

Actualités Primonial REIM France :

- résistance des SCPI d'immobilier de santé et résidentiel
- baisse des valeurs sur les SCPI d'immobilier de bureaux et de commerce



1 En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière, notre rôle est d'**apporter un éclairage sur les marchés immobiliers** et des réponses transparentes à nos partenaires et clients



2 Un **environnement macro-économique complexe** pour les SCPI suite à la remontée brutale des taux et à une forte inflation



3 Suite aux demandes de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), **Primonial REIM France a évalué son patrimoine** à mi-année en juin 2023



Cette évaluation confirme :

- **la résistance des SCPI** de santé et résidentiel,
- **des baisses du prix de souscription sur les SCPI** de bureaux et de commerce

Chers partenaires, Chers clients,

Depuis 12 mois, le marché immobilier traverse une période complexe sous l'influence de la remontée brutale et rapide des taux directeurs qui atteignent leur plus haut niveau depuis 1999. Un an après avoir lancé le cycle de relèvement des taux, le plus rapide de son histoire, aujourd'hui de 450 points de base, la Banque Centrale Européenne garde le cap dans le but de **juguler l'inflation**. Ce mouvement a entraîné un renchérissement du coût du crédit, un durcissement des conditions de financement pour les investisseurs et a limité mécaniquement la prime de risque spécifique à l'immobilier par rapport aux taux souverains. Cette situation exceptionnelle de marché impacte l'immobilier de différentes façons et revêt des réalités spécifiques par sous-marché.

Sur le marché de l'investissement, **les transactions s'opèrent à un rythme très ralenti** par rapport à l'an dernier : en Europe, ce sont 70 milliards d'euros qui ont été investis sur le premier semestre au lieu de 160 milliards sur la même période en 2022 (source : Oxford Economics).

En ce qui concerne les valeurs, la situation s'apprécie en fonction de chaque sous-marché immobilier et des localisations : il n'y a pas un marché de l'immobilier mais des réalités spécifiques à chaque immeuble en fonction de sa typologie, de son emplacement, de ses

qualités techniques et servicielles ainsi que de son état locatif. L'immobilier de santé ou le résidentiel ancien **font preuve de résilience**, soutenus par des tendances démographiques et sociologiques de long terme. **En revanche, l'immobilier de bureau et l'immobilier de commerce** qui avaient souffert de l'évolution des modes de vie post Covid (télétravail, commerce en ligne...) **subissent des baisses de valeur**.

Enfin, les **loyers progressent, du fait de leur indexation sur l'inflation**, dès lors que les gérants sont en capacité d'impacter les hausses sans obérer la solvabilité des locataires. Nous sommes convaincus que dans le nouveau cycle qui s'ouvre la performance immobilière sera constituée par l'évolution des loyers plutôt que par celle du capital.

Il est évident que la date et le niveau auxquels les taux vont se stabiliser constituent des éléments clés pour les perspectives du marché immobilier. La prime de risque immobilière ne pourra se reconstituer que lorsque les taux auront atteint un plateau, attendu courant 2024, cette échéance étant dépendante de la politique des banques centrales.

Compte tenu des évolutions rapides du marché et conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), notre autorité de tutelle, nous avons **réévalué le patrimoine des SCPI** que nous gérons à **fin juin 2023**, sans attendre les expertises du 31 décembre de l'année, tel que prévu habituellement pour le marché des SCPI.

C'est dans ce contexte que, **les équipes de Primonial REIM France ont procédé aux différentes analyses cet été dans l'objectif d'intégrer les impacts de cette campagne d'évaluation et de mettre en place les mesures nécessaires sur notre gamme de fonds grand public afin de refléter l'état réel du patrimoine, dans le cadre d'une communication transparente avec nos partenaires et nos porteurs de parts**.

Cette réévaluation intervenue sur le patrimoine à mi-année confirme une résilience des valeurs sur l'immobilier de santé et le résidentiel et des baisses des valeurs sur les actifs de bureau et de commerce.

Ainsi, pour nos SCPI positionnées sur l'immobilier de santé et résidentiel : **Primovie, Primofamily et Patrimmo Croissance Impact, le prix de souscription reste inchangé**. En revanche, pour la **SCPI Primopierre (bureaux) et la SCPI Patrimmo Commerce**, la valeur des actifs sous-jacents s'est éloignée du prix marché, ce qui implique **un ajustement à la baisse des prix de parts pour revenir dans la fourchette réglementaire +10 %/- 10 % de la valeur de reconstitution**, reflétant d'ores et déjà les évolutions sans attendre les expertises du 31/12/2023. Nous vous adressons dans la communication ci-après les informations détaillées SCPI par SCPI sur l'ensemble de notre gamme.

