

SC Pierre Impact (FR0014009XS9)

Annexe complémentaire de présentation du support

CARACTERISTIQUES

- Forme juridique : AUTRE FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier constitué sous la forme d'une société civile à capital variable
- Durée : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
- Dénomination sociale : SC Pierre Impact
- Gérant : BNP Paribas Real Estate Investment Management France

OBJECTIF DE GESTION DE LA SC

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte (titres de FIA tels que SCPI, OPCl, OPPCI, SICAV, etc.) ou encore clubs deal. La SC s'exposera également à des instruments financiers dont les actifs sous-jacents pourront être liés à de l'immobilier.

Les actifs immobiliers du portefeuille sont diversifiés, tous secteurs confondus.

Le portefeuille de Pierre Impact est investi majoritairement en France mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE.

La SC adoptera une stratégie d'impact social sur a minima 50% de son allocation, ainsi qu'une démarche environnementale.

INVESTISSEMENTS

Poche immobilière (directe et indirecte) : entre 70% et 90%

- Immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus par le Fonds au travers de ses filiales, et
- Des titres de FIA français ou étrangers (SCPI, OPCl, OPPCI, SICAV...) investissant directement ou indirectement en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ».

Poche Financière : entre 2,5% et 10%, 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 : entre 2,5% et 10%, investie en montants à vue ou investis dans des titres de créance et/ou instruments du marché monétaire, ainsi que dans des titres souverains tels que des obligations émises ou garanties par un Etat appartenant à l'Europe, directement ou via des OPCVM monétaires.

Poche Solidaire : entre 5% et 10% allouée à une (ou plusieurs) entreprise(s) ou association(s) solidaire(s).

PARTS

- Valeur de souscription : valeur liquidative + frais d'entrée
- Valeur de souscription initiale : 100 €
- Valeur de rachat : valeur liquidative
- Période de souscription : en continu

- Périodicité de la valeur liquidative : la valeur liquidative des Parts de la SC Pierre Impact sera calculée bimensuellement, sur la base des comptes arrêtés le 15 et le dernier jour ouvré du mois à 18h (heure de Paris). Si ce jour est férié, le calcul de la valeur liquidative est reporté au premier jour ouvré précédent.
- Revenus : capitalisés

FRAIS LIES A LA SC

- Frais d'entrée : 2% de la valeur liquidative (acquis au fonds)
- Frais de sortie : aucun
- Frais inclus dans la valeur liquidative de la SC :
 - Frais récurrents : 2,10% HT maximum de l'actif brut
 - Frais non récurrents : se reporter au document d'information des investisseurs de la SC
 - Frais de gestion indirects : frais supportés par la Société relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérés par la Société de Gestion ou une société de gestion tierce

FRAIS LIES AU CONTRAT D'ASSURANCE VIE ET DE CAPITALISATION

Les frais de votre contrat (frais sur versement, frais annuels de gestion et frais d'arbitrage) sont applicables à ce support d'investissement. Nous vous invitons à vous y reporter.

PROFIL DE RISQUE

La SC investit principalement dans des FIA tels que SCPI, OPCV..., des clubs deal ou dans tout type d'actifs immobiliers.

Par conséquent, la performance de la SC sera corrélée à la hausse comme à la baisse aux évolutions du marché immobilier.

Risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers : Les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

L'ensemble des risques identifiés pour cette SC sont listés dans les Caractéristiques Détaillées.

SOUSCRIPTEURS CONCERNES

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.

Constituent des personnes « Personnes Non Eligibles » toutes les personnes qui seraient qualifiées d'*Us Persons* comme définies à l'article 1.2.2 des Caractéristiques Détaillées.

LIMITATIONS

- L'investissement sur l'unité de compte SC Pierre Impact ne pourra excéder 30% de l'encours total d'un contrat
- L'investissement sur l'unité de compte SC Pierre Impact ne peut excéder 30% du montant du versement programmé
- Le cumul des investissements sur l'unité de compte SC Pierre Impact est au maximum égal à 50 000 € par contrat

Les statuts et caractéristiques principales de l'unité de compte SC Pierre Impact sont disponibles sur simple demande auprès de BNP Paribas Real Estate Investment Management France.

La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement en SC peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change, tout comme les revenus qui y sont associés. L'unité de compte Pierre Impact est accessible uniquement en contrat d'assurance-vie et de capitalisation. Ce support constitué sous la forme d'une société civile à capital variable ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréé par l'AMF. Il a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière. Les revenus générés, nets de frais de gestion, sont capitalisés.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE | SA au capital social de 4 309 200 euros / 300 794 278 R.C.S. Nanterre / 50 cours de l'île Seguin, 92400 Boulogne-Billancourt / Organisme de contrôle : Autorité des Marchés Financiers (AMF) – 17 place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 / www.reim.bnpparibas.fr

SURAVENIR : Siège social : 232, rue Général Paulet – BP 103 – 29802 BREST CEDEX 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 1 235 000 000 €. Société mixte régie par le code des assurances. SIREN 330 033 127 RCS BREST. SURAVENIR est une société soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09).

SCPIERREIMPACT

« Investir ensemble pour un
immobilier résidentiel
solidaire et durable »

PRESENTATION COMMERCIALE
NOVEMBRE 2022

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Cedrus
& Partners**

L'immobilier d'un monde qui change

A ne pas diffuser, réservé uniquement pour les distributeurs

01 Pierre Impact en bref

02 Nos convictions immobilières

03 Notre stratégie d'investissement

04 Nos premières acquisitions

05 Caractéristiques de la SC

06 Annexes



PIERRE IMPACT EN BREF

PIERREIMPACT

ASSOCIER STABILITÉ, PERFORMANCE FINANCIÈRE CIBLE & ENJEUX SOCIÉTAUX

Fonds immobilier à dominante résidentielle

Une majorité d'immeuble résidentiels paneuropéens offrant une performance stable associés à d'autres actifs utiles à la société (écoles, santé, etc.)

4%

Objectif de TRI net de frais sur 10 ans.

Art.9 SDFR

Fonds à impact social en améliorant l'accès au logement couplé à une démarche environnementale affirmée



Solifap
INVESTISSEMENTS SOLIDAIRES

Un engagement solidaire en investissant 5 à 10% dans des associations solidaires, comme celle de la Fondation Abbé Pierre



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Cedrus
& Partners**

Partenariat unique entre le savoir faire de Cedrus dans les fonds impacts et l'expertise BNPP REIM dans la gestion de fonds immobiliers notamment résidentiels

5 Assureurs sponsors

Commercialisent ce fonds en unité de compte au travers de contrats d'assurance vie : BNP Paribas Cardif, Spirica, Oradea, Suravenir & Abeille

Notre ambition : accélérer l'accès au logement pour le plus grand nombre (jeunes actifs, étudiants, seniors, etc.) avec un engagement de lutte contre le mal-logement.

