

REPORTING TRIMESTRIEL SCI PRIMONIAL CAPIMMO

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

Primonial Capimmo est constituée sous la forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable. Elle se souscrit exclusivement en unités de compte au sein de contrats d'assurance vie. La SCI Primonial Capimmo est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La SCI Primonial Capimmo a pour objectif de proposer aux investisseurs une récurrence de performance et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, et d'une poche d'actifs liquides de 5% minimum.

COMMENTAIRE DE GESTION (1/2)

CONTEXTE

Depuis début 2022, le secteur immobilier est confronté à un changement de paradigme. La hausse des coûts de financement couplée à l'augmentation des taux souverains (rendement des obligations d'Etat à 10 ans dit « taux sans risques ») se traduit par une nette diminution des liquidités disponibles à l'investissement. De ce fait, la rémunération espérée par les investisseurs en immobilier augmente et les prix baissent.

Dans le détail, en 2022-2023, les secteurs de l'immobilier sont pratiquement tous impactés mais dans des proportions différentes. Nous observons cependant un rapport de 1 à 3 entre la hausse des taux directeurs et la décompression des taux de rendement immobiliers. Autrement dit, sur l'ensemble de la phase d'ajustement, pour 1% de hausse de taux directeurs, les taux de rendement immobiliers augmentent en moyenne de moins de 30 points de base. Dans l'hypothèse où la courbe des taux directeurs de la BCE aurait bientôt atteint son point pivot (taux directeurs à 3.50% depuis le 16 mars 2023), ce serait donc, selon notre analyse, une décompression de taux globale de l'ordre de 100 points de base qui devrait être observée (en grande majorité déjà enregistrée à fin mars).

La prime de risque immobilière qui dépassait les 250 points de base quel que soit le secteur il y a un an a donc tendance à se réduire, voire à devenir nulle sur certains actifs prime, ce qui induit une vision plus long terme des investisseurs qui

comptent reconstituer leur marge avec l'augmentation des loyers et l'indexation jusque là particulièrement soutenue dans un contexte d'inflation.

C'est donc dans une configuration exceptionnelle - qui donne l'avantage aux acteurs capables d'investir sans recourir au financement externe - qu'évolue la SCI Primonial Capimmo en 2023.

PERFORMANCE

Au 31 mars 2023, la SCI Primonial Capimmo enregistre une performance nette négative de -1.32%, constituée d'une performance locative nette de 0.62% et d'une baisse des valeurs de -1.94%. Un retour en territoire positif est escompté lors du second semestre 2023.

Concrètement, la campagne d'expertise du 30/09/2022 a impacté en valeur la performance de la SCI de -40 points de base (entre septembre et novembre 2022), compensée par la capitalisation des revenus, et celle du 31/12/2022 de -170 points de base (intégrée dans la valeur liquidative en février / mars 2023).

La SCI Primonial Capimmo s'est constituée depuis plus de 15 ans un patrimoine très qualitatif, particulièrement bien diversifié et mutualisé et dont les perspectives de valorisation sont solides. Néanmoins, **depuis septembre 2022 a lieu une phase d'ajustement de valeurs qui, selon nos prévisions, devrait se poursuivre jusqu'à juin 2023.** Elle ne reflète en rien

Performance	r2023 ytd	2022	2021	2020	2019
Revenus	1,01%	3,62%	3,94%	3,45%	5,38%
Amortissement	-0,01%	-0,16%	-0,36%	-0,19%	0,38%
Revalorisation	-1,93%	2,18%	2,23%	0,94%	0,76%
Performance brute	-0,93%	5,64%	5,80%	4,20%	6,52%
- frais corporate	-0,39%	-1,60%	-1,69%	-1,69%	-1,95%
Performance Nette	-1,32%	4,04%	4,11%	2,50%	4,57%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

une diminution de la qualité du patrimoine mais elle a des conséquences mécaniques qui ont impacté négativement la performance à ce jour. **Cette baisse est d'une part très contenue par rapport à l'évolution des marchés et nous estimons d'autre part qu'elle est temporaire** au regard des prévisions macroéconomiques actuelles et des perspectives propres à la gestion de la SCI Capimmo.

CONTRIBUTIONS À LA PERFORMANCE

Avec une exposition européenne et mixant des actifs à différentes phases d'exploitation (loués, en travaux, en développement...), la SCI affiche à fin mars des niveaux de rendements moyens (et donc de primes de risques) confortables par rapport à une obligation d'Etat française à 10 ans actuellement inférieure à 3,00% (2,87% au 31 mars 2023).

