

PIERRE IMPACT

*CARACTERISTIQUES DETAILLEES – Informations exactes au 4 novembre 2022*

**PIERRE IMPACT**

**SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE**

**CARACTERISTIQUES DETAILLEES**

## DEFINITIONS

<b>Actif Brut</b>	Correspond à la valeur des actifs dont les modalités d'évaluations sont définies en Annexe II des Caractéristiques Détaillées.
<b>Actif Net Réévalué</b>	Tel que défini à l'article 10 des Statuts.
<b>Agrément ESUS</b>	Désigne l'agrément défini par l'article L. 3332-17-1 du Code du Travail dans sa rédaction issue de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, telle que modifiée.
<b>Associé</b>	Désigne tout souscripteur de Part(s) de la SC.
<b>Advisor</b>	Désigne Cedrus & Partners, entreprise d'investissement agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (sous le CIB 14883), et enregistrée à l'ORIAS sous le n°10055559, société par action simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 521 566 422, ayant son siège social au 11 rue Christophe Colomb, 75008 Paris.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Dépositaire</b>	Désigne BNP PARIBAS S.A., établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, ayant son siège social sis 16 Boulevard des Italiens, 75009 Paris, adresse postale : 9 rue du Débarcadère, 93761 Pantin Cedex.
<b>Europe</b>	Désigne les membres de l'Espace Economique Européen (EEE) ainsi que la Suisse et le Royaume-Uni, à condition que ces Etats soient membres de l'OCDE.
<b>Expert Immobilier</b>	Désigne l'Expert mentionné au 1.1.2
<b>Expert Externe en Evaluation</b>	Expert chargé de la valorisation de la SC au sens de la Directive 2011/61/UE (AIFM)

<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs régis par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>FATCA</b>	Désigne le <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> , à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelle ou future, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.
<b>Gestionnaire (ou AIFM)</b>	Désigne la Société de Gestion du FIA au sens de la Directive 2011/61/UE ( <b>AIFM</b> ). Pour les besoins des présentes le Gestionnaire est également le Gérant de la SC.
<b>Gérant</b>	Désigne le gérant de la SC désigné conformément aux Statuts de la SC.
<b>Groupe</b>	Désigne le groupe BNP Paribas S.A. et ses filiales, dont le Gérant d'actifs fait partie.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
<b>OPCVM</b>	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
<b>Part(s)</b>	Désigne une ou plusieurs parts représentatives du capital de la SC.
<b>Participation Majoritaire</b>	Désigne toute participation directe ou indirecte si la quote-part de détention de la SC représente au minimum 50% du capital des entités concernées
<b>Participation Minoritaire</b>	Désigne toute participation directe ou indirecte si la quote-part de détention de la SC est strictement inférieure à 50% du capital des entités concernées

<b>Société de Gestion ou BNP Paribas REIM France</b>	Désigne la société BNP Paribas Real Estate Investment Management France, société anonyme à directoire et conseil de surveillance de droit français, ayant son siège social 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 300 794 278. BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 1 <sup>er</sup> juillet 2007 sous le numéro GP-07000031 et ayant obtenu son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la Directive 2011/61/UE (AIFM) le 15 avril 2014.
<b>SC ou Société ou Fonds</b>	Désigne la société PIERRE IMPACT
<b>SFDR</b>	Règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR).
<b>Statuts</b>	Désignent les statuts de la SC.
<b>Taxe de 3%</b>	Désigne la taxe annuelle sur la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers, prévue par les articles 990 D et suivants du Code général des impôts.
<b>U.S Person</b>	A le sens qui lui est donné à l'article 1.2.2

S'ils ne sont pas définis autrement dans les présentes Caractéristiques Détaillées, les termes commençant par une majuscule font référence aux définitions des Statuts.

## 1. PRESENTATION GENERALE

PIERRE IMPACT prend la forme d'une société civile à capital variable, en cours de constitution ayant son siège social et son adresse postale s/s 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt.

PIERRE IMPACT a été créée le 9 juin 2022 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date d'immatriculation.

Code ISIN : FR0014009XS9

La SC est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, qualifiée d'« Autre FIA » au sens de l'article L.214- 24 III du Code monétaire et financier, ouvert à des investisseurs professionnels. La SC n'est pas un Autre FIA déclaré au sens des articles L 214-152 et suivants du code Monétaire et Financier ni un Autre FIA agréé au sens des articles L 214-143 et suivants du code Monétaire et Financier.

La SC est un Fonds ouvert aux professionnels et plus précisément aux Personnes Eligibles telles que définies à l'article 6 des Statuts.

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.

### 1.1 ACTEURS DE LA SOCIETE

#### 1.1.1 Gérance et Société de gestion

La SC est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les Associés, et désignés par décision collective ordinaire des Associés ou par les Statuts de la SC.

La gestion des investissements de la SC est confiée au Gestionnaire afin de gérer, les actifs et les investissements de la SC dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et qui peuvent être précisées dans une convention de gestion conclue avec la SC et le Gérant notamment.

Le Gestionnaire et le Gérant sont la même personne.

Est nommé Gérant et Gestionnaire de la SC pour une durée indéterminée :

**BNP Paribas Real Estate Investment Management France**, société de gestion de portefeuille de FIA agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le numéro GP-07000031.

Les modalités de nomination et de révocation ainsi que les pouvoirs du ou des Gérants et du Gestionnaire sont prévus par les Statuts.

Conformément à l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, le Gestionnaire dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.

BNP Paribas REIM France a procédé au recensement des situations de conflits d'intérêts dans lesquelles les activités exercées par un délégataire sont susceptibles de générer des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Afin de prévenir, surveiller et gérer ces situations de conflits d'intérêt, BNP Paribas REIM France s'est dotée d'un dispositif et d'une cartographie des risques régulièrement mise à jour.

La Société de Gestion a le droit de déléguer ou d'externaliser sous sa responsabilité, une partie de ses fonctions et pouvoirs à des tiers qu'elle jugera appropriés et qui disposent de l'expertise et des ressources nécessaires, conformément et sous réserve des dispositions de la loi applicable et à condition (i) qu'en cas de délégation au sens de la Directive AIFM de ses missions les investisseurs l'autorisent dans le cadre d'une décision collective prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire sauf si cette délégation est réalisée au profit d'une entité du Groupe, (ii) que l'existence de la délégation ou de l'externalisation soit sans préjudice de la responsabilité de la Société de Gestion à l'égard de la SC et des investisseurs et (iii) la Société de Gestion supporte l'intégralité des rémunérations, honoraires et frais engendrés par la mise en œuvre d'une délégation ou d'une externalisation.

BNPP REIM France est une société de gestion française agréée pour gérer des FIA ayant des sous-jacents immobiliers. BNPP REIM France reconnaît que cet agrément est une condition de sa désignation et de son maintien en tant qu'AIFM du Fonds.

La Société de Gestion a établi et mis en œuvre et maintiendra une politique de rémunération qui satisfait aux exigences et se conforme aux principes énoncés dans le règlement AIFM et les lignes directrices de l'ESMA sur la rémunération (ESMA / 2013/232). La politique de rémunération de la Société de Gestion s'applique au personnel dont les activités professionnelles ont un impact significatif sur le profil de risque du Fonds. Par conséquent, cette politique de rémunération est compatible avec, et promeut, une gestion des risques saine et efficace et n'encourage pas la prise de risques qui ne sont pas conformes au profil de risque du Fonds. BNPP REIM France conservera auprès d'assureurs renommés une assurance de responsabilité civile professionnelle aux conditions usuelles du marché conformément à la réglementation qui lui est applicable.

Expert Externe en Evaluation : le Gestionnaire est également l'Expert Externe en Evaluation.

### **1.1.2 Expert immobilier**

L'Expert immobilier est désigné par la Gérance pour le compte de la SC sur la base de ses compétences professionnelles. La Gérance définira les conditions de l'intervention de l'Expert immobilier.

