



#### INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	<b>100,94 €</b>
	Évolution de la VL YTD :	<b>+0,08 %<sup>(2)*</sup></b>
	Actif Net Réévalué :	<b>118,3 M€</b>
	Nombre de parts :	<b>1 171 878</b>
	Poche immobilière	<b>75,3 M€</b>
	Endettement financier (max : 40 %) :	<b>0,0 %</b>
	Règlement SFDR (2019/2088) <sup>(1)</sup> :	<b>Article 9</b>

Performance*	2022	Depuis lancement
Évolution de la Valeur liquidative	+0,86 %	+0,94 %



NOTE MENSUELLE

# PIERREIMPACT

Information mensuelle au 31 mai 2023

## LE MOT DU GÉRANT

Le logement a fait la une de l'actualité ces dernières semaines avec les conclusions du Conseil national de la refondation logement. La stratégie de Pierre Impact s'inscrit pleinement dans cette volonté de créer des villes plus justes.

En mai 2023, la foncière RésiCOFFIM a connu une revalorisation de 1,70 %. Cette appréciation fait suite au premier appel de fonds pour l'actif en cours de construction à Clamart (Hauts-de-Seine) qui sera livré en avril 2025. Pour rappel, Pierre Impact détient 30 % de cette foncière (également détenue par In'li et AG2R La Mondiale) dont l'objectif est d'investir en Île-de-France dans des actifs résidentiels neufs intégrant une forte proportion de logements intermédiaires.

Un nouvel investissement de 2 M€ a également été effectué dans Usufriimmo 2030 portant la participation de Pierre Impact dans ce fonds à 15 M€. Cette allocation à l'usufruit de SCPIs permet de bénéficier des flux locatifs sans s'exposer aux variations de la valeur du patrimoine.

Après avoir fait le choix d'investir principalement en indirect pour offrir une diversification rapide du risque en étant exposée à plusieurs marchés géographiques et sectoriels, Pierre Impact souhaite centrer ses prochains investissements sur le marché résidentiel français.

En terme de performance<sup>(1)\*</sup> au 31 mai 2023, la valeur liquidative de la SC Pierre Impact s'établit à 100,94 € par part, représentant une hausse de +0,08 % depuis début janvier (+0,94 % depuis le lancement de la SC en juin 2022).

Au cours du mois de mai, Pierre Impact a reçu de nouvelles souscriptions de la part de Cardif et de Suravenir portant l'equity totale du fonds à 118 M€.

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

## POINT MARCHÉ SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

### MARCHÉS RÉSIDENTIELS EN EUROPE : LE DÉBUT D'UN RETOURNEMENT CYCLIQUE

Le récent resserrement de la politique monétaire menée par la BCE est venu bouleverser les marchés européens d'immobilier résidentiel. Il s'est rapidement répercuté sur les conditions d'octroi des crédits au logement, dégradant ainsi le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Le taux d'intérêt moyen sur les crédits immobiliers aux particuliers en Europe a en effet connu une hausse de 200 points de base en seulement 5 trimestres pour atteindre 3,4 % au T1 2023.

En conséquence, la production de crédits au logement en Europe a fortement ralenti depuis le S2 2022, avec une contraction notable de -19 % au T1 2023 (vs. T1 2022). Cela s'est naturellement traduit par un net recul des transactions de logements par les ménages. Au-delà de la production de nouveaux prêts, la remontée des taux d'intérêt affecte directement la solvabilité de certains ménages dans les pays où une part non-négligeable des prêts immobiliers est octroyée à taux variable (par exemple en Suède, en Espagne et au Royaume-Uni).

Si l'ajustement des prix des logements se déroule de façon plus progressive, il devrait néanmoins s'intensifier au cours des prochains semestres. En moyenne, le prix de l'immobilier résidentiel dans les métropoles européennes ont continué leur progression en 2022 (+2,8 % en glissement annuel au T4). Néanmoins, 20 métropoles ont enregistré des baisses de prix dès le deuxième semestre 2022 et la tendance se poursuit en 2023.

En revanche, la croissance des loyers est toujours très vive. Cette progression est notamment due à une forte demande locative liée à la détérioration de la capacité d'emprunt des ménages, ainsi qu'à l'indexation des loyers sur l'inflation.