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière, le rôle de Primonial REIM France est d'apporter une récurrence de revenus aux porteurs de parts de ses SCPI et de gérer avec ses équipes chaque immeuble en patrimoine pour conforter son attractivité locative. La SCPI est un produit de distribution qui doit s'envisager sur un horizon de placement de long terme (8 ans minimum).

L'immobilier en tant qu'actif réel a prouvé à maintes reprises sa résilience face à des chocs économiques majeurs. Il conserve toute sa place dans le cadre d'une allocation patrimoniale diversifiée.

Les équipes de Primonial REIM France sont entièrement mobilisées pour défendre les intérêts des porteurs de parts et restent à votre disposition pour toute information complémentaire.



Grégory Frapet
Président de Primonial REIM France

1 QUELS IMPACTS SUR LES SCPI DE PRIMONIAL REIM FRANCE ?

Les SCPI sont un produit de placement sur le long terme dont la vocation première est de distribuer un revenu récurrent à ses porteurs de parts, issus des loyers perçus.

1. RÉSISTANCE DE NOS SCPI SUR L'IMMOBILIER DE SANTÉ ET RÉSIDENTIEL : Primovie, Primofamily, Patrimmo Croissance Impact

- **Le prix de la part de la SCPI Primovie** (immobilier de santé) **et de la SCPI Primofamily** (résidentiel et immobilier géré) **reste inchangé, confortant les prix de souscription pour ces SCPI**. Les perspectives de performance sur l'exercice 2023 sont en ligne avec les objectifs des fonds.
- **Le prix de la part de Patrimmo Croissance Impact (résidentiel) poursuit sa progression au deuxième trimestre 2023, passant de 721,48 € à 730,38 € au 30 juin 2023.**

A) LA SCPI PRIMOVIE, la solution d'épargne pionnière en immobilier de santé

Créée en 2012, la **SCPI Primovie est la 1^{re} SCPI du marché qui a orienté sa politique d'investissement vers l'immobilier de Santé en France et en Europe** avec plus de 5 mds € de capitalisation au 30/06/2023.

Primovie investit dans les différentes typologies de l'immobilier de santé : des laboratoires en ville, des cliniques, des résidences seniors, des maisons de retraites médicalisées en France et en Europe.

L'immobilier de santé, par son caractère acyclique et défensif, porté par des tendances démographiques de long terme et en sous-offre, conserve toute sa place dans une allocation d'actifs diversifiée et se trouve conforté dans la période actuelle.

Depuis janvier 2022, la SCPI Primovie est labellisée ISR, intégrant systématiquement des critères ESG dans la politique du fonds.

POINTS CLÉS AU 30/06/2023



DATE DE CRÉATION

2012



CAPITALISATION

5,2 Mds €



NOMBRE D'IMMEUBLES

304



DISTRIBUTIONS S1 2023

4,30 € /part



PRIX DE SOUSCRIPTION

203 € /part

- Une SCPI labellisée ISR participant au soutien et au mécénat au profit de l'hôpital Necker-enfants malades.
- Une allocation diversifiée à l'intérieur d'un fonds thématique :
 - des investissements sur les différentes typologies de l'immobilier de santé,
 - des locataires exploitants de premier ordre,
 - une large exposition géographique en zone euro.



B) LA SCPI PRIMOFAMILY, une solution d'épargne axée sur l'immobilier résidentiel

Primofamily est une SCPI positionnée sur l'immobilier européen, composée majoritairement d'immobilier résidentiel et d'une poche de diversification sur l'immobilier géré (hôtellerie, résidences étudiants...) davantage génératrice de rendement locatifs potentiels. Les équipes recherchent les biens en priorité dans les zones locatives très demandées du fait d'une dynamique démographique et économique avérée.

Les investissements de la SCPI Primofamily suivent deux lignes directrices :

- la métropolisation en France et en Europe,
- l'adéquation de ses investissements avec les nouveaux usages, c'est-à-dire les nouveaux modes d'habitat qui répondent aux besoins des étudiants, des jeunes actifs, des travailleurs nomades et des familles.

POINTS CLÉS AU 30/06/2023



DATE DE CRÉATION

2018



CAPITALISATION

250 M€



NOMBRE D'IMMEUBLES

124



DISTRIBUTIONS S1 2023

3,68 € /part



PRIX DE SOUSCRIPTION

204 € /part

- Un produit qui traduit les convictions marché de notre équipe d'investissement sur la localisation des biens situés dans des métropoles ou villes parmi les plus dynamique d'Europe.



