

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)

Chers clients, chers partenaires,

Toutes les équipes dédiées à la gestion de la SCI Primonial Capimmo souhaitent profiter de cet espace pour vous adresser leurs meilleurs vœux pour cette année 2023. Qu'elle apporte sérénité et satisfactions de tous ordres à chacun d'entre vous.

L'année 2022 aura été marquée par un changement profond de paradigme sur le plan financier : sur fond d'inflation, une hausse des taux à un rythme soutenu qui a sorti le marché de l'ère des taux bas que nous connaissions depuis plus d'une décennie. Le taux 10 ans français a dépassé 3% en fin d'année alors qu'il était de l'ordre de 0,2% un an plus tôt. Pour l'immobilier, ceci a un impact direct sur les conditions de financement

des acquisitions immobilières : l'avantage est donné aux acteurs en capacité de financer cash – ce qui est le cas pour Capimmo compte tenu de l'important flux de collecte. Le tournant a été significatif sur le second semestre alors que le recours à l'endettement pour bénéficier de l'effet de levier est devenu nécessairement limité.

Dans ce contexte mouvant, **la SCI Capimmo termine l'année avec une solide performance de 4,04% au titre de l'exercice 2022. Cette performance est en ligne avec les performances antérieures de la SCI** et s'accompagne d'une **volatilité particulièrement faible de 0,65%** sur un an. La performance se décompose comme suit :

Performance	2022	2021	2020	2019	2018
Revenus	3,62%	3,94%	3,45%	5,38%	4,96%
Amortissement	-0,16%	-0,36%	-0,19%	0,38%	-0,70%
Revalorisation	2,18%	2,23%	0,94%	0,76%	2,01%
Performance brute	5,64%	5,81%	4,20%	6,51%	6,27%
- frais corporate	-1,60%	-1,69%	-1,69%	-1,95%	-2,06%
Performance Nette	4,04%	4,12%	2,50%	4,56%	4,20%

Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

La performance provient majoritairement des revalorisations brutes du portefeuille pour 2,18% et dans une moindre mesure des revenus nets générés par le portefeuille, contribuant à hauteur de +1,86%. Au 4^{ème} trimestre 2022, l'intégration des campagnes d'expertise du 3^{ème} trimestre a entraîné une quasi-stabilisation de la valeur liquidative, reflétant en réalité **la bonne résistance du patrimoine en valeur**, avec néanmoins quelques ajustements.

Cette phase d'ajustement des valeurs se poursuit sur le premier trimestre 2023 mais nous estimons qu'elle devrait rester temporaire. En effet, compte tenu des premiers retours sur les lignes en portefeuille et de nos analyses, nous sommes confiants dans la capacité de la SCI à protéger la valeur sur l'exercice.

Le dernier trimestre a été tout aussi actif que les précédents quant à l'investissement, à l'image de la collecte. **Au total, plus de 900 millions d'euros ont été investis sur l'exercice**, répartis sur les différentes classes d'actifs qui composent l'allocation de la SCI Capimmo, avec une **prépondérance des secteurs logistique et résidentiel**.

Pour le quatrième trimestre, sont à noter :

- une prise de participation à hauteur de 42,75% dans un club deal pour l'acquisition de **l'immeuble de bureaux Bloom**, idéalement **situé à Paris Bercy** et intégralement loué, avec un rendement acte-en-main de très bonne facture s'élevant à 4,43% ;
- une participation à hauteur d'un tiers dans une joint-venture (JV) tripartite au côté de l'assureur belge Ethias et d'un opérateur investisseurs dans des

entrepôts logistiques ; la JV achète des entrepôts de classe A neufs, **en Europe**, loués à l'acquisition dans le cadre de baux long terme ;

- un investissement de 100 millions d'euros dans le fonds PGIM Income Plus, fonds paneuropéen diversifié (Bureau et Logistique entre autres) qui, comme son nom l'indique, vise prioritairement le rendement mais également la création de valeur à travers le repositionnement d'actifs à moyen terme.

