



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	103,19 €
	Actif Net Réévalué :	130,3 M€
	Nombre de parts :	1 262 726
	Poche immobilière :	87,4 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	Performance 3 derniers mois
Évolution de la Valeur liquidative	+0,87 %	+1,43 %	+1,05 %
TRI annualisé depuis la création :			1,41 %

INVESTMENT MANAGEMENT



NOTE MENSUELLE

PIERREIMPACT

Information mensuelle au 31 mai 2024

LE MOT DU GÉRANT*

En mai, Pierre Impact poursuit sa bonne dynamique et affiche une performance* positive (+1,43 %) depuis le début de l'année. Cette performance s'explique par la revalorisation du portefeuille de résidences étudiantes situées en péninsule ibérique exploitées par Mi Campus, mais également grâce à la réception et capitalisation des dividendes des SCPI d'Usufruimmo 2030.

La SC, classifiée article 9 selon la réglementation SFDR⁽¹⁾, est donc toujours bien positionnée par rapport à ses concurrents, qui pour rappel affichent une performance en moyenne négative à fin mars de -3,5 % selon l'ASPIM.

Ce mois-ci, le rapport annuel de Pierre Impact détaillant l'activité 2023 a été publié, vous pouvez le retrouver [ici](#).

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

USUFUIMMO 2030 : L'USUFRUIT AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

UN INVESTISSEMENT STRATÉGIQUE DANS LE CONTEXTE ACTUEL

Pierre Impact a constitué un fonds investissant en usufruit de SCPIs. Ce fonds, Usufruimmo 2030, est géré par France Valley, une société de gestion spécialisée dans le démembrement de parts de SCPI avec 4 milliards d'euros d'actif sous gestion.

Acquérir l'usufruit des parts de SCPI consiste à acheter le droit de recevoir les dividendes de ces SCPIs pendant une durée fixée à l'avance. Cet investissement, qui revient à s'exposer uniquement aux revenus locatifs, est un vrai relais de croissance pour Pierre Impact dans un contexte où les valorisations des SCPIs ont baissées.

Le processus de démembrement fonctionne en différentes étapes :

- 1) Démembrement de parts des SCPI : Pierre Impact acquiert l'usufruit temporaire des parts pour une durée déterminée selon un prix d'achat déterminé par des clés de répartition (approx. 30 % de la valeur de la part).
- 2) Pendant la période de démembrement (5-15 ans) : Pierre Impact perçoit les coupons (dividendes des SCPIs) alors que le nu-proprétaire est uniquement exposé à la valorisation de la part.
- 3) À la fin de la période de démembrement, le nu-proprétaire reconstitue la pleine propriété et récupère l'usufruit. L'usufruitier n'a pas été sensible à l'évolution du prix de la part, uniquement à l'évolution des loyers indexés.

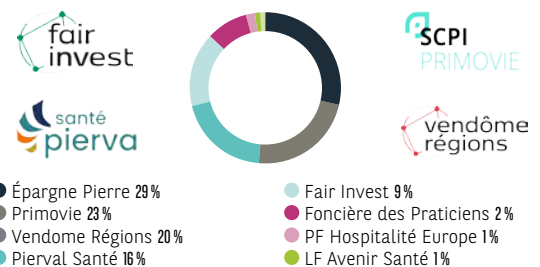
Les SCPIs ciblées par Usufruimmo 2030 ont été sélectionnées en se positionnant sur des SPCIs détenant principalement de l'immobilier de santé en France avec de bons rendements locatifs historiques et prévisionnels. Au 31 mai 2024, l'investissement dans Usufruimmo 2030 connaît une performance* avant frais de gestion de +7,35 % depuis l'acquisition, grâce à la capitalisation des revenus des SCPIs.

* Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

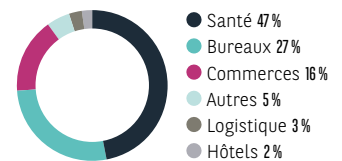
USUFUIMMO 2030 EN QUELQUES CHIFFRES

La diversification d'Usufruimmo 2030 permet à Pierre Impact de poursuivre sa diversification et surtout de créer de la performance issue uniquement des revenus locatifs perçus par les SPCIs choisis.

SCPIs d'Usufruimmo 2030



Répartition sectorielle au 31/03/2024



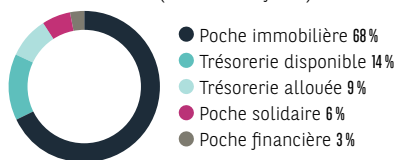
Répartition géographique au 31/03/2024



Source : France Valley

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.

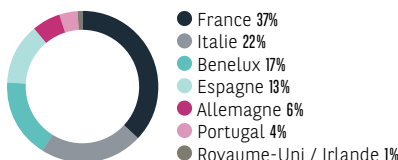
La poche de trésorerie disponible du fonds s'élève à environ 30 M€. Pour rappel, les liquidités du fonds sont placées à approximativement 4 %, avec une partie (9 %) allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

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

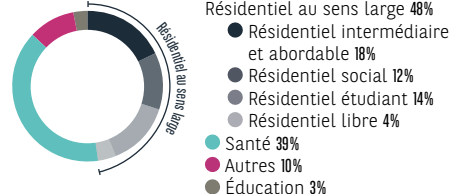
L'allocation géographique et sectorielle du fonds est stable depuis le début d'année.

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	31/05/2024
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	0,79 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,12 %**

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

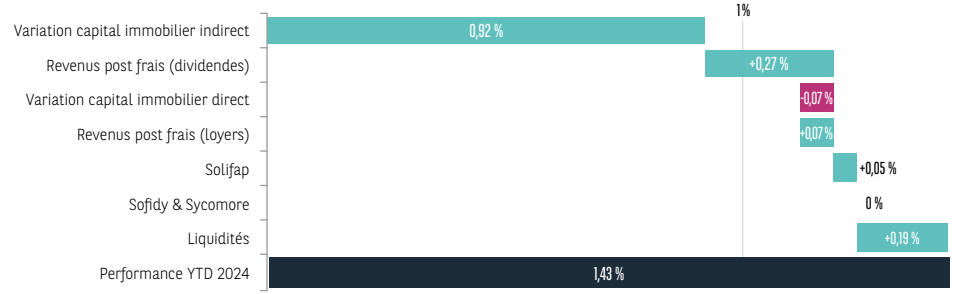


La SC, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque bas de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie 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 31 mai 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 31/05/2024 (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 %
Usufruimm 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 (Stonesfield Capital)	11/10/2023	Résidences étudiantes	Espagne				14 %
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	69,7	80 %
Total poche immobilière				98,1	84,8	87,4	100 %

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ENTRE JANVIER ET MAI 2024



■ Performance ■ Impact positif ■ Impact négatif

La performance du mois de mai s'explique principalement par l'actualisation de la valorisation d'Usufruimm 2030 suite à la perception des dividendes des SCPIs sur le premier trimestre et la capitalisation de ces revenus. Depuis le début d'année 2024, Pierre Impact sert une performance de +1,43 %* principalement grâce aux bonnes performances opérationnelles du portefeuille de résidences étudiantes situées en Espagne.

* voir paragraphe "Avertissements"

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.

