



#### INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part : <b>100,98 €</b> <i>Évolution de la VL YTD :</i> <b>+0,12 %</b>
	Actif Net Réévalué : <b>98,8 M€</b>
	Nombre de parts : <b>978 176</b>
	Montant total des investissements : <b>79,4 M€</b>
	Endettement financier (max : 40 %) : <b>0,0 %</b>
	Règlement SFDR (2019/2088) : <b>Article 9</b>

Performance	2022	Depuis lancement
Évolution de la Valeur liquidative	+0,86 %	+0,98 %
TRI annualisé	+4,30 %	+1,57 %



#### NOTE MENSUELLE

# PIERREIMPACT

Information mensuelle au 28 février 2023

## NOS PARTENAIRES



**CARDIF**  
GROUPE BNP PARIBAS



**SURAVENIR**  
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel **ARKEA**



**ORADEA VIE**  
GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

## LE MOT DU GÉRANT

En février, Pierre Impact a reçu de nouvelles souscriptions pour 18 M€ de la part de Cardif (7 M€ mi février et 11,2 M€ fin février) portant la collecte totale à 98,3 M€. Spirica, Suravenir et Oradea Vie continuent à écouler le capital initial sans commission de souscription acquise au fonds.

Pierre Impact a donc décidé de renforcer ses positions dans deux participations minoritaires déjà présentes en portefeuille :

- Patrimmo Croissance Impact pour 5 M€. Pour rappel, ce fonds investit principalement dans la nue propriété de logement sociaux avec une valorisation qui progresse mécaniquement tous les trimestres à mesure que le délai de reconstitution de la pleine propriété diminue. Les engagements dans ce fonds représentent 13 % de l'allocation de Pierre Impact.
- Usufruitimo 2030 pour 5 M€, dont 1 M€ a été tiré à fin février. Ce fonds dédié géré par France Valley achète l'usufruit de SCPI sur une période entre 10 et 15 ans permettant de bénéficier des flux locatifs sans s'exposer aux variations de la valeur du patrimoine. Les engagements dans ce fonds représentent également 13 % de l'allocation de Pierre Impact.

Ce mois-ci, la foncière RésiCOFFIM, dans laquelle Pierre Impact est actionnaire à 30 % aux cotés d'In'li et AG2R La Mondiale, a signé la réitération de la promesse d'acquisition sur l'actif Clamart Pentagone 1.

En terme de performance, au 28 février 2023, la valeur liquidative s'établit à 100,98 € par part, représentant une hausse de +0,12 % depuis début janvier. Le TRI de 1,57 % établi sur 8 mois intègre uniquement une revalorisation de Patrimmo Croissance Impact et les flux locatifs de l'EHPAD situé en Italie sur les premiers mois de 2023 du fait des valorisations trimestrielles des autres investissements.

## À L'AFFICHE CE MOIS-CI

### INVESTISSEMENT DANS LIFENTO CARE PANEUROPEAN, PREMIER CONTRIBUTEUR DE LA PERFORMANCE DE LA SC PIERRE IMPACT À DATE

L'investissement de Pierre Impact dans la SICAV Lifento Care Paneuropean de 10 M€ au cours du troisième trimestre 2022 participe à hauteur de 35 % dans la performance de la SC.

La stratégie de ce fonds est d'acquérir des actifs d'immobilier de santé ; classe d'actif résiliente dans le contexte actuel, et dans laquelle BNP Paribas REIM a de fortes convictions. Plus particulièrement, les actifs ciblés par ce fonds sont des EHPAD (cible de 40-65 %), cliniques (cible de 30-60 %), ou centres de rééducation (<20 %) en Europe.

Cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie d'investissement de Pierre Impact à travers le développement d'infrastructures de santé et offre une exposition complémentaire au marché des cliniques privées en Allemagne et au Portugal.

Ce fonds a été sélectionné au regard de la qualité du patrimoine existant, du track record des équipes de gestion de Lifento, de la performance cible et des engagements environnementaux et sociaux (fonds article 8 bénéficiant du label ISR et LuxFlag). Lifento Care Paneuropean met un point d'honneur à construire des partenariats long terme avec un nombre restreint d'opérateurs (notamment Fresenius et Domus Cura) et finance leur extension ou de nouveaux projets de développement de façon privilégiée.