Dans le détail :

- Les actifs logistiques ont été les plus volatils avec près de 100 points de base de décompression effective attendue sur le trimestre (soit -20% en valeur environ), et des hausses de valeur dès la campagne du T1 2023.
- Les actifs de bureaux subissent également des corrections de valeurs importantes, en moyenne avec une décompression de 65 points de base (pb) sur la période (soit -15% en valeur environ). Ces effets pourraient perdurer tout au long de l'année, sans remettre en cause toutefois les perspectives de la SCI compte tenu de sa relativement faible allocation au secteur.
- Les autres secteurs – santé et résidentiel – résistent mieux.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COLLECTE ET INVESTISSEMENTS

La SCI enregistre depuis le 1^{er} janvier 2023 une collecte nette positive d'une trentaine de millions d'euros (source : Primonial REIM France au 31/03/2023), moins soutenue que les exercices précédents. Nous escomptons néanmoins un rythme de collecte revenu aux niveaux antérieurs dès le second semestre 2023, fort du constat de la bonne résistance du fonds en valeurs dans ce contexte exceptionnel.

La SCI Primonial Capimmo dispose à date d'importantes capacités d'investissement pour environ 300 millions d'euros à fin mars. Elle dispose en sus d'une poche liquidité de 5%, soit 375 millions d'euros environ qui a pour objet de compenser d'éventuelles demandes de retrait.

Ces sommes seront investies de deux façons :

- En déployant des engagements pris les années passées, principalement dans le cadre de plan de travaux sur des actifs déjà en patrimoine (Odysée et Hopen à la Défense, One Monceau à Paris ou encore Arboretum à Nanterre par

exemple), ou sur des fonds (les fonds étant engagés puis appelés en fonction des investissements sécurisés par les gérants – à ce titre, nous investirons par exemple plus de 100 m€ sur des thématiques value added¹ Bureau auprès d'acteurs comme PGIM, Oreima, Patrizia ou Ardian, et plus de 100 m€ sur des actifs logistiques aux côtés de Weerts, Aquila ou Bentall GreenOak).

- De nouvelles opportunités identifiées en 2023 : Primonial REIM France a notamment annoncé être entré en exclusivité auprès d'ICADE et de 4 groupes bancaires français pour l'acquisition de la filiale ICADE Santé (plus de 150 actifs français et européens, principalement cliniques et polycliniques opérées par des exploitants de premier plan), une opération en plusieurs phases, au cours de laquelle Capimmo aura l'opportunité de participer en cash, pour des volumes potentiellement significatifs, et qui lui permettraient de bénéficier d'importantes contributions de performance compte tenu de conditions financières relatives.

PERSPECTIVES

Nos prévisions embarquent une poursuite du mouvement de correction au cours du 2^{ème} trimestre 2023, compensé en partie par les revenus capitalisés. Le second semestre devrait en revanche se conclure sur une performance nette annuelle positive. Un consensus se dégage en effet parmi les gérants qui interviennent sur le portefeuille de la SCI autour du fait que le second semestre devrait lui être nettement plus favorable. Ce rebond relatif devrait également être soutenu par le rendement locatif s'il demeure solide, une forte indexation attendue, la commercialisation effective de plusieurs actifs significatifs du portefeuille si elle aboutit et la finalisation des opérations prévues en pipeline.

Dans ce contexte, **nous nous fixons comme objectif de délivrer sur l'exercice 2023 une performance positive**. Les performances passées ne présagent pas des performances futures et rien ne garantit que cet objectif soit atteint. Nos projections ne constituent pas un indicateur exact, elles dépendent de l'évolution du marché, et suggèrent une contribution du second semestre 2023 supérieure au rythme habituel de la SCI (>2%) et des perspectives pour 2024 et au-delà en ligne avec l'objectif de 4% qui pourrait en outre bénéficier d'un apaisement des politiques monétaires, voire d'un effet rebond.

C'est un objectif cohérent avec les perspectives de marché et qui prouvera à nouveau la résilience particulièrement forte de la SCI dans un contexte inédit depuis plus de 15 ans.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cet investissement comporte des risques dont le risque de perte en capital, risque de fluctuation des marchés.

¹ Le terme Value-added désigne des stratégies opportunistes d'investissement immobilier, par essence plus risquées que des stratégies Core ou Core+ mais aussi potentiellement plus rémunératrices.