Les immeubles détenus directement ou indirectement par des sociétés contrôlées par la SC a sens de l'article L 233-3 du Code de commerce sont évalués une fois par an à leur valeur de marché par l'Expert Immobilier. L'Expert Immobilier actualisera trimestriellement la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus. Une convention

sera conclue entre la SC et l'Expert Immobilier afin de définir ses droits et obligations dans le cadre de cette mission.

### **1.1.3 Dépositaire**

Le Dépositaire est :

BNP Paribas S.A. (le « Dépositaire »)

Société anonyme

662 042 449 RCS Paris

Siège social : 16 boulevard des Italiens, 75009 Paris

Adresse postale : 9 rue du Débarcadère, 93761 Pantin Cedex

Établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution

Le Dépositaire réalise les missions qui lui sont confiées au titre de l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier. Il veille à ce titre de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SC et, plus particulièrement à ce que tous les paiements effectués par des Associés ou en leur nom lors de la souscription des parts de la SC aient été reçus dans les conditions prévues par la documentation de la SC et que toutes les liquidités de la SC aient été comptabilisées. De façon générale, il veille au suivi adéquat des actifs de la SC.

Information sur la décharge contractuelle du dépositaire de sa responsabilité conformément aux III et IV de l'article L. 214-24-10 du Code Monétaire et Financier : la convention de dépositaire conclue entre le Dépositaire, la Société de gestion et la SC prévoit, sous réserve d'en spécifier la raison objective, la possibilité pour le Dépositaire de se décharger de sa responsabilité pour la perte des titres financiers constituant tout ou partie de l'actif de la SC, dont il a la conservation.

### **1.1.4 Gestion comptable**

BNP Paribas REIM France, société de gestion de portefeuille de FIA agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le numéro GP-07000031.

### **1.1.5 Commercialisateur(s)**

BNP Paribas REIM France ou tout autre réseau avec lequel BNP Paribas REIM France aura conclu une convention de distribution et/ou d'animation commerciale.

BNP Paribas REIM France a d'ores-et-déjà conclu une convention de distribution et d'animation commerciale avec Cedrus & Partners.

### **1.1.6 Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux comptes est MAZARS ayant son siège social sis 61 Rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie.

Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont 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 SC à la fin de cet exercice.

Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SC et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.

### **1.1.7 Advisor**

L'Advisor est Cedrus & Partners, ayant son siège social sis 11 rue Christophe Colomb, 75008 Paris.

L'Advisor externe assume un rôle de conseil auprès de la SC dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie relative à la poche d'investissement indirecte et à la poche solidaire.

L'Advisor assure les missions qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance et la Société de Gestion. Ses missions consistent notamment en :

- L'accompagnement de la SC et de la Société de Gestion dans la sélection des investissements effectués dans la poche solidaire,
- La relation avec les entreprises ou entités solidaires de la poche Solidaire ; l'Advisor est en charge a minima annuellement de la remontée à la gérance des indicateurs de reportings relatifs à l'impact (« **Reporting Impact** »).
- L'établissement de recommandations d'investissement sur la base de sa recherche interne et sa connaissance du marché de l'immobilier (i) dans des SCPI, des OPCI ou autres fonds immobiliers (français et européens) en tenant compte de l'allocation proposée par le Gérant ; ainsi que dans (ii) une (des) entité(s) solidaire(s) visant à développer des actions en faveur du logement des plus vulnérables ; et (iii) de manière générale dans tous types d'OPC ou instruments financiers répondant à un besoin de la stratégie d'investissement et en particulier répondant à la stratégie d'impact social détaillée ci-dessous.

L'Advisor participe au Comité Consultatif de la SC dont les règles de fonctionnement sont précisées dans les statuts de la SC. L'Advisor ne prend pas de décisions pour le compte de la SC, ni pour le compte de la Société de Gestion ou du Gérant. La



Société de Gestion et le Gérant peuvent réaliser des opérations (investissements ou désinvestissements) sans l'avis ou sans les conseils de l'Advisor.

L'ensemble des modalités de ces missions sera détaillé dans une convention conclue entre l'Advisor, la SC, le Gérant et la Société de Gestion.

Le Gérant et la Société de Gestion transmettront à l'Advisor toutes les informations nécessaires à l'exercice de ses missions.

Conformément au point 4 de l'article 422-91 du RG AMF, Cedrus & Partners pourra toucher des rétrocessions des producteurs des OPC conseillés à la Société de Gestion. Ces rémunérations devront faire l'objet d'une information lors des propositions d'investissement à la Société de Gestion. Les Associés en seront informés dans le rapport annuel.

Le Reporting Impact doit être communiqué par l'Advisor au Gérant dans les conditions prévues à la convention conclues entre eux.

## **1.2 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type, Personne Non-éligible**

### **1.2.1** Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type.

Les parts du Fonds sont exclusivement réservées aux « **Personnes Eligibles** » telles que définies à l'article 6 des Statuts de la SC.

Le Fonds n'émettra ni ne donnera effet à aucun transfert de parts à un investisseur qui n'est pas une Personne Eligible.

Les Associés Fondateurs bénéficient d'un droit d'exclusivité pour placer les titres de la SC dans leur contrat d'assurance-vie, de capitalisation ou de retraite jusqu'au 31 mars 2023. Aucun autre investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

### **1.2.2** Personne Non-éligible

Les souscripteurs ne respectant pas le profil de l'investisseur type défini ci-dessus constituent des personnes non-éligibles à la souscription et à la détention de Parts de la SC (ci-après « **Personne Non-éligible** »). De plus, constituent des Personnes Non-éligibles toutes les personnes qui seraient qualifiées d'US Persons comme définies ci-après.

A cette fin le Gérant ou la Société de Gestion peut :

- refuser d'émettre toute part sociale dès lors qu'il apparait qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites parts sociales soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne Non-éligible,
- à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparait sur le registre des associés que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions est ou non une Personne Non-éligible.

## U.S. RESTRICTIONS

Les Parts n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du *U.S Securities Act* de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « *U.S. Person* » (tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « *Régulation S* » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « *Securities and Exchange Commission* » ou « SEC »).

Le Gérant a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de Parts par une *U.S Person* et ainsi opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert de Parts à une *U.S Person*. Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis du Gérant, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de Parts n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout souscripteur doit informer immédiatement le Gérant dans l'hypothèse où il deviendrait une *U.S Person*. Tout souscripteur devenant *U.S. Person* ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses Parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité d'*U.S. Person*. Le Gérant de la SC se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute Part détenue directement ou indirectement, par une *U.S. Person*, ou si la détention de Parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SC.

Les *U.S. Persons* sont considérées comme des Personnes Non-éligibles au sens de l'article 18 des Statuts de la SC.

### **1.3 Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement**

En signant son bulletin de souscription, l'Associé s'engage notamment à apporter les sommes ou apports convenus à la SC selon les instructions du Gérant en conformité avec les Statuts et les Caractéristiques Détaillées de la SC, et certifie comprendre tous les risques décrits dans les présentes Caractéristiques Détaillées. Tout litige découlant de la souscription de l'Associé dans la SC est en principe du ressort des juridictions françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité *d'exequatur* de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas au Gérant de garantir les situations dans lesquelles cette procédure *d'exequatur* est recevable, et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

#### 1.4 **Coopération et politique de retrait raisonnée**

Pour toute la durée de leur investissement, les Associés s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour appliquer une politique de retrait raisonnée et progressive visant à ne pas transmettre de demandes massives de rachats qui seraient de nature à nécessiter la mise en vente simultanée de plus d'un actif immobilier de la SC. Ces Associés rechercheront notamment des solutions de reclassement des Parts et/ou des solutions de compensations entre le nombre de titres correspondant aux demandes de rachat de leurs clients en unité de compte et le nombre de titres correspondant aux demandes de souscription à la SC par des clients à travers leurs contrats d'assurance-vie, de capitalisation ou de retraite.

#### 1.5 **Parts de la SC**

Les Parts de la SC sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. La SC a une seule catégorie de Parts.

