



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	101,74 €
	Actif Net Réévalué :	125,6 M€
	Nombre de parts :	1 234 010
	Poche immobilière	85,9 M€
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) ⁽¹⁾ :	Article 9

Performance* ⁽¹⁾	2022	2023
Évolution de la Valeur liquidative	+0,86 %	+0,87 %

LE MOT DU GÉRANT

Pierre Impact termine l'année 2023 avec une performance* positive (+0,87 %), transformant l'essai après l'obtention en début d'année du prix* des Victoires de la Pierre Papier dans la catégorie espoir.

La SC a su se positionner sur des opportunités relatives dans un contexte immobilier changeant, avec en particulier trois investissements qui ont soutenu la performance du fonds :

- L'achat d'**usufruit de SCPIs** avec le fonds Usufriimmo 2030. Cette stratégie est le premier contributeur à la performance 2023 de Pierre Impact et témoigne de la pertinence d'une exposition aux flux locatifs dans un contexte d'incertitude sur les prix de parts de SCPIs.
- Le choix d'une exposition à des **résidences étudiantes en Espagne** grâce au fonds European Student Accommodation Core Fund pour poursuivre la diversification sectorielle et géographique du portefeuille. Cette opportunité off market soutient la performance du fonds, notamment grâce aux bonnes performances opérationnelles de l'opérateur, Mi Campus.
- Le soutien de l'**offre de logements sociaux en France** avec Patrimmo Croissance Impact, SCPI qui participe à hauteur de 95 % au taux d'impact social de Pierre Impact et participe à la performance de la SC grâce la mécanique de la nue-propriété.

La diversification recherchée depuis le lancement de la SC en juin 2022 avec 11 investissements effectués permet d'afficher au 29 décembre une performance* positive (**+0,87 %**), plutôt bien positionnée au regard du benchmark des SC. En décembre, un nouvel appel de fonds a été effectué pour l'actif de Clamart suite à l'achèvement du plancher du rez de chaussée. Pour rappel cet immeuble de logements intermédiaires qui sera livré en 2025 est détenu à 30 % par Pierre Impact à travers la foncière RésiCoffim (plus de détails sur cet actif sur la [note mensuelle de janvier 2023](#)).

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

POINT MARCHÉ : L'IMMOBILIER RESIDENTIEL ET ALTERNATIF - RETOUR SUR 2023 ET PERSPECTIVES 2024

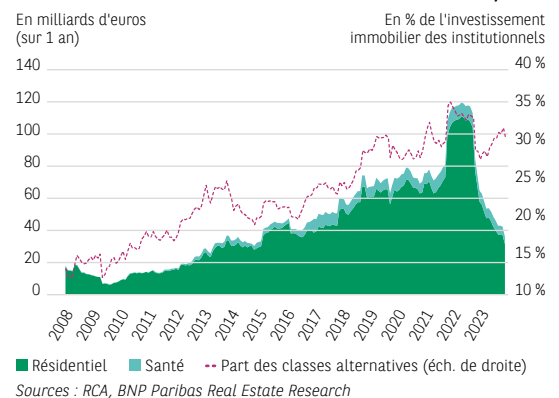
LE CREUX DU CYCLE EN LIGNE DE MIRE

La politique monétaire restrictive menée par la BCE pour contrer l'inflation a fragilisé l'ensemble des marchés immobiliers européens en 2023. Le nombre de transactions, tout comme les volumes investis ont baissé de façon inédite, traduisant l'attentisme voire l'incapacité d'achat des investisseurs face à la dégradation des conditions de financement. L'immobilier résidentiel n'a pas échappé à cette dynamique, avec des contractions de volumes investis par les investisseurs institutionnels de -53 % en 2023.

Dans ce contexte, le marché du logement se distingue toutefois par son inertie, en raison de sa forte dépendance aux investisseurs particuliers. La réactivité moindre de ces derniers, dont les décisions d'investissement dépendent largement des dynamiques démographiques et du cycle de vie, tend à retarder et à amortir les ajustements du marché. Le déclin du nombre de transactions de logements des particuliers est par conséquent bien inférieur à celui des institutionnels : il devrait s'établir autour de -25 % en Europe sur l'ensemble de 2023.

Le maintien des taux d'intérêt à des niveaux élevés se traduit désormais par des diminutions de prix. Concernant les logements, la correction des prix reste limitée (-6,6 % en glissement annuel attendu en moyenne sur le segment prime en Europe pour la fin de 2023) et devrait s'étendre avec modération sur l'année 2024 (-1,8 %), en ligne avec les ajustements progressifs précédemment décrits. Toutefois, le pouvoir de négociation des institutionnels s'accroît sur les ventes en bloc, exerçant dès aujourd'hui une pression baissière sur les prix plus prononcée sur ces produits. Quant à l'immobilier alternatif, l'essentiel de la correction est en cours, et le rebond pourrait s'opérer à partir du milieu de l'année 2024, dans le sillage des baisses de taux attendues par la Banque Centrale Européenne.

