



INDICATEURS CLÉS

	Valeur liquidative/part :	104,06 €
	Actif Net Réévalué :	131,4 M€
	Nombre de parts :	1 262 726
	Poche immobilière :	90,8 M€
	Nombre d'investissements de la poche immobilière :	10
	Endettement financier (max : 40 %) :	0,0 %
	Règlement SFDR (2019/2088) ⁽¹⁾ :	Article 9

Performance* ⁽¹⁾	2024	2025 YTD
Évolution de la Valeur liquidative	+2,68 %	-0,39 %

TRI*⁽¹⁾ annualisé depuis la création : +1,36 %



NOTE MENSUELLE PIERREIMPACT

Information mensuelle au 31 janvier 2025

LE MOT DU GÉRANT*

Après une année 2024 achevée dans le premier tiers du benchmark des SC de l'ASPIM en terme de performance*, la SC Pierre Impact a acté une baisse sur le mois de janvier 2025 (-0,39 %) principalement suite à l'annonce de la baisse du prix de part de la SCPI Patrimmo Croissance Impact (-7,7 %). Cette SCPI, investie en nue-propiété de logements intermédiaires et sociaux, avait maintenu son prix de part depuis 2023.

En parallèle, Pierre Impact continue à étudier des opportunités d'investissements à l'échelle paneuropéenne, notamment dans des écoles en péninsule ibérique.

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

PATRIMMO CROISSANCE IMPACT, UN INVESTISSEMENT POUR AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT EN FRANCE

RATIONNEL : S'EXPOSER À LA NUE-PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES

Patrimmo Croissance Impact est une SCPI gérée par Præmia REIM qui est investie dans 64 actifs de logements sociaux et intermédiaires en France (69 % en Île-de-France et 31 % en régions).

Son objectif est de faciliter l'accès au logement, d'accompagner le parcours résidentiel des habitants et de favoriser la mixité urbaine, tout en recherchant une plus-value à long terme, comme en témoigne l'augmentation de plus de 50 % de sa valorisation entre 2014 et 2023.

La stratégie de cette SCPI se distingue cependant par son modèle de démembrement en investissant en nue-propiété, offrant une valorisation progressive tout en s'appuyant sur des partenariats avec des bailleurs sociaux.

UNE BAISSÉ EN LIGNE AVEC LES REVALORISATIONS DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL DEPUIS 2023

Dans un contexte de marché immobilier toujours sous tension, la SCPI Patrimmo Croissance Impact a enregistré une baisse de -3,2 % de la valeur de son patrimoine immobilier en 2024 (soit -7,4 % sur 2023-2024).

Dans ces conditions, le 21 janvier, Præmia REIM a procédé à un ajustement du prix de souscription avec une baisse de -7,7 % par rapport au prix précédent. Cette décision reflète un réaligement du prix de souscription sur la valeur de reconstitution, dans un souci de transparence et d'adaptation aux évolutions du marché.

STRATÉGIE D'ADAPTATION ET PERSPECTIVES DU PORTEFEUILLE

La stratégie d'investissement de Patrimmo Croissance Impact reste pleinement alignée avec la volonté de Pierre Impact d'améliorer l'accès au logement notamment dans les zones tendues en France. L'activité de la SCPI repose en grande partie sur le remembrement de propriété tout en maintenant un niveau d'endettement bas (LTV de 6,3 %). En parallèle, les dernières VEFA en cours de construction ont été livrées sur l'année 2024, actant un remembrement en cours sur l'ensemble du portefeuille.



RÉSIDENTIEL

L'Arcade - Levallois-Perret, France



RÉSIDENTIEL

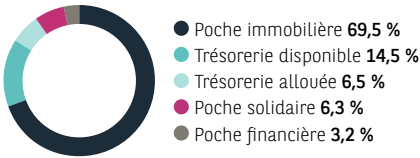
Nouvelles Scènes - Aix-en-Provence, France

Source : <https://www.praemiareim.fr/fr/scpi-patrimmo-croissance>

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

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.