Ces informations sont données à titre informatif et ne constituent pas un objectif d'investissement. Elles sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marché, de la situation économique, de la législation et réglementation applicables et des anticipations du gérant.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

L'immobilier d'un monde qui change

PIERRE - IMPACT

3

Document à usage exclusif et informatif des distributeurs des produits gérés par BNP Paribas REIM France. Ne pas communiquer aux clients et prospects. [Classification : Internal](#)

- 01** Pierre Impact en bref
- 02** **Nos convictions immobilières**
- 03** Notre stratégie d'investissement
- 04** Nos premières acquisitions
- 05** Caractéristiques de la SC
- ANNEXES 06**



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, UN MARCHÉ RESILIENT ET PORTEUR

PIERREIMPACT

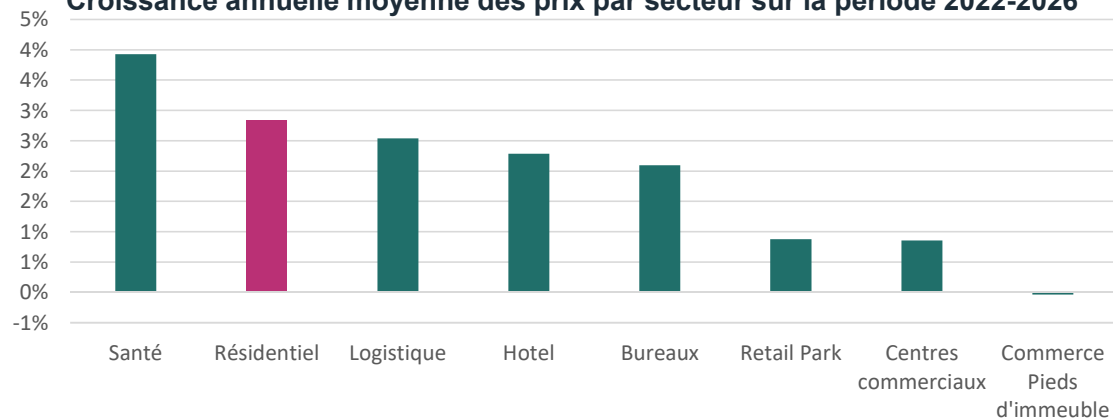
LE RENDEMENT FINANCIER DES ACTIFS IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS EUROPÉENS EST SOUTENU PAR LA CROISSANCE DES LOYERS ET DES PRIX

Croissance annuelle moyenne des loyers par secteur sur la période 2022-2026

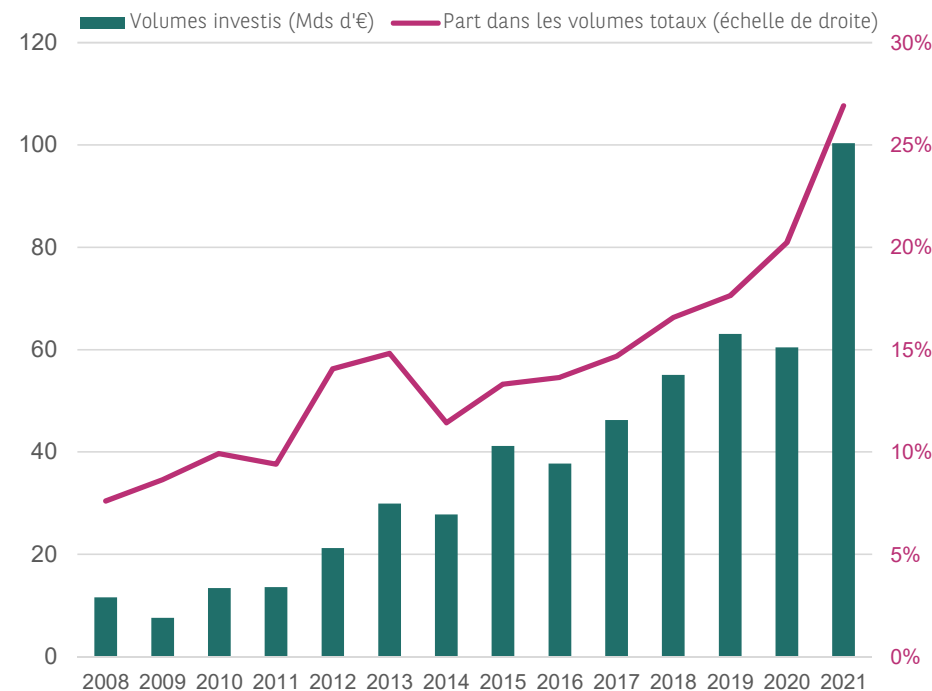


- Immobilier résidentiel = Typologie affichant la plus forte hausse des loyers anticipée*
- Marché de l'immobilier résidentiel : +2 % de croissance des loyers attendue sur 2022-2026*

Croissance annuelle moyenne des prix par secteur sur la période 2022-2026



Volumes investis en résidentiel en Europe (marché institutionnel)*



Les volumes investis dans le résidentiel en Europe ont été multipliés par 2 en 5 ans (2017 – 2021) et représentent 25% des volumes investis dans l'immobilier en Europe.

*Donnée prévisionnelle susceptible d'évoluer dans le temps.

Source : RCA, MSCI, BNP Paribas Real Estate



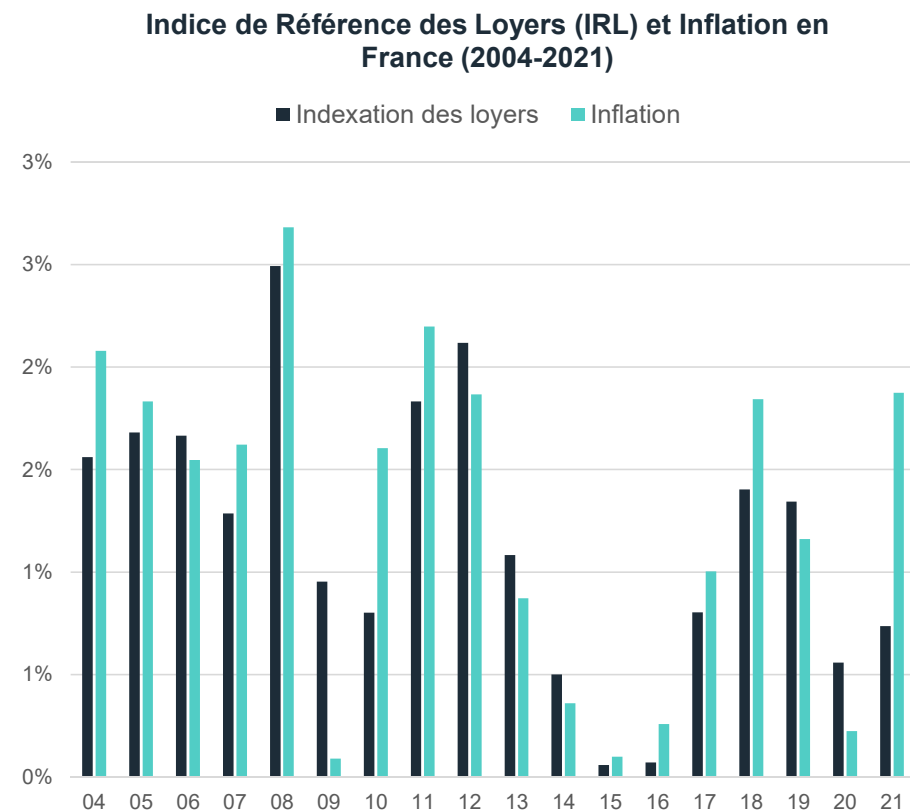
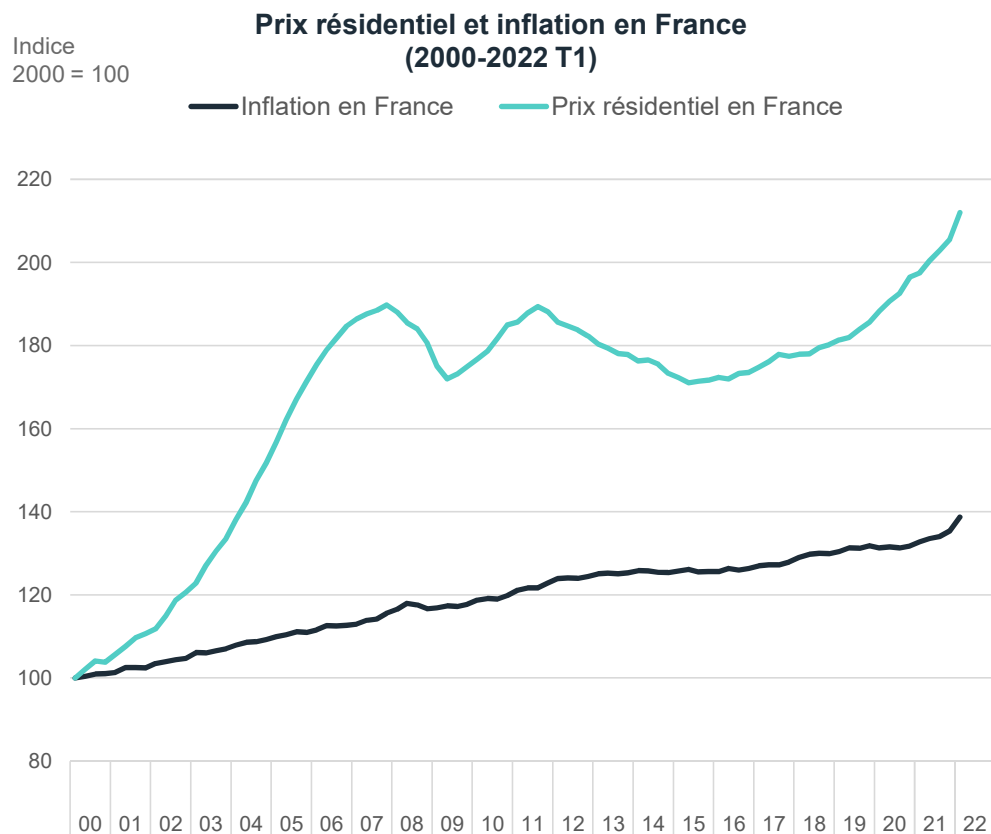
L'immobilier d'un monde qui change

