

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 10% minimum.

COMMENTAIRE DE GESTION

ACTUALITÉS

Au 30 septembre, l'actif net de la SCI Capimmo s'établit à 5,97 milliards d'euros. Sur un an glissant, la valeur liquidative (VL) est en baisse de -11,40%. Elle est à -11,73% depuis le 1^{er} janvier 2023, en baisse de -9,91% par rapport au trimestre précédent.

Cette baisse significative de la VL s'explique par :

- **La prise en compte de l'impact sur les valeurs au 30 septembre, des immeubles détenus en direct ou via des sociétés** par la SCI suite à la réévaluation du patrimoine pour le trimestre ;
- **La mise en place d'un plan d'arbitrage additionnel d'1,2 milliard d'euros** (en complément de celui déjà prévu en début d'année), afin de faire face aux demandes de rachats massifs et reconstituer la poche de liquidité du fonds

En effet, si la performance de Capimmo avait bien résisté depuis le début de l'année avec un VL qui s'établissait à -2,44% au 8 septembre, les demandes de rachat qui se sont accélérées de manière très significative sur le 3^{ème} trimestre - représentant plus de 13% des actifs net du fonds au 15 septembre - ont nécessité de mettre en œuvre un plan d'arbitrages ambitieux.

Ce plan d'arbitrages ne remet pas en cause la qualité des sous-jacents de la SCI Capimmo ni la pertinence de la stratégie du gérant pour constituer une allocation diversifiée. **Ce plan d'arbitrage pourrait s'échelonner sur deux ans, et l'impact négatif estimé de sa réalisation sur la performance de la SCI a donc été pris en compte par anticipation dans la VL du 15 septembre 2023.**

Dans le contexte de marché actuel, il est difficile de prédire avec certitude le niveau de performance potentielle du fonds au cours des douze prochains mois, mais nous pensons globalement que nous sommes, toutes choses étant égales par ailleurs, très certainement sur un point bas. La qualité du patrimoine de la SCI est indéniable, ce qui devrait lui permettre de bénéficier dès 2024 :

- 1/ d'une **contribution accrue des revenus dans la performance totale** liée notamment à l'indexation des loyers ;
- 2/ de la **normalisation attendue sur le marché de l'investissement** dans un contexte de taux qui atteindrait un plateau ;
- 3/ **des contributions positives d'un portefeuille très diversifié.**

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance	r2023 ytd	2022	2021	2020	2019	2018
Revenus	3,07%	3,62%	3,94%	3,45%	5,38%	4,96%
Amortissement	0,09%	-0,16%	-0,36%	-0,19%	0,38%	-0,70%
Revalorisation	-7,09%	2,18%	2,23%	0,94%	0,76%	2,01%
Provision pour illiquidité	-6,65%					
Performance brute	-10,57%	5,64%	5,81%	4,20%	6,51%	6,27%
- frais corporate	-1,15%	-1,60%	-1,69%	-1,69%	-1,95%	-2,06%
Performance Nette	-11,73%	4,04%	4,12%	2,50%	4,56%	4,20%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France au 29/09/2023.

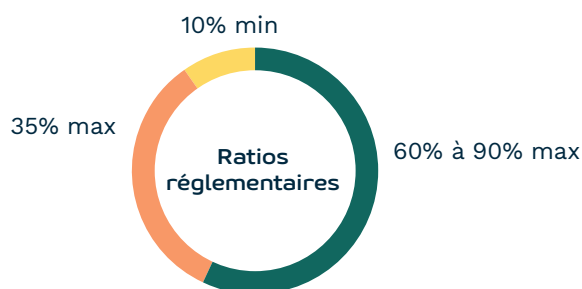
Caractéristiques au 29/09/2023

Actif net 5,97 Mrd €	Valeur liquidative 259,06	Performance 2022 4,04%	Performance (depuis le 31/12/22) -11,73%
Nombre de parts 23 036 621,94	Nombre de lignes du portefeuille 242	Volatilité (52 semaines) 9,86%	
LTV (Loan To Value) au 30/06/2023 20,82%	Effet de levier au 30/06/2023 1,3	Frais d'entrée 2% acquis au fonds 0% à compter du 9/10/2023 jusqu'au 31/12/2024	Frais de gestion 1,60% HT de l'actif brut réévalué de la SCI

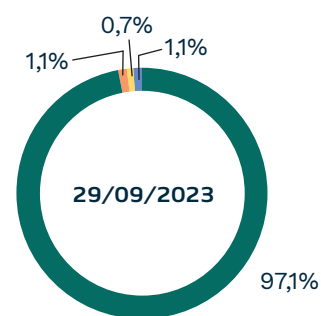
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

