



PIERREIMPACT

Document d'information périodique au 30 septembre 2022
3^{ème} trimestre 2022 - du 01/07/2022 au 30/09/2022

INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part : 99,97 € Évolution de la valeur liquidative (vs T-1) : +1,84 %
	Actif Net Réévalué : 32,0 M€
	Nombre de parts : 319 893
	Montant total des investissements 2022 : 30,4 M€
	Endettement financier : 0,0 %
	Valeur du patrimoine immobilier majoritaire : 0,0 M€
	Règlement SFDR (2019/2088) : Article 9

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FR0014009XS9
Forme juridique :	Société Civile à Capital Variable (FIA)
Société de gestion :	BNP Paribas REIM France
Dépositaire⁽¹⁾ :	BNP Paribas Securities Services
Commissaire aux comptes :	Mazars
Fréquence de valorisation :	Bi-mensuelle
Horizon de placement recommandé :	10 ans
Date de création :	09 juin 2022

⁽¹⁾ Le 1^{er} octobre 2022, BNP Paribas Securities Services (BP2S), banque dépositaire du FIA déclaré, a fusionné avec sa société mère BNP Paribas. BNP Paribas devient donc la banque dépositaire du fonds, sans incidence sur les fonctions et opérations mises en place par la société de gestion, BNP Paribas REIM France.

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	Effectif ce trimestre
Frais de souscription acquis au fonds	2 % TTC maximum de l'actif brut	0,03 %
Frais de fonctionnement, de gestion et d'advisors	2,10 % HT maximum de l'actif brut	0,73 %
Frais d'exploitation immobilière	2,0 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0 %

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 faible 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.

L'ÉDITO

THÈSE D'INVESTISSEMENT

Pierre Impact se différencie en proposant à ses investisseurs une exposition immobilière résidentielle paneuropéenne utile à la société à travers la détention d'immeubles résidentiels et d'infrastructures sociales permettant de répondre aux besoins des habitants. Le fonds propose une diversification multiple :

- (i) Au niveau géographique avec une exposition majoritairement en France mais également en Europe selon les opportunités de marché ;
- (ii) Au niveau typologique via une sélection des principaux secteurs : logement sous toutes ses formes (résidentiel libre, résidentiel social/intermédiaire et résidentiel géré comme les résidences seniors, résidences étudiantes, le coliving), immobilier alternatif (actifs de santé comme les cliniques privées, EHPAD, écoles, etc.), immobilier commercial (commerces de pied d'immeuble, bureaux, etc.) ;
- (iii) Au niveau d'une poche « solidaire », une partie des actifs sera allouée à l'investissement dans des entreprises solidaires.

ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Pierre Impact a investi l'engagement initial des assureurs sponsors en prenant des prises de participations minoritaires dans des fonds ayant des thèses d'investissement en ligne avec celle la SC. Ainsi, une attention particulière a été accordée à la prise en compte des problématiques sociales et environnementales afin de retranscrire l'impact positif que le fonds souhaite avoir sur la société.

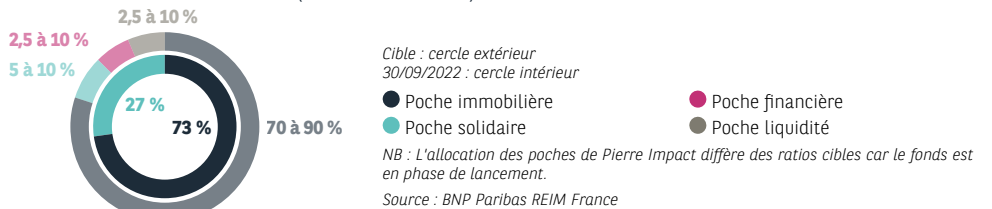
Au 30 septembre 2022, la SC Pierre Impact est investie dans 5 fonds (31 M€) dont 3 sur lesquels des engagements ont été appelés (21 M€). Ce trimestre, Pierre Impact est entrée en discussion avec un promoteur renommé pour prendre une participation minoritaire (30 %) dans un véhicule avec deux partenaires de premiers rangs pour acquérir des logements situés dans le Grand Paris.

Concernant la poche immobilière majoritaire, les opportunités d'investissements à l'étude se situent majoritairement en France (80 %) sur des actifs résidentiels (59 %).