C) PATRIMMO CROISSANCE IMPACT, une SCPI favorisant l'accès au logement pour tous

Créée en 2014, Patrimmo Croissance Impact a été la première SCPI sur le marché à investir principalement dans la nue-propriété de lots résidentiels affectés à la location dans le logement social et intermédiaire en France.

Grâce à sa politique d'investissement, Patrimmo Croissance Impact favorise l'accès au logement pour tous, dans des villes en France, où se loger devient de plus en plus cher. La location des biens de Patrimmo Croissance Impact à des loyers inférieurs au prix du marché contribue ainsi à réduire les inégalités pour une ville plus inclusive.

POINTS CLÉS AU 30/06/2023



DATE DE CRÉATION

2018



PRIX DE PART MENSUEL

733,35 €

AU 01/09/23

SCPI EN NUE-PROPRIÉTÉ



ACTIFS

64



LOTS

541

- 1^{re} SCPI résidentielle d'utilité sociale : investissements dans des logements sociaux et intermédiaire des villes à forte demande locative en France avec potentiel de création de valeur.



2. DES VALEURS IMPACTÉES SUR L'IMMOBILIER DE BUREAU ET DE COMMERCE : SCPI Primopierre et SCPI Patrimmo Commerce



- Les prix de part des SCPI Primopierre et Patrimmo Commerce étant sortis de la fourchette réglementaire⁽¹⁾, ils sont révisés en conséquence pour s'y conformer de nouveau.

- Le prix de part de la SCPI Primopierre passe à 180 €, prime de souscription incluse, ce qui correspond à une baisse de 13,5 %.

- Le prix de part de la SCPI Patrimmo Commerce passe à 176 €, prime de souscription incluse, ce qui correspond à une baisse de 10,7 %.



(1) Le prix de souscription d'une SCPI doit respecter une fourchette réglementaire de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution du patrimoine de la SCPI.

A) LA SCPI PRIMOPIERRE, un patrimoine composé essentiellement de bureaux

En 15 ans d'existence, la SCPI Primopierre a constitué un patrimoine qualitatif composé d'immeubles de bureaux principalement situés en Région Parisienne, bénéficiant d'une très forte centralité, dotés de services et d'espaces flexibles, avec des certifications environnementales et loués à des entreprises de renom. Elle a aussi démontré sa robustesse en termes de performance au fil des années et la capacité des équipes de gestion à faire évoluer son patrimoine au gré des exigences des locataires et des réglementations. Primopierre s'est vu par ailleurs attribuer le label ISR fin 2020.

Toutefois, indépendamment de la qualité intrinsèque de son patrimoine en tant que SCPI spécialisée dans l'immobilier de bureau, Primopierre est impactée par le contexte macro-économique actuel.

La réévaluation du patrimoine diligentée par la Société de Gestion à mi-année conclut à une baisse significative de la valeur de reconstitution⁽²⁾ du patrimoine de Primopierre.

Afin de refléter les valeurs de marché sans délai, le Conseil de surveillance de la SCPI autorise la Société de Gestion à modifier les valeurs de réalisation et de reconstitution en cours d'exercice et à fixer un nouveau prix en conséquence :

- **le prix de part passe à 180 €, prime de souscription incluse**, ce qui correspond à une baisse de 13,5 %. Il réintègre ainsi la fourchette réglementaire qui est de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI,
- **la valeur de retrait passe à 160,89 €.**

Sur le plan locatif, Primopierre peut se prévaloir d'un très bon taux de recouvrement des loyers à 98 % et également d'une progression des loyers facturés de 3,6 % sur le premier semestre 2023, du fait de l'indexation principalement. Sur l'année 2023, l'impact de l'indexation sur les loyers facturés est estimé à 6,2 % (source : Primonial REIM France au 30/06/2023).

Pour l'immobilier de bureau plus particulièrement, il est clair pour nous que la performance va provenir désormais majoritairement des revenus locatifs et non plus de la hausse des valeurs immobilières dans les prochaines années. Le marché du bureau connaît aujourd'hui une phase de transition qui implique une gestion encore plus active du portefeuille. Pour Primopierre, cela se traduit par :

- **une politique active en termes d'asset management pour adapter les immeubles aux nouveaux usages et aux nouvelles normes environnementales ou céder les actifs les plus matures,**
- **une priorité donnée à la qualité des locataires, aux baux longs et aux potentiels de réversion.**

POINTS CLÉS AU 30/06/2023


DATE DE CRÉATION
2008


CAPITALISATION
3,9 Mds €


NOMBRE D'IMMEUBLES
75


DISTRIBUTIONS S1 2023
5,20 € brut/part

- Une SCPI labellisée ISR.
- Des immeubles core principalement situés à Paris et Région Parisienne, des grandes entreprises locataires.