ALLOCATION AU 29/09/2023



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



- Immobilier collectif non coté
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Poche de liquidités (liquidités placées : 0,3% ; disponibilités : 0,4%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

Source : Primonial REIM France

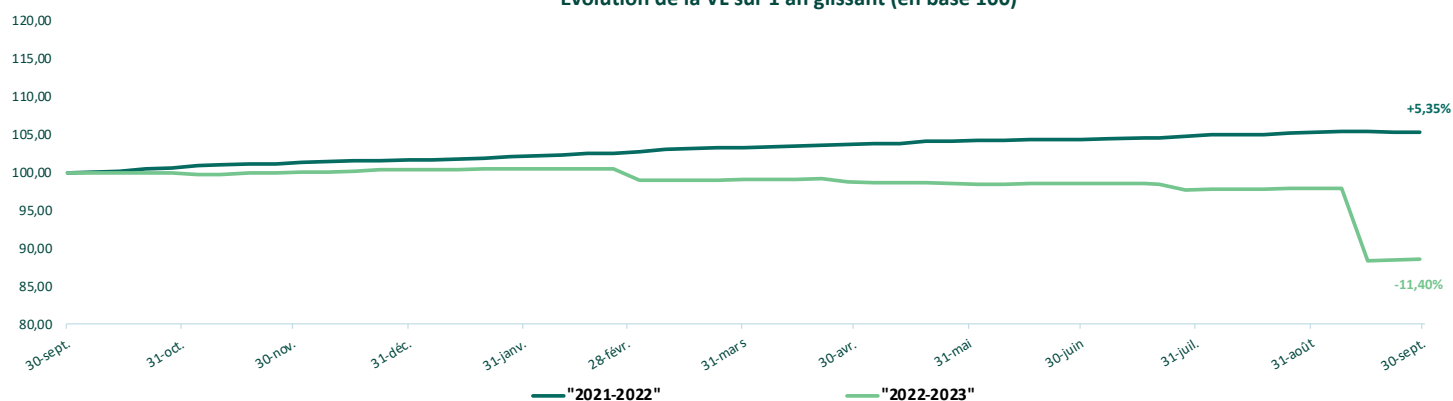
HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

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%

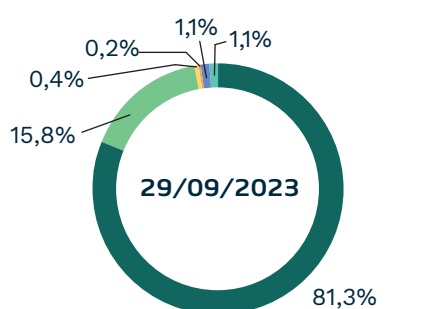
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

Evolution de la VL sur 1 an glissant (en base 100)

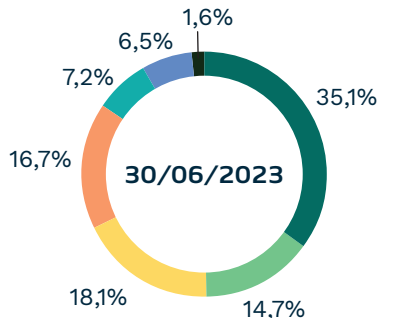


DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



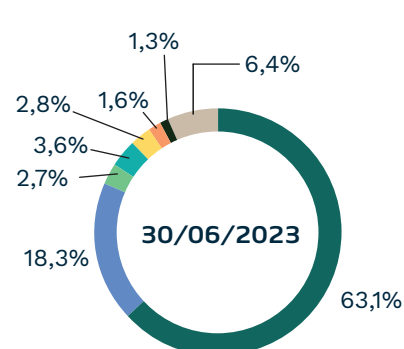
- Immobilier indirect
- SCPI/OCPI grand public
- Trésorerie investie**
- Trésorerie non investie
- Disponibilités***
- Immobilier direct
- Actions sociétés

RÉPARTITION SECTORIELLE*



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



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

* Valeurs au 29/09/2023

** Trésorerie investie (OPCVM monétaires, compte à terme, fonds euros, ...)

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

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
OPPCI PREIM CARE	Immobilier indirect (hors SCPI)	Santé	245 392 576	Juillet 2023

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

INVESTISSEMENT DANS L'OPPCI PREIM CARE

DESCRIPTION DE L'ACTIF



DATE D'ACQUISITION
2023



TYPOLOGIE
SANTÉ



ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION
245 392 576 €

Prise de participation de la SCI Primonial Capimmo dans l'OPPCI Preim Care constitué d'un portefeuille de 159 actifs de grande qualité avec un taux d'occupation physique de 100% acquis auprès d'Icade Santé, présentant une GAV de plus de 6 mds d'euros.

