

AVRIL 2020

COVID-19 IMPACTS FONDS, PRIMONIAL REIM RÉPOND À VOS QUESTIONS

1. QUELS SONT LES IMPACTS DE LA CRISE COVID-19 SUR LES PERFORMANCES DES SCPI DE PRIMONIAL REIM ?

Chez Primonial REIM, nous gérons plus de 21 milliards d'encours sous gestion pour le compte de nos clients investisseurs.

Notre portefeuille immobilier bénéficie d'une bonne mutualisation des risques locatifs grâce à une allocation d'actifs diversifiée tant sur le plan géographique que sectoriel combinée à une approche sélective des investissements portant à la fois sur l'efficacité du bâtiment, la qualité de la localisation et du locataire.

Composition du patrimoine de Primonial REIM

Près de 90 % de nos actifs sous gestion offrent une résilience optimale, car pas (ou très marginalement) exposés aux mesures gouvernementales prises sur les loyers.

Ainsi, le patrimoine de Primonial REIM est composé de :

- 54 % d'immeubles de bureaux core localisés à Paris/1^{ère} couronne et loués à des grandes entreprises corporate,
- 29 % d'immobilier de santé exploité par de grands opérateurs privés européens,
- 4 % d'immobilier résidentiel localisé dans les principales métropoles françaises.

Concernant nos 10 % de murs de commerce, nous réalisons une analyse ligne à ligne pour avoir une vue très précise des activités soumises à fermeture administrative.

Pilotage des performances des fonds

L'ensemble des équipes de Primonial REIM reste totalement mobilisé au service de ses clients investisseurs pour protéger leur épargne. Les SCPI sont utilisées comme un complément de revenu ou de retraite par nos épargnants. Notre mission est par conséquent de délivrer le rendement attendu.

Chez Primonial REIM, nous organisons des points de gestion journaliers pour le pilotage de la performance et effectuons des stress tests réguliers sur nos fonds. Nos stress tests montrent la forte résistance de nos SCPI même en se basant sur des scénarios de modélisation extrêmes.

Aussi, nous sommes confiants pour l'année 2020.

Et dans tous les cas, les SCPI resteront compétitives par rapport à l'ensemble des placements financiers, compte tenu de la forte résilience de son couple rendement-risque.

2. LA CRISE ACTUELLE PEUT-ELLE FAIRE BAISSER LA VALEUR DES PARTS DES SCPI DE PRIMONIAL REIM ?

Rappelons que le marché de l'immobilier est moins volatil que le marché actions et le marché des SCPI est lui-même plus résilient que le marché de l'immobilier en direct.

La valeur de parts des SCPI est déterminée par rapport à la valeur de son patrimoine, expertisé tous les ans par des experts indépendants.

Le marché de l'investissement demeure dynamique. Les grands collecteurs d'épargne restent présents pour animer notamment le marché des bureaux. Les experts en tiendront compte.

De plus, la taille de nos SCPI et l'exposition géographique diversifiée de leur patrimoine, associées à la qualité des immeubles, de la localisation et des locataires sont des facteurs de résilience forts.

Dans le cas des SCPI à capital variable, rappelons que le prix de souscription est déterminé par la société de gestion. Il peut évoluer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution (valeur vénale des immeubles majorée des frais). Il faudrait par conséquent que les prix de l'immobilier baissent de plus de 20 % pour avoir une traduction au niveau du prix de souscription de la part de la SCPI.

Chez Primonial REIM, **nous avons toujours été prudents dans la fixation des prix de nos parts, en nous positionnant sur une évaluation basse de notre patrimoine.**

Pour toutes ces raisons, nous sommes confiants dans le maintien de la valeur des parts de nos SCPI pour 2020.

3. COMMENT PRIMONIAL REIM A PRIS EN COMPTE LES MESURES GOUVERNEMENTALES SUR LE REPORT DES LOYERS ?

Notre patrimoine est très peu impacté par ces mesures puisque 90 % de notre portefeuille est constitué d'immeubles de bureaux, santé/éducation et résidentiel.

Toutefois, conformément à l'appel lancé par le Gouvernement pour une solidarité des bailleurs vis-à-vis des petites entreprises en difficulté, nous avons mis en place un dispositif de mesures ciblées s'appuyant sur une approche différenciée en fonction de l'activité des locataires (mensualisation ou report des loyers, délais de paiement aménagés, etc...).

Pour nos locataires, établissements de Médecine, chirurgie et obstétrique (MCO) en France, qui ont mis à disposition leur établissement pour accueillir les malades du Covid-19 afin d'aider l'Hôpital public dans la lutte contre la pandémie, nous avons souhaité - dès le début du confinement - prendre des mesures fortes de soutien en reportant la facturation des loyers du 2^{ème} trimestre 2020.

Concernant les 10 % de murs de commerces, nous réalisons une analyse ligne à ligne pour isoler les locataires TPE frappés de fermeture administrative qui pourront bénéficier d'un dispositif spécifique (mensualisation ou report de loyers, délais de paiement aménagés).

Dans le contexte de crise inédite que nous connaissons, nous participons à l'effort national en nous inscrivant dans une démarche citoyenne d'accompagnement et de proximité redoublée vis-à-vis des locataires de notre parc immobilier pour les aider à traverser cette période, tout en préservant l'intérêt de nos porteurs de parts.

4. À QUELLE DISTRIBUTION S'ATTENDRE POUR 2020 ?

Notre politique de distribution est claire et applicable à l'ensemble de nos SCPI.

Pour le premier trimestre, nous verserons 100 % de la distribution du dividende prévue à l'échéance habituelle.

En 2020, malgré la crise sanitaire sans précédent que nous traversons, nous appliquerons le principe de distribuer à nos porteurs de parts, chaque trimestre, 100 % des loyers encaissés.

5. Y-A-T-IL ENCORE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ?

Les transactions immobilières ne sont pas du tout à l'arrêt. Il y a eu un arrêt technique dans les premiers jours du confinement, le temps que l'ensemble des acteurs s'organisent.

Nous poursuivons activement nos processus acquisitifs que ce soit en immobilier de bureaux, santé/éducation ou résidentiel. Pour le commerce, nous sommes extrêmement prudents en portant une attention particulière à l'emplacement mais aussi en analysant la santé financière du locataire et la pérennité de son activité sur le long terme.



PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 52-54 rue de la victoire – 75009 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples - 75008 Paris

www.primonialreim.com