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANÇAIS : UNE RELATIVE RÉSILIENCE

La France bénéficie d'un cadre réglementaire pour le crédit au logement favorisant la maîtrise du risque par les banques et la protection des emprunteurs via une offre quasi-exclusivement à taux fixes. Ainsi le marché du crédit au logement en France est susceptible d'être légèrement plus résilient que la moyenne des pays européens face aux turbulences macroéconomiques.

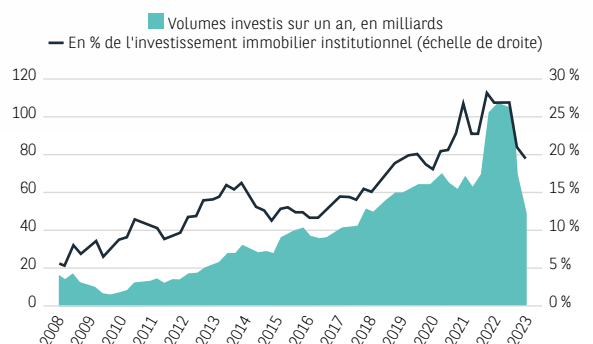
Le taux d'intérêt moyen sur les prêts immobiliers aux particuliers en France a progressé significativement au cours des quinze derniers mois, passant de 1,1 % en janvier 2022 à 2,7 % en avril 2023. Cette hausse est toutefois beaucoup plus mesurée que chez nos voisins, notamment allemands ou italiens où l'augmentation du même taux avoisine +250 points de base sur la même période. Dans ce contexte, la production française de crédits au logement pour les particuliers de mai 2022 à avril 2023 s'est nettement contractée (-40 %).

Cette contraction de la production de crédits s'est accompagnée d'une diminution, jusqu'à présent modérée mais appelée à s'intensifier, du nombre de transactions. Le nombre de transactions de logements anciens sur 1 an au T1 2023 est en baisse de 9 % en glissement annuel. Les volumes investis sur 1 an en logements par les investisseurs institutionnels en France se sont quant à eux établis à 3 milliards d'euros au T1 2023, en contraction de -50 % en glissement annuel.

Après une importante progression post-Covid, les prix des logements sur l'ensemble de la France se sont stabilisés depuis quelques trimestres. Nous anticipons un prolongement de ce ralentissement avec des baisses de prix au cours des prochains mois. Ces tendances sont confirmées par les dernières données de MeilleursAgents, illustrant que les prix sont au mois de mai 2023 en baisse sur 1 an de -5 % à Paris et de -1 % en moyenne dans les 10 plus grandes villes françaises alors qu'ils progressent de +3 % dans les zones rurales.

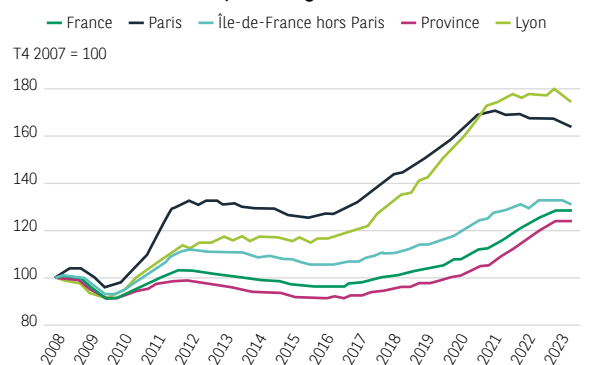
<sup>(1)</sup> Veuillez vous référer au paragraphe « Avertissements » en page 2.

### Investissements institutionnels en immobilier résidentiel en Europe



Sources : RCA, BNP Paribas Real Estate

### Indice des prix des logements en France

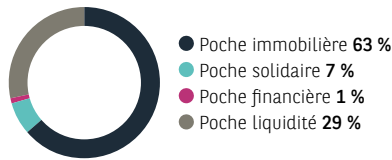


Sources : INSEE, BNP Paribas Real Estate



# 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.

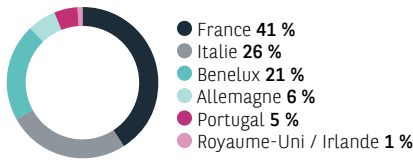
\* Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

L'allocation géographique du fonds est stable par rapport au mois d'avril et diversifiée à l'échelle européenne avec principalement une exposition aux marchés français, italien et néerlandais. La répartition typologique reflète la stratégie du fonds qui investit dans le résidentiel au sens large : 50 % en immobilier de santé et en école, 40 % en logement libre, intermédiaire et social, et 10 % dans d'autres typologies tel que l'immobilier commercial ou les bureaux. Cette exposition majoritaire à l'immobilier de santé traduit une conviction de la société de gestion sur cette classe d'actif bénéficiant de fondamentaux solides. Cette allocation reste temporaire et serait amenée à baisser avec de futures acquisitions plutôt orientées sur des actifs résidentiels.