PRIX DE SOUSCRIPTION
180 € /part

- Une marge de 12,04 % par rapport à la borne haute réglementaire.



(2) La valeur de reconstitution correspond à la somme (i) de la valeur vénale des immeubles qu'elle détient (ii) des frais afférents à la reconstitution de ce patrimoine (droits à l'acquisition de ces immeubles et commissions de souscription) (iii) de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. Elle sert de référence à l'établissement du prix de souscription d'une SCPI, ce dernier ne pouvant s'en écarter de +/- 10 %.

B) LA SCPI PATRIMMO COMMERCE

Patrimmo Commerce a été créée en 2011 et l'équipe de gestion privilégie les formats de boutiques en pied d'immeuble (résidentiel/commerce) et les moyennes surfaces en retail parks, dont la pertinence a été confirmée par la crise sanitaire. La gestion de la SCPI est attentive à préférer des locataires suivant une logique de distribution omnicanale ou bien des locataires dont l'activité n'est pas substituable par du commerce en ligne ou, à tout le moins en est complémentaire : pharmacie et secteur beauté santé, commerces de bouche et supérettes alimentaires, services...

Toutefois en tant que SCPI spécialisée dans l'immobilier de commerces en zone euro, Patrimmo Commerce est impactée par le contexte macro-économique actuel.

La réévaluation du patrimoine diligentée à mi-année conclut à une baisse significative de la valeur de reconstitution⁽³⁾ du patrimoine de Patrimmo Commerce.

Afin de refléter les valeurs de marché sans délai, le Conseil de Surveillance de la SCPI autorise la Société de Gestion à modifier les valeurs de réalisation et de reconstitution en cours d'exercice et à fixer un nouveau prix en conséquence :

- le prix de part passe à 176 €, prime de souscription incluse, ce qui correspond à une baisse de 10,7 %. Il réintègre ainsi la fourchette réglementaire qui est de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI,
- la valeur de retrait passe à 160,16 €.

POINTS CLÉS AU 30/06/2023



DATE DE CRÉATION

2011



CAPITALISATION

756 M€



NOMBRE D'IMMEUBLES

251



DISTRIBUTIONS S1 2023

3,39 € /part



PRIX DE SOUSCRIPTION

176 € /part

- Une marge de 9,73 % par rapport à la borne haute réglementaire.



Sur le plan locatif, la situation est stable par rapport à l'an dernier : le taux de recouvrement des loyers, qui avait accusé une baisse pendant la crise sanitaire, a renoué avec ses niveaux antérieurs à 96 % (source : Primonial REIM France au 30/06/2023). S'agissant des baux, les durées moyennes fermes (WALB) et les durées moyennes restantes (WALT) sont stables sur un an (source : Primonial REIM France au 30/06/2023). Enfin, les loyers bénéficient d'une indexation graduelle, à l'occasion des renouvellements ou de négociations ad hoc.

Nous sommes convaincus que la dimension sociale du commerce physique garantit son avenir à long terme. Il fait partie des incontournables de notre mode de vie, comme la crise sanitaire en a témoigné.

Les équipes de gestion de la SCPI Patrimmo Commerce poursuivent le travail de repositionnement du portefeuille immobilier en procédant notamment aux arbitrages des actifs les moins porteurs. À moyen terme, nous projetons des perspectives de performance orientées à la hausse pour Patrimmo Commerce.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances ne sont pas garanties.

(3) La valeur de reconstitution correspond à la somme (i) de la valeur vénale des immeubles qu'elle détient (ii) des frais afférents à la reconstitution de ce patrimoine (droits à l'acquisition de ces immeubles et commissions de souscription) (iii) de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. Elle sert de référence à l'établissement du prix de souscription d'une SCPI, ce dernier ne pouvant s'en écarter de +/- 10%.

2 QUELS IMPACTS POUR LES ÉPARGNANTS ?

Comme évoqué plus haut, les baisses des valeurs des parts sont une conséquence directe des politiques monétaires restrictives des banques centrales et de la remontée brutale des taux d'intérêts. La prime de risque immobilière sera reconstituée dès lors que les banques centrales auront mis fin à la hausse des taux et que l'on atteindra un plateau, probablement dans le courant de l'année 2024.