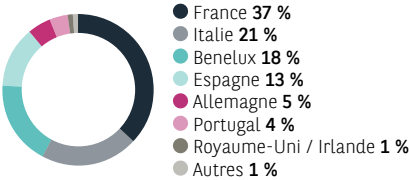
La poche de trésorerie est placée à approximativement 3 %, avec une partie (6,5 %) allouée aux appels de fonds de futures acquisitions validées.

La poche solidaire (8,2 M€) est entièrement investie dans la foncière solidaire Soliko qui détient 390 logements à destination de personnes défavorisées et qui a réévalué le prix de sa part fin janvier (+1,9 %).

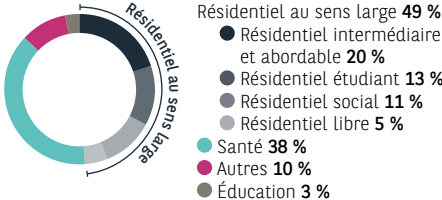
L'allocation géographique et sectorielle de la poche immobilière du fonds est stable par rapport à fin 2024.

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.

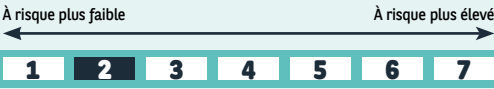
DÉTAIL DES FRAIS DU SUPPORT

	Max contractuel	Du 01/01/2025 au 31/01/2025
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	0,14 %*
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC maximum de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années	0,03 %**

* Ce ratio est inférieur au maximum mentionné dans les caractéristiques détaillées car il ne s'applique que sur un 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

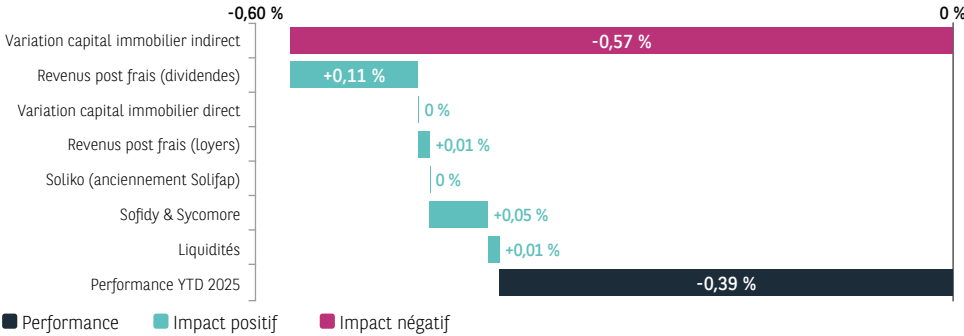


La SC, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque moyen de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie 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 31 janvier 2025 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 31/01/2025 (M€)	% de la poche immobilière
Cesano Maderno (Italie)	28/12/2022	Santé (EHPAD)	Italie				19 %
Total participations majoritaires				18,1	17,9	17,7	19 %
Usufruietto 2030 (France Valley)	17/10/2022	Santé, résidentiel libre, écoles et autres	Europe de l'Ouest				18 %
CBRE Dutch Residential Fund (CBRE IM)	15/12/2022	Résidentiel libre et abordable	Pays-Bas				18 %
Patrimmo Croissance Impact (Praemia REIM)	30/06/2022	Résidentiel intermédiaire et résidentiel social	France				14 %
European Student Accommodation Core (Stonesfield 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				3 %
Social Infrastructure Fund (Franklin Templeton)	Non appelé	Résidentiel social, santé, écoles et autres	Europe de l'Ouest				2 %
CER III (Catella)	Non appelé	Résidentiel libre, social, senior, étudiant et autres	Europe de l'Ouest et nordique				0 %
Total participations minoritaires				81,3	69,8	73,1	81 %
Total poche immobilière				99,4	87,7	90,8	100 %

CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE SUR LE MOIS DE JANVIER 2025



La performance du mois de janvier s'explique principalement par la baisse de valeur de Patrimmo Croissance Impact (cf. focus sur la participation en page 1), partiellement compensée par la réception du dividende de Lifento Care PanEuropean à l'issue du dernier trimestre 2024, la revalorisation de la poche financière ainsi que la hausse de valorisation du fonds CBRE Dutch Residential Fund.

* 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.

