

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)

Dans un contexte macro-économique marqué notamment par une flambée des prix de l'énergie sur fonds de guerre en Ukraine, une inflation forte et un resserrement des politiques monétaires, les bons résultats de la SCI Primonial Capimmo pour le troisième trimestre 2022 confirment :

- la place de l'immobilier en tant que valeur refuge et bouclier anti-inflation ;
- la pertinence des choix stratégiques de la SCI créatrice de valeur pour ses épargnants

A DATE : UNE PERFORMANCE AU-DELA DE L'OBJECTIF CIBLE ET UNE STABILITE DES VALEURS

A fin septembre, la performance nette de la SCI Primonial Capimmo ressort à 3,65%¹, au-delà de son objectif (3% cible). Les valeurs restent stables portées par la hausse sensible des loyers (indexés sur l'inflation) et les volumes toujours importants de transactions qui soutiennent les prix en logistique, santé et bureau prime principalement.

Performance	2022
Revenus	2,68%
Amortissement	-0,11%
Revalorisation	2,29%
Performance brute	4,87%
- frais corporate	-1,21%
Performance Nette	3,65%

Ces bons résultats proviennent essentiellement des choix stratégiques opérés en début d'année et que nous croyons décisifs pour espérer une création de valeur régulière et à long terme.

Ils concernent **l'allocation sectorielle du portefeuille** d'une part, et **l'intégration progressive et volontariste d'une politique ESG à l'ensemble du patrimoine immobilier**, d'autre part.

1. L'allocation de Capimmo privilégie une diversification toujours accrue de son portefeuille, en se positionnant notamment sur les secteurs immobiliers de la **logistique**, de la **santé** et du **résidentiel** : l'essor du e-commerce soutient une tendance long terme sur l'immobilier logistique ; la santé et le résidentiel sont par nature moins exposés aux cycles économiques et ont déjà démontré, notamment lors de la crise sanitaire, toute leur capacité de résilience. En revanche, nous avons réduit, dans une certaine mesure, la part de bureaux et de commerces dans le portefeuille du fonds en mettant en œuvre une politique d'arbitrages ambitieuse sur les actifs arrivés à maturité.







En 2022 à date, tous les secteurs (mis à part les projets de bureau « value add² » impactés par le décalage dans le temps des programmes de redéveloppement et l'augmentation des coûts travaux) contribuent positivement à la performance de la SCI, au-delà de l'objectif qui lui permette de réaliser une performance nette annuelle de 4%¹ :

¹Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
Source Primonial REIM France au 30 septembre 2022

²Value add désigne une stratégie de gestion immobilière dynamique. Cette gestion requiert par exemple un plan de rénovation des immeubles en vue d'accroître leur valeur et leur potentiel locatif.

COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

Performances annualisées*

	T1	T2	T3	2022	Rappel 2021	
 BUREAUX	7,88%	6,21%	6,82%	6,97%	4,55%	Core Value add Total
	1,93%	0,56%	-6,90%	-1,58%	7,78%	
	6,34%	4,65%	2,89%	4,54%	5,34%	
 COMMERCE	9,09%	5,55%	14,80%	9,58%	5,14%	
 RÉSIDENTIEL	12,05%	8,52%	-1,24%	6,02%	7,09%	
 SANTÉ	12,72%	10,14%	9,28%	10,19%	7,75%	
 LOGISTIQUE	13,63%	9,64%	3,82%	6,76%	26,13%	
 HÔTELLERIE	9,82%	6,44%	5,67%	7,12%	4,51%	

**Total return de la période, annualisé*

Les performances passées
ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

Par ailleurs, la très forte dynamique de collecte de la SCI Primonial Capimmo (712 millions d'euros à fin septembre), va nous permettre de continuer à saisir les opportunités immobilières offrant des meilleures perspectives de rendements, ce qui améliorera, selon nous, la performance locative du fonds.

2. Pour assurer une création de valeur régulière et continue, Primonial Capimmo poursuit également activement le déploiement progressif d'une politique ESG (Environnement, Social et Gouvernance) volontariste sur la totalité de son patrimoine. Cela se traduit notamment par un travail actif d'asset management visant à rendre les actifs plus sobres d'un point de vue énergétique, à en améliorer l'efficacité et leur usage dans la durée pour un meilleur confort des occupants.

