



#### INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	101,08 €
	Actif Net Réévalué :	120,7 M€
	Nombre de parts :	1 193 907
	Poche immobilière	75,3 M€
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) <sup>(1)</sup> :	Article 9

Performance* <sup>(1)</sup>	2022	2023 (YTD)
Évolution de la Valeur liquidative	+0,86 %	+0,22 %



NOTE MENSUELLE

# PIERREIMPACT

Information mensuelle au 30 juin 2023

## LE MOT DU GÉRANT - UN AN DÉJÀ !

Pierre Impact a soufflé sa première bougie lors du comité consultatif en juin, l'occasion de remercier les assureurs sponsors Cardiff, Spirica, Abeille, Suravenir et Oradea qui ont fait confiance à BNP Paribas REIM France et Cedrus & Partners, et sans qui, Pierre Impact n'aurait pas pu faire ses premiers pas.

Un an déjà, et quelle année\* avec la barre des 120 M€ d'encours franchise, l'obtention du label Finansol, des Victoires de la Pierre Papier et des Pyramides de la Gestion de Patrimoine dans la catégorie SC ; ainsi que l'atteinte du taux d'impact de 50 % !

Les capitaux collectés ont été déployés sur l'ensemble des marchés européens, offrant une diversification des risques (géographiques, typologiques et locatifs) aux épargnants finaux. Diversification : ce fut le maître-mot cette année, dans un contexte mouvementé, il a fallu naviguer en gardant un cap, celui de participer à la construction de villes plus durables et plus justes avec plus de 12 000 logements accessibles en portefeuille\*\* tout en servant la performance avec un objectif de TRI de 4 % sur 10 ans.

En terme de performance\*, au 30 juin 2023, la valeur liquidative de la SC Pierre Impact s'établit à 101,08 € par part, représentant une hausse de +0,22 % depuis début janvier.

Sur la deuxième partie de l'année, la SC cherchera à investir les 20 M€ de trésorerie disponible placée en saisissant une opportunité sur le marché français.

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

\*\* En transparence sur le portefeuille direct et indirect.

## POINT MARCHÉ : IMMOBILIER RESIDENTIEL EN EUROPE

### À QUOI RESSEMBLERA LA FIN DE L'ANNÉE 2023 ET QUAND PEUT-ON ESPÉRER UNE REPRISE DU MARCHÉ ?

La remontée des taux d'intérêt commence à peser sur l'activité des marchés immobiliers résidentiels en Europe. Après avoir connu des années records, le marché devrait donc être pénalisé à la fois par l'inflation, la perte de pouvoir d'achat et la pénurie de biens.

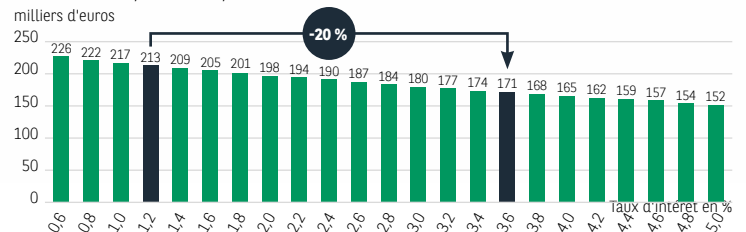
Dans ce contexte, nous anticipons ainsi des corrections de valeurs en 2023 dans les grandes métropoles européennes. Cet ajustement pourrait être progressif et s'étendre sur toute l'année. Les transactions en immobilier résidentiel pourraient repartir à la hausse à partir de 2024, même si nos anticipations restent bien en deçà des niveaux records atteints en 2021/2022. Les prix pourraient également être positivement impactés par l'assouplissement des politiques monétaires, ainsi que par la bonne tenue des marchés locatifs.

En effet, contrairement aux prix des logements qui pourraient s'ajuster au cours des prochains trimestres, nous nous attendons à ce que les valeurs locatives continuent d'augmenter. La bonne dynamique du marché du travail en Europe (avec des taux de chômage relativement bas) pourrait soutenir la demande locative. La croissance significative du nombre de ménages attendue et le phénomène d'urbanisation devrait également soutenir la demande pour les actifs résidentiels. Enfin, l'indicateur du ratio achat/location montre que sur la plupart des marchés, la location est la meilleure option pour les ménages qui souhaitent optimiser leur espace. A Munich, Prague, Hambourg, Londres, Copenhague, Francfort, Lyon, Paris, Amsterdam, Berlin et Oslo, les ménages peuvent donc louer deux fois plus d'espace qu'ils ne pourraient acheter.

Enfin, la hausse des coûts de construction devrait avoir un impact significatif sur l'offre future de logement. En effet, certains promoteurs ont été obligé d'annuler ou de reporter leurs projets de développement, ce qui pourrait contraindre l'offre disponible sur les marchés et limiter les baisses de prix attendues.

