689 796 | 689 796 | - | - | - |
| 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 A LA CLÔTURE

Néant.



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31 décembre 2023

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 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris la Défense, le 10 juin 2024

Le commissaire aux comptes
Mazars
Alexandre Kasse,
Associé

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 2023

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.

Fait à Paris la Défense, le 10 juin 2024
Le commissaire aux comptes
Mazars
Alexandre Kasse,
Associé

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Présentation du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 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.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Gérance sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et pris connaissance des comptes annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023.

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 2023, en approuve les conclusions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate que les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 font ressortir un bénéfice de -690 954,80 €, et décide d'affecter ce résultat comme suit :

| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | -690 954,80 € |
|---|------------------------|
| Report à nouveau antérieur | -684 462,49 € |
| Résultat distribuable | -1 375 417,29 € |
| Distribution d'un dividende de l'exercice | 0,00 € |
| MONTANT DU REPORT À NOUVEAU | -1 375 417,29 € |

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 Taxonomie 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 taxonomie.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

| <input checked="" type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
|--|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> IL a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 66 %</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> | <p><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</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><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 taxonomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> IL a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 51 %</p> | <p><input type="checkbox"/> IL promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p> |

Ces ratios excluent la poche de liquidité et la poche financière.

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 décembre 2023, 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 sous la rubrique « RSE ».

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 Taxonomie se stabilise, il a été validé que toute participation dans un fonds est considérée comme durable dès lors que le fonds, au moment de l'investissement, est :

- Conforme à l'article 9 de SFDR, et/ou
- Conforme à l'Article 8 de SFDR et présente un label environnemental type Label ISR ou Luxflag,
- Une entreprise solidaire.

Pour information, la SCPI Patrimmo Croissance Impact, fonds article 9 selon la réglementation SFDR au moment de l'investissement de Pierre Impact en juin et septembre 2022, a changé sa classification SFDR en 2023 pour devenir article 8. Ce changement ne remet pas en cause la participation de cet investissement dans la stratégie de Pierre Impact avec un taux d'impact social de 94 % de cette participation qui finance des logements sociaux et intermédiaires en France.

Par ailleurs, le fonds ESACF géré par la société de gestion Stoneshield est en cours d'obtention du label Luxflag, sachant également que cette participation participe largement au taux d'impact social du fonds à hauteur de 73 %.

Chaque investissement de la SC Pierre Impact respecte les critères définis par BNP Paribas REIM France d'investissement durable, en voici le détail :

| Investissement | Poids conso | Catégorie SFDR Article | Critère Investissement durable SFDR INDIRECT | | Critère Investissement durable SFDR DIRECT | |
|--|--------------|------------------------|--|---|---|--|
| | | | Présence d'un label au niveau du fonds | Critère DNSH : Prise en compte des PAI par chaque fonds | Actif déjà aligné aux critères de la taxonomie 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 | 16 % | 8 | Non | Oui | NA | NA |
| Lifento Care | 10 % | 8 | Label ISR & Label | Oui | NA | NA |
| Patrimmo Croissance Impact | 15 % | 8 | Non | Oui | NA | NA |
| Educatio | 3 % | 8 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| European Student Accommodation Core Fund | 11 % | 8 | Commitment to LuxFlag within one year | Oui | NA | NA |
| Usufruimmo 2030 | | | Label ISR | Oui | NA | NA |
| Epargne Pierre | 5 % | 9 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| Primovie | 4 % | 8 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| Vendôme Régions | 3 % | 8 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| Pierval Santé | 3 % | 8 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| Fair Invest | 1 % | 8 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| Foncière des Praticiens | 0 % | 8 | Label ISR | Oui | NA | NA |
| PF Hospitalité Europe | 0 % | 8 | Label ISR | | | |
| LF Avenir Santé | 0 % | 8 | Label ISR | | | |
| Kyaneos Pierre | 0 % | 8 | | | | |
| DIRECT | | | | | | |
| Cesano | 19 % | | | | Oui | Oui |
| Resicoffim* | 2 % | | | | | |
| SOLIDAIRE | | | | | | |
| Solifap | 9 % | ** | | | | |
| TOTAL CONSO | 100 % | | | | | |

* Résicoffim est une foncière qui a investi à date dans un immeuble en cours de construction qui sera labélisé NF Habitat HQE à sa livraison.