C'est pourquoi les 3 options qui se présentent aux investisseurs dans le contexte actuel emportent selon nous les conséquences suivantes :

- **céder ses parts revient à stopper la distribution de revenus et/ou à cristalliser une éventuelle perte en capital**, a fortiori si l'acquisition des parts est récente. Pour les SCPI plus particulièrement, la durée de détention (8 ans minimum préconisé) permet généralement d'amortir les frais de souscription du fait de la distribution de revenus. Par ailleurs, la cession de ses parts revient à couper une position dans la phase du cycle immobilier la plus destructrice de performance,
- **conserver ses parts**, dans le cas des SCPI, **permet de continuer à percevoir des revenus et de ne pas cristalliser une éventuelle perte en capital**. La durée de détention moyenne de parts de SCPI dépasse 20 ans (source : ASPIM / IEIF), ce qui correspond effectivement au temps long propre à l'immobilier,
- **acheter des parts est pertinent dans une optique long terme, dans le cadre d'une stratégie de diversification et d'entrer sur un point bas**. Les marchés immobiliers étant à considérer dans leur diversité, ceux qui répondent à des tendances longues comme la santé et le résidentiel continuent de proposer un profil de rendement/risque attractif.

Chacune de ces trois options doit être étudiée en fonction de la situation personnelle des investisseurs et des objectifs patrimoniaux sur le long terme, avec l'aide de son Conseiller de Gestion de Patrimoine.



3 SYNTHÈSE

SCPI	Prix de souscription à compter du 15 septembre 2023	Évolution du prix de part (%)	Prix de retrait à compter du 15 septembre 2023
PRIMOVIE	203,00 €	-	184,73 €
PRIMOFAMILY	204,00 €	-	185,64 €
PATRIMMO CROISSANCE IMPACT	733,35 €	+ 2,49 %	647,11 €
PATRIMMO COMMERCE	176,00 €	- 10,66 %	160,16 €
PRIMOPIERRE	180,00 €	- 13,46 %	160,89 €

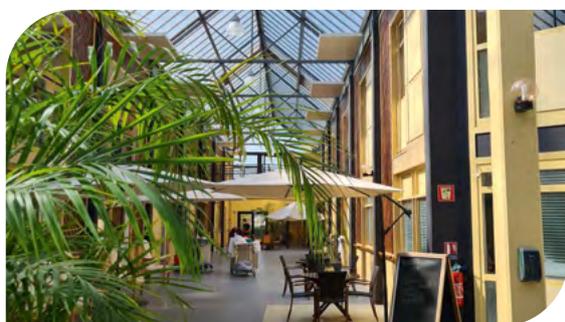
Les équipes de Primonial REIM France gèrent un patrimoine composé principalement d'actifs « Core ». Ce sont des actifs localisés sur des marchés matures en zone euro, efficaces, occupés principalement par des locataires de renom (grands exploitants d'immobiliers de santé, locataires corporate bureaux...), et l'un des plus larges patrimoine labellisé ISR du marché des SCPI (en capitalisation).

La baisse des valeurs pour l'immobilier de bureau et de commerce résulte du contexte de taux et n'est pas de nature à remettre en cause la qualité intrinsèque du patrimoine immobilier que nous gérons pour le compte de nos clients associés.

Nous sommes confiants dans la capacité de rebond lorsque le marché aura trouvé de nouveaux repères. Nos équipes d'asset management sont organisées par classes d'actifs immobilières avec des expertises spécialisées dans leur domaine d'intervention, en France et en Europe. Elles développent une relation de proximité sur le long terme avec les locataires, en vue de s'assurer de leur satisfaction et de la pérennité de leur installation.

Les équipes de Primonial REIM France restent entièrement mobilisées pour relever les défis générés par cette situation exceptionnelle.

Nos fondamentaux solides et nos choix stratégiques clairs, vont nous permettre de saisir de nouvelles opportunités immobilières offertes par ce nouveau paradigme de marché, en continuant à générer une performance durable sur le long terme pour nos clients.



Ce document est uniquement communiqué à titre d'information et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Primonial REIM ne pourra être tenue responsable de l'utilisation des informations contenues dans ce document.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les SCPI présentent des risques, dont celui de liquidité et de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis.



www.primonialreim.fr

À propos de Primonial REIM

Primonial REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Au 05 juillet 2023, Primonial REIM détient 42 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % d'immobilier de santé/éducation, 35 % bureaux, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 4 % hôtellerie et 1 % de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 695 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 10 pays européens.

Primonial REIM France : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris.