



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	100,94 €
	Actif Net Réévalué :	123,2 M€
	Nombre de parts :	1 220 576
	Poche immobilière	74,8 M€
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) ⁽¹⁾ :	Article 9

Performance* ⁽¹⁾	2022	2023 (YTD)
Évolution de la Valeur liquidative	+0,86 %	+0,08 %



PIERREIMPACT

NOTE MENSUELLE

Information mensuelle au 31 juillet 2023

LE MOT DU GÉRANT

Pendant le mois de juillet, les équipes d'investissement de BNP Paribas REIM ont poursuivi l'analyse d'opportunités d'investissement afin de réaliser une acquisition relative avant la fin de l'année. Par ailleurs, la grille ESG du fonds a été revue pour mieux retravailler l'ambition d'impact social de Pierre Impact, fonds article 9 selon la réglementation SFDR⁽¹⁾.

Cette sélectivité transparaît :

- (i) à la fois dans le scoring initial avant une acquisition avec l'application d'une pondération plus forte sur les critères S et l'introduction du critère de zones tendues ;
- (ii) également en période de détention avec une amélioration de la notation qui passe notamment par une politique de gouvernance plus inclusive par exemple dans le choix des locataires ;
- (iii) enfin, en dupliquant cette grille ESG pour les participations minoritaires afin qu'un scoring sur l'ensemble de la poche immobilière de Pierre Impact puisse être calculé.

En terme de performance*, au 31 juillet 2023, la valeur liquidative de la SC Pierre Impact s'établit à 100,94 € par part, représentant une baisse de -0,14 % sur le mois. Ceci s'explique par la baisse de valeur de CBRE Dutch Residential Fund qui retrouve son niveau de décembre au moment de l'acquisition. Les fondamentaux du marché résidentiel aux Pays-Bas (cf point Marché ci-dessous) et la qualité du portefeuille soutiennent les perspectives de croissance sur le long terme.

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

POINT MARCHÉ

FOCUS SUR LES PAYS BAS : UN MARCHÉ RÉSIDENTIEL ENTRE OPPORTUNITÉS ET RÉSILIENCE

Les Pays-Bas possèdent de bonnes perspectives de croissance à horizon 2027, supérieures à celle de la Zone Euro. Cependant, le marché immobilier résidentiel est caractérisé par une pénurie de logements particulièrement forte, entraînant donc une hausse significative des prix (près de 100 %) entre 2013 et 2022.

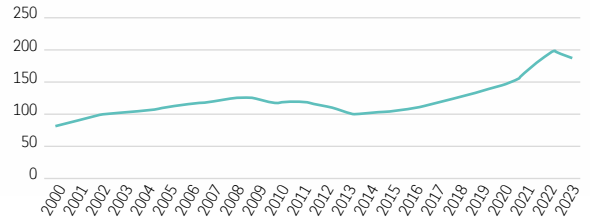
La capacité d'acquisition des ménages a donc été grandement réduite, augmentant la pression sur le marché locatif.

Afin de réduire cette pression, le gouvernement a décidé d'intervenir et de réguler dès 2024 les loyers des logements abordables en fonction de leur qualité, perturbant ainsi le marché. L'objectif du gouvernement est de protéger les locataires, d'assurer un loyer abordable et de rendre à nouveau la location possible pour les personnes à revenu moyen.

De plus, la hausse des taux d'intérêt depuis le milieu de l'année 2022 a provoqué un ralentissement du marché du logement. Les prix des biens se sont alors ajustés à la baisse avec un accès au crédit plus difficile pour les ménages et une concurrence entre les acheteurs moins forte. Le marché devrait continuer de s'ajuster dans les prochains mois. Cependant, l'activité de construction résidentielle reste faible dans un contexte de hausse des coûts des matériaux. La demande devrait continuer à être bien supérieure à l'offre, ce qui pourrait soutenir les valeurs vénales sur le long terme et continuer à pousser les ménages vers le marché locatif. Les perspectives de croissance de loyer restent donc positives sur les prochaines années (+3 % entre 2023 et 2027).

La qualité des actifs détenus par les investisseurs est donc primordiale pour soutenir les valeurs locatives, et bénéficier des fondamentaux solides du marché résidentiel aux Pays-Bas, qualité dont bénéficie le portefeuille du fonds CBRE Dutch Residential Fund dans lequel Pierre Impact est investi. La question d'un marché à deux vitesses se pose donc, avec les meilleurs actifs qui devraient continuer à offrir un rendement intéressant et les actifs secondaires qui pourraient être impactés négativement par ces réglementations.

INDICE DE PRIX RÉSIDENTIEL AUX PAYS-BAS (T4 2013 = 100)



INVESTISSEMENTS INSTITUTIONNELS EN RÉSIDENTIEL AUX PAYS-BAS
(2018 - S1 2023)

Volume d'investissement (M€)
● 1 000 ● 2 000 ● 3 000

Nombre de transactions
● 50 ● 100 ● 150



Source : BNP Paribas Real Estate

VOTRE ÉPARGNE A UN IMPACT : INAUGURATION PAR SOLIFAP DU CHU LEOPOLD ROBERT (75014)