GUERRE EN UKRAÏNE

Le conflit en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, la valeur de ses actifs immobiliers et financiers ou la situation financière de ses locataires. À la date d'établissement des comptes trimestriels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

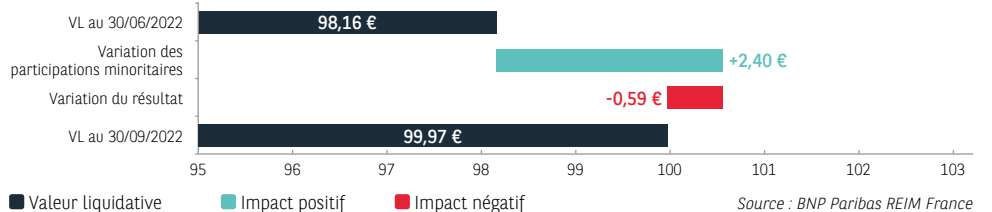
ALLOCATION GLOBALE (EN % DE L'ACTIF BRUT)



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Au 30 septembre 2022, l'Actif Net Réévalué de la SC Pierre Impact s'établit à 32,0 M€, correspondant à une valeur liquidative de 99,97 €/part. La hausse de +1,81 €/part par rapport à la valeur liquidative du 30 juin 2022 s'explique principalement par l'appréciation de l'investissement dans le fonds Lifento Care Pan European.

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



STRATÉGIE DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE DE PIERRE IMPACT

Participations majoritaires & minoritaires

À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

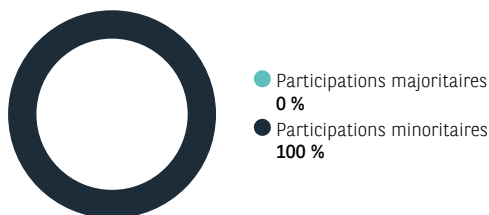
Au 30 septembre 2022, Pierre Impact a réalisé des prises de participations minoritaires en ligne avec la stratégie cible du fonds, permettant à la fois au fonds de déployer rapidement ses fonds propres, et de servir sa performance sur 2022.

À date, la SC Pierre Impact est principalement exposée au marché français (cf. graphique ci-dessous), ce qui correspond à l’allocation géographique cible à long terme du fonds. La répartition typologique reflète la stratégie du fonds : investissement en résidentiel au sens large (64 % en logement intermédiaire, social et résidence seniors, et 36 % en immobilier de santé et en école).

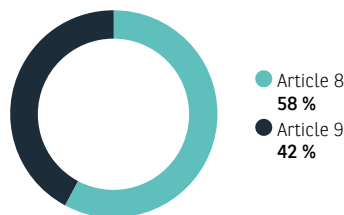
Ces prises de participations minoritaires permettent à Pierre Impact d’être déjà diversifiée en termes de nombre d’immeubles sous-jacents, de typologies d’actif et de géographies.

ALLOCATION DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE

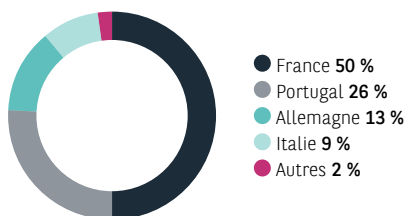
Répartition de la poche immobilière (en % de la poche immobilière)



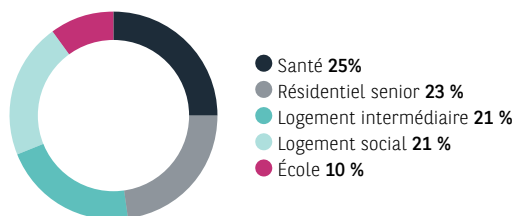
Classification SFDR (en % de la poche minoritaire)



Répartition géographique (en % de la poche immobilière)



Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière)



NB : 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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PIERRE IMPACT

La liste des participations de la SC Pierre Impact au 30 septembre 2022 est détaillée ci-dessous :

Actif (société de gestion)	Date d'acquisition	Typologie	Géographie	Volume engagé (M€)	Volume appelé hors frais hors droits (M€)	Valorisation au 30/09/2022 (M€)	% de la poche immobilière
Total participations majoritaires				0,0	0,0	0,0	0,0 %
Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM)	30/06/2022	Résidentiel intermédiaire et résidentiel social	Paris et région parisienne	10,0	8,8	8,9	41,7 %
Social Infrastructure Fund (Franklin Templeton)	Non appelé	Résidentiel social, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest	3,0	-	-	0,0 %
CER III (Catella)	Non appelé	Résidentiel libre, social, senior, étudiant et autres	Europe de l'Ouest et nordique	5,0	-	-	0,0 %
Educatio (Quaero Capital)	30/06/2022	Écoles	France	3,0	2,3	2,3	10,6 %
Lifento Care (Lifento)	11/07/2022	Résidentiel senior et santé	Allemagne, Italie et Portugal	10,0	10,0	10,2	47,7 %
Total participations minoritaires				31,0	21,1	21,3	100,0 %
Total poche immobilière				31,0	21,1	21,3	100,0 %

Au 30/09/2022, 3 des 5 participations minoritaires de Pierre Impact ont été appelées :

