



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	103,83 €
	Actif Net Réévalué :	131,1 M€
	Nombre de parts :	1 262 726
	Poche immobilière :	87,9 M€
	Nombre d'investissements de la poche immobilière :	10
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) ⁽¹⁾ :	Article 9

Performance* ⁽¹⁾	2023	2024 YTD	3 derniers mois
Évolution de la Valeur liquidative	+0,87 %	+2,05 %	+0,39 %

TRI annualisé depuis la création : **+1,49 %**

INVESTMENT
MANAGEMENT

NOTE MENSUELLE

PIERREIMPACT

Information mensuelle au 30 septembre 2024



LE MOT DU GÉRANT*

À fin septembre, la SC Pierre Impact confirme sa bonne dynamique et affiche une performance* positive (+2,05 %) sur l'année 2024. Cette performance s'explique par la revalorisation du portefeuille de résidences étudiantes situées en péninsule ibérique exploitées par Mi Campus et la capitalisation des dividendes des SCPI d'Usufruimmo 2030.

Ce mois-ci, le portefeuille de résidences étudiantes, principal contributeur à la performance du fonds, a obtenu le label LuxFlag pour une période d'un an, attestant la qualité de la politique ESG menée sur ces actifs.

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

FOCUS MARCHÉ

EN EUROPE, DES ÉCONOMIES RÉSILIENTES MALGRÉ LES DÉFIS

Les perspectives de croissance en Europe ont été revues à la hausse après un premier semestre meilleur que prévu.

L'augmentation du PIB de la zone Euro est désormais attendue à +0,9 % en 2024, après +0,6 % l'année passée. Même si les économies européennes restent hétérogènes, la baisse des taux de la BCE démarrée en septembre, avec d'autres réductions prévues courant 2025, devrait confirmer ces améliorations macro-économiques.

Le PIB de la France a enregistré une variation de +0,6 % au premier semestre, permettant d'envisager une croissance de +1,1 %. La croissance bénéficie d'un rebond de la consommation des ménages (+0,7 % sur une année glissante), grâce à un pouvoir d'achat qui reprend des couleurs (+0,5 % au premier trimestre) avec le recul de l'inflation.

RÉSIDENTIEL FRANÇAIS : A-T-ON ATTEINT LE POINT BAS ?

Le marché de l'ancien chahuté

En France, le marché de l'immobilier ancien a connu une baisse significative des transactions, avec une chute de -21,2 % des ventes au T2 2024 sur une année glissante; conséquence directe de la hausse des taux d'intérêt.

Selon les derniers chiffres des Notaires, une baisse moyenne des prix de -5,0 % a été enregistré sur le premier semestre 2024 (-4,0 % en année glissante). Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -7,1 % en Île-de-France et de -4,3 % dans les régions.

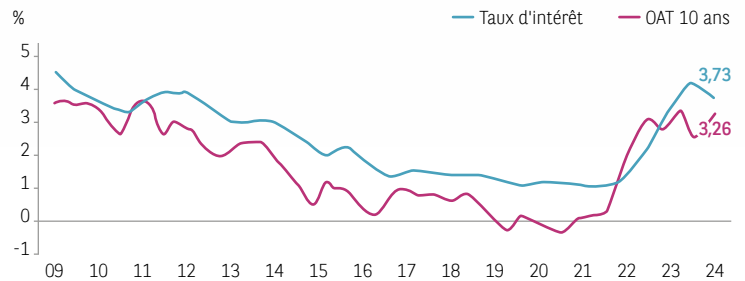
Le marché du neuf en queue de peloton

Avec une forte baisse des permis de construire (-15 %) et des mises en chantier (-22 %) au T2 2024 par rapport à l'année précédente, le marché du neuf est toujours confronté à des défis structurels.

Les ventes de logements neufs sont également en baisse, avec une baisse de -36 % des ventes au détail sur un an. Les réservations de logements sont en déclin de -28 % par rapport à 2023, et l'offre de logements neufs est en retrait, exacerbant les difficultés du marché.

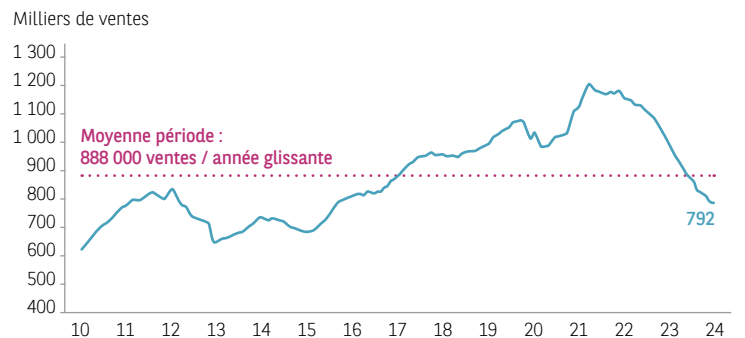
Dans cet environnement chahuté, l'enjeu pour la SC Pierre Impact est de sélectionner des opportunités décotées pour ensuite profiter d'un rebond avec une reprise des transactions liée à la production de crédit immobiliers.