PIERRE-IMPACT

5

Document à usage exclusif et informatif des distributeurs des produits gérés par BNP Paribas REIM France. Ne pas communiquer aux clients et prospects. Classification : Internal

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL PROTÈGE DE L'INFLATION



Depuis 2000, l'évolution des prix immobiliers résidentiels en France surperforme l'inflation.
Depuis 2004, l'indexation des loyers résidentiel a suivi l'évolution du taux d'inflation.

La protection contre l'inflation est d'autant plus efficace dans les secteurs sous offreurs (comme le résidentiel intermédiaire/social notamment).

Source : BNP Paribas Real Estate Research

- 01** Pierre Impact en bref
- 02** Nos convictions immobilières
- 03** **Notre stratégie d'investissement**
- 04** Nos premières acquisitions
- 05** Caractéristiques de la SC
- ANNEXES 06**



CONJUGUER PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENJEUX SOCIÉTAUX

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SC PIERRE IMPACT

PIERREIMPACT

PIERREIMPACT

Performance sur le long terme :

- Des premiers investissements principalement :
 - ✓ **Résidentiels**, avec une diversification pour capter des potentiels de performance
 - ✓ Réalisés en **indirect**, pour délivrer rapidement un rendement potentiel
 - ✓ En **France** avec une ouverture aux marchés européens
- Potentiel fort de croissance de valeur

+4%

net annualisé

sur un horizon de placement minimum de 10 ans*

ESG

Article 9

Stratégie à impact social et démarche environnementale responsable :

- Pour améliorer :
 - ✓ Accessibilité au logement et **lutter contre le mal logement**
 - ✓ Performance énergétique et environnementale des actifs
- Selon des cadres reconnus :
 - ✓ 4 grands Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU
 - ✓ Réglementation **SFDR**
 - ✓ **Labels** de l'Etat français

* L'objectif de performance de 4% net annualisé est sur 10 ans. Pendant les 3 premières années de constitution du fonds, la performance sera peut être inférieure et progressera au fur et à mesure de la construction du fonds avec les acquisitions réalisées.

Ces informations sont données à titre informatif et ne constituent pas un objectif d'investissement. Elles sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marché, de la situation économique, de la législation et réglementation applicables et des anticipations du gérant.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

L'immobilier d'un monde qui change

PIERRE-IMPACT

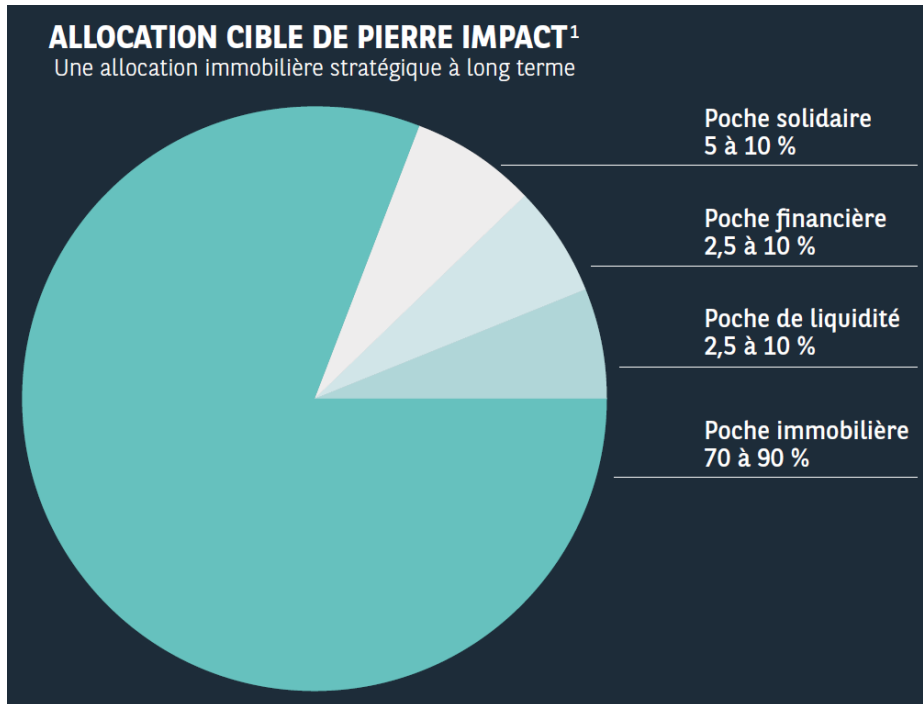
8

Document à usage exclusif et informatif des distributeurs des produits gérés par BNP Paribas REIM France. Ne pas communiquer aux clients et prospects. Classification : Internal

UNE ALLOCATION IMMOBILIERE STRATEGIQUE A LONG TERME

PIERREIMPACT

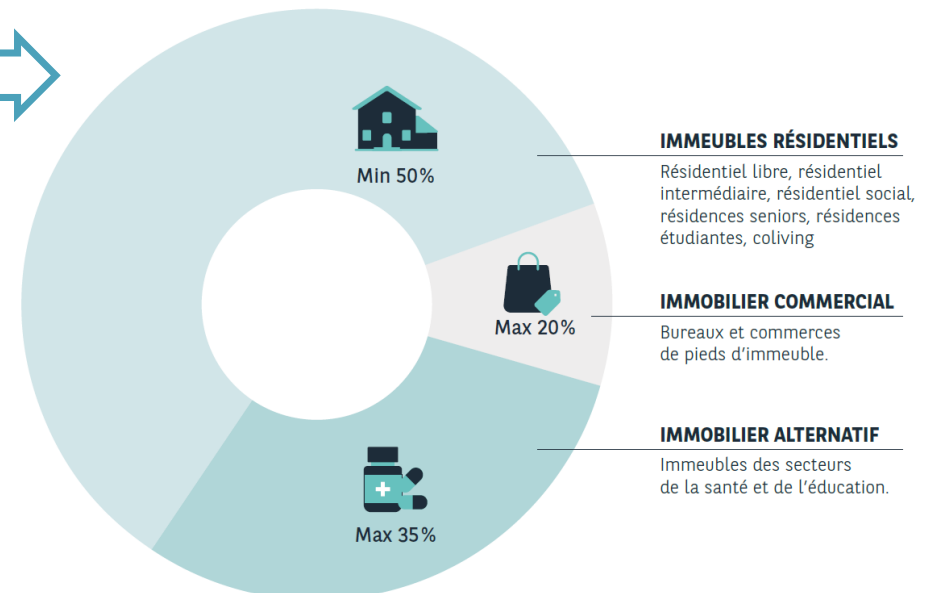
STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SC PIERRE IMPACT



« Investir dans Pierre Impact c'est à la fois bénéficier d'une exposition immobilière résidentielle paneuropéenne utile à la société »

Jean Maxime JOUIS – Directeur Fund Management REIM France

Focus sur la poche immobilière



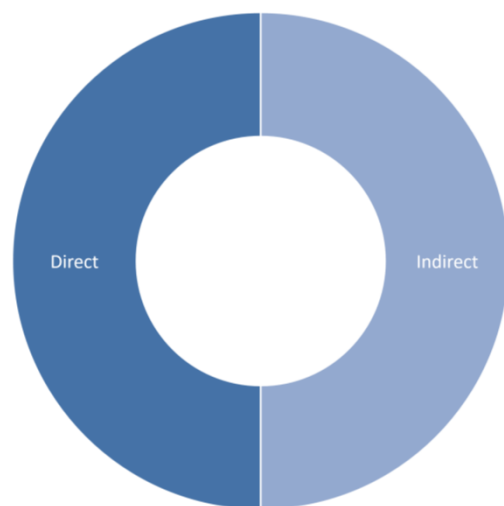
¹ En % de l'Actif Brut du Fonds. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ALLOCATION AU LANCEMENT

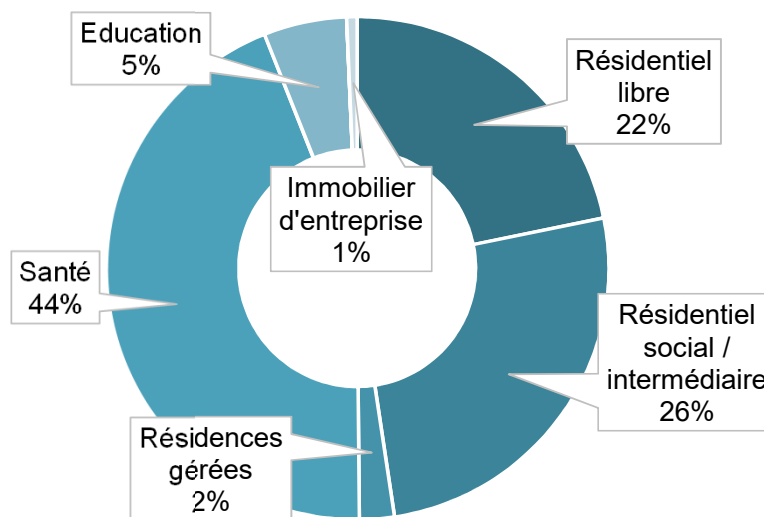
ALLOCATION DE LANCEMENT, 80M€ DE FONDS PROPRES

- Pierre Impact est principalement investi **en immobilier résidentiel libre et social/intermédiaire** grâce notamment à un partenariat avec un promoteur de premier rang et In'Li (ActionLogement).
- Afin de **dynamiser les rendements du fonds** et de contribuer au **développement d'infrastructures sociales**, Pierre Impact est également exposé à de **l'immobilier de santé et à de l'immobilier d'éducation**.
- En plus de la poche immobilière, le fonds détient une participation de 8M€ dans la **foncière solidaire Solifap**.
- Le fonds Pierre Impact est très majoritairement géré selon une démarche conforme à **l'article 9 de la réglementation SFDR**.

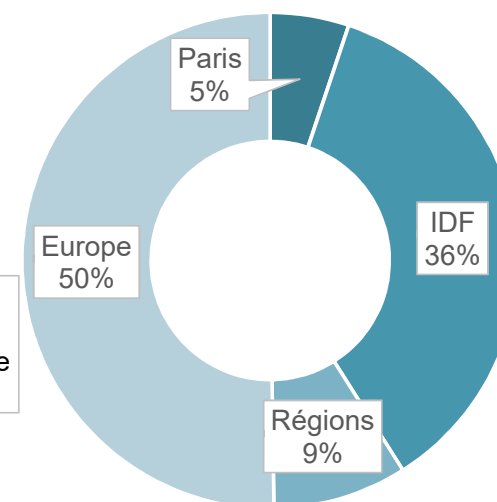
ALLOCATION IMMOBILIÈRE



ALLOCATION TYPOLOGIQUE



ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE



- 01** Pierre Impact en bref
- 02** Nos convictions immobilières
- 03** Notre stratégie d'investissement
- 04** **Nos premières acquisitions**
- 05** Caractéristiques de la SC
- 06**

ANNEXES



PREMIÈRES OPPORTUNITÉS- IMMOBILIER DIRECT

PIERREIMPACT

SIGNATURE D'UN CLUB DEAL PORTANT SUR 6 ACTIFS DONT 40% DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Engagement pris

Club Deal – prise de participation minoritaire (30%) dans une JV FRANCE – Région parisienne

(résidentiel libre + résidentiel intermédiaire + commerces)

Points clés du club deal:

- ✓ signature d'un partenariat avec un promoteur de premier plan (Cofim) et un acteur reconnu du logement social français (Action Logement)
- ✓ droit de premier regard sur son « pipeline »

Montant (AEM en €) : 125M€
Prix €/m²: 5 673€

Surface : 21 741 m²
appartements : 384
dont **40% de logements intermédiaires**

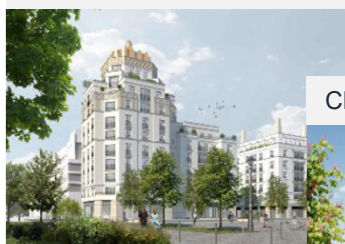
→ VEFA



Volume d'investissements

~20M€

1 Clamart (92) – Pentagone 1



2 Clamart (92) – Pentagone 2



3 Chelles (77) - Métin



4 Châtenay-Malabry (92)



5 Villiers-sur-Marne (94)



6 Le Pré-St-Gervais (93)



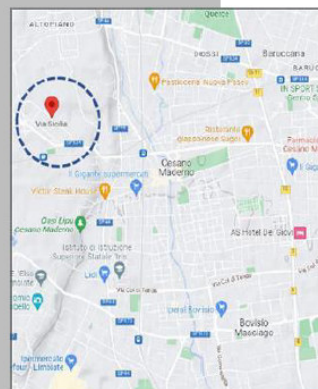
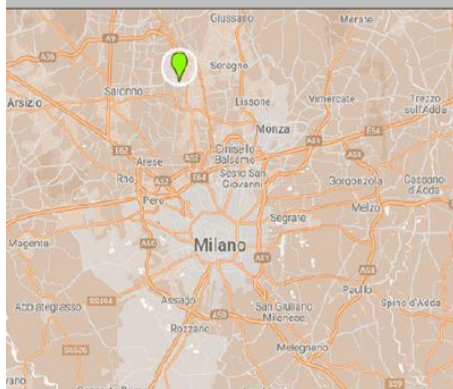
ESG

Impact Social visé
(via la création de logements intermédiaires)

PREMIÈRES OPPORTUNITÉS- IMMOBILIER DIRECT

UN EPHAD EN ITALIE

PIERREIMPACT



Milan Italie

Cesano Maderno

Typologie	EHPAD
Volume	20 M€
Surface locative	9 200 m ²
Construction	2019
Locataire	Gheron Group Top 10 opérateurs italiens, 81m€ de CA, 30 établissements en Italie du Nord soit 3.450 lits
WALB / WALT	14 / 23 ans
TRI prévisionnel	4,3%

“ Investir de manière **relative** dans un EHPAD opéré par un acteur solide offrant des **flux sécurisés à long terme**. Cette acquisition stratégique permet à Pierre Impact d’être exposé à une classe d’actif particulièrement **résiliente** du fait des fondamentaux démographiques (vieillesse de la population) et économiques (financements en partie publics). ”

PREMIÈRES OPPORTUNITÉS- IMMOBILIER DIRECT

VEFA RESIDENTIEL FRANCE

PIERREIMPACT



Ile de France France

Le Plessis Robinson

Typologie	Résidentiel
Volume	24 M€
Surface locative	3 800 m ²
Construction	2024
Mix locatif	Libre
Nombre d'appartements	55 (T1 à T5)
Valeur métrique	6.100€/m ²



“ Investir dans un projet qui s’inscrit pleinement dans **l’écosystème urbain** du Plessis Robinson, commune dynamique des Hauts de Seine (+20% population sur 10 ans), où le niveau de loyer cible restera **abordable** pour les ménages (-30% de taux d’effort). ”

PREMIÈRS INVESTISSEMENTS- IMMOBILIER INDIRECT

PREMIERS ENGAGEMENTS ACTÉS ET APPELÉS POUR 31 M€

PIERREIMPACT

SCPI Patrimmo Croissance (Primonial)

(résidentiel social et intermédiaire en France)

Vol. d'investissement: 9 M€

Points clés:

- ✓ Stratégie basée sur des investissements en nue-propiété de lots résidentiels affectés à la location dans le logement social et intermédiaire.
- ✓ Art.9 SFDR



SICAV RAIF Lifento Care PanEuropean (Lifento)

(immobilier de santé en Europe)

Vol. d'investissement: 10 M€

Points clés:

- ✓ Stratégie basée sur des investissements de santé en Europe
- ✓ Diversification en terme d'actifs de santé et d'exploitant
- ✓ Pipeline important / Déploiement rapide des capitaux
- ✓ Art.8 SFDR + Luxflag Label + Label ISR



OPPCI Educatio (Quaero Capital)

(immobilier d'éducation)

Vol. d'investissement : 3M€

Points clés:

- ✓ Stratégie basée sur des investissements d'éducation en France
- ✓ Track record et connaissance importante du secteurs de l'éducation en France et de ses acteurs
- ✓ Art.8 SFDR + Label ISR



SCS Lux. Fund CERIII (Catella)

(fonds résidentiel pan-européen à impact)

Vol. d'investissement : 5M€

Points clés:

- ✓ Stratégie basée sur des investissements résidentiel (classique et géré, impact ESG fort visant à rendre le logement abordable.
- ✓ Objectif de neutralité carbone à horizon 2030
- ✓ Art.9 SFDR



SICAV SIF Franklin Templeton Social Infrastructure Fund (Franklin Templeton)

(fonds pan-européen à forte identité ESG)

Vol. d'investissement : 3M€

Points clés:

- ✓ Stratégie basée sur des investissements en santé, éducation, résidentiel social et abordable et sur des institutions étatiques
- ✓ Art.9 SFDR





Immeuble en cours d'acquisition:

- 1 000 m²
- 7 niveaux + 1 sous-sol
- Actuellement à usage de foyer d'étudiantes
- Acquisition prévue le 30 octobre
- Projet en service pour le début de l'hiver 22

Un projet ambitieux en partenariat avec Emmaüs Solidarité :

- Phase 1 : Centre d'hébergement d'urgence de 45 à 50 places
- Phase 2 : Réhabilitation complète
 - ✓ Création de 25 logements en pension de famille dans une logique « Logement d'abord »
 - ✓ Réhabilitation avec une amélioration significative des performances énergétiques permettant aussi de réduire le reste à charge pour les locataires
 - ✓ Mise en place d'un accompagnement social de qualité vers l'insertion sociale et professionnelle

- 01** Pierre Impact en bref
- 02** Nos convictions immobilières
- 03** Notre stratégie d'investissement
- 04** Nos premières acquisitions
- 05** **Caractéristiques de la SC**
- 06**

ANNEXES



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

SC Pierre Impact	
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable (SC)
Société de gestion	BNP Paribas REIM France
Modalités de commercialisation	Unité de Compte (UC Assurance-vie)
Code ISIN	FR0014009XS9.
Durée de placement recommandée	Dix (10) ans
Publication de la valeur liquidative (VL)	Bimensuelle : <ul style="list-style-type: none">▪ Etablissement de la VL le 15 et le dernier jour ouvré de chaque mois (le 30 ou 31).▪ Communication au plus tard 3 jours ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative
Objectif de performance	4 % taux de rendement interne net de frais annualisé sur 10 ans (hors frais d'assurance)
Levier	Cible : 35% LTV au niveau du fonds (max. 40%)

► Profil de risque :

Indicateur de risque



- L'indicateur de risque (SRI) permet d'apprécier le niveau de risque par rapport à d'autres produits.
- L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que l'épargnant conserve l'UC Pierre Impact pendant toute la période de détention recommandée (soit 10 ans minimum).
- Le risque réel peut être très différent si l'épargnant opte pour une sortie avant la durée de détention recommandée, et il pourrait obtenir moins en retour.
- L'indicateur de risque du support en unités de compte Pierre Impact est conforme à la méthode d'évaluation telle que prévue au Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ».

FRAIS DE LA SC PIERRE IMPACT

Frais		Montant en %
Frais ponctuels prélevés avant ou après l'investissement	Commission de souscription acquise au fonds	2 % de la VL (Frais à 0% durant la période lancement de la SC*)
	Frais de sortie	0 %
Frais courants prélevés au fonds sur une année	Frais de fonctionnement et gestion	Maximum : 2,10 % HT* * calculé sur l'actif brut <i>(dont 1,32 % HT* maximum de frais de gestion)</i>
	Commission d'acquisition sur la poche d'immobilier direct	1% du prix de l'actif hors droits
	Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut <i>en moyenne sur les 3 prochaines années</i>

* Uniquement pendant la durée d'exclusivité et jusqu'à l'épuisement du seed money.

**Ces frais sont mentionnés hors taxes et seront soumis à TVA proportionnellement à l'allocation investie en immobilier résidentiel classique (les baux d'habitation n'étant pas assujettis au régime TVA, ils ne peuvent donner droit à récupérabilité de la TVA versée sur les charges liées).

Frais liés au contrat d'assurance vie	<p>Frais de versements ou d'arbitrage dans le contrat d'assurance vie (ils dépendent des modalités du contrat du client)</p> <p><i>Ces frais sont additionnels aux frais d'entrée acquis au fonds</i></p>
---------------------------------------	--

- 01** Pierre Impact en bref
- 02** Nos convictions immobilières
- 03** Notre stratégie d'investissement
- 04** Nos premières acquisitions
- 05** Caractéristiques de la SC
- ANNEXES 06**



OBJECTIF: LE LABEL FINANSOL

PIERREIMPACT

UN LABEL DISTINCTIF POUR LES PRODUITS D'ÉPARGNE SOLIDAIRE

UN LABEL, DISPENSÉ PAR FAIR, QUI A ÉTÉ CRÉÉ EN 1997 DANS L'OBJECTIF DE DISTINGUER LES PRODUITS D'ÉPARGNE SOLIDAIRE DES AUTRES PRODUITS



FAIR agit pour une finance inclusive au service d'un **meilleur impact social et environnemental**.
FAIR gère un label, le label Finansol qui a déjà labellisé plus de 180 produits.

FAIR rassemble des **établissements financiers engagés** dans une démarche de solidarité (banque, sociétés de gestion et mutuelles d'assurances) et des entreprises solidaires et associations qui exercent une activité à forte utilité sociale et/ou environnementale.



LE LABEL FINANSOL REPOSE SUR DES CRITÈRES EXIGEANTS

- Les critères de solidarité → une partie de l'allocation est affectée au financement d'entreprises solidaires
- Les critères de transparence et d'information:
 - Tenir à disposition l'ensemble des informations sur le produits labellisé
 - Informer de manière complète les épargnants sur le caractère solidaire du produit
 - Informer régulièrement FAIR des données de la finance solidaire
- D'autres critères sont également pris en compte, tels que l'examen des frais de gestion, la méthodologie de sélection des associations bénéficiaires

Candidature en cours

Examen du dossier septembre 2022



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

L'immobilier d'un monde qui change

Document à usage exclusif et informatif des distributeurs des produits gérés par BNP Paribas REIM France. Ne pas communiquer aux clients et prospects. [Classification : Internal](#)

PIERRE IMPACT - 21

LE RÉSIDENTIEL ÉLARGI (*) RÉPOND AUX BESOINS DE LA SOCIÉTÉ

EN EUROPE

Essor du besoin locatif observé lors des principales périodes de transition...

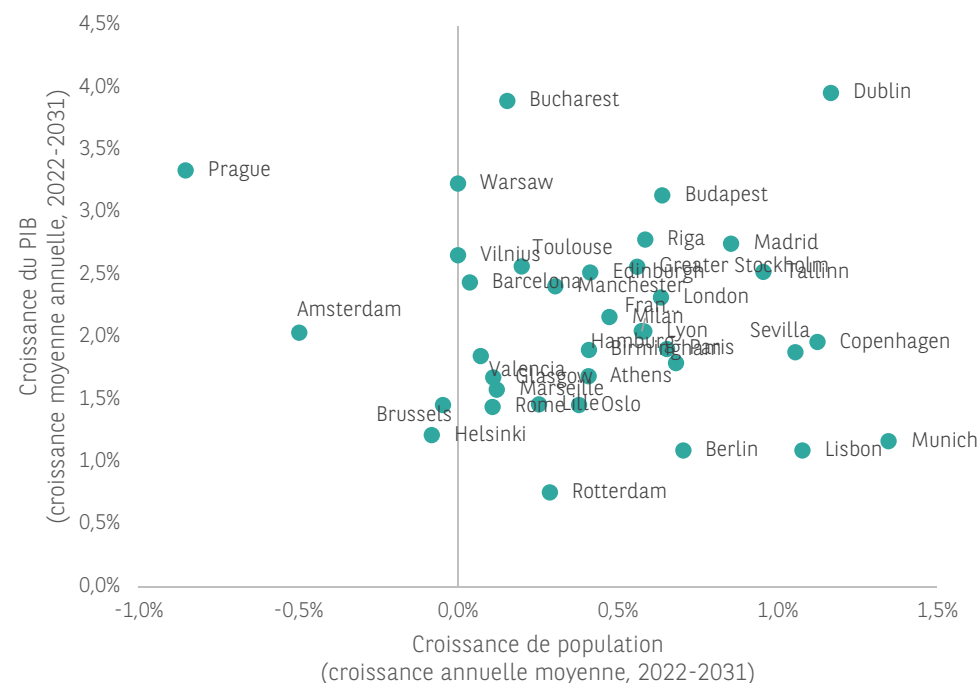
<p>Tranche d'âge 18 / 25 ans</p> <p>Facteur d'une période transitoire Études, décohabitation</p>	<p>Tranche d'âge 20 / 35 ans</p> <p>Facteur d'une période transitoire Contrats de travail courts, mobilité professionnel</p>	<p>Tranche d'âge 55 / 65 ans</p> <p>Facteur d'une période transitoire Fin de carrière, préparation de la retraite</p>
--	--	---

... qui s'explique par différents facteurs :

- **Croissance démographique** avec un besoin multigénérationnel de logements :

 - ✓ Crèches privées avec l'augmentation du taux d'emploi des femmes
 - ✓ Résidences étudiantes avec un recul de l'âge du premier emploi
 - ✓ Résidences seniors avec une pyramide des âges inversée
- **Métropolisation** avec la croissance prévisionnelle du PIB forte à horizon 2031 des grandes métropoles européennes
- **Évolutions sociétales** avec une décohabitation des jeunes adultes (déménagement du domicile familial), hausse des divorces, allongement de l'espérance de vie, baisse du nombre d'assistantes maternelles, etc.

Croissance du PIB et population



(*) Résidentiel « élargi » englobe le logement libre, intermédiaire et social ainsi que le résidentiel géré avec les crèches, résidences étudiantes, coliving, résidences seniors, hôpitaux, cliniques etc..

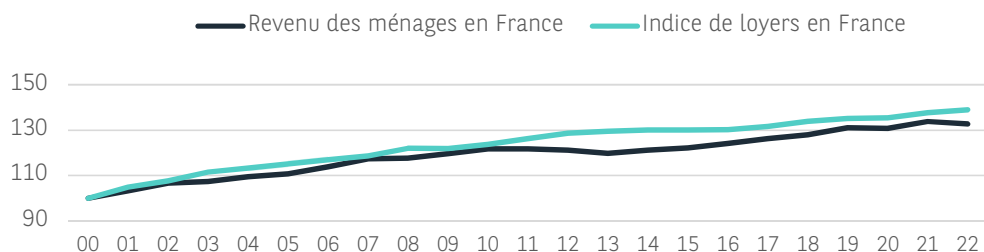
Source : BNP Paribas Real Estate Research

