



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	101,29 €
	Actif Net Réévalué :	125,0 M€
	Nombre de parts :	1 234 010
	Poche immobilière :	75,3 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 %	+0,43 %



NOTE MENSUELLE PIERREIMPACT

Information mensuelle au 29 septembre 2023

LE MOT DU GÉRANT

Dans un monde immobilier chahuté, la SC Pierre Impact, créée il y a moins d'un an, offre à fin septembre une performance* stable par rapport à fin 2022 (+0,43 %), témoignant de la qualité du portefeuille.

Cette SC, exposée majoritairement à date à l'immobilier de santé (cf. page 2), constate même une progression de sa valeur liquidative (101,29 €/part) sur le mois, avec la contribution positive d'Usufruimmo 2030 (cf. focus ci-dessous) qui investit dans l'usufruit de SCPIs.

Au cours du mois de septembre, les équipes de BNP Paribas REIM ont validé un nouvel investissement avec l'objectif de soutenir la performance* long terme de Pierre Impact. Il s'agit d'une prise de participation de 10 M€ dans un fonds investissant dans des résidences étudiantes exploitées par le 2^{ème} opérateur du marché espagnol, Mi Campus. Cette opportunité offre à Pierre Impact une exposition à un portefeuille de 28 résidences étudiantes construites récemment, situées dans les principales villes étudiantes d'Espagne (Madrid, Barcelone et Valence), et offrant des revenus sécurisés et indexés.

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

POINT MARCHÉ

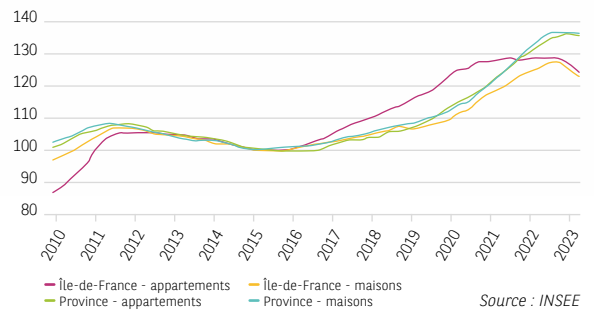
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FRANCE, UN MARCHÉ À DEUX VITESSES

La tendance haussière des prix de l'immobilier résidentiel amorcée en 2016 s'était globalement poursuivie jusqu'à fin 2022 (cf. graphique ci-contre), malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Cependant, depuis le début de l'année 2023, cette hausse continue connaît un coup d'arrêt.

En effet, au 30 juin 2023, le nombre de logements anciens vendus en France est en baisse de près de 14 % par rapport à mi-2022. Ce repli s'explique par la hausse des taux de crédit qui a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages.

La diminution du nombre de transactions observées commence à se retranscrire dans les prix de transaction : les derniers chiffres des Notaires font ressortir une hausse moyenne de +0,5 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T2 2022 et le T2 2023. Cette moyenne nationale masque la dynamique des plus grandes métropoles françaises. En effet, sur la totalité des onze plus grandes villes françaises, huit d'entre elles affichent des baisses de prix sur un an. C'est notamment le cas de Paris (-4,5 %), Lyon (-8,4 %), Bordeaux (-8,3 %) et Nantes (-5,1 %).

Indice des prix des logements anciens en France
Indices (2015 = 100)



À L'AFFICHE CE MOIS-CI

AVEC USUFUIMMO 2030, PIERRE IMPACT S'EXPOSE UNIQUEMENT AUX REVENUS LOCATIFS DE SCPI, UN INVESTISSEMENT STRATÉGIQUE DANS LE CONTEXTE ACTUEL

Pierre Impact a constitué un fonds investissant en usufruit de SCPIs représentant à fin septembre 13 % de son allocation. Ce fonds, Usufruimmo 2030, est dédié et 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 relai de croissance pour Pierre Impact dans un contexte où les valorisations des SCPIs sont baissières.

Le processus démembrement fonctionne en différentes étapes :

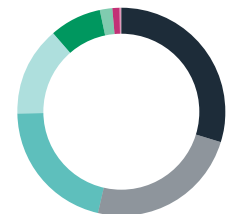
- 1) Démembrement de parts des SCPI : Pierre Impact acquiert l'usufruit temporaire des parts pour une durée déterminée selon un prix d'achat déterminé par des clés de répartition (approx. 30 % de la valeur de la part).
- 2) Pendant la période de démembrement (5-15 ans) : Pierre Impact perçoit les coupons (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 SCPI ciblées par Usufruimmo 2030 ont été sélectionnées en partenariat avec France Valley (cf. graphique à droite) en se positionnant sur des SCPIs détenant principalement de l'immobilier de santé en France avec de bons rendements locatifs historiques et prévisionnels.

Cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG de Pierre Impact avec des SCPIs classées Article 8 selon la réglementation SFDR⁽¹⁾ et bénéficiant du label ISR.

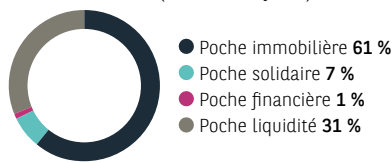
Usufruimmo 2030 vient soutenir la performance⁽¹⁾ de la SC Pierre Impact en lui apportant une diversification supplémentaire.

Répartition du fonds Usufruimmo 2030 en fonction des différentes SCPIs



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.

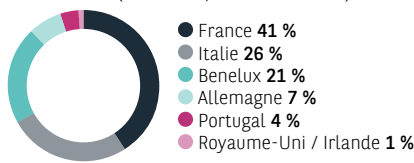
• Répartitions calculées sur la base de la valorisation des participations tirées à date. Les données intégrées pour les FIA détenus par la SC Pierre Impact se basent sur les dernières informations connues et publiées.

L'allocation géographique du fonds est stable par rapport au mois d'août 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.

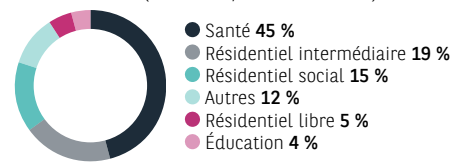
La poche de trésorerie actuelle (approx. 37 M€) est placée à plus de 3,5 %. Cette trésorerie est en partie allouée (24 M€) aux appels de fonds futurs pour réaliser des acquisitions validées.

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 29 septembre 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 29/09/2023 (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				20 %
Usufruimmo 2030 (France Valley)	17/10/2022	Résidentiel libre, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				21 %
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	57,1	76 %
Total poche immobilière				87,7	74,3	75,3	100 %

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	29/09/2023
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	1,23 %
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,20 %

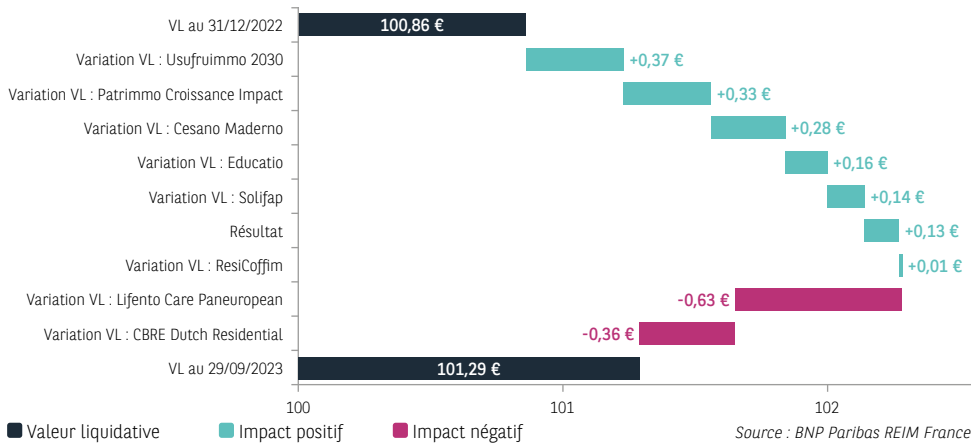
PROFIL DE RISQUE - SRI

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.

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 d'Usufruimmo 2030 (cf. page 1), de Patrimmo Croissance Impact investie en nue-propriété de logements intermédiaires et sociaux et de l'EHPAD situé près de Milan. Cette croissance est amoindrie par l'ajustement de valeur du fonds Lifento Care Paneuropean et de CBRE Dutch Residential Fund, fonds sur lesquels la composante revenus est stable et participe au résultat de Pierre Impact avec les dividendes versés.

Sur le mois de septembre, la valorisation d'Usufruimmo 2030 s'est appréciée avec la réception du premier coupon réinvesti, et le dividende reçu par la participation CBRE Dutch Residential Fund est venu compenser la baisse de valeur de 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.

