



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	102,63 €
	Actif Net Réévalué :	129,6 M€
	Nombre de parts :	1 262 726
	Poche immobilière	86,8 M€
	Nombre d'investissements de la poche immobilière	10
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) ⁽¹⁾ :	Article 9

Performance* ⁽¹⁾	2023	2024 YTD
Évolution de la Valeur liquidative	+0,87 %	+0,87 %
TRI annualisé depuis la création (juin 2022)		1,10 %

INVESTMENT
MANAGEMENT



NOTE MENSUELLE

PIERREIMPACT

Information mensuelle au 30 avril 2024

LE MOT DU GÉRANT

En avril, la SC Pierre Impact a accueilli un nouvel assureur à son tour de table avec une souscription de 3 M€ de CNP Assurances. Cette collecte souligne l'attractivité d'une stratégie à impact social article 9 SFDR⁽¹⁾, délivrant une performance positive* depuis son lancement.

Pierre Impact poursuit sa bonne dynamique et affiche une performance* légèrement positive (+0,87 %) à fin avril depuis le début de l'année. La SC est donc plutôt bien positionnée par rapport à ses concurrents, avec le benchmark de l'ASPIM affichant pour les SC une performance moyenne à fin mars de -3,5 % ; à comparer avec la performance* de Pierre Impact de +0,67 % au 31 mars 2024.

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

FOCUS SUR L'ALLOCATION DE PIERRE IMPACT À L'IMMOBILIER D'ÉDUCATION

UNE EXPOSITION À UN MARCHÉ DE NICHE SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS

Pierre Impact est investi depuis juillet 2022 (2,6 M€) dans l'OPPCI Educatio géré par Quaero Capital détenant 10 écoles situées en France, principalement en région parisienne (66 %). Les actifs en exploitation reflètent une durée moyenne des baux de 7,5 ans, sachant qu'une partie du portefeuille (max 30 %) est constituée d'actifs en construction ou reconversion avec des profils de risque « value add » soutenant le TRI cible du fonds de 8 %.

Trois actifs ont été acquis récemment pour un volume total de 36 M€ :

- Le futur campus de l'ESG du groupe Galileo à Nantes en plein cœur du pôle universitaire nantais (Audencia, Centrale Nantes...) qui sera livré pour la rentrée de septembre 2024 ;
- Le campus de l'école supérieure du digitale (ESD) du groupe AD Education à Lille qui réouvrira en septembre 2024 suite à des travaux de passage en ERP de 3^{ème} catégorie ;
- Le futur campus d'Omnes Education à Toulouse à proximité de la gare Matabiau qui sera livré à l'été 2025.



Nantes - Central Green



Toulouse - Claystone

FOCUS SUR LE PROJET RE-GÉNÉRATION - RECONVERSION D'UNE CLINIQUE EN ÉCOLE DANS LE 13^{ÈME} ARRONDISSEMENT DE PARIS

Ce projet consiste à transformer une ancienne clinique en campus d'école adapté aux nouveaux usages sur une surface de 3 800 m² pouvant accueillir jusqu'à 1 000 étudiants dès la rentrée de septembre 2025.

L'immeuble accueillera au terme de 18 mois de travaux l'IAE Paris Sorbonne qui a signé un bail de 12 ans ferme début 2024 sur cet immeuble qui vise également l'obtention du label BREEAM*, niveau Very Good.

Cette opération répond aux attentes de grands acteurs de l'enseignement supérieur et participe à la transition vertueuse de la ville.

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

Projet Re-Génération



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.

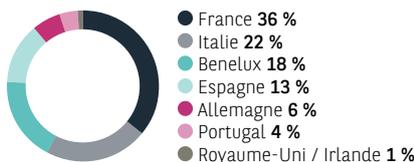
La poche de trésorerie disponible du fonds a augmenté sur le mois d'avril suite à la souscription de CNP. Pour rappel les liquidités du fonds sont placées à approximativement 4 %, avec une partie (9 %) allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

La poche solidaire (8,2 M€) est entièrement investie dans la foncière solidaire **Solifap** qui détient 390 logements à destination de personnes défavorisées.

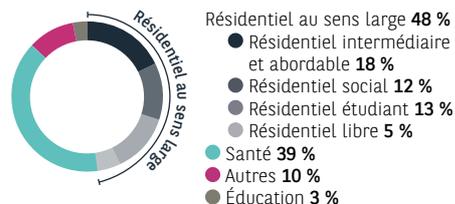
L'allocation géographique et sectorielle du fonds est stable depuis le début d'année.

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	30/04/2024
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	0,63 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,10 %**

* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur quatre 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

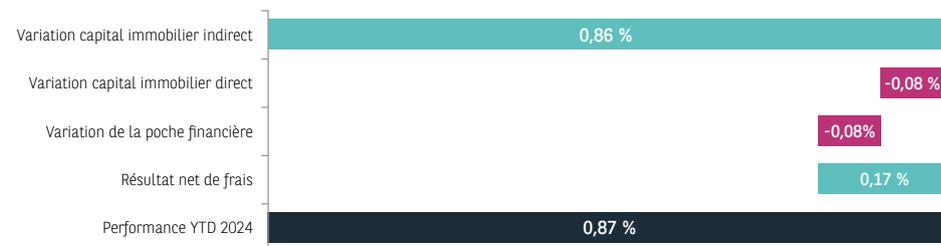


La SC, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque bas de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie 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 30 avril 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 30/04/2024 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé (EHPAD)	Italie				20 %
Total participations majoritaires				18,1	17,9	17,7	20 %
Usufruitmo 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 %
Total participations minoritaires				80,0	66,9	69,1	80 %
Total poche immobilière				98,1	84,8	86,8	100 %

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ENTRE JANVIER ET AVRIL 2024



■ Performance ■ Impact positif ■ Impact négatif

La performance du mois d'avril s'explique principalement par les bonnes performances opérationnelles des résidences étudiantes d'European Student Accommodation Core Fund (ESACF) exposé au marché espagnol. Sur le mois d'avril, Pierre Impact a également intégré les valorisations à fin mars de CBRE Dutch Residential Fund, Patrimmo Croissance Impact Lifento Paneuropean Care et Educatio qui se maintiennent globalement.

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^{er} 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.