** Entreprise solidaire : investissement durable validé.

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

| Investissement | Poids conso | Investissement Durable validé au sens de la définition de BNP Paribas REIM France pour les investissements | 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 | 16 % | Oui | 100 % | 78 % |
| Lifento Care | 10 % | Oui | 100 % | 15 % |
| Patrimmo Croissance Impact | 15 % | Oui | 100 % | 94 % |
| Educatio | 3 % | Oui | 100 % | 38 % |
| European Student Accommodation Core Fund | 11 % | Oui* | 100 % | 100 % |
| Usufruimmo 2030 | | Oui | 100 % | 73 % |
| Epargne Pierre | 5 % | Oui | 100 % | |
| Primovie | 4 % | Oui | 100 % | |
| Vendôme Régions | 3 % | Oui | 100 % | |
| Pierval Santé | 3 % | Oui | 100 % | |
| Fair Invest | 1 % | Oui | 100 % | |
| Foncière des Praticiens | 0 % | Oui | 100 % | 19 % |
| PF Hospitalité Europe | 0 % | Oui | 100 % | |
| LF Avenir Santé | 0 % | Oui | 100 % | |
| Kyaneos Pierre | 0 % | Oui | 100 % | |
| DIRECT | | | | |
| Cesano Maderno | 19 % | Oui | 100 % | 20 % |
| Resicoffim | 2 % | | | |
| SOLIDAIRE | | | | |
| Solifap | 9 % | Oui | 100 % | 100 % |
| TOTAL CONSO | 100 % | 100 % | 66 % | 51 % |

* Pour information, la SCPI Patrimmo Croissance Impact, fonds article 9 selon la réglementation SFDR au moment de l'investissement de Pierre Impact en juin et septembre 2022, a changé sa classification SFDR en 2023 pour devenir article 8. Ce changement ne remet pas en cause la participation de cet investissement dans la stratégie de Pierre Impact avec un taux d'impact social de 94 % de cette participation qui finance des logements sociaux et intermédiaires en France. Par ailleurs, l'investissement dans le fonds ESACF géré par la société de gestion Stoneshiel a été conditionné à l'obtention du label Luxflag dans les un an suivant l'investissement de Pierre Impact, sachant également que cette participation participe largement au taux d'impact social du fonds à hauteur de 73 %.

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 et environnementaux sont présentés en fonction de la surface de chaque actif au 31 décembre 2023 pondérée par le poids de chaque participation.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

L'année dernière nous avons reporté sur la valeur des actifs, le nombre d'appartement et de lits ; cette année nous avons choisi d'homogénéiser nos indicateurs en prenant en compte la surface.

La portée de l'analyse comparative ci-contre est donc limitée.

INDICATEURS SOCIAUX

| Investissement | Logements sociaux, intermédiaires ou abordables et équivalents (Europe) mis à disposition | | Surface destinées aux résidents en EHPAD ou cliniques | | Surfaces destinées aux étudiants ou seniors en résidences gérés | | Surfaces proposées par des opérateurs à un prix inférieur au prix de marché | | Surfaces utilisées par des établissements scolaires | |
|--|---|--------------|---|--------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|
| | 2023 Surface | 2022 Nombre | 2023 Surface | 2022 Nombre | 2023 Surface | 2022 Nombre | 2023 Surface | 2022 Nombre | 2023 Surface | 2022 Nombre |
| INDIRECT | | | | | | | | | | |
| Dutch Residential Fund | 505 050 | 5 317 | | | | | | | | |
| Lifento Care Pan European Fund | | | 77 593 | 1 353 | | | 12 017 | 32 | | |
| Patrimmo Croissance Impact | 32 605 | 439 | | | | | | | | |
| Educatio | | | | | | | | | 13 957 | 6 |
| Resicoffim * | | | | | | | | | | |
| European Student Accommodation Core Fund | | | | | 241 731 | | 176 287 | | | |
| Usufruimmo 2030 * | | | | | | | | | | |
| DIRECT | | | | | | | | | | |
| Cesano Maderno | | | 7 754 | 200 | | | 1 551 | 56 | | |
| SOLIDAIRE | | | | | | | | | | |
| Solifap ** | 9 750 | 270 | | | | | | | | |
| TOTAL CONSO | 547 404 | 6 026 | 85 347 | 1 553 | 241 731 | - | 189 855 | 88 | 13 957 | 6 |

* La spécificité des actifs sous-jacents (immeuble en construction et usufruit) ne nous permet pas de reporter sur ces indicateurs.

