



DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

**INVESTMENT
MANAGEMENT**

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PIERRE IMPACT

Société Civile à capital variable

CODE ISIN : FR0014009XS9

Société de gestion : BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

Site internet : www.reim.bnpparibas.fr

Appelez le : +33 (0) 1 55 65 23 55 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de BNP Paribas REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés. BNP Paribas REIM France est agréée en France sous le n°GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM en date du 15 avril 2014.

Date de publication du document d'informations clés : 27 septembre 2024.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter des titres d'un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

1. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type :

Société Civile (SC) à capital variable (Autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code Monétaire et Financier) ouverte à des investisseurs professionnels et soumise au droit français. La SC Pierre Impact n'est pas un Autre FIA déclaré au sens des articles L 214-152 et suivants du code Monétaire et Financier ni un Autre FIA agréé au sens des articles L 214-143 et suivants du code Monétaire et Financier.

Objectifs (se référer aux caractéristiques détaillées du fonds pour davantage de détails) :

Exposition : La SC Pierre Impact visera à offrir aux investisseurs éligibles une exposition à l'immobilier majoritairement en France, mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE.

Son patrimoine sera détenu sous différentes formes : patrimoine en gestion directe (immeubles et droits réels) et indirecte (titres de FIA tels que SCPI, OPCI, OPCCI, SICAV, etc.) ou encore clubs deal. La SC s'exposera également à des instruments financiers dont les actifs sous-jacents pourront être liés à de l'immobilier. La SC Pierre Impact offrira également une diversification au niveau sectoriel : résidentiel (incluant le résidentiel libre, le résidentiel social / intermédiaire et le résidentiel géré e.g. résidences seniors, résidences étudiantes, coliving, ...), immobilier alternatif (actifs de santé e.g. cliniques privées, EHPAD, actifs du secteur de l'éducation, ...), immobilier commercial (logistique, commerces, bureaux, ...) etc...

Impact social et démarche environnementale : La SC adoptera une stratégie d'impact social sur a minima 50 % de son allocation (soit le taux d'impact social). Ce taux se calcule comme l'addition : (i) de la poche solidaire (investissements dans des entreprises solidaires engagées dans des actions en faveur du logement pour les plus vulnérables) sachant que la poche solidaire représentera entre 5 % et 10 % de l'actif brut de la SC et (ii) d'une partie de la poche immobilière sur laquelle des mesures à impact sont clairement identifiées (comme par exemple les logements sociaux, intermédiaires ou abordables et des actifs alternatifs respectant des critères d'inclusion).

La SC aura également une démarche environnementale. Celle-ci vise à améliorer la performance environnementale de ses actifs. Cette démarche sera suivie au travers d'indicateurs chiffrés mis en place par la société de gestion (grille d'analyse ESG).

La SC déclare un pourcentage minimum de 5 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020. BNP Paribas REIM France ne prend pas en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité. A la date du présent DIC, BNP Paribas REIM France a publié une déclaration volontaire et prévoit de prendre en compte les principales incidences négatives à l'avenir.

Allocation cible : L'allocation cible de la SC sera répartie entre différentes poches, dans les proportions cibles suivantes : la poche immobilière représentera entre 70 et 90 % de l'actif brut de la SC, la poche financière entre 2,5 % et 10 % de l'actif brut de la SC, la poche de liquidité entre 2,5 % et 10 % de l'actif brut de la SC et la poche solidaire entre 5 % et 10 % de l'actif brut de la SC.

Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, la répartition des poches de la SC peut différer des ratios présentés ci-dessus.

Valeur liquidative : La valeur liquidative des parts de la SC Pierre Impact sera calculée bimensuellement, sur la base des comptes arrêtés le 15 et le dernier jour ouvré du mois à 18h00 (heure de Paris). Les demandes de souscription sont centralisées chez la société de gestion, à la date d'établissement de la valeur liquidative avant 14h00.

Endettement : La SC pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire. Le ratio maximum d'endettement est limité à 40 % de l'actif brut de la SC.

Performance : La performance de votre investissement est déterminée sur la base de la variation de la valeur des actifs détenus par la société et des revenus potentiels générés par ses actifs (revenus locatifs, dividendes, ...) reflétés par l'évolution de la valeur de l'action au cours de l'année calendaire.

Le rendement de votre investissement provient principalement de la variation de la valeur des actifs détenus par la SC et des revenus potentiels générés par ces actifs (revenus locatifs, dividendes, ...). Il est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Rendement Année civile } N = [\text{Prix de la part au } 31/12/N^* + \text{Dividende versé Année } N] / \text{Prix de la part au } 31/12/N-1^*$$

*ou dernier jour ouvré de l'année civile

Informations complémentaires :

Le dépositaire de la SC est BNP Paribas S.A. Pour obtenir de plus amples informations sur la SC, ses documents d'information périodique et le rapport annuel en français (lorsqu'il sera disponible lors de la clôture du premier exercice) sont disponibles gratuitement sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr/pierre-impact

Cible :

La SC Pierre Impact s'adresse à tous types d'investisseurs professionnels, à l'exclusion des investisseurs dits US Person tels que définis dans les statuts et les caractéristiques détaillées de la SC, et de ceux qui recherchent une protection du capital. Ces investisseurs professionnels sont les investisseurs :

- Répondant à la définition de client professionnel au sens des articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code Monétaire et Financier et plus particulièrement les entreprises et compagnies d'assurance souhaitant référencer directement ou indirectement la SC comme unité de compte, notamment dans les contrats d'assurance-vie et / ou de capitalisation, qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- Disposant d'un niveau de connaissance et d'expérience leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des actifs immobiliers ;

- Recherchant la performance d'un placement à long terme adossé majoritairement à de l'immobilier physique et financier diversifié (bureaux, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences seniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc...) situé en France, mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE ;
- Dont l'horizon de placement est de 10 ans ou plus ;
- Et étant en capacité de supporter un risque de perte en capital à savoir, la perte totale ou partielle des sommes investies sur des supports en unités de compte.

Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital. La durée de vie de la SC est de 99 ans à compter de son immatriculation le 16/06/2022. Ce produit ne peut être résilié unilatéralement par la société de gestion.

2. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit plus de 10 ans. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que la SC Pierre Impact enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse de perte en capital. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour.

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.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :

- **Risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers** : 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 ;
- **Risque lié au recours à l'endettement** : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SC, sa performance, mais également les risques de perte ;
- **Risque de perte en capital** : la SC n'offre aucune garantie ou protection en capital. L'investisseur est averti que la performance de la SC peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être restitué intégralement et ce, même s'il conserve ses parts pendant toute la durée de placement recommandée.

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts sociales à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

Scénarios de performance :

| Investissement 10 000 € | | | | |
|-------------------------|--|---------------|---------------|---|
| Scénarios | | 1 an | 5 ans | 10 ans (durée de détention recommandée) |
| Scénario de tensions | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 064 € | 8 951 € | 8 615 € |
| | Rendement annuel moyen | -9,4 % | -2,2 % | -1,5 % |
| Scénario défavorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 339 € | 7 698 € | 6 037 € |
| | Rendement annuel moyen | -6,6 % | -5,1 % | -4,9 % |
| Scénario intermédiaire | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 221 € | 12 088 € | 14 900 € |
| | Rendement annuel moyen | +2,2 % | +3,9 % | +4,1 % |
| Scénario favorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 448 € | 13 486 € | 18 530 € |
| | Rendement annuel moyen | +4,5 % | +6,2 % | +6,4 % |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où la SC ne pourrait pas procéder au retrait de vos parts sociales. Si vous revendez vos parts sociales avant la période de détention recommandée (10 ans minimum), il est difficile d'estimer le prix de cession de vos parts sociales et d'estimer vos pertes éventuelles.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

3. QUE SE PASSE-T-IL SI BNP PARIBAS REIM FRANCE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de BNP Paribas REIM France qui gère les actifs du Fonds serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs du Fonds sont en effet assurés par le dépositaire du Fonds.

L'investissement dans un Autre FIA n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

4. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Des frais s'appliquent à votre investissement, d'une part au niveau du support Pierre Impact et, d'autre part, au niveau des actifs sous-jacents. L'incidence sur le rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

| Investissement 10 000 € | | | |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Scénarios | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée) |
| Coûts totaux | -358 € | -1 017 € | -1 901 € |
| Incidence des coûts annuels (*) | -3,6 % | -1,7 % | -1,3 % |

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

(* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,4 % avant déduction des coûts et de 4,1 % après cette déduction. Il se peut que la société de gestion partage les coûts avec l'intermédiaire qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'il vous fournit. Cet intermédiaire vous informera du montant.

Composition des coûts :

| L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an | | | |
|---|---|--------|--|
| Coûts ponctuels | Coûts d'entrée | -200 € | L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
| | Coûts de sortie | - € | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance. |
| Coûts récurrents | Coûts de transaction de portefeuille | - € | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de la SC. |
| | Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | -158 € | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section II. Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée. |
| Coûts accessoires | Commissions liées aux résultats | - € | L'incidence des commissions liées aux résultats. |
| | Commissions d'intéressement | - € | L'incidence des commissions d'intéressement. |

5. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum à compter de la souscription des parts sociales de la SC.

Les demandes de retrait sont centralisées par le centralisateur (BNP Paribas REIM France) et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation de retrait (soit à cours inconnu).

Elles sont reçues par le centralisateur (BNP Paribas REIM FRANCE) au plus tard avant 14h00 (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative étant précisé que le délai de règlement des retraits des parts sociales, soit le délai entre la date limite de centralisation de retrait et la date de règlement des retraits par le centralisateur, est de deux (2) jours ouvrés. Ce prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de retrait est prévu dans les statuts et les caractéristiques détaillées de la SC. La valeur liquidative est publiée à date sur le site internet de la SC (www.reim.bnpparibas.fr/pierre-impact).

6. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

- Par téléphone au +33 (0) 1 55 65 23 55 ;
- Par courrier LRAR à l'adresse suivante :
BNP Paribas REIM France - Secrétariat Général, 50, cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex ;
- Par e-mail : reclamation.reim-france@realestate.bnpparibas

L'ensemble de la procédure se trouve sur la page mentions légales du site internet www.reim.bnpparibas.fr

7. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire et les informations sont disponibles gratuitement et en langue française sur www.reim.bnpparibas.fr

Les données relatives aux performances passées sont accessibles depuis l'immatriculation de la SC le 16/06/2022.

La SC relève de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr/pierre-impact

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers
17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02
Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org rubrique médiation.