Taux d'intérêt et OAT



Sources : Crédit Logement/CSA - Observatoire du financement des marchés résidentiels, Banque de France, prévisions BNP Paribas

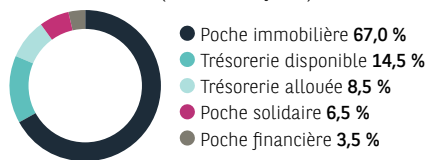
Ventes de logements anciens en France



Sources : CGEDD

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.

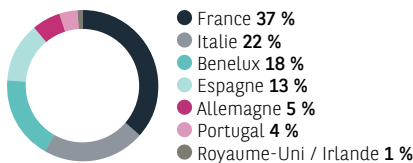
La poche de trésorerie est placée à approximativement 4 %, avec une partie (8,5 % de l'actif brut) allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

La poche solidaire (8,2 M€) est entièrement investie dans la foncière solidaire Solifap qui détient 390 logements à destination de personnes défavorisées.

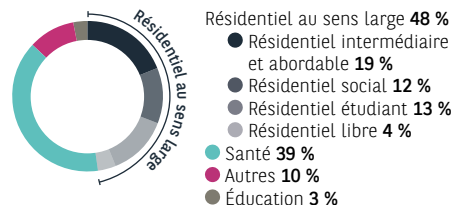
L'allocation géographique et sectorielle de la poche immobilière du fonds est stable depuis le début d'année.

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 : Forvis Mazars
Fréquence de valorisation : Bi-mensuelle
Horizon de placement recommandé : 10 ans
Objectif de performance annualisée sur la période recommandée* : Entre 5,00 % et 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	Du 01/01/2024 au 30/09/2024
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	1,48 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,20 %**

* Ce ratio est inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur neuf mois et non sur une année complète, il comprend les frais supportés par la SC Pierre Impact ainsi que ceux supportés par PI Cesano Sarl.

** 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

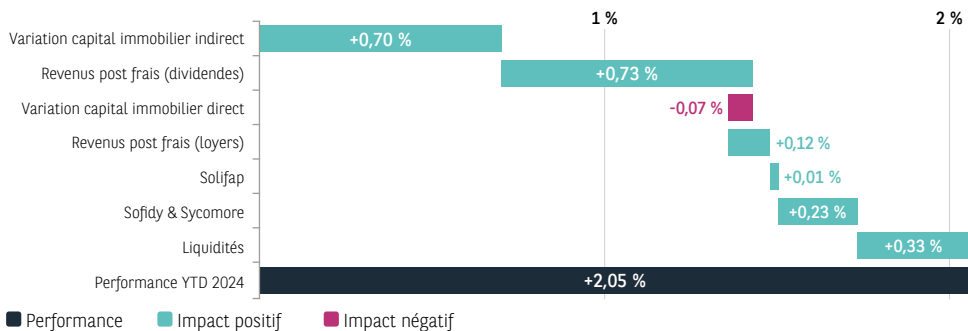
1 2 3 4 5 6 7

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 30 septembre 2024 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 30/09/2024 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé (EHPAD)	Italie				20 %
Total participations majoritaires				18,1	17,9	17,7	20 %
Usufruitimo 2030 (France Valley)	17/10/2022	Santé, résidentiel libre, écoles et autres	Europe de l'Ouest				19 %
CBRE Dutch Residential Fund (CBRE IM)	15/12/2022	Résidentiel libre et abordable	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				13 %
Lifento Care Paneuropean (Lifento)	11/07/2022	Santé (EHPADs et cliniques)	Allemagne, Italie et Portugal				10 %
Educatio (Quaero Capital)	30/06/2022	Écoles	France				3 %
ResiCoffim (Coffim)	13/01/2023	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				80,4	67,3	70,2	80 %
Total poche immobilière				98,5	85,2	87,9	100 %

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ENTRE JANVIER ET SEPTEMBRE 2024



La performance du mois de septembre s'explique principalement par la réception du dividende de CBRE Dutch Residential Fund (immobilier résidentiel néerlandais) et par la revalorisation de la poche financière de Pierre Impact ; avec une valeur d'expertise constante sur l'EHPAD italien (Cesano Maderno).

Depuis le début d'année 2024, Pierre Impact sert une performance* de +2,05 % principalement grâce aux bonnes performances opérationnelles des résidences étudiantes situées en Espagne et à l'investissement dans l'usufruit de SCPIs.

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

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.