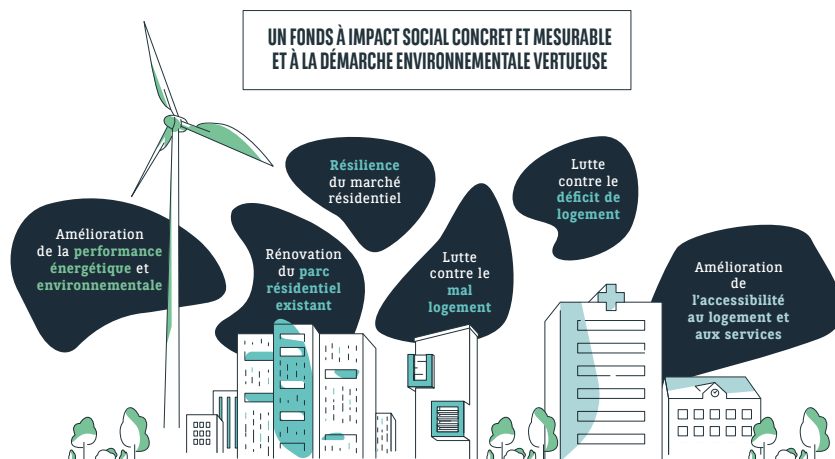
- **Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM)** : 8,8 M€ appelés.
Patrimmo Croissance Impact est une SCPI résidentielle investie en nue-propiété de logements sociaux ou intermédiaires en France. La nue-propiété permet de s'exposer à l'immobilier résidentiel sans risque locatif. Au 30/06/2022, 37 % des actifs du fonds se situent dans Paris intramuros.
- **Lifento Care Pan European (Lifento)** : 10,0 M€ appelés.
Lifento Care Pan European est une SPPICAV luxembourgeoise investie dans des actifs de santé en Europe. Lifento, société de gestion spécialisée dans l'immobilier de santé, gère ce fonds selon une approche conforme au Label ISR français et au label luxembourgeois Luxflag.
- **Educatio (Quaero Capital)** : 2,3 M€ appelés.
L'OPPCI Educatio est un fonds professionnel exclusivement investi dans des actifs d'éducation en France. La société de gestion Quaero Capital développe depuis plusieurs années une expertise sur cette typologie d'actifs bien spécifique. Le fonds bénéficie du Label ISR.

STRATÉGIE IMPACT PIERRE IMPACT

ESG - LE PREMIER FONDS GRAND PUBLIC QUI INVESTIT POUR UN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SOLIDAIRE ET DURABLE

La stratégie à impact social du fonds se mesure par l'engagement d'avoir un impact sur 50 % de son allocation. Ce ratio regroupe notamment la poche solidaire et les investissements dans le logement social, intermédiaire et abordable. Le fonds s'attache également à agir pour la transition énergétique en intégrant un certain nombre de critères d'exclusion à l'investissement et d'amélioration en période de détention.

La SC Pierre Impact est ainsi classifiée Article 9 selon la réglementation SFDR.



POCHE SOLIDAIRE

Premiers pas du partenariat avec Solifap pour lutter contre le mal-logement

La SC Pierre Impact a pris au cours du 3^{ème} trimestre 2022 une participation au capital de la foncière solidaire SOLIFAP à hauteur de 8 M€ (soit 10 % de l'engagement initial des assureurs sponsors).

Pour rappel, SOLIFAP est la foncière de l'Abbé Pierre créée pour lutter contre les exclusions et les inégalités sociales en matière d'habitat et de logement, et pour préserver et développer le lien social. Dans ce cadre, elle poursuit une utilité sociale. Ses actions conduisent à l'amélioration des conditions de logement ou d'accueil, mais également à la réinsertion de personnes défavorisées.

Cette foncière solidaire, labellisée Finansol, investit en France et possède aujourd'hui 237 bâtiments résidentiels sociaux, représentant un patrimoine de 80 M€ au 30/09/2022.



AVERTISSEMENT

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement.

La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (de remboursement) de vos parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 2 mois à partir de la date d'établissement de la valeur liquidative. Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent des conditions des marchés immobiliers et financiers. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de ce FIA, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Dans le cadre de l'investissement dans le support SC Pierre Impact en tant qu'unité de compte d'un contrat d'assurance vie, l'assureur ne s'engage que sur le nombre de parts, mais pas sur leur valeur.

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription.

Un investissement dans ce support est déconseillé si vous ne pouvez supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

DÉFINITIONS

L'Actif Net Réévalué (ANR) est calculé bi-mensuellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes sur les actifs immobilisés, les moins-values latentes sur les actifs immobilisés et les ajustements liés à l'amortissement des droits et frais liés à l'acquisition et aux financements des actifs en portefeuille. La formule de calcul est disponible au sein des statuts de la SC. La valeur liquidative (VL) correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

Frais du support : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des caractéristiques détaillées de Pierre Impact.

Le taux d'occupation financier, calculé sur les participations majoritaires de la poche immobilière, est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

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

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.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change