La SCI Primonial Capimmo sélectionne également des gérants externes qui ont pris la mesure de ces enjeux et qui participent à l'amélioration continue du parc

immobilier qu'ils gèrent pour son compte à travers l'Europe. Nous travaillons à rendre la SCI conforme à l'article 8 de la réglementation européenne dite SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)³ d'ici la fin de l'année.

EN SYNTHÈSE

Si conclusion rime souvent avec prévisions, le contexte actuel nous incite néanmoins à la prudence. Difficile en effet à ce stade d'anticiper les dynamiques futures de marché qui dépendent autant de l'évolution de la situation géopolitique que des politiques monétaires internationales.

Toutefois, la taille significative de la SCI Primonial Capimmo (capitalisation de 7 milliards), son allocation très diversifiée (géographique, multi-classes d'actifs immobilières, multi-supports) la dotent quoiqu'il en soit d'excellents atouts pour s'adapter au fil de l'eau au contexte macro-économique et mener à bien ses objectifs à courts et longs termes.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

³Aujourd'hui, la SCI Primonial Capimmo est classée Article 6 au regard de la réglementation européenne dite SFDR. Cette classification est propre aux fonds qui ne prennent pas en compte les critères ESG dans leur objectif d'investissement ni dans leur processus de gestion. Une classification article 8 suppose en revanche que l'intégration des critères ESG soit effective dans le processus de gestion.

Caractéristiques au 30/09/2022

Actif net
7,22 Mrd €

Performance
(depuis le 31/12/2021)
3,65%

Valeur liquidative
292,39 €

Nombre de parts
24 702 235,06

Nombre de lignes
du portefeuille
251

LTV (Loan To Value)* au 30/06/2022
18,40%

Effet de levier au 30/06/2022
1,21

Frais d'entrée
2%
acquis au fonds

Volatilité
(52 semaines)
0,62%

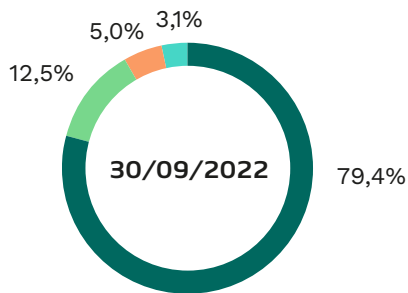
Frais de gestion
1,60%
HT de l'actif brut réévalué de la SCI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

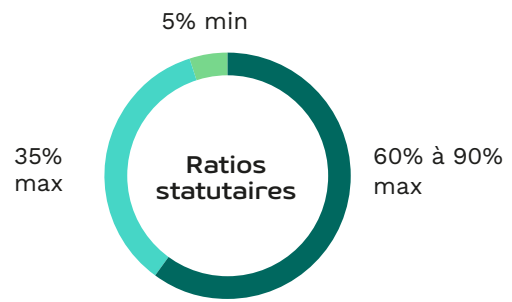
* Ratio d'endettement

Source : Primonial REIM France

ALLOCATION AU 30/09/2022



- Poche de liquidité (liquidités placés : 5,3% ; disponibilités : 7,2%)
- 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

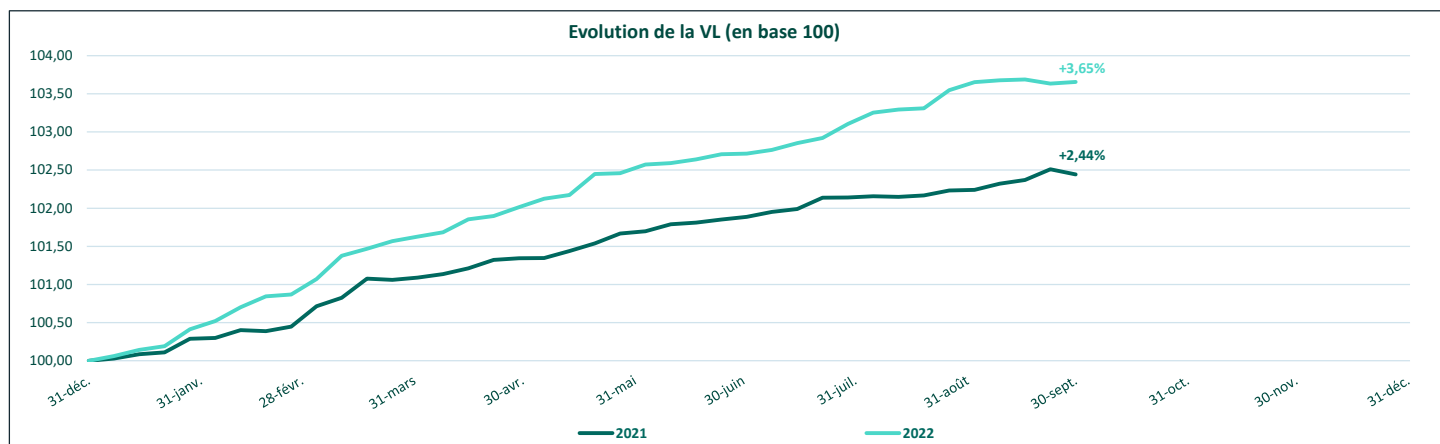
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