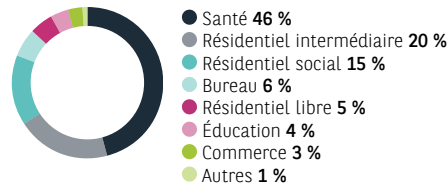
La poche de trésorerie actuelle (approx. 30 M€) est placée à plus de 3 %. Cette trésorerie est en partie allouée aux appels de fonds futurs pour réaliser des acquisitions.

# 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* :	4 % taux de rendement interne net de frais
Commissions de souscription acquises au fonds :	Max. 2 % HT de l'actif brut
Frais de fonctionnement, de gestion et de conseil :	Max. 2,10 % HT de l'actif brut

\* 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.

La liste des participations de la poche immobilière de la SC Pierre Impact au 31 mai 2023 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 31/05/2023 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé, résidentiel senior	Italie				24 %
<b>Total participations majoritaires</b>				<b>18,1</b>	<b>17,9</b>	<b>18,2</b>	<b>24 %</b>
CBRE Dutch Residential Fund (CBRE IM)	15/12/2022	Résidentiel libre et intermédiaire	Pays-Bas				21 %
Usufrummo 2030 (France Valley)	17/10/2022	Résidentiel libre, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				20 %
Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM)	30/06/2022	Résidentiel intermédiaire et résidentiel social	France				18 %
Lifento Care Paneuropean (Lifento)	11/07/2022	Santé	Allemagne, Italie et Portugal				13 %
Educatio (Quaero Capital)	30/06/2022	Écoles	France				3 %
ResiCOFFIM (Coffim)	13/01/2023	Résidentiel libre et résidentiel intermédiaire	France				1 %
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>69,6</b>	<b>56,4</b>	<b>57,1</b>	<b>76 %</b>
<b>Total poche immobilière</b>				<b>87,7</b>	<b>74,3</b>	<b>75,3</b>	<b>100 %</b>

## DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	31/05/2023
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	0,66 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,11 %*

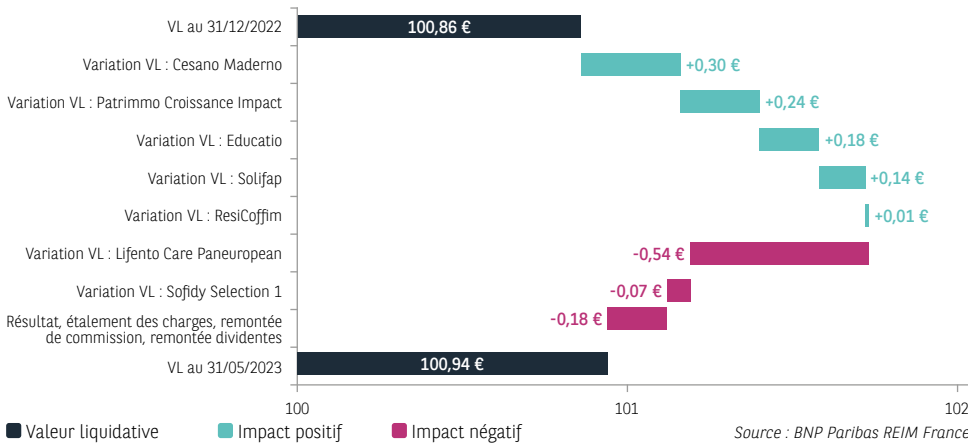
\* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur les 5 premiers mois 2023 et non sur une année complète.

## PROFIL DE RISQUE - SRI



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.

## CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE



Source : BNP Paribas REIM France

La performance de Pierre Impact depuis le début de l'année 2023 s'explique principalement par l'appréciation des participations, notamment dans les fonds Patrimmo Croissance Impact et Educatio, mais également par le prix négocié à l'acquisition de l'EHPAD de Cesano Maderno. La valorisation de Pierre Impact a subi une légère baisse ce mois-ci principalement due à sa poche financière investie à hauteur d'1,4 M€ dans l'OPCVM Soljdy Selection 1.

## 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.