LA DIFFICILE ÉQUATION DES MÉNAGES FACE AU LOGEMENT

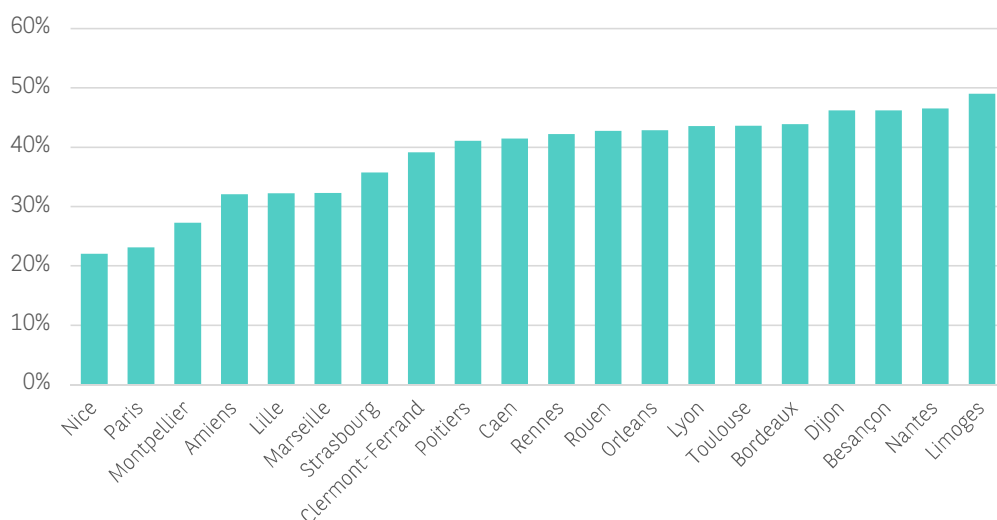
PIERREIMPACT

LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES POUR LOUER OU ACQUÉRIR LEUR LOGEMENT

Evolution des loyers et des revenus en France



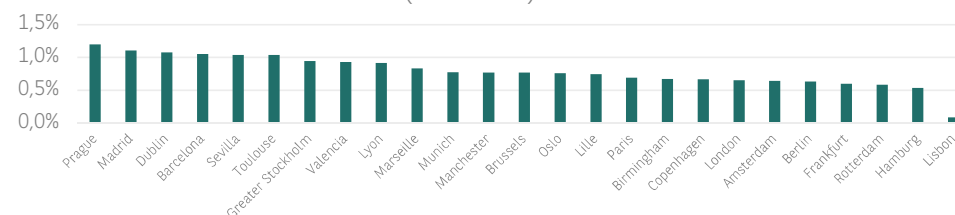
Proportion des ménages français pouvant louer 60m² dans la limite de la solvabilité (33% du revenu)



- La croissance des loyers en France a été plus importante que la croissance des revenus.
- Le pouvoir d'achat des ménages et leur capacité d'accès au logement ont donc été négativement impactés ces dernières années.
- En utilisant les revenus disponibles au niveau des grandes métropoles françaises, il est possible d'estimer la part des ménages qui peuvent accéder de manière convenable à un logement :

Dans les plus grandes métropoles françaises, moins de 50 % des ménages peuvent louer un logement de 60 m² sans dépasser le seuil de 33 % de leurs revenus.

Prévisions de croissance du revenu disponible en Europe (2022-2031)



- Avec la forte augmentation de l'inflation, le revenu réel des ménages diminue ainsi que leur pouvoir d'achat immobilier. Le poids du logement devient donc de plus en plus important dans leurs dépenses.
- La hausse actuelle des coûts d'emprunt pourrait éloigner certains ménages de l'achat et donc renforcer la demande sur le marché locatif.
- Une accessibilité limitée à l'achat d'un logement :**
 - ✓ L'accès à un bien immobilier jusqu'à deux fois plus cher à l'achat qu'à la location dans des villes comme Paris, Munich, Londres ou Amsterdam
 - ✓ Des réglementations locales plus favorables aux locataires qu'aux propriétaires dans certains pays (ex : Allemagne, Suède)

Source : BNP Paribas Real Estate Research



L'immobilier d'un monde qui change

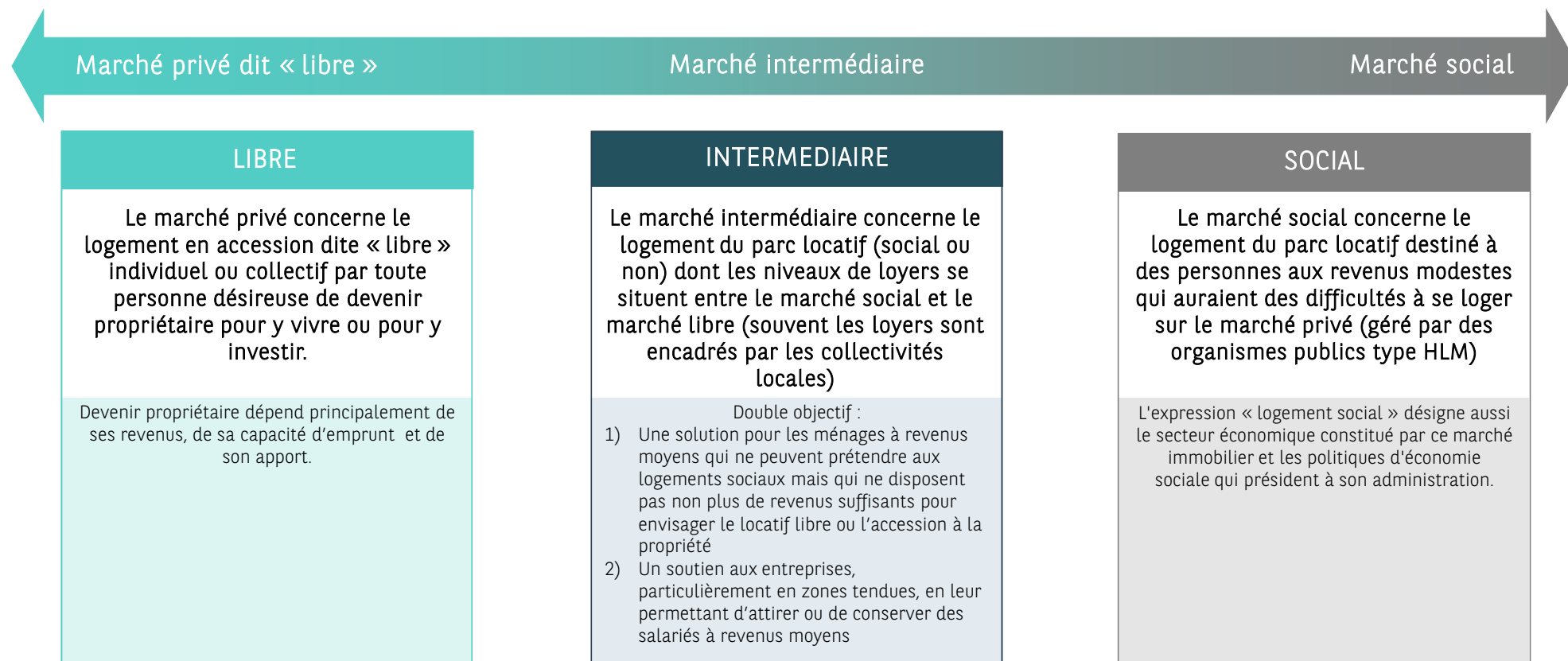
PIERRE-IMPACT

23

Document à usage exclusif et informatif des distributeurs des produits gérés par BNP Paribas REIM France. Ne pas communiquer aux clients et prospects. Classification : Internal

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL PRÉSENTE TROIS TYPES DE MARCHÉS PIERREIMPACT

LA RENCONTRE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENT



On parle de :



- « L'immobilier résidentiel » : le bien immobilier est destiné à un usage d'habitation à titre de résidence principale ou secondaire.
- « Le résidentiel élargi » : inclut le résidentiel libre, le résidentiel social/intermédiaire et le résidentiel géré type résidences séniors, résidences étudiantes, coliving, etc.