Source : Primonial REIM France

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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%

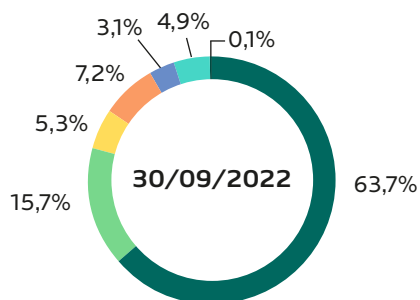
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



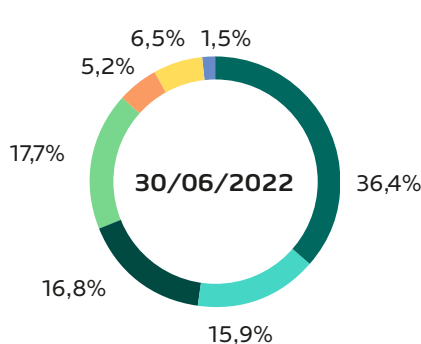
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

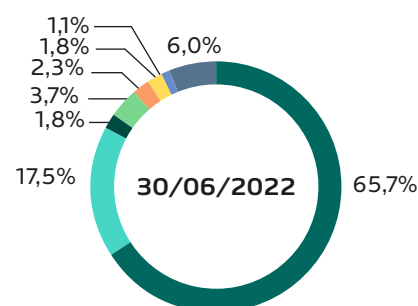
DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



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 TROISIÈME TRIMESTRE 2022

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
GARBE LOGISTIKIMMOBILIEN FONDS PLUS III S.C.A.	Immobilier indirect (hors SCPI)	Logistique	75 000 000	19/08/2022
PRINCIPAL EUROPEAN DATA CENTRE FUND I	Immobilier indirect (hors SCPI)	Data Center	23 119 340	T3 2022
EPOPEE IMMO RENDEMENT 1	Immobilier indirect (hors SCPI)	Mixte	19 392 840	26/08/2022
PREIM EVIA*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Hôtellerie	17 377 118	T3 2022
Primonial European Residential Fund II	SCPI/OPCI grand public	Mixte	10 626 371	08/07/2022

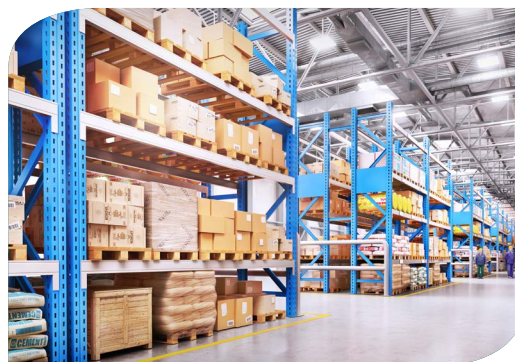
* Opération réalisée via une participation dans un FIA géré par Primonial REIM France

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022

INVESTISSEMENT DANS LE FONDS GARBE LOGISTIKIMMOBILIEN FONDS PLUS III S.C.A.

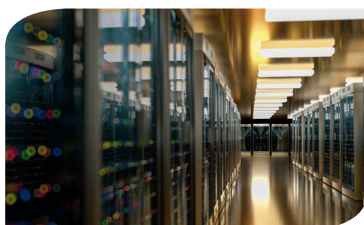
- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Logistique
- Montant : 75 000 000 €



Déploiement de la totalité de l'engagement de 75M€ souscrit en mai 2022, dans le fonds pan-européen ouvert GARBE LOGISTIKIMMOBILIEN FONDS PLUS III S.C.A. géré par Garbe. Les sommes déployées ont permis l'acquisition d'un portefeuille d'actifs existant et localisés en Allemagne auprès de locataires de premier rang permettant de générer un rendement immédiat. Ce fonds aura pour vocation de continuer son développement à travers l'europe afin de bénéficier d'opportunités d'investissement à venir dans le secteur de la logistique.