** En prenant une hypothèse de surface moyenne par appartement de 25 m².

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

| Investissement | Existence d'une certification environnementale en exploitation meilleure que BREEAM Very Good (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 une modélisation de trajectoire carbone dans le CRREM | |
|--|--|----------------|---|----------------|------------------------------|-------|--|-------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| INDIRECT | | | | | | | | |
| Dutch Residential Fund | 93 % | 99 % | 100 % | 80 % | 54 % | 80 % | 100 % | 67 % |
| Lifento Care Pan European Fund | 100 % | 37 % | 62 % | 0 % | 8 % | 10 % | 0 % | 0 % |
| Patrimmo Croissance Impact | | 0 % | | | | 2 % | 100 % | 80 % |
| Educatio | | 10 % | 57 % | 40 % | | 42 % | | 80 % |
| Resicoffim * | | | | | | | | |
| European Student Accommodation Core Fund | | 100 % | | 100 % | | 42 % | | 0 % |
| Usufruimmo 2030 * | | | | | | | | |
| DIRECT | | | | | | | | |
| Cesano Maderno | | | | | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| SOLIDAIRE | | | | | | | | |
| Solifap | | | | | | 9 % | | 100 % |
| TOTAL CONSO | 30,85 % | 24,89 % | 38,67 % | 43,27 % | | | | |

* La spécificité des actifs sous-jacents (immeuble en construction et usufruit) ne nous permet pas de reporter sur ces indicateurs.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisés en partie n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des 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 pour l'ensemble du portefeuille (directe et indirecte) afin de justifier du fait que ces investissements ne causent pas de préjudice aux autres objectifs environnementaux, pour chacun de ces investissements. Ils ont été calculés pour la poche immobilière directe, en fonction des informations disponibles et également 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.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivants :

- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif)
- Consommation d'énergie (indicateur facultatif)

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.

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.



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 matière 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, ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

| Indicateur | Nature | Valeur |
|--|-------------|---|
| Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles | Obligatoire | 0 % du portefeuille immobilier détenu en direct |
| Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique | Obligatoire | 0 % du portefeuille immobilier détenu en direct |
| Intensité énergétique en énergie finale | Optionnel | 174,64 kWhEF/m².an |
| Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O) | Optionnel | 39,53 kgCO ₂ eq/m² |

- Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE a été collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.



QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

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^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

| Investissements au cours de l'exercice 2023 (nom de l'actif) | Secteur | Pourcentage de l'actif du fonds (% d'actif) | Pays |
|--|-----------------------|---|---|
| Usufruimmo 2030 (indirect) | Santé, école, autres | 13 % | France, Allemagne, Italie, Espagne, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas |
| European Student Accommodation Core Fund (indirect) | Résidences étudiantes | 8 % | 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 ?

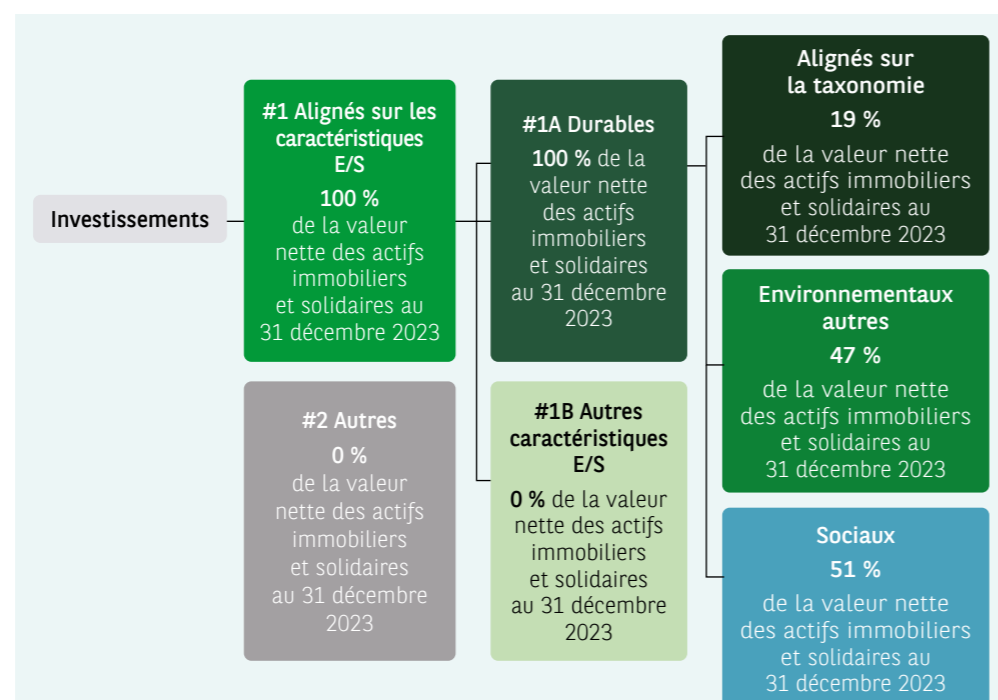
La proportion d'investissements définis comme durables « environnementaux » et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2.17 est de 66 %. La proportion d'investissements définis comme durables « sociaux » et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2.17 est de 51 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 19 %. Par souci de transparence et d'accessibilité à la donnée, ce pourcentage d'alignement reflète uniquement les investissements directs du fonds. La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 2021/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

Les **activités 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.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- La sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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 taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie 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 TAXONOMIE DE L'UE ?