Les souscriptions des parts par les investisseurs de la SC seront effectuées en numéraire ou en nature et ne pourront porter que sur un nombre entier de Parts.

Les souscriptions sont libellées en Euros.

<b>Devise</b>	EUR
<b>Valeur initiale des Parts</b>	100 euros
<b>Nominal des Parts</b>	10 euros
<b>Prime d'émission initiale</b>	90 euros
<b>Décimalisation</b>	N/A

Les modalités de calcul de la Valeur Liquidative, la nature des droits attachés aux Parts, ainsi que les modalités de souscription et de rachat des Parts par les Associés sont prévues par les Statuts.

#### 1.6 **Informations pratiques**

Les Statuts, les Caractéristiques Détaillées, les reportings et la dernière Valeur Liquidative, sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

**BNP Paribas Real Estate Investment Management France**  
50 cours de l'Île Seguin  
92560 Boulogne Billancourt

Ces documents sont également disponibles sur le site de BNP Paribas REIM France : [reim.bnpparibas.fr](http://reim.bnpparibas.fr) dans une partie réservée aux seuls Associés.

## 1. OBJECTIFS DE GESTION ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### 2.1 **Objectifs de gestion**

La SC est gérée de façon discrétionnaire avec une approche patrimoniale de long terme et vise à offrir aux investisseurs une exposition à un patrimoine immobilier à dominante résidentielle diversifié en Europe, offrant un poids prépondérant en France :

- (i) au niveau des formes de détention grâce à un patrimoine en gestion directe mais aussi au moyen d'investissements réalisés dans de l'immobilier détenu indirectement via des FIA, français ou étrangers (SCPI, OPCI, OPPCI, SICAV etc), club deals ... ;
- (ii) au niveau géographique avec une exposition majoritairement en France mais également en Europe selon les opportunités de marché ;
- (iii) au niveau typologique via une sélection des principaux secteurs : résidentiel élargi (incluant le résidentiel libre, le résidentiel social/intermédiaire et le résidentiel géré type résidences séniors, résidences étudiantes, coliving etc...), ci-après le « **Résidentiel Elargi** », immobilier alternatif (actifs de santé type cliniques privées, EPHAD, actifs du secteur de l'éducation, etc...) ci-après l'« **Immobilier Alternatif** », l'immobilier commercial (logistique, commerces (notamment commerces de pied d'immeuble), bureaux, etc...), ci-après l'« **Immobilier Commercial** ».
- (iv) au niveau d'une poche « Solidaire », une partie des actifs sera allouée à des activités solidaires, décrites ci-dessous.

L'objectif de gestion est de proposer une performance sur le long terme, issue notamment des revenus locatifs et de la revalorisation des capitaux investis.

La SC adopte une stratégie d'impact social couplée à une démarche environnementale, décrites ci-dessous. La stratégie d'impact social s'illustre par l'allocation d'une partie de son portefeuille à des activités solidaires et par la mise en place d'une démarche sociale à hauteur de minimum 50% de son allocation.

## **2.2 Stratégie d'investissement**

### **2.2.1 Stratégie d'investissement globale de la SC**

La SC vise à investir la globalité de son actif en immobilier (direct ou indirect) et dans des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier, à l'exception d'une poche de liquidité et d'une poche dite solidaire (cf. point 2.2.4 ci-dessous).

L'allocation stratégique de long terme du portefeuille de la SC, ci-après la « **Répartition entre Poches** » sera la suivante :

- **Poche Immobilière (directe et indirecte)** : sera comprise entre 70% et 90% de l'Actif Brut du Fonds. La Poche Immobilière est composée :
  - (i) d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus par le Fonds au travers de ses filiales, et
  - (ii) des titres de FIA français ou étrangers (SCPI, OPCI, OPPCI, SICAV...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ».
- **Poche Financière** : représentera minimum 2,5% de l'Actif Brut du Fonds, avec une cible comprise entre 2,5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds, et sera investie

en OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à de l'immobilier.

- **Poche de Liquidité** : représentera minimum 2,5% de l'Actif Brut du Fonds, avec une cible comprise entre 2,5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds, et sera investie en montants à vue ou investis dans des titres de créance et/ou instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, ainsi que dans des titres souverains tels que des obligations émises ou garanties par un Etat appartenant à l'Europe (au sens qui lui est donné dans les définitions) etc., directement ou via des OPCVM monétaires.
- **Poche Solidaire** : cible entre 5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds (avec un minimum de 5%) alloués à une (ou plusieurs) entreprise(s) ou association(s) solidaire(s).

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

Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, la composition (Répartition entre Poches) de l'Actif Brut de la SC pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

La SC ne peut pas détenir plus de 30% de son actif en fonds gérés par la Société de Gestion (hors « club-deals ») ou par une entité appartenant au Groupe; il est entendu que cette limite ne s'applique pas aux fonds créés pour des besoins de structuration de la détention des acquisitions.

Toute modification de la Répartition entre Poches devra être soumise à l'approbation préalable des Associés dans les conditions prévues dans les Statuts de la SC.

La SC appliquera une stratégie à impact social alignée sur les principes de « *l'Impact Investing Market Map* » développée par les UN PRI (*Principles for Responsible Investment* développés sous la conduite des Nations Unies) et sur les principes de *l'Impact Investing* du Global Impact Investing Network (GIIN), couplée d'une démarche environnementale (détaillées ci-dessous) visant à :

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

Le Gérant s'engage à intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (**ESG**) à chaque étape du processus d'investissement et de gestion et, à ce titre, prend en compte les risques et opportunités associés en s'inspirant des meilleures pratiques existantes en matière d'impact.

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 (cf. point 2.2.6.1 ci-dessous).

## 2.2.2 Stratégie adoptée sur la Poche Immobilière

### 2.2.2.1 Composition de la Poche Immobilière (directe et indirecte)

La Poche Immobilière sera constituée d'actifs immobiliers physiques, détenus directement ou indirectement au travers de filiales ou de titres de FIA.

La Société de Gestion mettra en œuvre une politique d'investissement avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation diversifiée avec une approche caractérisée par une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille. La SC adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché.

La stratégie d'investissement de la Poche Immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier en s'appuyant sur la sélection suivante :

- La Société de Gestion investira dans des actifs immobiliers diversifiés : Résidentiel Elargi (incluant le résidentiel libre, le résidentiel social/intermédiaire et le résidentiel géré type résidences séniors, résidences étudiantes, coliving etc...), Immobilier Alternatif (actifs de santé type cliniques privées, EPHAD, actifs du secteur de l'éducation, etc...), Immobilier Commercial (logistique, bureaux, commerces (notamment commerces de pieds d'immeuble, etc...));
- Les investissements immobiliers pourront être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, viager, bail à construction, etc.), détenus directement ou indirectement par la SC. Ils pourront également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus par la SC ;
- Les actifs immobiliers physiques pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.
- Les investissements immobiliers pourront être également réalisés au travers de titres de FIA français ou étrangers (SCPI, OPCI, OPPCI, SICAV,...) investissant directement ou indirectement en immobilier, ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ». Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance. Dans le cas spécifique des investissements en SCPI, leurs statuts doivent limiter la responsabilité de chaque Actionnaire au montant de sa part dans le capital de la société.
- La SC ciblera les limites d'exposition suivantes :
  - Résidentiel Elargi : cible de minimum 50% de la Poche Immobilière ;
  - Immobilier Alternatif (santé et éducation) : cible de maximum 35% de la Poche Immobilière ;
  - Immobilier Commercial (bureaux, commerce, logistique, hôtels, autres) : cible de maximum 20% de la Poche Immobilière.

La zone géographique d'investissement cible sera la France avec un minimum de 50% de la Poche Immobilière. La SC vise également une exposition en Europe et principalement en Allemagne, Autriche, Belgique, Luxembourg, Pays-Bas ainsi que

de manière plus accessoire aux autres pays de l'Europe (notamment Europe du Sud et du Nord, UK et Irlande) suivant une approche opportuniste.

Dans le cas des investissements indirects, les seuils indiqués ci-dessus seront analysés par transparence.

La SC ne pourra pas détenir plus de 50% de sa Poche Immobilière en Participations Minoritaires.

Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, la composition de la Poche Immobilière de la SC pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus. Toute déviation de ces seuils à l'issue de cette période de 5 ans causée par i) une modification de l'allocation des investissements indirects (à l'exclusion des participations contrôlées) ou ii) une modification de la valeur de ces investissements, n'entraînera pas des actions immédiates de correction par le biais d'arbitrages. En effet, la gérance s'engage à corriger ce franchissement (passif) des seuils par le biais des nouvelles acquisitions à réaliser. Dans le cas d'un dépassement actif de la composition de la Poche Immobilière, la Société de Gestion informera tous les Associés dans les meilleurs délais de ce dépassement ainsi que de la stratégie mise en œuvre pour se conformer à l'allocation cible, et les délais y afférents.

Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives...);
- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière...);
- vocation et attrait du secteur ;
- aspects techniques et environnementaux de l'actif (cf. 2.2.5) ;
- aspects locatifs pour les actifs déjà loués ; et
- analyse juridique et fiscale.

Les investissements indirects seront réalisés notamment sur la base des critères suivants :

- caractéristiques juridiques, comptables et fiscales des sociétés visées ;
- niveau du levier financier ;
- appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation ;
- track record de la Société de Gestion et du Gérant ;
- niveau de frais ;
- prise en compte des enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) cf. infra.
- Documentation de la société,
- Etc.

La Société de Gestion s'interdira d'investir directement dans des sociétés dont la responsabilité des associés est indéfinie et solidaire, quel que soit le droit applicable.

D'une manière générale, la stratégie de la SC conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à dix (10) ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SC pourrait être amenée, de manière circonstanciée

et à condition que cela soit dans l'intérêt des investisseurs, à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

La Société de Gestion s'interdira toute activité d'acquisition d'actifs immobiliers (directement ou indirectement) dans l'intention de les revendre.

## 2.2.3 Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidités

### 2.2.3.1 Poche financière

Il est prévu de constituer une poche financière diversifiée dans la SC qui représentera minimum 2,5% de l'Actif Brut du Fonds, avec une cible comprise entre 2,5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds. Cette poche pourra être investie en OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à de l'immobilier.

Les investissements de la poche d'actifs financiers seront libellés en euro. La Société de Gestion s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.), ainsi que dans des produits spéculatifs comme les « hedge funds », les ETF synthétiques, les produits dérivés (hors instruments de couverture de risques visés ci-dessus e.g. risques de taux).

Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, l'allocation de la SC à la poche financière pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus. Après ce délai la Société de Gestion informera tous les Associés dans les meilleurs délais d'un dépassement de ratio ainsi que de la stratégie mise en œuvre pour se conformer à ce ratio et les délais y afférents.

### 2.2.3.2 Poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidité représentera minimum 2,5% de l'Actif Brut du Fonds, avec une cible comprise entre 2,5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds. Elle sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers à caractère liquide, tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations émises ou garanties par un Etat appartenant à l'Europe (au sens qui lui est donné dans les définitions), par les collectivités territoriales ou par un organisme international à caractère public d'un Etat appartenant à l'Europe (au sens qui lui est donné dans les définitions), les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à « BBB - » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's ; ou
- les parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus ou sur des dépôts et liquidités.

Les liquidités doivent conserver un caractère accessoire et être exclusivement liées aux besoins de gestion de la SC notamment en ce qui concerne les éventuelles demandes de rachats.



Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, l'allocation de la SC à la poche de liquidités pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus. Après ce délai, la Société de Gestion informera tous les Associés dans les meilleurs délais d'un dépassement de ratio ainsi que de la stratégie mise en œuvre pour se conformer à ce ratio et les délais y afférents.

#### 2.2.4 Stratégie adoptée sur la poche solidaire

Il est prévu d'allouer entre 5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds (avec un minimum de 5%) à une (ou plusieurs) entreprise(s) ou entité(s) réalisant une activité solidaire i.e. une activité et/ou projet à forte utilité sociale et/ou environnementale. Ces associations ou entreprises solidaires pourront mener des actions de lutte contre le mal-logement, visant par exemple à aider les personnes les plus vulnérables à bénéficier d'un logement ou d'une meilleure insertion sociale, en permettant aux organisations solidaires / acteurs associatifs qui les accompagnent de disposer d'immobilier adapté à leurs besoins :

- Projets à vocation résidentielle (logement locatif à vocation sociale, logements inclusifs etc)
- Lieux d'hébergements ou de mise à l'abri et d'accueil des personnes les plus vulnérables
- Locaux d'activité comme des boutiques solidaires, tiers lieux, crèches à vocation sociales, etc

Cet investissement pourra – à titre d'exemple - être réalisé dans des titres émis par des entreprises solidaires d'utilité sociale bénéficiant de l'Agrément ESUS, i.e. poursuivant des actions en direction des publics vulnérables, ou en faveur de la préservation et du développement du lien social, de l'éducation à la citoyenneté, du développement durable, de la transition énergétique, de la promotion culturelle ou de la solidarité internationale.

#### 2.2.5 Stratégie d'investissement à impact social et démarche environnementale

Stratégie d'investissement à impact social :

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 : Éliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde

ODD 10 : Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre

ODD 11 : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables. Assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats, sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis.

ODD 13 : Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions.

La SC visera à démontrer les 3 grands principes de l'investissement à impact : l'intentionnalité, l'additionnalité et la mesure d'impact. Ces éléments de définition font écho aux travaux de la taskforce sur l'investissement à impact social du G85 et du Global Impact Investing Network (GIIN).

L'intentionnalité de la SC est de développer une approche sociale en améliorant l'accessibilité au logement tout en rénovant le parc résidentiel existant afin d'en améliorer la performance énergétique et environnementale.

L'additionnalité sera atteinte au travers de la politique d'investissement ainsi que la politique d'engagement de la Société de Gestion en matière de gestion. Cette additionnalité sera démontrée grâce à des indicateurs de mesure d'impact sur une part significative de l'allocation, comme proposé ci-dessous. Ces indicateurs sont en cours de définition et pourront faire l'objet d'évolution.

La SC met en œuvre sa stratégie à impact Social sur une part significative de son allocation, à hauteur de minimum 50% de son allocation:

- En investissant dans des entreprises solidaires afin de développer des actions en faveur du logement des plus vulnérables
  - Cet objectif se traduira par des mesures de suivi du nombre de personnes logées et des indicateurs de reporting remontés par la (les) entreprise(s) solidaire(s).
- En investissant dans de l'immobilier résidentiel social ou intermédiaire ou équivalent (hors France), en direct ou indirect dans le but de lutter contre le déficit de logements
  - Cet objectif se traduira par la mesure du nombre de logements sociaux ou intermédiaires et équivalents (Europe) mis à disposition.
- En investissant dans de l'immobilier résidentiel (exemple : pensions de famille) en accord avec les besoins d'associations spécialisées pour le relogement des personnes vulnérables. Ces associations seront les locataires/exploitants de ces actifs.
  - Cet objectif se traduira par la mesure du nombre de personnes relogées.
- En développant le parc résidentiel libre et géré (senior, étudiant et santé) pour lutter contre le déficit de l'offre et accompagner des besoins sociétaux grandissants.
  - Mesure d'impact : Le nombre de logements créés (en VEFA ainsi qu'en reconversion de sites / développement), le nombre de logements rénovés, le nombre de lits mis à disposition, le nombre de places destinées aux étudiants.

- En soutenant l'enseignement au travers de l'investissement dans des établissements éducatifs (écoles, crèche, science).
  - Mesure d'impact : Nombre d'établissements scolaires.
- En s'engageant dans la mise en place de politiques de gestion à impact social telles que : renonciation aux congés pour vente, amélioration systématique du DPE des logements existants en résidentiel libre pour améliorer le pouvoir d'achat et les conditions de vie des locataires.
  - Mesure d'impact : Le nombre de personnes bénéficiant d'une amélioration de leur condition de logement, le nombre de logements rénovés dans le but d'une amélioration de la performance énergétique.
- En facilitant l'accès au logement pour les personnes les plus vulnérables pour lutter contre le mal logement
  - Mesure d'impact : Le nombre de personnes vulnérables bénéficiant d'une solution de logement (y inclus au travers de la location de biens à des associations actives dans la lutte contre le mal logement)
- En privilégiant le développement de l'offre de services dans les quartiers résidentiels au bénéfice de la communauté

La liste des indicateurs de mesure d'impact positif ci-dessus n'est ni exhaustive ni définitive et pourra être adaptée en fonction de ce qui sera défini comme étant le plus pertinent pour le type d'actif visé.

#### Démarche environnementale :

#### Investissements directs :

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SC PIERRE IMPACT est d'améliorer la performance environnementale de ses actifs.

- Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des ensembles immobiliers :
  - Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, notamment dans leurs processus mis en œuvre pour la sécurité des salariés, au choix des prestataires et des matériaux utilisés.
  - Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation complète d'un bâtiment, la Société de Gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et a comme objectif d'obtenir une certification environnementale ou un label environnemental (HQE, HQE Exploitation, BREEAM...).
- Lors de l'acquisition des immeubles :
  - Immeubles en état futur d'achèvement : la SC privilégie les immeubles dont le cahier des charges techniques prend en compte la dimension environnementale, ainsi que l'aspect sociétal notamment au regard de leur facilité d'accès par les transports en communs, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, du confort ...
  - Immeubles acquis achevés : la SC privilégie des immeubles offrant une bonne performance énergétique ou dont la structure, permet,

- après travaux couramment réalisables, une amélioration du bilan énergétique.
- Préalablement à l'acquisition d'immeubles existants ne faisant pas l'objet d'un label environnemental, la Société de Gestion analysera le bilan énergétique à partir duquel elle détermine les potentiels d'amélioration.
  - Lors des négociations locatives :
    - la Société de Gestion s'efforce de faire partager par les candidats locataires sa démarche environnementale et sociétale.

La Société de Gestion a développé un outil d'analyse des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Cet outil d'analyse, appelé « **grille d'analyse ESG** », permet de délivrer à chaque actif immobilier avant son acquisition, directement ou indirectement, un score extra-financier compris entre 0 et 100. La méthodologie ESG de la SC utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

La grille d'analyse ESG est un outil développé par la Société de Gestion et appartenant à la Société de Gestion. A l'acquisition, lors des audits des actifs immobiliers, la grille d'analyse ESG est complétée par un auditeur externe indépendant.

La notation délivrée est pondérée en fonction de critères environnementaux de critères sociaux, et de critères de gouvernance :

- Ainsi, les **critères environnementaux** sont pris en compte à hauteur de 60% dans l'évaluation ESG des actifs. Parmi eux, la performance et l'historique énergétique des bâtiments, la production / consommation d'énergie renouvelable, la gestion de la pollution, de l'eau, des déchets.
- En outre, la SC s'est également fixé des **objectifs sociaux** tels que l'amélioration du confort et du bien-être des occupants des immeubles ou encore la proximité aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20% dans la notation des actifs immobiliers.
- Enfin, la SC a également des **objectifs propres à la gouvernance**. En particulier, la SC a pour objectif de développer la sensibilité de ses

locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers.

Une notation initiale inférieure à 15/100 sera considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence d'amiante et de plomb à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants -, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

La SC a choisi de développer une démarche « *best-in-progress* » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. La SC visera 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* ».

Compte tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles à ce niveau ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Les notes de l'ensemble des actifs immobiliers sont consolidées afin d'obtenir la note moyenne pondérée par la valeur des actifs à périmètre constant.

A l'issue de ces plans triennaux, le périmètre d'application de la stratégie ESG est mis à jour afin de couvrir les derniers actifs acquis. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de la SC à cette date.

Pour l'allocation au Résidentiel libre en gestion: 100% des logements existants (hors actifs neufs et VEFA (ou équivalents en Europe) viseront des travaux d'amélioration énergétique avec pour objectif, dans les 3 ans suivant l'acquisition, une amélioration a minima de deux niveaux de DPE pour tous les actifs ayant un DPE inférieur ou égal à E.

#### Investissements indirects :

La SC prendra en compte, dans le processus de sélection, la stratégie ESG des fonds sous-jacents, des actifs liquides et des actifs en valeurs mobilières. La SC veillera à s'exposer à des fonds qui prennent en compte des critères E, S et G dans leur processus d'investissement. Aussi, la SC s'attachera à n'investir que dans des fonds qui s'apparentent à minima à l'article 8 de la réglementation européenne SFDR ou à l'article 9 de cette même réglementation. ISR.

Outre les investissements décrits ci-dessus, la SC peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme situés dans d'autres pays de l'Europe.

Ces participations non contrôlées sont intégrées à la démarche ISR de la SC, soit, lorsque ces dernières sont effectivement titulaires du label ISR, soit disposent encore d'un label européen reconnu comme équivalent ou soit ont développé leur propre méthodologie ISR.

Le Fonds vise en outre à se conformer aux exigences de l'article 9 de la nouvelle réglementation SFDR et à être ainsi qualifié d'investissement « durable » au sens de cette réglementation.

La Société de Gestion sera autorisée à modifier la stratégie impact sociale du Fonds ainsi que sa démarche environnementale afin de s'assurer de son alignement avec la réglementation et le cadre législatif en vigueur, ainsi qu'avec les pratiques de marché.

Le Fonds vise l'obtention d'un label (label Finansol ou label ISR).

## **2.2.6 Stratégie de financement et sûretés**

### **2.2.6.1 Endettement bancaire**

La SC pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire.

Le ratio maximum d'endettement est limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SC.

Pour l'appréciation de cette limite, il est précisé qu'il sera tenu compte :

- Au numérateur : de l'ensemble des emprunts et dettes directement souscrits par la SC ou via une Participation Majoritaire
- Au dénominateur : de l'Actif Brut de la SC.

Cet endettement, bancaire et non bancaire, aura notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération (profitabilité, horizon d'investissement, typologie des actifs).

La stratégie d'endettement de la SC sera néanmoins susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long termes. Le levier au sens de la Directive 2011/91/UE (dite « Directive AIFM ») est calculé selon la méthode de l'engagement ; il s'établit à 1,75 au maximum.

### **2.2.6.2 Comptes-courant**

L'actif de la SC peut comprendre des avances en compte courant consenties, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles la Société détient un contrôle effectif conformément à l'article L. 511-7 du code monétaire et financier

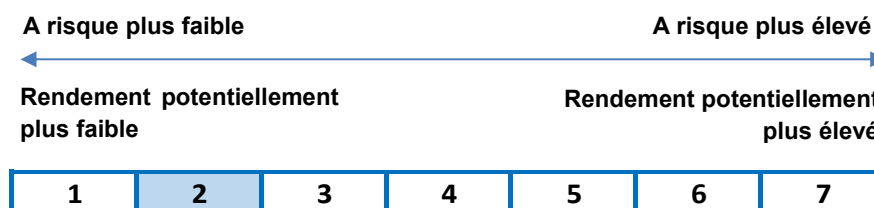
## 2.3 Profil de risque (SRI)

**Avertissement : votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur les objectifs de gestion de la SC et d'entraîner une diminution de la valeur liquidative et, par conséquent, la liquidation de la SC.

Le profil de risque de la SC est adapté à un horizon d'investissement de dix (10) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SC est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques et financières).

Ni le Gérant, ni la Société de Gestion ne garantissent aux Associés qu'ils se verront restituer le capital qu'ils ont investi dans la SC même s'ils conservent leurs Parts pendant toute la durée de placement recommandée.



La SC, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle numérique de 1 à 7.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

### 2.3.1 Risques généraux

#### 2.3.1.1 Risques liés à l'absence de garantie

- **Risques 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. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SC s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

- **Risques liés à la gestion discrétionnaire**

Le Gérant et la Société de Gestion sont en charge discrétionnairement de la gestion de la SC selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect des présentes et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, ils devront agir conformément à l'intérêt social de la SC et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SC ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la SC pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la SC peut être inférieure aux objectifs de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

### 2.3.1.2 Risques liés à l'endettement

La SC ainsi que la (ou les) société(s) détenue(s) par la SC, pourr(a)ont avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. La détention de société(s) ayant eu recours à l'endettement expose la SC principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SC, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs.

### 2.3.1.3 Risque de durabilité

La SC est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SC à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SC dans la mesure



nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## 2.3.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

### 2.3.2.1 Risques liés au marché de l'immobilier

- **Risques liés au marché immobilier et à la détention directe ou indirecte d'actifs immobiliers physiques**

Les investissements réalisés par la SC seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SC et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

En particulier, la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SC, et plus particulièrement des actifs immobiliers physiques à usage Résidentiel Elargi (incluant le résidentiel libre, le résidentiel social/intermédiaire, le résidentiel géré type résidences séniors, résidences étudiantes, etc...), l'Immobilier Alternatif (actifs de santé type cliniques privées, EPHAD, actifs du secteur de l'éducation), l'Immobilier Commercial (logistique, bureaux, commerces (notamment commerces de pied d'immeubles), etc...) est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très 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 immobiliers physiques détenus par la SC et par voie de conséquence sur la valeur liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers physiques détenus par la SC.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SC :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers physiques ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- les risques liés à l'exploitation dans le cadre d'investissements dans des typologies immobilières spécifiques (hôtellerie, locaux d'activité ...)
- la possible concentration géographique des actifs immobiliers physiques de la SC ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des actifs immobiliers physiques de la SC ;
- la modification des régimes fiscaux locaux et des contraintes législatives et réglementaires, qu'ils soient purement liés aux actifs immobiliers eux-mêmes

- ou à la structuration de la détention, notamment dans le cadre d'investissements internationaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
  - les risques liés à l'environnement (amiante, plomb, etc.) ainsi qu'à l'évolution des réglementations associées ;
  - la relative illiquidité des actifs immobiliers physiques par comparaison à des actifs financiers ;
  - les possibles écarts entre le prix d'achat des actifs immobiliers physiques ou les valorisations des actifs immobiliers physiques (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des actifs immobiliers physiques ;
  - la possibilité que le Gérant ne soit pas informée de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la SC

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux actifs immobiliers physiques et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la valeur liquidative de la SC.

- **Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires**

Les revenus de la SC proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la SC est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la SC à un risque de contrepartie.

Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la valeur liquidative.

- **Risque lié aux caractéristiques particulières des actifs du secteur de la santé, de la vieillesse et de la dépendance**

L'investisseur est averti qu'en cas de libération des locaux d'un ou plusieurs actifs par leurs locataires et compte tenu de la spécificité des locaux, il existe des risques :

- de vacance prolongée des actifs ;
- de difficulté de reconversion du site et de besoins de travaux importants sur les actifs de façon à pouvoir les relouer et/ou les vendre à un prix qui pourrait être inférieur à l'investissement total sur lesdits actifs ;

- de devoir vendre les actifs en l'état, faute de reconversion ou relocation possible, en actant une baisse de valeur due à la vacance et la particularité de l'actif.

Ces risques peuvent entraîner la baisse de la valeur liquidative de la SC.

- **Risque lié à l'évolution législative et réglementaire du secteur de la santé, de la vieillesse et de la dépendance**

L'évolution des réglementations et législations régissant l'activité du secteur de la santé, de la vieillesse et de la dépendance pourrait avoir un impact sur l'usage que les exploitants pourront faire des biens immobiliers acquis par la SC, ayant pour conséquence l'impossibilité pour l'exploitant de poursuivre son activité dans les murs de l'actif propriété de la SC, ou bien la nécessité de réaliser des travaux importants pour remettre l'actif immobilier aux normes et qui pourraient être supportés par la SC, ce qui est susceptible de diminuer la valeur liquidative de la SC.

- **Risques spécifiques liés à la réalisation de travaux de toute nature**

La SC pourra également réaliser des travaux de toute nature sur les actifs, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location. Ces travaux 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 ; et
- risques de perception différée des loyers dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SC supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Ces opérations exposent la SC à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé, de contentieux techniques ou de délais.

- **Risques de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers**

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SC à céder certains actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat, ou à céder les participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Les cessions d'actifs ou de participations peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SC si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée. En outre, dans le cas des investissements immobiliers indirects réalisés par la SC, des clauses de blocages ou d'encadrement de cession pourront exister.

En cas de dissolution de la SC, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SC devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SC peut être amenée

à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés le commande, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts.

### 2.3.2.2 Risques de liquidité liés à la détention des investissements de la poche solidaire

La SC pourra détenir des participations dans des entités solidaires au titre de la poche solidaire.

Un risque de liquidité existe dans le cadre des investissements de cette poche solidaire dans la mesure où :

- des clauses de blocage (type clause de « gating », clause de « lock-in », etc) pourraient limiter la capacité de la SC à arbitrer des titres détenus dans la poche solidaire ;
- le risque réputationnel en cas d'arbitrage des titres détenus dans la poche solidaire ;
- la difficulté que pourrait avoir l'association ou l'entreprise solidaire dont les titres seraient détenus par la SC, à céder certains actifs dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat, ou à céder les participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière.

Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Les cessions d'actifs ou de participations peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SC si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

Par ailleurs, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion dans les actifs de la poche solidaire se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.

### 2.3.2.3 Risques liés à la détention indirecte d'actifs immobiliers au travers de sociétés non contrôlées

La SC pourra détenir des participations dans des sociétés non contrôlées. Dans ces conditions les participations seront gérées par des sociétés de gestion tierces gérant discrétionnairement les sociétés investies. Ces sociétés de gestion pourront avoir recours par exemple pour la conservation, l'administration ou la valorisation, à des prestataires tiers. La Société de Gestion conduira des diligences sur la société de gestion tierce de chaque participation, mais il ne peut être exclu que l'une de ces sociétés soit l'objet d'une faillite ou d'une fraude, qui pourrait avoir un impact significatif sur la participation et donc sur la SC.

Par ailleurs, l'évaluation des titres de participation effectuée par la Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.

#### 2.3.2.4 Risques liés aux actifs financiers

- **Risque actions**

Sur ces marchés, le cours des actifs peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché action a historiquement une plus grande variation de prix que celle des obligations. En cas de baisse du marché actions, la valeur liquidative de la SC baissera.

- **Risques de taux**

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SC pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

#### 2.3.2.5 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les actifs immobiliers physiques) ou des acquéreurs en cas de cession d'actifs immobiliers physiques, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SC.

#### 2.3.2.6 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. Le risque de crédit est limité au placement de la trésorerie effectué par la SC.

#### 2.3.2.7 Risques de change

Bien qu'une grande partie des investissements, des revenus et des dépenses attendues de la SC soit libellée en euros, les activités de la SC peuvent être soumises à des risques typiques d'une activité internationale, y compris, mais sans s'y limiter, de la volatilité de taux de change généraux. 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. De plus, comme les couvertures ne sont que partielles de par leur conception, la SC demeure exposée au risque pour tout montant non couvert. De plus, rien ne garantit la stabilité de l'euro pendant la durée de vie de la SC. La remise des revenus et des plus-values générées par les investissements réalisés par la SC dans certains pays peut dépendre de l'existence de liquidités dans la devise locale concernée. Il peut être impossible ou irréalisable de couvrir le risque de change auquel la SC est exposé. Le Gestionnaire peut engager le paiement à terme de certains actifs libellés dans une autre devise

que l'euro qui peut être sensiblement plus élevé à la date d'exécution de l'engagement.

### 3. FRAIS

Pour toute information complémentaire concernant le présent article, le souscripteur pourra également se reporter au reporting de la SC.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

#### 3.1 Synthèse des frais et commissions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème annuel
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif brut	2,03% HT maximum
	<i>Correspondant à 3,39% HT maximum de l'Actif net<sup>1</sup></i>	
Frais du Conseil Externe (Advisor)	Actif brut	0.07% HT
	<i>Correspondant à 0,12% HT maximum de l'Actif net<sup>2</sup></i>	
Frais d'exploitation immobilière	Actif brut	2,0% TTC estimés en moyenne sur 3 ans
	<i>Correspondant à 3,34% HT maximum de l'Actif net<sup>3</sup></i>	
Frais indirects	Actif Brut relatif aux Participations Minoritaires	Estimé à 0,75% HT par an, en moyenne sur trois (3) ans
Frais liés aux transactions sur valeurs mobilières	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	Obligations, TCN, OPCVM ou produits dérivés Montant forfaitaire maximum de 150€ TTC selon les instruments et la place (n'inclut pas les primes liées aux produits dérivés)

<sup>1</sup> Actif net calculé sur base d'un levier maximum de 1,75 au sens de la Directive 2011/91/UE (dite « Directive AIFM »)

<sup>2</sup> Actif net calculé sur base d'un levier maximum de 1,75 au sens de la Directive 2011/91/UE (dite « Directive AIFM »)

<sup>3</sup> Actif net calculé sur base d'un levier maximum de 1,75 au sens de la Directive 2011/91/UE (dite « Directive AIFM »)

<b>Commissions :</b>		
<b>Commission de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers</b>	Prix d'acquisition de l'immeuble ou des droits réels (hors taxes) Ou Valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés (au prorata de la quote-part acquise) Ou Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût total de construction, rénovation ou réhabilitation (hors taxes)	1% HT (prélevée sur tous les investissements immobiliers (excluant la poche solidaire, les investissements indirects de type FIA <sup>1</sup> , foncières, liquidités..)
<b>Commission de souscription acquise au fonds *</b>	Valeur liquidative x Nombre de parts	2% maximum

*\*L'acquisition des parts de la SC PIERRE IMPACT par les Associés supporte une commission de souscription de 2% maximum (de la valeur liquidative multiplié par le nombre de parts) couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs ; ces commissions sont dues par les Associés.*

### **3.2 Frais de fonctionnement et de gestion**

- Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur maximum du montant de 2,03% HT par an de l'Actif Brut de la SC.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent les frais supportés de manière récurrente par la SC afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SC règle ainsi la rémunération du Gérant et de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SC (*fund management*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SC ainsi que l'allocation entre la Poche Immobilière, la Poche Financière, la Poche Solidaire et la Poche de Liquidités, le suivi des participations dans les sociétés immobilières et les entreprises ou entités solidaires les prestations liées aux obligations

<sup>1</sup> Hors clubs deals et FIA créés pour les besoins de structuration des investissements immobiliers directs.

d'information de l'AMF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

- gestion et valorisation des actifs immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration et l'exécution des stratégies d'investissement, de développement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration et l'exécution de la stratégie de valorisation des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs ;
- gestion financière, administrative, sociale et comptable de la SC ;
- commercialisation des parts de la SC.

L'attention des Associés est appelée sur le fait qu'aucun frais de gestion ne sera perçu par la Société de Gestion sur la quote-part de la SC relative aux participations dans des fonds gérés par une entité contrôlée par le Groupe.

Outre ces frais, la SC supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SC et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les cotisations à l'AMF et toute nouvelle cotisation obligatoire déclinée dans la loi, les éventuels frais de publication ; et
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation immobilière.

### **3.3 Frais d'Advisory**

Ces frais, à hauteur maximum du montant de 0,07% HT par an de l'Actif Brut de la SC, recouvrent les frais dus par la SC de façon récurrente à l'Advisor, pour les missions détaillées dans une convention conclue entre l'Advisor, la SC, le Gérant et la Société de Gestion et visant l'accompagnement dans la sélection des investissements effectués notamment dans la poche solidaire et correspondant principalement dans :

- La relation avec les entreprises ou entités solidaires de la poche Solidaire ; ainsi que la réalisation du Reporting Impact ;
- L'établissement de recommandations d'investissement répondant à un besoin de la stratégie d'investissement et en particulier répondant à la stratégie d'impact social détaillée ci-dessus ;
- La participation au Comité Consultatif de la SC dont les règles de fonctionnement sont précisées dans les statuts de la SC.

### **3.4 Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SC et



des conditions de marché. Ils sont estimés au maximum à 2,0 % TTC par an de l'Actif Brut en moyenne sur trois (3) ans.

La SC supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SC :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SC, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

### **3.5 Frais indirects**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SC relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérées par la Société de Gestion ou une société de gestion tierce.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par des sociétés de gestion tierces viennent en complément des frais de fonctionnement et de gestion et sont estimés à 0,750 % HT par an de l'Actif Brut relatif aux Participations Minoritaires en moyenne sur trois (3) ans.

### **3.6 Frais liés aux transactions sur valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, ...) ainsi que les éventuels frais applicables, notamment par le Dépositaire.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau précédent.

### **3.7 Commission de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers**

Les commissions de mouvement d'investissement couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion en relation avec les acquisitions d'actifs (en excluant la poche solidaire, les investissements indirects, foncières, liquidités..).

### **3.8 Commissions de souscription**

Une commission de souscription acquise à la SC sera due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital. Le taux de cette commission sera fixé par la Gérance dans la limite de 2% maximum de la valeur liquidative par part de la SC.

Cette commission est destinée à couvrir :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

## **4. EXERCICE SOCIAL ET MODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Les règles d'évaluation des actifs sont prévues à l'article 10.2 des Statuts.

## 5. REGIME FISCAL

### 5.1 Généralités

La SC n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Elle relève du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du code général des impôts. Sous le bénéfice de ce régime, les Associés sont personnellement soumis à l'impôt pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans la SC.

Les informations délivrées par le Gérant ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des Associés. Les Associés sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

### 5.2 Taxe de 3%

Les Associés déclarent et garantissent, tant pour eux-mêmes que pour leurs associés ou actionnaires directs et indirects autres que des personnes physiques, qu'ils remplissent, au jour des présentes, les conditions leur permettant d'être exonérés de la Taxe de 3% au titre de la détention directe ou indirecte par la SC de biens et droits immobiliers, et s'engagent à l'avenir, chacun pour ce qui les concerne, tant pour eux-mêmes que pour leurs associés ou actionnaires directs et indirects, à :

- (i) communiquer à la SC, sur sa demande, les motifs pour lesquels ils bénéficient d'une exonération de plein droit de la Taxe de 3% ; ou
- (ii) prendre toutes les mesures nécessaires, dans les délais requis, afin (x) de se conformer aux exigences et aux obligations requises pour bénéficier à tout moment de l'exonération de la Taxe de 3% ou (y) régler la Taxe de 3% afférente à leur participation, de telle sorte que ni la SC ni ses filiales ne puissent être inquiétées ou recherchées au titre de la solidarité applicable en la matière ;
- (iii) le cas échéant, justifier du respect des obligations déclaratives visées au (ii) ci-dessus pendant toute la durée de leur participation dans la SC et pendant une période de sept (7) ans à compter de la date à laquelle l'Associé concerné aura transféré l'intégralité de ses Parts ;
- (iv) indemniser la SC et ses filiales, dans le cas où la Taxe de 3% serait due à la suite de l'inexactitude des déclarations ou du non-respect de l'engagement mentionné au (ii) ci-dessus. À défaut d'indemnisation de la SC ou de ses filiales dans un délai de trente (30) jours suivant l'envoi par la SC à l'Associé concerné d'une notification l'informant de la mise en recouvrement de la Taxe de 3%, la SC et ses filiales pourront opérer compensation entre (i) le montant du paiement mis à leur charge au titre de la Taxe de 3% et (ii) toute somme due à l'Associé concerné par la SC ou ses filiales ;
- (v) communiquer à la SC toute information, attestation ou document requis et dont ils auront la disposition pour permettre à la SC et/ou à ses filiales de remplir les formalités et conditions nécessaires au bénéfice de l'exonération de la Taxe de 3%.

La SC communiquera aux Associés, sur leur demande, les informations qui leur seraient utiles pour satisfaire à leurs obligations déclaratives visées au (ii) ci-dessus.

## 6. ECHANGE DE RENSEIGNEMENTS / FATCA

FATCA (« **Foreign Account Tax Compliance Act** ») est une réglementation américaine visant à lutter contre l'évasion fiscale des contribuables américains qui détiennent des avoirs financiers à l'étranger.

Depuis le 1er juillet 2014, les institutions financières françaises sont ainsi tenues de déclarer les comptes détenus à l'étranger.

Dans le cadre de l'application de la réglementation FATCA, chaque Associé est informé, et donne son autorisation à cet effet, que, s'il est identifié en qualité de « U.S Person » tel que ce terme est défini dans la réglementation FATCA ou, en l'absence de remise de la documentation requise au titre de l'application de cette même réglementation, certaines informations le concernant (nom, adresse, numéro d'identification fiscale, informations relatives à son (ses) compte(s) présent(s) et futur(s) (numéros de compte, le solde ou la valeur du compte à la fin de l'année ou, le cas échéant, à la clôture du compte, etc.) seront divulguées à l'administration fiscale française qui partagera ces informations avec l'administration fiscale américaine (*U.S Internal Revenue Service*).

Chaque Associé devra par ailleurs indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la SC ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en application de la réglementation FATCA ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué à une Personne non-éligible en application de l'article 1.2.2 des présentes.

La Société de Gestion est également soumise aux règles prévues par la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal (« Directive DAC 2 »), telles qu'elles sont transposées en droit français, ainsi qu'aux conventions conclues par la France permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales. Ces règles, fondées sur la Norme Commune de Déclaration (ou « *Common Reporting Standard* » - « CRS ») de l'OCDE, imposent à la Société de Gestion de collecter certaines informations concernant la résidence fiscale des Associés.

En outre, si la résidence fiscale de l'Associé se trouve hors de France dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel un accord d'échange automatique d'informations est applicable, la Société de Gestion peut être amenée, en application de la législation en vigueur, à transmettre certaines informations relatives à ses Associés à l'administration fiscale française pour transmission aux autorités fiscales étrangères concernées.

Ces informations, qui seront transmises sur une base annuelle sous format informatique, concernent notamment le pays de résidence fiscale de l'Associé, son numéro d'identification fiscale, et tout revenu de capitaux mobiliers ainsi que les soldes des comptes financiers déclarables.

## **7. AFFECTATION DU RESULTAT**

Les modalités d'affectation du résultat sont prévues par les Statuts de la SC.

**ANNEXE I - Informations relatives aux règlements SFDR et Taxonomie :**

Le règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 du parlement européen et du conseil sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) établit des règles de transparence et de fourniture d'informations en matière de durabilité.

La Société de Gestion prévoit de prendre en compte les incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. En effet, à la date de mise à jour des présentes Caractéristiques Détaillées, la Société de Gestion est dans une phase de collecte des données et d'évaluation dont l'objectif est de publier les indicateurs liés à la prise en compte des incidences négatives des investissements de la SC sur les facteurs de durabilité. La Société de Gestion prévoit de communiquer ces indicateurs relatifs aux incidences négatives dans le rapport annuel 2023 sur les comptes 2022.

La SC a pour objectif l'investissement durable conformément à l'article 9 du Règlement SFDR et présente un pourcentage d'engagement minimum d'investissement durable de 100%.

De même, la SC présente un pourcentage de 0 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088. En effet, la SC est dans une phase de collecte des données de consommation d'énergie et des Diagnostics de Performance Energétiques (DPE) afin de calculer son pourcentage d'alignement à la Taxonomie puis, dans un second temps, présenter un engagement minimum de part d'alignement à la Taxonomie. La Société de Gestion est également en attente de la publication de benchmark de place en France afin d'évaluer la part des investissements alignés aux critères de la Taxonomie, pour chacun des fonds gérés. Une fois ces diligences de place et interne réalisées, la SC sera en mesure de présenter un engagement d'alignement minimum.

Un investissement durable au sens de SFDR consiste en :

- un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou
- un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou
- un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,

pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Dans le cadre de son approche extra-financière, la Société de Gestion intègre dans ses décisions d'investissement les risques liés à l'investissement durable. Toutefois, l'étendue et

la manière dont les problématiques et les risques liés à l'investissement durable sont intégrés au sein de sa stratégie varient en fonction de certains facteurs tels que, la classe d'actifs, la zone géographique et les instruments financiers utilisés.

Le règlement 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (Règlement Taxonomie) a pour objectif d'établir les critères permettant de déterminer si une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental.

Ainsi, la taxonomie européenne est un système de classification établissant une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental suivant des critères établis au regard des six objectifs climatiques et environnementaux définis par ce règlement :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. Les données présentées ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux co-législateurs européens.

Ainsi, les activités économiques des investissements durables de la SC pourraient contribuer aux objectifs environnementaux du Règlement Taxonomie. Toutefois à ce jour la Société de Gestion ne peut indiquer un pourcentage minimum d'investissement dans des activités économiques environnementales alignées avec tout ou partie des objectifs environnementaux mentionnés ci-dessus. En raison du caractère récent et évolutif de la finance durable au niveau européen, ces informations seront actualisées dès que la Société de Gestion disposera des données nécessaires. Une mise à jour des Caractéristiques Détaillées sera effectuée afin de donner une description de la façon et de la mesure dans laquelle les investissements sous-jacents au produit financier sont effectués dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs mentionnés ci-dessus, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Les activités économiques qui ne sont pas reconnues par le Règlement Taxonomie, ne sont pas nécessairement nuisibles à l'environnement ou non durables. Par ailleurs, d'autres activités pouvant apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux et sociaux ne font pas encore nécessairement partie du Règlement Taxonomie.

PIERRE IMPACT

*CARACTERISTIQUES DETAILLEES – Informations exactes au 4 novembre 2022*



## **ANNEXE II – Calcul de l'actif Brut**

L'actif brut de la SC (l'« **Actif Brut** ») correspond à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, à la somme de :

- La valeur de la Poche Immobilière,
- La valeur de la Poche Financière,
- La valeur de la Poche de Liquidités, et
- La valeur de la Poche Solidaire.

Il est précisé que :

La valeur de la Poche Immobilière est évaluée comme suit ;

### 1. Cas des immeubles et droits réels détenus en direct par la SC

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement par la SC à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la Société de Gestion fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La Société de Gestion s'appuie sur les travaux réalisés par l'expert immobilier mandaté pour le compte de la SC et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

La valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle.

### 2. Cas des Participations Majoritaires de la Poche Immobilière

La Société de Gestion évalue les Participations Majoritaires à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, sur la base de la valeur de marché de chacun des actifs immobiliers détenus de manière indirecte, par transparence, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct, comme décrit ci-dessus.

### 3. Cas des Participations Minoritaires de la Poche Immobilière

Concernant les Participations Minoritaires, la Société de Gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, notamment :

- SCPI à capital variable : valeur de retrait
- SCPI à capital fixe : prix d'exécution
- OPCV : valeur liquidative
- SICAV luxembourgeoise : NAV INREV
- Autres cas : la référence de place sera considérée

Il est précisé que dans le cadre de Participations Minoritaires, 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.

La valeur de la Poche Financière est évaluée comme suit :

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SC à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

1. Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative.
2. Les Titres de Créances Négociables (TCN) et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
  - a) TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : taux interbancaire offert en Euros (Euribor)
  - b) TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues
  - c) TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire
3. Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
4. Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
5. Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
6. Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCVI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.