



### INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	<b>102,42 €</b>
	Actif Net Réévalué :	<b>126,4 M€</b>
	Nombre de parts :	<b>1 234 010</b>
	Poche immobilière	<b>86,5 M€</b>
	Nombre d'investissements de la poche immobilière	<b>10</b>
	Endettement financier (max : 40 %) :	<b>0,0 %</b>
	Règlement SFDR (2019/2088) <sup>(1)</sup> :	<b>Article 9</b>

Performance* <sup>(1)</sup>	2023	2024 YTD
Évolution de la Valeur liquidative	+0,87 %	+0,67 %
TRI annualisé depuis la création (juin 2022)		1,04 %



## NOTE MENSUELLE PIERREIMPACT

Information mensuelle au 28 mars 2024

### LE MOT DU GÉRANT

En mars, Pierre Impact poursuit sa bonne dynamique grâce à la solidité et qualité de son portefeuille existant. La diversification recherchée depuis le lancement de la SC en juin 2022 permet d'afficher au 28 mars 2024 une performance\* légèrement positive sur ce début d'année (+0,67 %) et plutôt bien positionnée par rapport à ses concurrents, notamment grâce la participation dans **European Student Accommodation Core Fund** (cf. focus ci-dessous).

À la suite de la délibération de la rédaction de ToutSurMesFinances pour décerner les TOP Fonds Immobiliers 2024, la SC Pierre Impact a reçu début avril le **Grand Prix du jury des TOP 2024 d'OR\*** pour la qualité et l'engagement social de ce support d'assurance-vie.

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

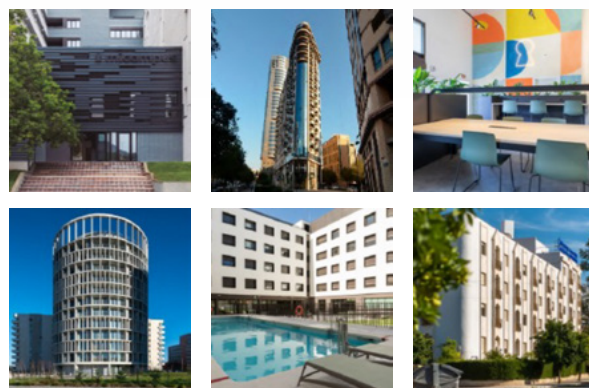
## FOCUS SUR L'INVESTISSEMENT DANS UN PORTEFEUILLE DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRINCIPALEMENT EN ESPAGNE

### DES FONDAMENTAUX DE MARCHÉ ATTRACTIFS EN ESPAGNE

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

En termes d'inscriptions, la tendance reste positive : le nombre total d'étudiants en Espagne au cours de l'année universitaire 2022/2023 a augmenté de 1,4 % par rapport à 2021/2022, selon le rapport annuel publié par le ministère de l'Enseignement supérieur. Le nombre d'étudiants internationaux a augmenté de 8,2 % au cours de la même période, ce qui montre que l'Espagne devient une destination de choix pour les étudiants étrangers, grâce à son offre d'universités de haute qualité.

Pour rappel, Pierre Impact a investi, en octobre dernier, 10 M€ dans European Student Accommodation Core Fund, un fonds géré par Stoneshield Capital investissant dans des résidences étudiantes en péninsule ibérique, avec un portefeuille de 46 résidences à date dont 8 en cours de construction.

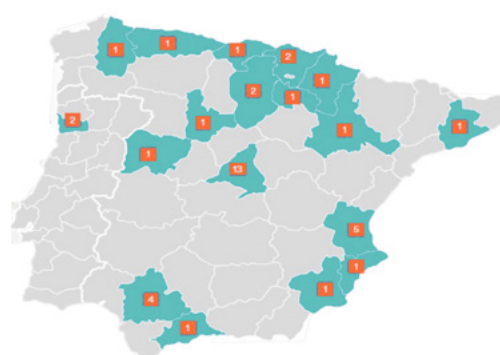


Répartition du portefeuille en péninsule ibérique

### FOCUS SUR LE PROJET WYNWOOD À MADRID

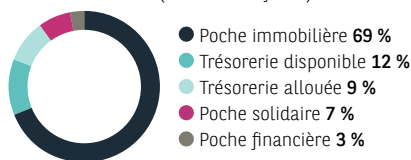
Face à la densité du nombre d'étudiants à Madrid, plus grande ville étudiante d'Espagne (15 universités, 305 000 étudiants à l'année et un besoin de logement pour 100 000 d'entre eux), le **projet WYNWOOD** vise à répondre à la demande grandissante de logements dans cette zone.

Ce projet se concentre sur la transformation et la **revitalisation du quartier de Fuencarral** pour créer une ville universitaire avec 10 résidences étudiantes achetées par European Student Accommodation Core Fund dont 5 devraient être livrées en 2024. L'ambition est d'offrir une expérience 360° **aux plus de 40 000 étudiants des universités environnantes**. L'élément central du projet est le développement d'un jardin urbain moderne. Ce projet promet d'améliorer la qualité de vie des étudiants et des résidents de Madrid en offrant un environnement plus durable, plus accessible et plus dynamique.



## ALLOCATION DE LA SC PIERRE IMPACT

Répartition de l'actif brut par poche  
(en % de l'actif brut)



Source : BNP Paribas REIM France

N.B. : - L'allocation des poches de Pierre Impact diffère des ratios cibles car le fonds est en phase de lancement.

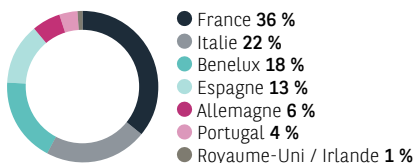
- Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations tirées à date. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

L'allocation géographique et sectorielle du fonds est stable depuis le début d'année. Les liquidités du fonds sont placées à approximativement 4 %, avec une partie (9 %) allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

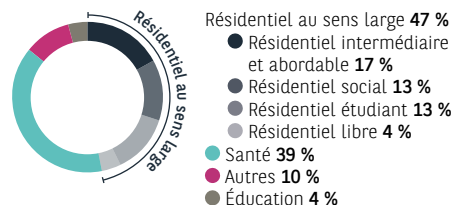
La poche solidaire (8,1 M€) est entièrement investie dans la foncière solidaire **Solifap** créée par la fondation Abbé Pierre.

## ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Répartition géographique (en % de la poche immobilière)



Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière)



## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FR0014009XS9
Forme juridique :	Société Civile à Capital Variable (Autre 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* :	5,50 % taux de rendement interne net de frais

\* Cet objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par BNP Paribas REIM France et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	28/03/2024
Commissions de souscription acquise au fonds	2 % HT maximum de l'actif brut	2,00 %
Frais de fonctionnement, de gestion et d'advisors	2,10 % HT maximum de l'actif brut	0,47 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,09 %**

\* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur trois mois et non sur une année complète, il comprend les frais supportés par la SC Pierre Impact ainsi que ceux supportés par PI Cesano Sarl.

\*\* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car Pierre Impact détient à date un seul actif en direct (Cesano Maderno).

## PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible ← → À risque plus élevé

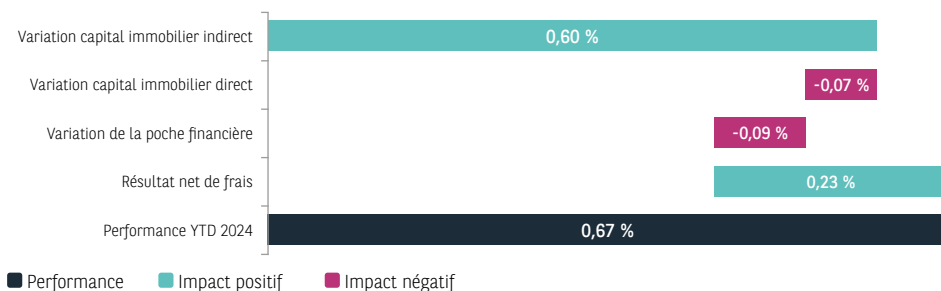
1 2 3 4 5 6 7

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.

La liste des participations de la poche immobilière de la SC Pierre Impact au 28 mars 2024 est détaillée ci-dessous :

Actif (société de gestion)	Date d'acquisition	Typologie	Géographie	Volume engagé (M€)	Volume tirés hors frais hors droits (M€)	Valorisation au 28/03/2024 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé (EHPAD)	Italie				20 %
<b>Total participations majoritaires</b>				<b>18,1</b>	<b>17,9</b>	<b>17,7</b>	<b>20 %</b>
Usufruitimo 2030 (France Valley)	17/10/2022	Santé, résidentiel libre, écoles et autres	Europe de l'Ouest				18 %
CBRE Dutch Residential Fund (CBRE IM)	15/12/2022	Résidentiel libre et abordable	Pays-Bas				17 %
Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM)	30/06/2022	Résidentiel intermédiaire et résidentiel social	France				16 %
European Student Accommodation Core (Stoneshield Capital)	11/10/2023	Résidences étudiantes	Espagne				13 %
Lifento Care Paneuropean (Lifento)	11/07/2022	Santé (EHPADs et cliniques)	Allemagne, Italie et Portugal				11 %
Educatio (Quaero Capital)	30/06/2022	Écoles	France				3 %
ResiCoffim (Coffim)	13/01/2023	Résidentiel intermédiaire	France				2 %
Social Infrastructure Fund (Franklin Templeton)	Non appelé	Résidentiel social, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				0 %
CER III (Catella)	Non appelé	Résidentiel libre, social, senior, étudiant et autres	Europe de l'Ouest et nordique				0 %
<b>Total participations minoritaires</b>				<b>80,0</b>	<b>66,9</b>	<b>68,8</b>	<b>80 %</b>
<b>Total poche immobilière</b>				<b>98,1</b>	<b>84,8</b>	<b>86,5</b>	<b>100 %</b>

## CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE EN MARS 2024



La performance depuis le début d'année 2024 s'explique par la bonne performance d'European Student Accommodation Core Fund (ESACF) exposé au résidentiel étudiant en péninsule ibérique et prend également en compte l'expertise de l'EHPAD à Cesano Maderno à fin mars, en légère baisse (-0,5 %) du fait d'un ajustement à la hausse de la taxe foncière.

## 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.