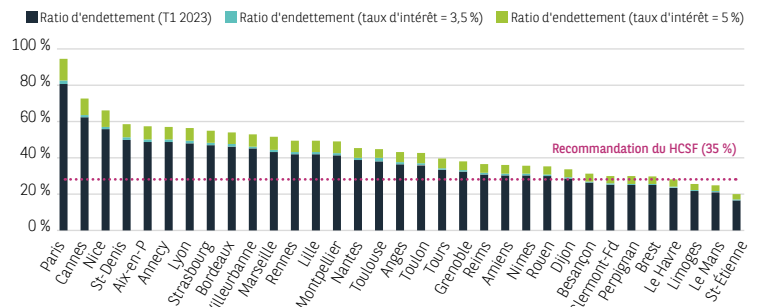
### NET RECU EN COURS DE LA CAPACITÉ D'ACHAT

Capacité d'emprunt sur 20 ans à mensualités constantes de 1 000 €



### TENSION SUR LE POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

Ratio d'endettement en France



Source : BNP Paribas Real Estate

## POINT ESG : LE DÉVELOPPEMENT DE SOLIFAP SE POURSUIT

Lors de la plénière organisée début juin à Métal 57, Charles Le Gac, président de la foncière Solifap dans laquelle Pierre Impact est investi à travers sa poche solidaire, a présenté deux opérations récentes :

- L'actif Marengo à Saint-Étienne représentant 18 logements à disposition de jeunes sortis de l'Aide Sociale à l'Enfance ; sur lequel une réhabilitation est prévue avec une cible de DPE B.
- L'actif, représentant 10 logements sociaux, situé Avenue de Grasse à Cannes, commune carencée en logements sociaux. Ces logements seront conventionnés par l'État pour un loyer inférieur à 7 € du m<sup>2</sup>.



Saint-Étienne



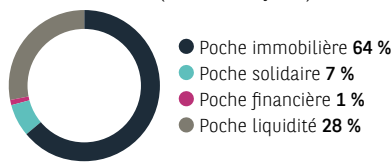
Cannes

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



# 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.

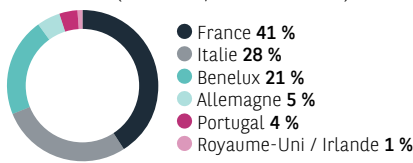
\* Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

L'allocation géographique du fonds est stable par rapport au mois de mai 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 et dans les autres actifs utiles à la société : 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.

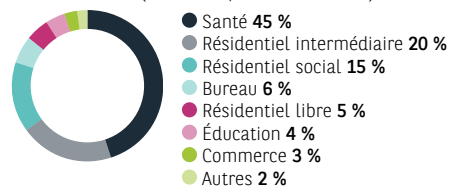
La poche de trésorerie actuelle (approx. 30 M€) est placée à plus de 3%. Cette trésorerie est en partie allouée aux appels de fonds futurs pour réaliser des acquisitions.

# 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 30 juin 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 30/06/2023 (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 %
Usufriimmo 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	30/06/2023
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 TTC maximum	0,82 %*
Frais d'exploitation immobilière	de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,14 %*

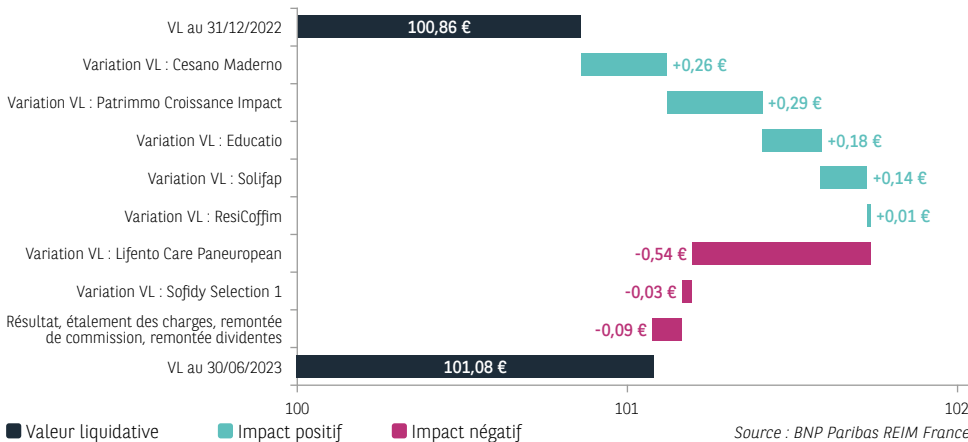
\* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur le premier semestre 2023 et non sur une année complète.

## 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 de Patrimmo Croissance Impact mais également par le prix négocié à l'acquisition de l'EHPAD de Cesano Maderno. La valeur liquidative de Pierre Impact est en légère augmentation sur le mois du fait notamment de la réévaluation mensuelle de Patrimmo Croissance. À noter qu'au 30 juin l'expertise de Cesano Maderno est stable et que les valorisations des participations minoritaires n'ont pas toutes encore été publiées et seront donc prises en compte au cours du mois de juillet.

## 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.