À fin 2022, son patrimoine est valorisé à 185 M€ avec une vingtaine d'actifs (54 % d'EHPAD et 46 % de clinique) situés principalement en Allemagne (30 %), au Portugal (30 %), complété par l'Italie et la France. Cette participation minoritaire offre des flux sécurisés sur le long terme avec un taux d'occupation financier de 100 % et une durée résiduelle des baux de plus de 13 ans. Ce patrimoine est financé à 18 % par de la dette avec un taux d'endettement maximum de 40 %.

La performance Lifento Care Paneuropean en 2022 est de +5,1 % se décomposant en un dividende de 5,2 % et des valeurs vénales quasi stables :

- Les valorisations des immeubles en portefeuille ont été impactées négativement par une légère hausse des taux de rendement appliquée par les experts ;
- Mais elles ont été contrebalancées par l'impact positif de l'indexation des baux et les acquisitions réalisées en cours d'année avec des valeurs d'expertise au-dessus des prix d'acquisition.



Maison de retraite à Volklingen, Allemagne



Centre de dialyse à Amadora, Portugal

### FOCUS SUR DEUX ACTIFS DU PORTEFEUILLE

**Allemagne** : une maison de retraite de 133 lits située à Volklingen en Allemagne. Au moment de l'acquisition, Domus Cura a repris l'exploitation de cet actif en signant avec Lifento Care Paneuropean un bail long-terme (20 ans) avec un niveau de loyer soutenable (taux d'effort rapporté au chiffre d'affaires de 14 %). Domus Cura est un opérateur solide sur le marché allemand qui exploite plus de 500 lits avec un taux d'occupation moyen de 94 %.

**Portugal** : une clinique spécialisée dans les dialyses située à Amadora près de Lisbonne construite en 2017 et certifiée BREEAM Very Good. Cet établissement est opéré par Nephrocare, filiale de Fresenius, leader mondial spécialiste des maladies rénales dans le cadre d'un bail de 15 ans.

## STRATÉGIE IMPACT SOCIAL & ENVIRONMENTAL

### FOCUS SUR L'IMPACT ESG DE LIFENTO CARE PANEUROPEAN

La SICAV Lifento Care Paneuropean est article 8 selon la classification SFDR, détentrice du label LuxFlag (les critères d'éligibilité au label LuxFlag exigent que les fonds éligibles disposent d'un portefeuille d'investissements dans les secteurs liés à l'environnement correspondant à au moins 75 % de l'actif total du fonds) et du label ISR.

La stratégie à impact social et environnemental du fonds est de :

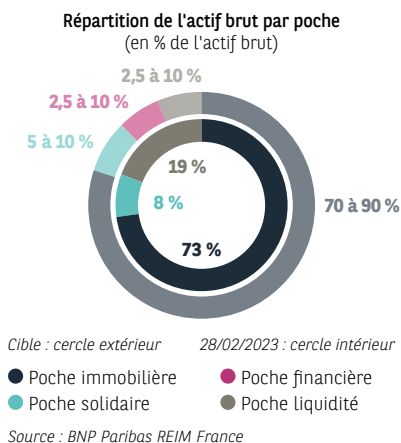
- Minimiser les impacts environnementaux des actifs acquis avec par exemple la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un actif italien et des certifications BREEAM Very Good sur les actifs au Portugal.
- Participer à un maillage cohérent des infrastructures sociales en accompagnant le développement de plus de 1 600 lits. Par exemple, avec l'hôpital exploité par HPA situé près de Lisbonne, Lifento accompagne l'opérateur pour doubler la taille de l'établissement et diversifier l'offre de services de soins dans cette ville en pleine croissance.