Investissement immobilier des institutionnels en Europe



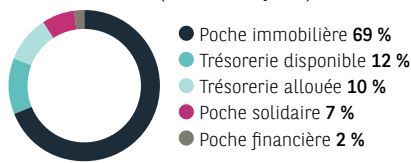
DES CLASSES D'ACTIFS BÉNÉFICIAIRES D'EXCELLENTS FONDAMENTAUX LOCATIFS, SYNONYMES D'OPPORTUNITÉS

Les fluctuations de court terme sur le marché de l'investissement contrastent avec l'excellente dynamique locative des marchés résidentiels et de la santé. En effet, la hausse des loyers est significative sur l'ensemble de ces types d'actif (bien souvent supérieure à 4 % sur un an), en particulier sur les segments prime. Elle est amenée à se poursuivre dans les prochaines années, et sera un élément d'attractivité clé pour les investisseurs qui chercheront à se positionner stratégiquement dans le rebond cyclique.

Si l'immobilier résidentiel et de santé sont reconnus pour leur faible volatilité, leur fondamentaux locatifs de long terme sont également très positifs. Ils sont portés par des facteurs démographiques (phénomène de décohabitation, vieillissement de la population) qui vont continuer de stimuler les besoins en immobilier. Ainsi, la quasi-totalité des départements français devrait connaître une croissance de leur nombre de ménages d'ici 2030 (215 000 ménages supplémentaires par an jusqu'en 2030), tandis que le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans pourrait progresser de 70 % en Europe d'ici 2040.

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.

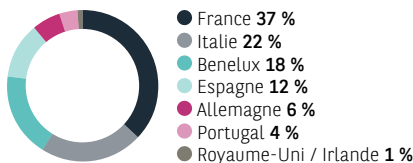
L'allocation géographique et sectorielle du fonds est stable par rapport au mois de novembre :

- le portefeuille est diversifié à l'échelle européenne avec principalement une exposition aux marchés français, italien, néerlandais et espagnol.
- la répartition typologique reflète la stratégie du fonds : 46 % dans le résidentiel au sens large (logements et résidentiel géré) et 44 % en immobilier alternatif (santé et école).

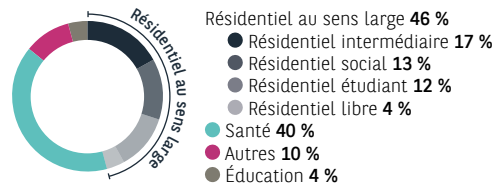
Les liquidités du fonds sont placées à approximativement 4 %, avec une partie (10 %) allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

ALLOCATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Répartition géographique (en % de la poche immobilière)



Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière)



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	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* :	5,50 % taux de rendement interne net de frais

* 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.

DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	29/12/2023
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	1,74 %
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,22 %*

* Ce ratio est sensiblement inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car Pierre Impact détient à date un seul actif en direct (Cesano Maderno).

PROFIL DE RISQUE - SRI

À risque plus faible ← → À risque plus élevé

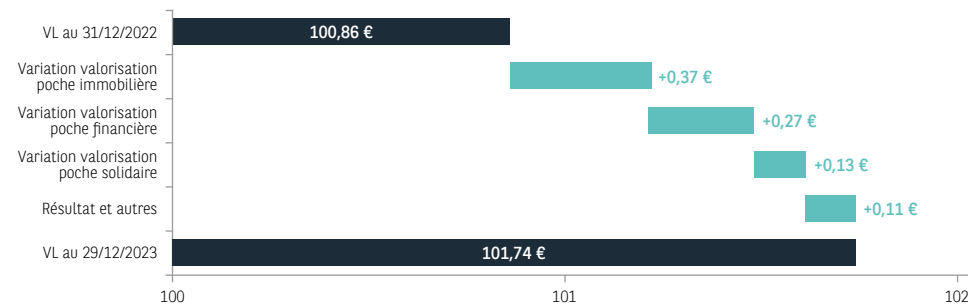


La SC, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque bas de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie 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.

La liste des participations de la poche immobilière de la SC Pierre Impact au 29 décembre 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 29/12/2023 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé, résidentiel senior	Italie				
Total participations majoritaires				18,1	17,9	17,8	21 %
Usufruitimo 2030 (France Valley)	17/10/2022	Résidentiel libre, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				18 %
CBRE Dutch Residential Fund (CBRE IM)	15/12/2022	Résidentiel libre et intermédiaire	Pays-Bas				17 %
Patrimmo Croissance Impact (Primonial REIM)	30/06/2022	Résidentiel intermédiaire et résidentiel social	France				16 %
European Student Accommodation Core (Stoneshield Capital)	11/10/2023	Résidences étudiantes	Espagne				12 %
Lifento Care Paneuropean (Lifento)	11/07/2022	Santé	Allemagne, Italie et Portugal				11 %
Educatio (Quaero Capital)	30/06/2022	Ecoles	France				3 %
ResiCoffim (Coffim)	13/01/2023	Résidentiel libre et résidentiel intermédiaire	France				2 %
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				80,0	66,9	68,1	79 %
Total poche immobilière				98,1	84,8	85,9	100 %

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



Source : BNP Paribas REIM France

La bonne performance du mois de décembre s'explique par la revalorisation du fonds European Student Accommodation Core Fund, investi dans des résidences étudiantes en Espagne, venant compenser la baisse de l'expertise de l'EHPAD à Cesano Maderno. Cette légère baisse d'environ 2 % par rapport au trimestre précédent est en ligne avec le prix d'acquisition et reflète l'évolution du marché italien, qui a mis plus de temps à ajuster ses valeurs que ces voisins d'Europe du Nord. Cet actif conserve de bons fondamentaux avec des performances opérationnelles reflétant la qualité de l'opérateur Gheron (taux d'occupation supérieur à 95 %) dans une région, la Lombardie, où le nombre de lits d'EHPAD est insuffisant.

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.