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

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 19 % a été considéré comme aligné à la taxonomie 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 taxonomie de l'UE ? ». Une analyse détaillée de l'alignement à la Taxonomie européenne a été réalisée par Deepki.

| Nom de l'actif | Poids dans le portefeuille (% excluant la poche durable) | Raison d'alignement investissement |
|-------------------------|--|------------------------------------|
| Cesano Maderno - Italie | 19 % | DPE A1 et A2 |

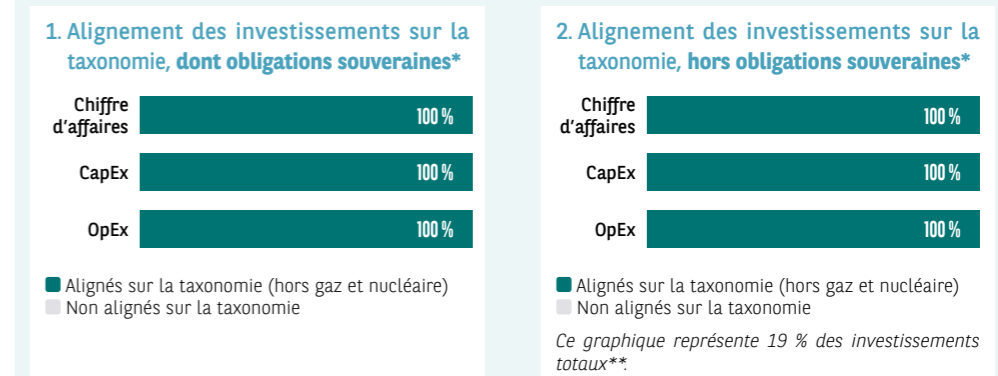
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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



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

** 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.

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

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 taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

L'alignement taxonomie était de 26 % en 2022 et 19 % en 2023. En comparaison avec le précédent rapport de gestion, l'actif acquis en direct aligné sur la taxonomie de l'UE reste inchangé. L'évolution de son poids au sein du portefeuille est due aux investissements opérés lors de l'exercice.



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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 47 %.

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 taxonomie était de 19 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « 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 Taxonomie afin de justifier de la contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique. L'objectif de 5 % de Pierre Impact est dépassé, il est de 19 % au niveau du fonds.

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie 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.

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 SUR LE PLAN SOCIAL ?

La proportion d'investissements durables sur le plan social a été de 51 % (50,74 %).



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 deuxième 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 | Mesures |
|--|---|
| Cesano Maderno | 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 identifiées (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). 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 : • 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 ; • Offrir 10 stages parascolaires par année à certaines personnes ; • Réserver un nombre de lits soit 20 RSA, 10 Alzheimer et 10 CDI (20 % du total des lits) aux usagers désignés par la Municipalité ; • Appliquer un prix plafonné par rapport aux lits/unités d'habitation ci-dessus remise totale par rapport au prix du marché/frais. |
| Resicoffim | L'objectif de cette foncière est d'investir dans une offre de logements de qualité, durable, à proximité des transports et des bassins d'emploi en achetant des programmes développés par COFFIM dans des zones tendues. Le premier actif situé à Clamart sera livré en 2025 et proposera uniquement des logements intermédiaires permettant ainsi de protéger le taux d'effort des ménages. Cet immeuble bénéficiera également d'une certification NF Habitat HQE. |
| CBRE Dutch Residential | 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 significatif pour améliorer les performances énergétiques des immeubles. |
| Lifento Care PanEuropean | 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. |
| Patrimmo Croissance Impact | Patrimmo Croissance Impact est une SCPI résidentielle, article 8 selon la réglementation SFDR, 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. |
| Solifap | 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. |
| Usufruimmo 2030 | 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. |
| Educatio | 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. |
| European Student Accommodation Core Fund | Le fonds, article 8 selon la réglementation SFDR a fortement intégré l'ESG dans son approche d'investissement notamment grâce à la politique tarifaire de MiCampus qui propose des tarifs d'hébergement pour les étudiants inférieurs de 10 % par rapport au marché sur certains de leurs actifs. Ce fonds participera au GRESB sur les données de 2024 et candidatera en 2024 pour l'obtention du label LuxFlag. |



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

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

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

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change