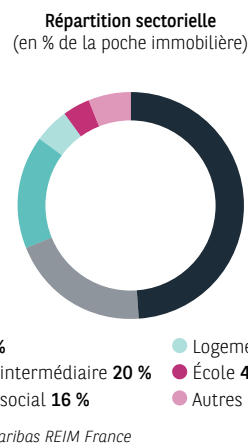
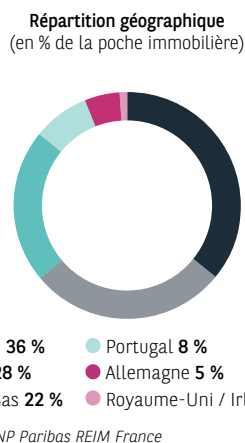
REPUBLIQUE FRANÇAISE



# ALLOCATION DE LA SC PIERRE IMPACT



## ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE



N.B. :  
 • L'allocation des poches de Pierre Impact diffère des ratios cibles car le fonds est en phase de lancement.  
 • Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Code ISIN :** FR0014009XS9  
**Forme juridique :** Société Civile à Capital Variable (FIA)  
**Société de gestion :** BNP Paribas REIM France  
 Pierre Impact est accessible en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.  
**Dépositaire :** BNP Paribas SA  
**Commissaire aux comptes :** Mazars  
**Fréquence de valorisation :** Bi-mensuelle  
**Horizon de placement recommandé :** 10 ans  
**Objectif de performance annualisée sur la période recommandée :** 4 % taux de rendement interne net de frais  
**Commissions de souscription acquises au fonds :** Max. 2 % HT de l'actif brut  
**Frais de fonctionnement, de gestion et de conseil :** Max. 2,10 % HT de l'actif brut

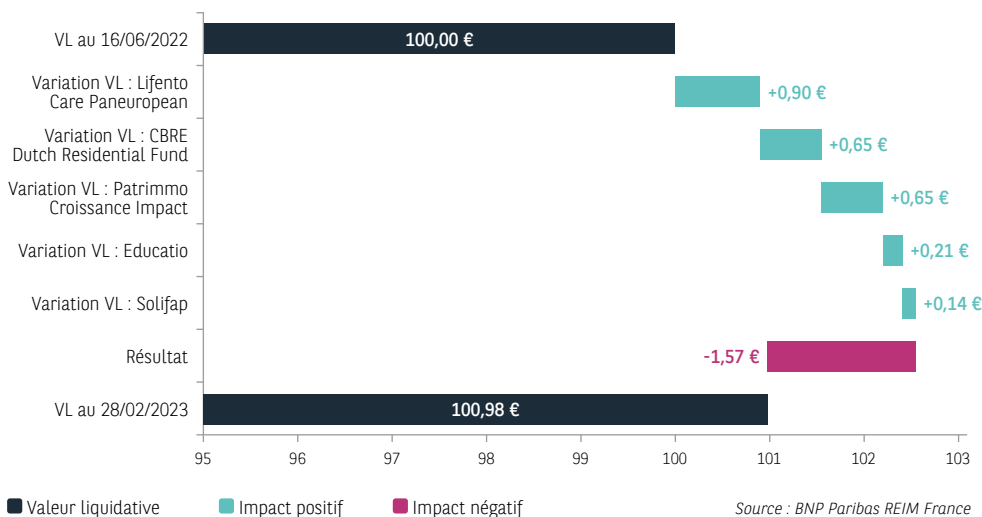
## PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible → À risque plus élevé

1 2 3 4 5 6 7

La SC, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque bas de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. 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. Le risque lié au recours à l'endettement n'est pas pris en compte dans l'indicateur.

## CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS LE LANCEMENT



La performance de Pierre Impact depuis sa création en juin 2022 s'explique principalement par l'appréciation des participations minoritaires, notamment dans les fonds Lifento Care Paneuropean, CBRE Dutch Residential Fund et Patrimmo Croissance Impact.

L'évolution de la VL sur le mois de février tient compte d'une revalorisation de Patrimmo Croissance Impact (+0,4 % sur la VL) ; les valorisations des autres participations sont stables par rapport au mois précédent du fait de leur valorisation trimestrielle.

À noter que l'impact négatif est principalement dû aux frais de fonctionnement, de gestion et de conseil, habituels pour un fonds en lancement.

### Pierre Impact

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

### BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

RCS Nanterre n°300 794 278

Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

### Avertissements

Cette note mensuelle a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuelle. Veuillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le fonds relève de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