Au lancement de Pierre Impact, 10 % des 80 M€ récoltés auprès des assureurs sponsors ont été investis dans la foncière solidaire Solifap. Grâce à cet investissement, l'ancien foyer de jeunes filles de la rue Léopold Robert dans le 14^{ème} arrondissement de Paris a été vendu à la société d'investissements solidaires Solifap avec l'objectif d'en faire une pension de famille. Dans quelques mois, le nouveau locataire de l'immeuble, l'association Emmaüs Solidarité, réhabilitera cet immeuble pour le transformer en 25 logements autonomes destinés à des personnes très exclues du logement. Pour éviter que l'immeuble ne soit vide et afin qu'il réponde en même temps à l'urgence de la mise à l'abri de nombreuses personnes sans logement, l'association Emmaüs solidarité accueille 60 femmes et une dizaine d'enfants en hébergement d'urgence depuis l'hiver dernier. La Fondation Abbé Pierre, qui défend la mise en place d'une Politique de Logement d'abord, accompagne les équipes d'Emmaüs Solidarité et Solifap dans la conduite de ce projet.

En juin 2023, une inauguration officielle a eu lieu : [voici une vidéo de Solifap « Bienvenue chez moi »](#) qui met en lumière ce projet. Au-delà de l'opportunité d'investir dans un fonds jeune qui arrive à collecter des capitaux dans le contexte actuel, cet exemple d'acquisition démontre le sens d'investir dans Pierre Impact : offrir un toit à des gens qui n'en avaient pas.

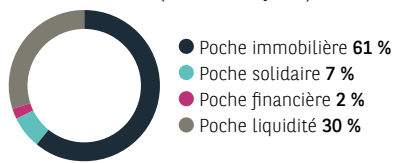
En conclusion, voici le témoignage d'Anne Nourice, une des femmes relogées dans la résidence :

« Par le passé, je vivais une vie très difficile. Je dormais dans la rue à même le sol. Elle [la cheffe de service] me remet la clé de ma villa pour dire : « tiens, de la rue à la vie ». Ça m'a donné du boulot, ça me permet d'aller à mes cours. »



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.

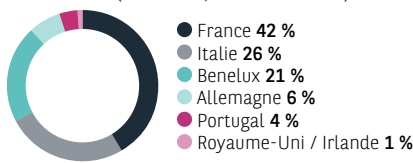
* Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

L'allocation géographique du fonds est stable par rapport au mois de juin 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 : 49 % en immobilier de santé et en école, 39 % en logement libre, intermédiaire et social, et 12 % dans d'autres typologies tel que l'immobilier commercial ou les bureaux.

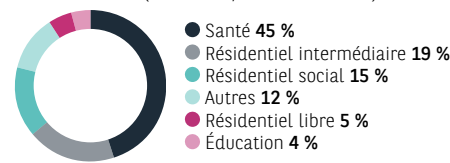
La poche de trésorerie actuelle (approx. 37 M€) est placée à plus de 3,5 %. Cette trésorerie est en partie allouée aux appels de fonds futurs pour réaliser des acquisitions.

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Répartition géographique
(en % de la poche immobilière)



Répartition sectorielle
(en % de la poche immobilière)



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FRO014009XS9
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 juillet 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 31/07/2023 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé, résidentiel senior	Italie				24 %
Total participations majoritaires				18,1	17,9	18,2	24 %
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 %
Total participations minoritaires				69,6	56,4	56,7	76 %
Total poche immobilière				87,7	74,3	74,8	100 %

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	31/07/2023
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	0,96 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,16 %*

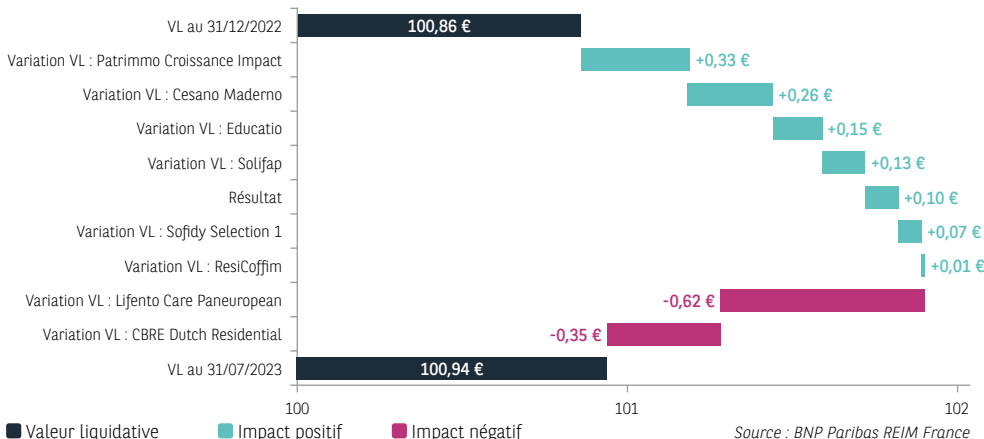
* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur les 7 premiers mois 2023 et non sur une année complète.

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 les contributions positives de Patrimmo Croissance Impact et de l'EHPAD situé près de Milan. Cette croissance est amoindrie par l'ajustement de valeur du fonds Lifento Care Paneuropean qui a eu lieu en mars et de CBRE Dutch Residential Fund en juin.

Sur le mois de juillet, les valorisations à fin juin des participations minoritaires ont été publiées : la baisse de valeur de CBRE Dutch Residential Fund est atténuée par la croissance de Patrimmo Croissance Impact et Sofidy 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^{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.