Caractéristiques au 31/03/2023

Actif net
7,35 Mrd €

Performance
(depuis le 31/12/2022)
-1,32%

Valeur liquidative
289,60 €

Nombre de parts
25 364 825,48

Nombre de lignes
du portefeuille
258

LTV (Loan To Value)* au 31/12/2022
17,51%

Effet de levier au 31/12/2022
1,20

Frais d'entrée
2%
acquis au fonds

Volatilité
(52 semaines)
1,68%

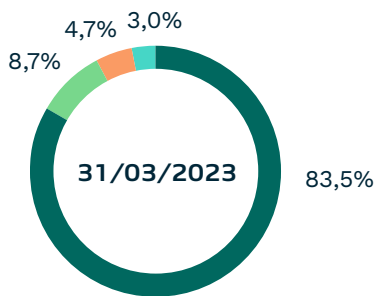
Frais de gestion
1,60%
HT de l'actif brut réévalué de la SCI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

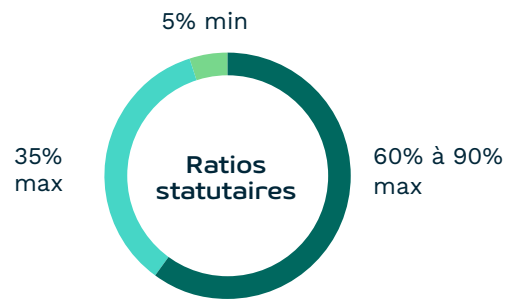
* Ratio d'endettement

Source : Primonial REIM France

ALLOCATION AU 31/03/2023



- Poche de liquidité (liquidités placées : 7,0% ; disponibilités : 1,7%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)
- Immobilier collectif non coté
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)



- Poche de liquidité
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté

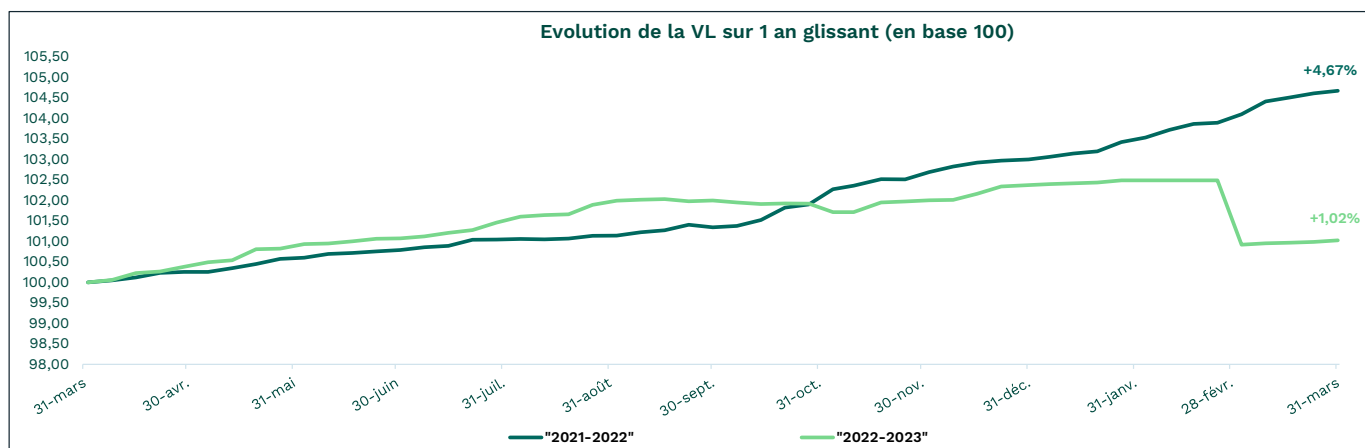
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

Source : Primonial REIM France

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
8,89%	6,89%	2,49%	3,18%	1,80%	5,07%	5,03%	4,70%	4,95%	4,23%	4,06%	4,20%	4,56%	2,50%	4,12%	4,04%

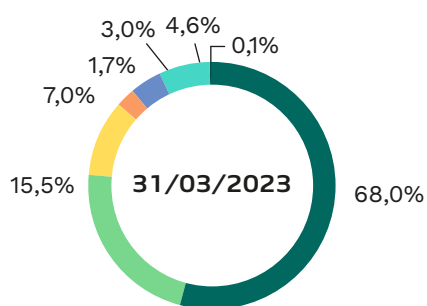
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



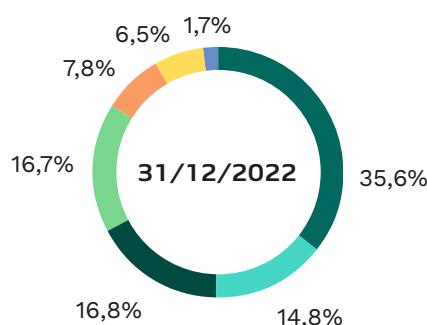
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

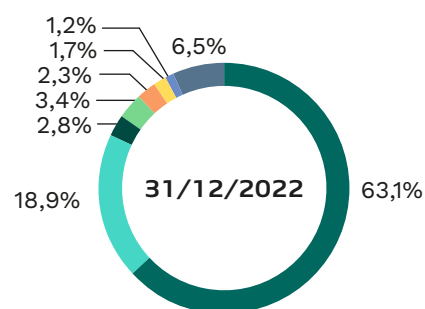
DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



RÉPARTITION SECTORIELLE*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



- Immobilier indirect
- Trésorerie investie**
- SCPI/OCPI grand public
- Disponibilités***
- Actions foncières
- Trésorerie non investie
- Immobilier direct

- Bureaux
- Résidentiel
- Logistique
- Autres
- Commerces
- Santé
- Hôtellerie

- France
- Belgique
- Pays-Bas
- Italie
- Allemagne
- Espagne
- Luxembourg
- Autres

** Trésorerie investie (OPCVM monétaires, CAT, fonds euros, ...)

*** Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances, ...)

*Source : Primonial REIM France

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU PREMIER TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
PATRIZIA SUSTAINABLE COMMUNITIES	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	20 000 000	01/2023
BORDEAUX FAGUO	Immobilier direct	Commerce	2 575 000	01/2023

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

INVESTISSEMENT DANS PATRIZIA SUSTAINABLE COMMUNITIES

- Année d'acquisition : 2023
- Typologie : Résidentiel
- Montant : 20 000 000 €



Le portefeuille et pipeline du fonds présentent des projets de développement et redéveloppement ambitieux sur des actifs résidentiels situés dans les grandes métropoles européennes. L'objectif du fonds n'est pas seulement de créer des actifs neufs et abordables mais aussi d'intégrer dans chaque projet un éco-système composé d'espaces verts, d'infrastructures publiques et également d'espaces communautaires. Il s'agit ici d'une prise d'engagement. La majorité des fonds seront déployés dans les mois à venir afin de bénéficier de bonnes opportunités.

.....

INVESTISSEMENT DANS L'ACTIF BORDEAUX FAGUO

- Année d'acquisition : 2023
- Typologie : Commerce
- Montant : 2 575 000 €

Acquisition d'un local commercial rue Sainte Catherine dans le centre ville de Bordeaux et occupé par l'enseigne FAGUO pour une surface de 142 m². Cet investissement permet à Capimmo d'alimenter sa poche d'actifs détenus en direct, et ainsi améliorer son profil de liquidité.



ACTUALITES IMMOBILIERES SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2023

POINT SUR LA SITUATION IMMOBILIÈRE DE PREIM ONE MONCEAU (FONDS GÉRÉ PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

- Année d'acquisition : 2020
- Typologie : Bureaux

Le locataire Neuflyze OBC a délivré congé fin mars en vue d'un départ au 30/09/23. La libération des locaux à cette date nous permettra de démarrer les travaux au plus tard le 2 janvier 2024 en vue de la livraison des locaux à Ernst & Young. Le permis de construire ayant été déposé fin décembre, nous devrions l'obtenir fin juillet (sous réserve des recours).



La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futures

TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2023

SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
SAS Arboretum - Fonds investi dans un projet de redéveloppement de bureaux à Nanterre.	+ 0,20%
SCI CIFA 1234 - Fonds investi dans un actif de commerce à Aubervilliers.	+ 0,10%
SCI Usufruimmo 2016* - SCI Usufruimmo 2016.	+ 0,07%
SCI Quadrans NORD** - Fonds investi dans un actif de bureau à Paris 15 ^{ème} .	+ 0,06%
SCI AIBO * - Fonds investissant dans du résidentiel en Ile-de-France.	+ 0,05%

* Parts en usufruits

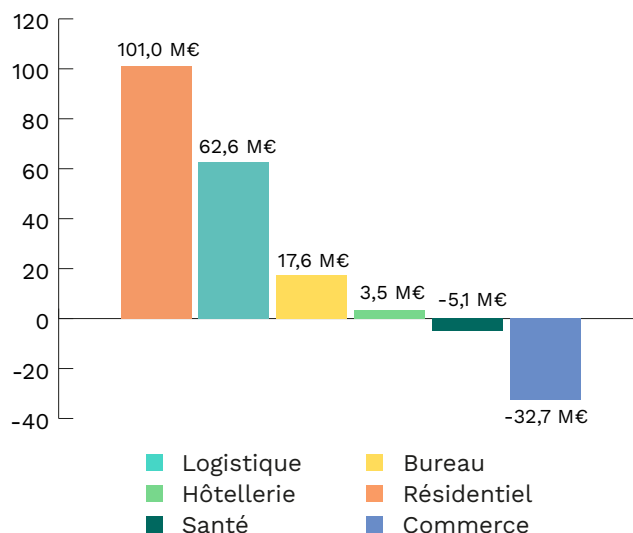
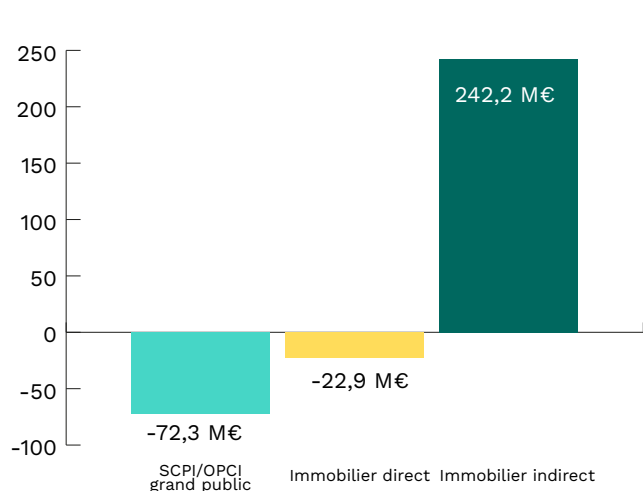
** Fonds gérés par Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT

RÉPARTITION PAR SECTEUR



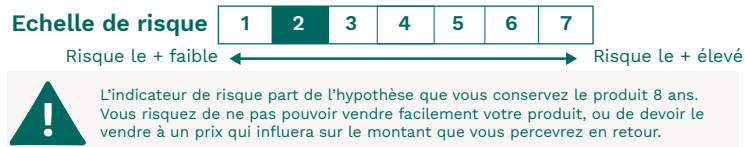
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 1^{er} trimestre 2023.

PROFIL DE RISQUE

Facteurs de risques : en revenu, en capital, de marché, de crédit, de liquidité

ÉCHELLE DE RISQUE



La SCI détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par nature, les actifs immobiliers sont jugés peu liquides. La SCI présente un risque de perte en capital. Sa performance n'est pas garantie.

MÉTHODE DE VALORISATION

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
SCPI à capital fixe	Moyenne des 4 derniers prix d'exécution -10 %
OPCI	Valeur liquidative
OPCVM immobilier	Valeur liquidative
Immobilier direct	Valeur d'expertise
Immobilier coté	cours de bourse pour les foncières ayant un fort profil de liquidité / ANR -5% pour les autres

Les revenus générés sont capitalisés.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : Société civile immobilière à capital variable

Code LEI : 9695000VFPOQ8ZI8B758

Date de création : 26/07/2007

Durée de vie : 99 ans

Durée de détention recommandée : 8 ans

Société de gestion : Primonial REIM France

Valorisateur : BNP Paribas S.A.

Dépositaire : BNP Paribas S.A.

Gestion de la poche actions : Gestion 21

Commissaire aux Comptes : Mazars

Valorisation : Hebdomadaire

Centralisation : jeudi avant 17h00

Souscription : VL + 2%

Frais d'entrée : 2% acquis au fonds

Frais de gestion : 1,60% HT de la valeur brute des actifs

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.
Document destiné aux investisseurs de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO à des fins d'informations.
Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC et statuts de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO disponibles auprès de Primonial REIM France.

www.primonialreim.fr

Primonial Capimmo est une Société Civile Immobilière, immatriculée le 31 juillet 2007. Son siège social est sis 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 499 341 469.

REPORTING | SCI PRIMONIAL CAPIMMO | 1T 2023