Capimmo démarre l'année 2023 avec un solde de trésorerie disponible d'environ 300 millions d'euros. Cet état de fait, directement lié à la **dynamique soutenue de la collecte** et à la **rotation active du portefeuille**, donne un **fort avantage concurrentiel à la SCI pour saisir des opportunités d'investissement**, dans un contexte où le recours à l'effet de levier ne peut plus être que marginal et où les opérations sont donc réalisées principalement sur le cash disponible.

Concrètement, Capimmo envisage de se positionner de façon opportuniste sur des opérations relatives telles que des actifs de bureaux au profil value-add pour accompagner notamment les stratégies de repositionnement ESG des immeubles, des actifs de logistique, des actifs de santé et plus généralement des opportunités délivrant des rémunérations potentiellement élevées (income return supérieur à 6%) via des points d'entrée négociés en gré à gré ou sur des secteurs / géographies offrant des primes de risques significatives. Indépendamment des aspects financiers, l'équipe de gestion veillera également, à retenir des opérations qui soient cohérentes sur le plan extra-financier avec la nouvelle classification article 8 SFDR de la SCI Capimmo.

Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Caractéristiques au 31/12/2022

Actif net
7,40 Mrd €

Performance
(depuis le 31/12/2021)
4,04%

Valeur liquidative
293,47 €

Nombre de parts
25 224 566,90

Nombre de lignes
du portefeuille
256

LTV (Loan To Value)* au 30/09/2022
17,80%

Effet de levier au 30/09/2022
1,21

Frais d'entrée
2%
acquis au fonds

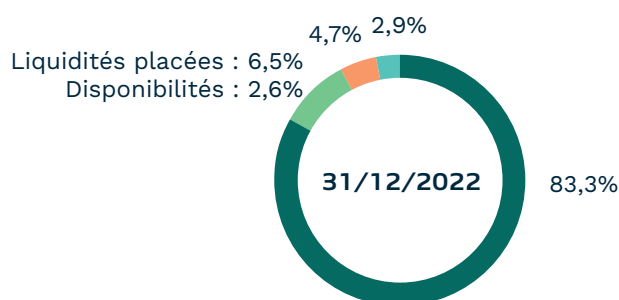
Volatilité
(52 semaines)
0,65%

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

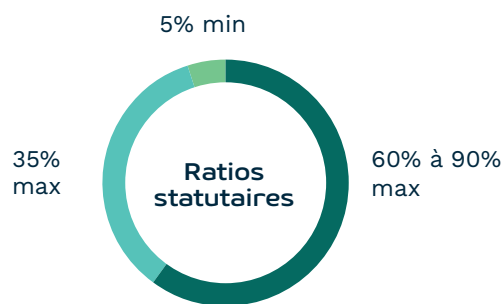
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Ratio d'endettement

ALLOCATION AU 31/12/2022



- Immobilier collectif non coté
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Poche de liquidité
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)



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

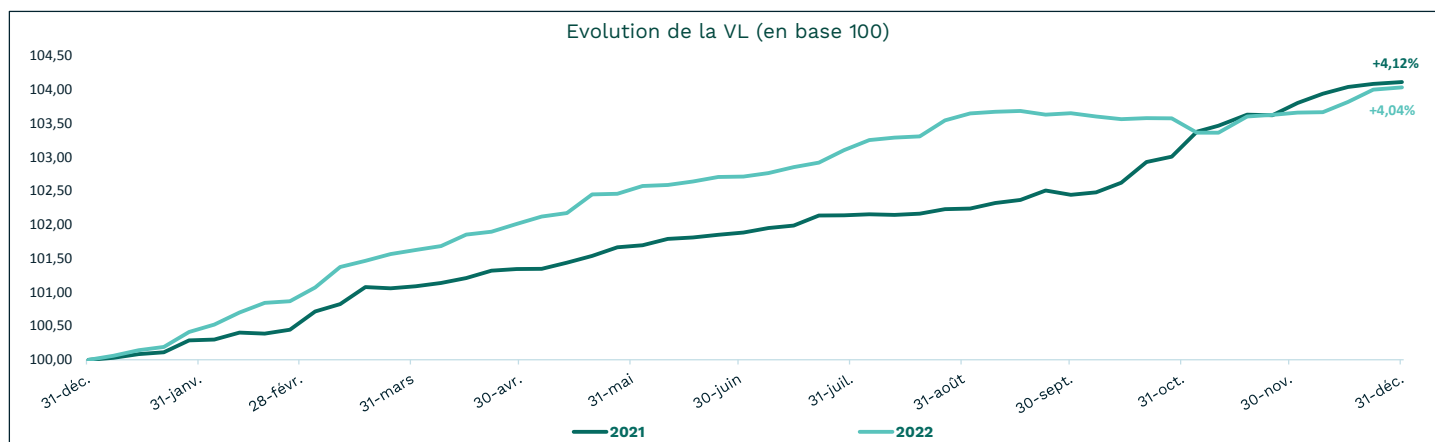
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