Ces actifs concernent principalement des établissements court séjour (83%) et sont exploités par des opérateurs de santé reconnus sur leur marché tel qu'Elsan, Ramsey et Korian.

Toutes choses égales par ailleurs, cet investissement affiche des caractéristiques immobilières et de performance relatives susceptibles d'améliorer à court terme (+25bps de revalorisation au moment de la souscription) et à long terme (profil de rendement relatif avec un rendement du dividende > 6%), la performance du fonds.

TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACCENTS SUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2023

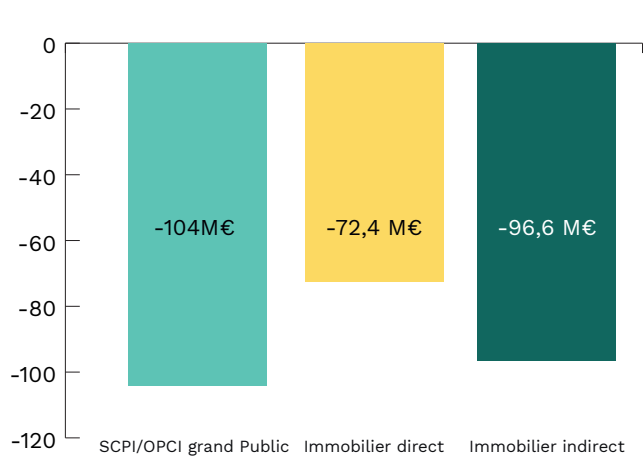
SOUS-JACCENTS	CONTRIBUTION DE PERFORMANCE
SAS Arboretum - Fonds investi dans un projet de redéveloppement de bureaux à Nanterre	+0,26%
OPPCI Preim Care * - Portefeuille de 159 actifs de santé principalement en France, en Allemagne, au Portugal et en Espagne	+0,25%
SCI Usufruimmo 2016 - Fonds investissant dans des parts de SCPI en usufruits	+0,21%
SCI CIFA 1234 - Fonds investi dans un actif de commerce à Aubervilliers	+0,14%
SIS CARE - Société foncière non cotée dédiée à la gestion et développement d'actifs de santé en France et en Belgique	+0,14%

* Fonds gérés par Primonial REIM France

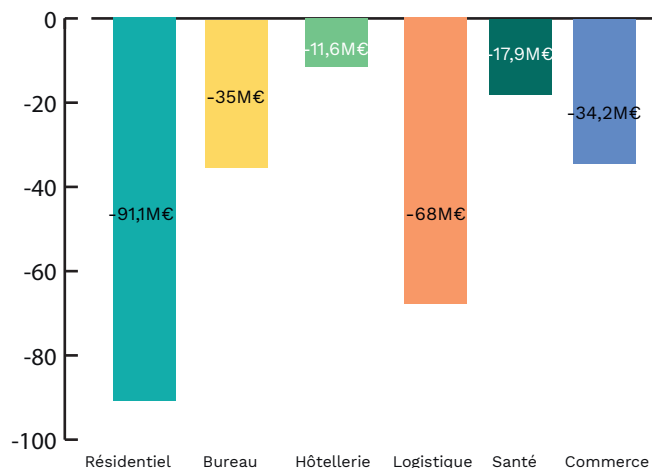
Source : PREIM France et Primonial REIM CARE

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



Source : Primonial REIM France

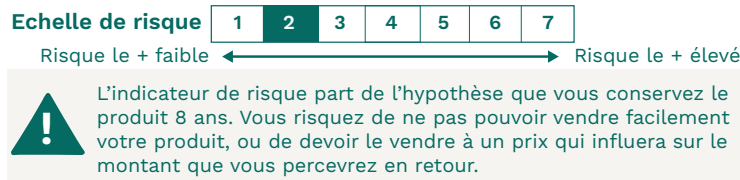
* Les investissements sont des engagements non encore appelés

** Projections données à titre indicatif sans garantie de réalisation

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	Cotation boursière ou ANR - 5% selon le profil de liquidité du titre

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% (0% à compter du 9 octobre 2023 jusqu'au 31 décembre 2024.)

Frais d'entrée : 2% acquis au fonds (0% à compter du 9 octobre 2023 jusqu'au 31 décembre 2024.)

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 associés de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO à des fins d'informations.
Pour une information complète, il convient de se référer aux documents d'information de la SCI disponibles auprès de la société de gestion, disponibles auprès de la société de gestion.
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 | 3T2023