INVESTISSEMENT DANS LE FONDS PRINCIPAL EUROPEAN DATA CENTRE FUND I

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Data Center
- Montant : 23 119 340 €



Nous avons déployé une première tranche de 23M€ dans le fonds pan-européen PRINCIPAL EUROPEAN DATA CENTRE FUND I.

Cette tranche a permis l'acquisition de 2 actifs de Data Centre en Espagne et en Angleterre.

INVESTISSEMENT DANS L'OPPCI PREIM EVIA

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Hôtellerie
- Montant : 17 377 118 €



La SCI Primonial Capimmo a investi dans un club-deal géré par Primonial REIM France afin d'acquérir un Club Med situé à Gregolimano en Grèce. Cette nouvelle acquisition renforce donc la diversification géographique et sectorielle de la SCI en profitant d'un secteur en pleine croissance post Covid.

La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futures.

TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2022

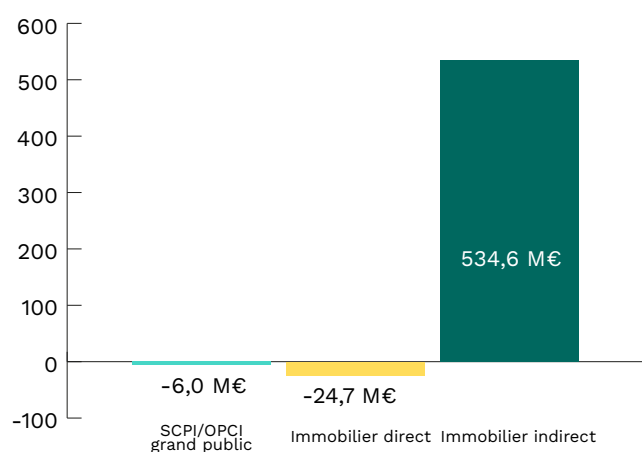
SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
SAS Panacea* - Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne.	+ 0,46%
Marseille City* - 140 actifs mixtes situés principalement rue de la République à Marseille.	+ 0,37%
PREIM European Healthcare Fund - Fonds composé d'actifs de la santé situés en Allemagne, France et Autriche.	+ 0,36%
OPCI PREIM Lumière* - Actif de bureaux situé à Paris.	+ 0,22%
SCI Usufruimmo 2016 - Fonds investissant dans des parts de SCPI en usufruit.	+ 0,15%

* Fonds gérés par Primonial REIM France.

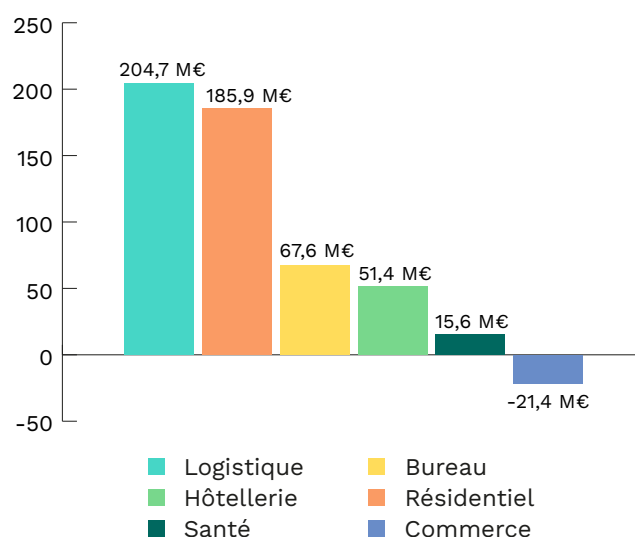
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



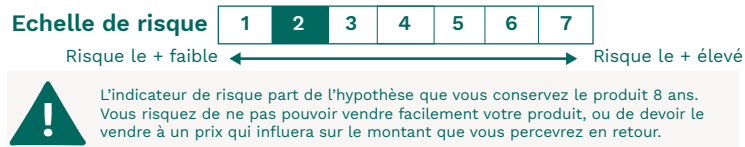
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 30 septembre 2022.

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

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 | 3T2022