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%

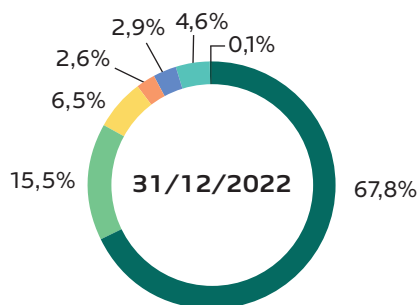
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

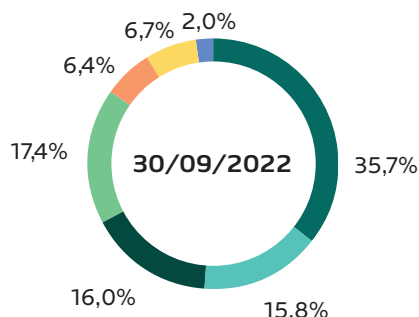
Source : Primonial REIM France

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



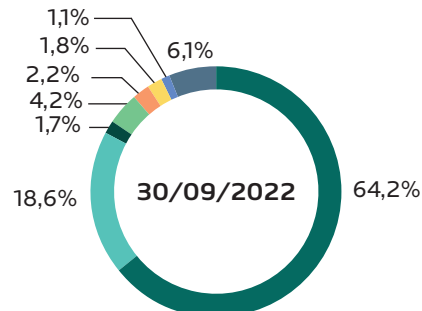
- Immobilier indirect
- Trésorerie investie**
- SCPI/OCPI grand public
- Disponibilités***
- Actions foncières
- Trésorerie non investie
- Immobilier direct

RÉPARTITION SECTORIELLE*



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



- 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 QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
WEERTS*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Logistique	80 000 000	22/11/2022
BLOOM*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Bureau	75 929 813	14/12/2022
Portefeuille 92*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	35 534 570	06/12/2022
OREIMA IV	Immobilier indirect (hors SCPI)	Mixte	21 450 000	23/11/2022
Projet Vespucci - Co-invest Ardian	Immobilier indirect (hors SCPI)	Bureau	10 721 016	19/12/2022

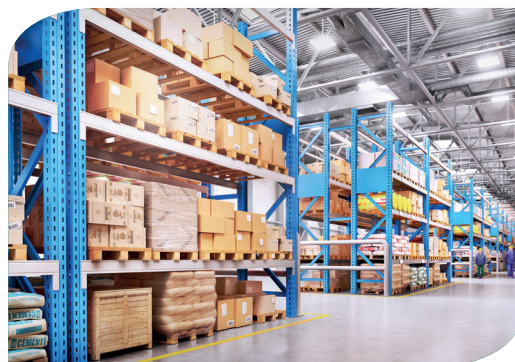
* Opération réalisée via une participation dans un FIA géré par Primonial REIM France

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures.

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2022

INVESTISSEMENT DANS WEERTS VIA LA SCI PREIM LOGISTIQUE (SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Logistique
- Montant : 80 000 000 €



Prise de participation de 33,33% dans une joint-venture (JV) à 3 aux côtés d'un assureur belge et d'un opérateur et investisseur logistique belge, sur la base d'un programme de développement de 3 ans de 1,5 milliards d'euros minimum. La JV achète des entrepôts classe A en Europe, tous neufs, livrés et loués au moment de l'acquisition, à leur valeur de marché.

