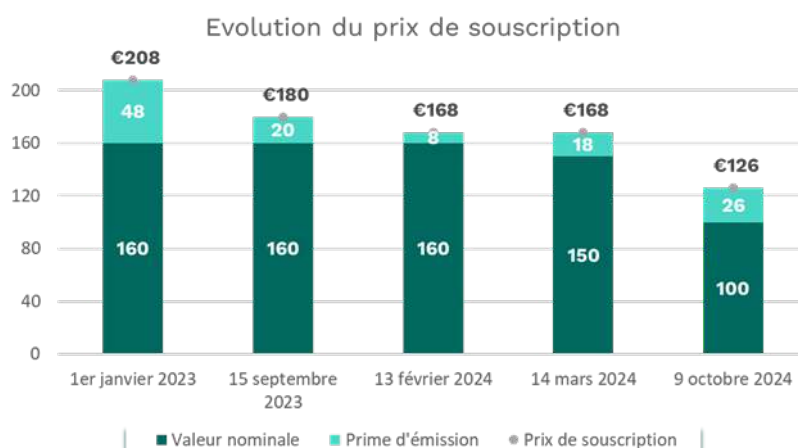


OCTOBRE 2024

1. A COMBIEN S'ÉLÈVE LA BAISSÉ DU PRIX DE PART DE PRIMOPIERRE ?

L'actualisation de la valeur du patrimoine de Primopierre au 30 juin 2024 porte la valeur de reconstitution à 126 € par part. Afin de proposer un juste prix aux investisseurs, il a été décidé de fixer le nouveau prix de part de Primopierre précisément à 126 €. Il prendra effet le 09 octobre 2024. Par rapport au prix de 168 € défini en février cette année, cela représente une baisse de -25 %. Depuis le début de l'année 2023, cela représente une baisse cumulée de -39,4 %.



2. COMMENT COMPRENDRE QUE L'IMMOBILIER DE BUREAU SOIT LA CLASSE D'ACTIFS LA PLUS TOUCHÉE DANS LA CRISE ACTUELLE ?

L'immobilier de bureau est confronté à plusieurs phénomènes, conjoncturels et structurels, dont les effets sont cumulatifs.

Le premier et le plus important est la forte hausse des taux directeurs amorcée en juillet 2022. Cette hausse est désormais terminée, la Banque centrale européenne a même enclenché la décreue en juin dernier mais cette baisse reste marginale et il est trop tôt pour que cela ait un effet positif sur les valeurs. Pour le moment, ce qu'on constate sur les volumes d'investissement et les prix auxquels s'effectuent les transactions, c'est davantage un infléchissement de la tendance baissière.

Le deuxième facteur d'évolution, c'est la transformation des modes de travail, avec l'émergence du travail à distance de manière accélérée pendant la période Covid. Jointe à la mise en place du flex-office, cette transformation majeure a pour conséquence directe la réduction de la demande en mètres carrés de la part des entreprises. Elles en profitent soit pour réduire leurs frais de fonctionnement avec un loyer moindre, soit pour retourner s'installer dans des zones plus centrales avec une surface plus petite mais un loyer équivalent. Les actifs situés en périphérie accusent des baisses de valeur supérieures aux actifs situés dans les quartiers d'affaire.

Le troisième facteur à même d'influer sur la valeur des actifs immobiliers de bureau est lié aux exigences de performance énergétiques et environnementales instaurées par le Décret tertiaire. Les bâtiments qui ne pourront s'y conformer d'ici 2030 – du fait de travaux au coût exorbitant sans amortissement possible par une hausse de loyer ultérieure – subissent une décote significative.

3. POURQUOI LA BAISSÉ DU PRIX DE PART DE PRIMOPIERRE EST-ELLE SUPÉRIEURE À CELLE DU MARCHÉ ?

Au cas particulier de Primopierre, la baisse de marché est amplifiée par l'endettement du fonds et l'effet de levier qui y est associé. L'endettement du fonds au 30 juin se monte à 38,34% (selon la méthode de l'ASPIM).

Par ailleurs, un actif situé à la Défense a été fortement décoté par rapport au reste du patrimoine de la SCPI. Cette actif nommé Miroirs était l'objet d'un projet de restructuration. Le changement radical du contexte de financement a rendu sa réalisation trop coûteuse au regard du potentiel retour sur investissement. Envisagé à la cession pour permettre également à un autre fonds qui détient une quote-part de l'actif de réduire son endettement, l'actualisation de sa valeur intègre une décote pour illiquidité.

Enfin, sur un plan plus technique et stratégique que sur un plan marché, il est important de noter que le prix antérieurement de 168 € était nettement au-dessus de la valeur de reconstitution au 31/12/2023, qui était de 154,44 € (soit un écart de 8,8 %). Dit autrement, ce prix de 168 € était dans le haut de la fourchette réglementaire, à savoir +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution. Le fait de ramener le prix de part à égalité avec la valeur de reconstitution au 30 juin accentue la baisse occasionnée par le marché et répercutée sur la valeur de reconstitution.

4. QUELLE STRATÉGIE AVEZ-VOUS MISE EN PLACE AU REGARD DE CES ÉVOLUTIONS ? QUEL EST VOTRE PLAN D'ACTION ?

L'évolution des taux et ses impacts ne sont pas à notre main. En revanche, la réponse aux défis que constituent la révolution des usages et la transition énergétique passe par une gestion du patrimoine très active. Sur le patrimoine de Primopierre, celle-ci comporte trois axes majeurs :

- La cession des actifs dont le potentiel locatif à moyen terme est compromis, de manière à recentrer le portefeuille sur des actifs plus relatifs,
- La restructuration des actifs ayant toujours un potentiel, avec des travaux propres à mettre les actifs au niveau des exigences du Décret tertiaire et en conformité avec les nouvelles attentes des entreprises locataires,-
- Une gestion locative de proximité, avec une démarche offensive de commercialisation et de renouvellement des baux.

5. QU'EN EST-IL DE LA DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE POUR CETTE ANNÉE ? EST-ELLE MAINTENUE ?

La distribution prévisionnelle pour 2024 est maintenue, autour de 4 % (pour rappel, le taux de distribution est calculé sur la base du prix au 1er janvier). Elle sera composée du résultat comptable, complété par la distribution d'une partie du Report à Nouveau (RAN).

6. QUELS SONT LES DÉLAIS POUR L'EXÉCUTION DES ORDRES ?

Dans le contexte actuel, le marché est très attentiste et la collecte de la SCPI très ralentie par rapport à ce qu'elle a pu être par le passé. Primopierre enregistre actuellement des demandes de retraits supérieures à la collecte réalisée. C'est pourquoi il est difficile d'indiquer le délai d'exécution d'une demande de retrait. A fin août, la SCPI comptait un nombre de parts en attente de retrait équivalent à 8,55 % de sa capitalisation dont la majeure partie est détenue par des clients institutionnels.

Dans l'hypothèse où les demandes de retrait seraient exécutées via un fonds de remboursement, le délai d'exécution serait en principe raccourci.

Avertissement

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

Les SCPI présentent des risques dont celui de liquidité et de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.