NOTRE AMBITION : LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

PIERREIMPACT

- Le mal-logement : une réalité en France de plus en plus prégnante

Jeunes entravés dans leur accès à l'autonomie, quartiers populaires enlisés, ménages touchés par la hausse des loyers et des prix de l'énergie, service d'accompagnement social engorgés... la crise du logement continue de fracturer en profondeur notre société.

- ✓ 4 M de personnes sont non ou mal logées, dont 300 000 personnes sans domicile (doublement en 10 ans)
- ✓ 14,6 M de personnes sont fragilisées par la crise du logement
- ✓ Pour la période hivernale, près de 4 000 personnes ont appelé chaque soir le 115 en vain faute de places d'hébergement d'urgence disponibles
- ✓ Le nombre de nuitées hôtelières (logements d'urgence) a quintuplé en 11 ans (74 000 en 2021)
- ✓ La demande de logement social concerne 2,2 M de ménages avec un nombre de logements sociaux en baisse
- ✓ Les prix des logements ont augmenté de 154 % depuis 20 ans.

La lutte contre le mal-logement est une conviction forte portée par l'UC Pierre Impact.
Un logement décent est la 1ère marche vers la réinsertion.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

L'immobilier d'un monde qui change

PIERRE-IMPACT

25

Document à usage exclusif et informatif des distributeurs des produits gérés par BNP Paribas REIM France. Ne pas communiquer aux clients et prospects. [Classification : Internal](#)

FOCUS SUR SOLIFAP, LA FONCIÈRE SOLIDAIRE

UN FONDS QUI OFFRE UN FORT ENGAGEMENT SOLIDAIRE

PIERREIMPACT



Être humain !

▪ Vocation : accélérer lutte contre le mal-logement en faisant appel à l'épargne solidaire

- ✓ Société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre et AG2R La Mondiale en 2014.
- ✓ La mission de Solifap est d'apporter une réponse complémentaire aux actions menées par la Fondation Abbé Pierre contre le mal-logement et l'exclusion, en faisant appel à l'épargne solidaire.
- ✓ Solifap apporte les investissements nécessaires aux acteurs associatifs qui œuvrent contre le mal-logement (associations loi 1901, organismes d'intérêt général, etc.) afin de renforcer leurs capacités d'actions : aide financière à la production de logements pour les plus démunis, location de baux à réhabilitation à loyer faible, missions de conseil, prêts participatifs, etc.
- ✓ Concrètement, les épargnants investissent dans des actions de la foncière Solifap. Le capital constitué est utilisé pour acquérir des biens immobiliers ou soutenir les structures sous forme de prêts et de garanties. Des levées de fonds sont organisées ponctuellement.
- ✓ Solifap est agréée ESUS (« Entreprise solidaire d'utilité sociale ») et labellisée Finansol.



Les périmètres d'intervention de Solifap

AMBITION :

Créer davantage de logements très sociaux

ACTION :

Acquisition de logements et mise à disposition à des opérateurs agréés par l'État

AMBITION :

Développer les actions de lutte contre le mal-logement

ACTION :

Prêt de moyen terme pour le maintien ou le développement des activités

AMBITION :

Répondre aux besoins financiers de court et moyen terme des acteurs

ACTION :

Garantie pour permettre l'accès au crédit bancaire

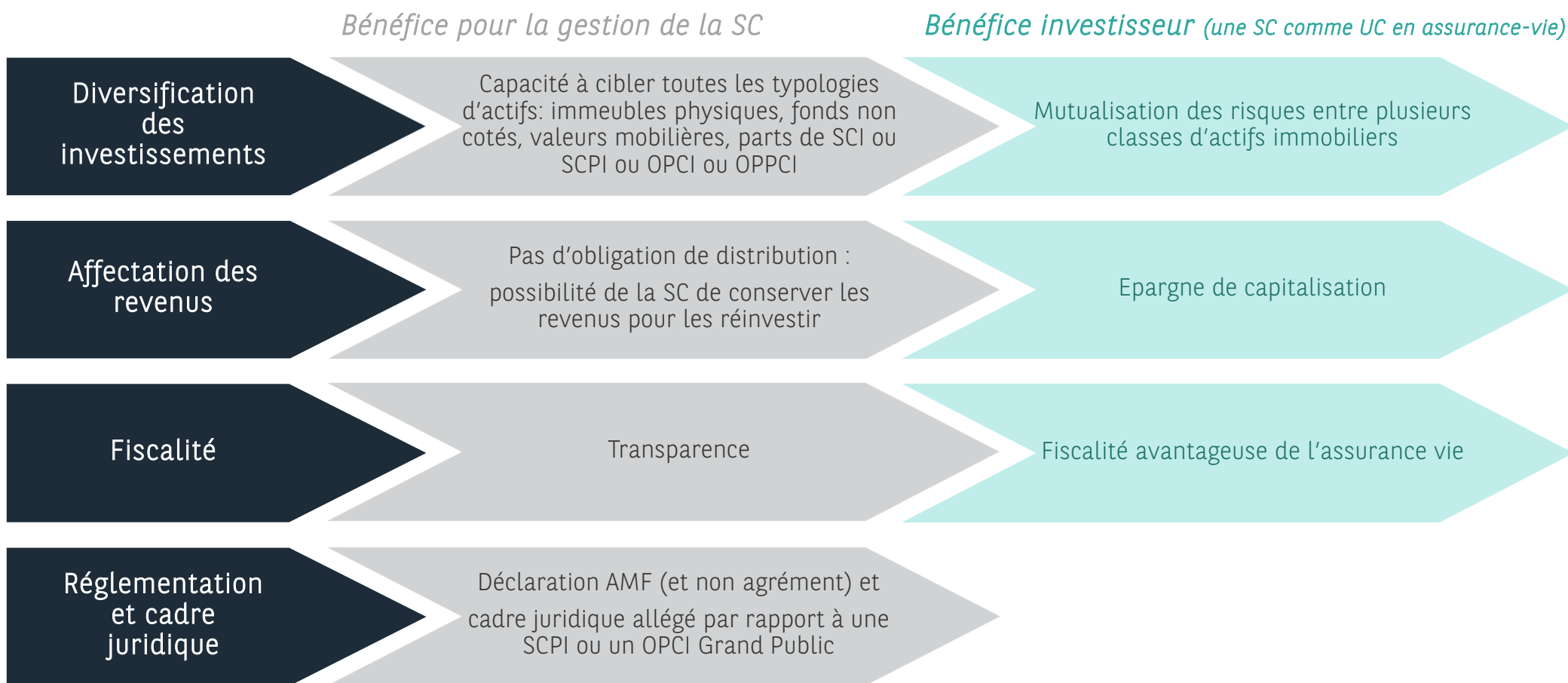
AMBITION :

Accompagner les acteurs associatifs dans leurs stratégies de développement

ACTION :

Conseil pour sécuriser les modèles socio-économiques des associations partenaires

LE CHOIX D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE (SC) POUR PRIVILÉGIER L'AGILITÉ PIERREIMPACT



RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

QUELS SONT LES RISQUES LIÉS À L'UC ?

Risque de perte en capital

Le capital investi dans l'UC ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SC.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La gestion discrétionnaire reposant sur l'appréciation par le Gérant pourrait être démentie par la performance des investissements et la SC ne serait pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

Risque lié à l'investissement indirect

Les revenus de la SC proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont en conséquence pas garantis.

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.

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.

Risque de liquidité

Placement considéré comme peu liquide : la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni leur remboursement

Risque lié aux actions et produits dérivés

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.

Risque de taux

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. 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.

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.

Risques de change

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.

Risque de levier (recours à l'endettement)