INVESTISSEMENT VIA LA SCI PREIM BLOOM (SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Bureau
- Montant : 75 929 813 €

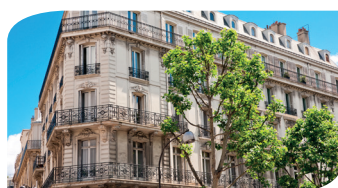
Acquisition en club deal d'un actif de Bureau parisien situé 61-69 rue de Bercy à Paris 12^{ème}. L'actif a été acquis pour une valeur de 11 700€/m² faisant ressortir un taux de rendement initial (NIY, net income yield) de 4,50% environ, un pricing très compétitif pour un actif parisien de cette qualité.



INVESTISSEMENT DANS LE PORTEFEUILLE 92 VIA LA SCI AIBO (SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Résidentiel
- Montant : 35 354 570 €

La SCI Primonial Capimmo a investi via la SCI AIBO dans un portefeuille résidentiel de 3 actifs situés à Levallois, Vaucresson et Courbevoie. Ce portefeuille présente de bonnes localisations et un potentiel de réversion.



La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR L'ANNÉE 2022

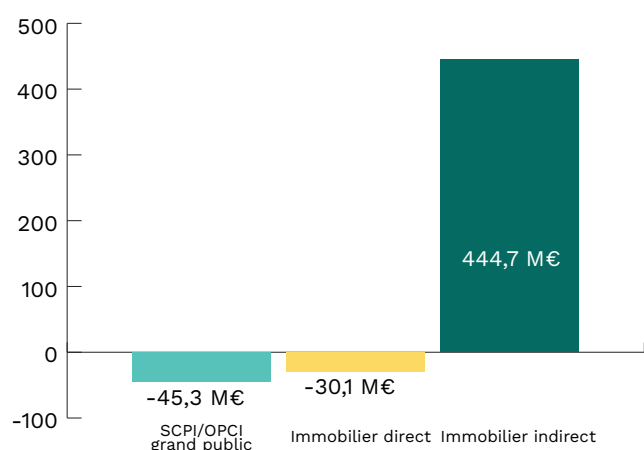
SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
SAS Panacea* - Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne.	+ 0,55%
PREIM European Healthcare Fund - Fonds composé d'actifs de santé situés en Allemagne, en France et en Autriche.	+ 0,47%
Marseille City* - 140 actifs mixtes de type Haussmannien situés principalement rue de la République à Marseille.	+ 0,39%
PREIM Build to Rent Spain - Fonds composé d'actifs résidentiels en VEFA situés principalement en Espagne.	+ 0,26%
SCI Usufruitmo 2016 - Fonds investissant dans des parts de SCPI en usufruit.	+ 0,25%

* Fonds gérés par Primonial REIM France.

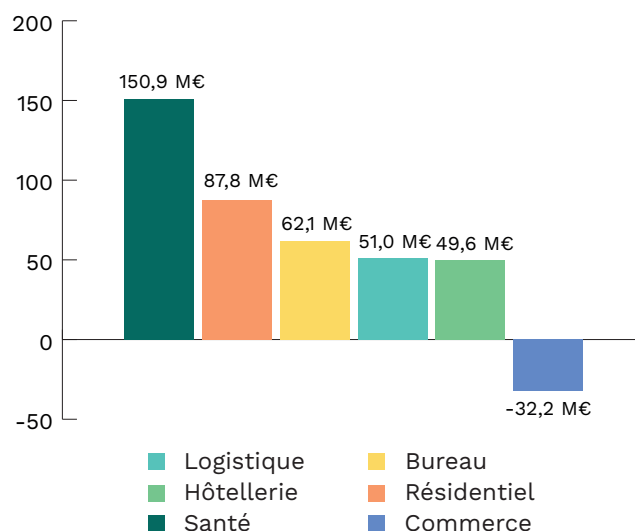
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



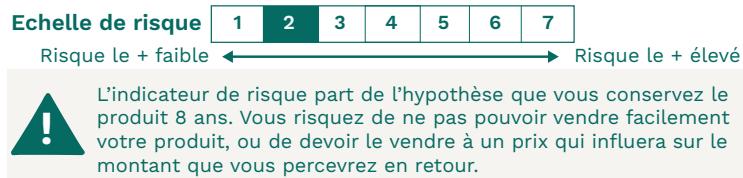
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 31 décembre 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 | 4T2022