

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.

LE MOT DU PRÉSIDENT GRÉGORY FRAPET

Au cours de la dernière décennie caractérisée par des taux d'intérêts très bas ou négatifs, les investisseurs, à la recherche de nouvelles sources de performance, se sont orientés vers l'immobilier.

Dans cet environnement, la SCI Primonial Capimmo a affiché une performance exceptionnelle, proche de 100%, depuis sa création en 2007 assortie d'une très faible volatilité.

Depuis 12 mois, le marché de l'immobilier est sous tension. Le contexte se caractérise depuis l'été 2022 par une remontée des taux directeurs qui atteignent leur plus haut niveau depuis 2001. Un an après avoir lancé le cycle de relèvement des taux le plus rapide de son histoire, plus de 400 points de base, à ce jour, la Banque Centrale Européenne garde le cap des hausses dans le but de juguler l'inflation.

Ce mouvement a entraîné un renchérissement du coût du crédit, un durcissement des conditions de financement pour les investisseurs, a limité mécaniquement la prime de risque spécifique à l'immobilier et a impacté à date certaines valeurs immobilières à la baisse.

Face à une remontée aussi rapide et brutale des taux, la qualité et la diversité du patrimoine de la SCI Primonial Capimmo a permis d'en limiter l'impact avec une baisse de la VL au 30 juin 2023 à 1,82% et une VL au 28 juillet 2023 en baisse à 2,65% qui acte le point bas annuel attendu avant passage en territoire positif.

Toutefois les variations de taux directeurs hebdomadaires ou les changements constants dans les anticipations concernant les évolutions futures du ton adopté par les banques centrales n'ont pas modifié nos convictions de gestion à long terme. Au contraire les trends gagnants que nous avons anticipés avant le changement de paradigme de marché sont que plus pertinents aujourd'hui et permettront, une fois la baisse mécanique des marchés absorbée, d'être les moteurs de la performance dès le second semestre 2023.

L'allocation sur les marchés immobiliers se base sur des choix de long terme et la recherche d'une moindre volatilité ainsi que la protection des loyers contre l'inflation.

Par ailleurs, au-delà de la résilience du portefeuille de la SCI Primonial Capimmo, la situation actuelle permet une optimisation des points d'entrée sur le marché de l'immobilier et des perspectives de plus-values futures lorsque le marché des taux se sera normalisé.

Par ailleurs, l'immobilier en général et plus encore l'immobilier alternatif offrent une excellente protection contre l'inflation et les revenus issus des investissements devraient progresser de plus de 5% dès 2024.

La SCI Primonial Capimmo a été constituée pour traduire et reproduire nos choix d'allocation. Ainsi, nous visons selon nos projections internes à date une performance de 5% pour 2024 qui s'appuiera sur nos stratégies alternatives : Healthcare, Hospitality, résidentiel, logistique.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les rendements attendus ne sont pas garantis.

Les investissements (SCPI, SCI) sont soumis à des risques de perte de capital, de liquidité et de crédit.

Sources : Primonial REIM, juillet 2023, BCE

L'ANALYSE EN DÉTAIL DU GÉRANT LOUIS MOLINO

Donner un ordre de grandeur à cette baisse n'a guère de sens dans la mesure où **cette situation exceptionnelle de marché touche les classes immobilières de façon très différenciée**. Le bureau par exemple qui avait connu une augmentation rapide des valorisations ces dernières années est impacté alors que l'immobilier de santé et le résidentiel résistent particulièrement bien*. Dans le même temps, les loyers progressent grâce à l'indexation ou à des nouveaux baux à la hausse qu'occasionne l'inflation.

Au cours du second semestre, **la BCE devrait ralentir le rythme de la hausse des taux directeurs pour un atterrissage dans l'année à venir**, amenant ainsi une reconstitution progressive de la prime immobilière. Cette hausse des taux reste un événement de marché exceptionnel avec des impacts de court/moyen terme.

Lorsque l'on s'inscrit sur des actifs immobiliers il faut être conscient que l'on s'inscrit dans le temps long, les portefeuilles prennent du temps à être construits et leur performance doit être analysée dans une perspective de long terme de l'ordre de 8 ans.

Sur le long terme, l'immobilier a démontré sa capacité à traverser les cycles économiques. Il conserve toute sa place dans le cadre d'une allocation de portefeuille diversifiée.

L'historique de performance de la SCI Primonial Capimmo illustre parfaitement ce principe, avec une performance cumulée avoisinant 100% depuis sa création en 2007 et une performance annuelle moyenne de 4,34% à fin juin.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La très forte diversification des sous-jacents de la SCI Primonial Capimmo, sur les classes d'actifs immobilières et dans plusieurs pays d'Europe, permet d'avoir une baisse contenue des valeurs depuis le début de l'année 2023 et une augmentation des revenus locatifs grâce à la qualité des locataires.

Les locataires actuels ne présagent pas des futurs locataires.

La SCI Primonial Capimmo ajuste sa stratégie au contexte de marché actuel, **en renforçant ses investissements vers les classes d'actifs immobilières alternatives et relatives de la performance telles que l'immobilier de santé** (baux longs avec les opérateurs de santé, potentiels de réversion...) et en procédant aux arbitrages nécessaires sur les segments moins porteurs.

Nous réitérons pour la SCI Primonial Capimmo notre objectif pour la décennie à venir à savoir maintenir les mêmes niveaux de performances.

**Source : Primonial REIM France*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE LA PERFORMANCE

Depuis le début de l'année, la performance nette de la SCI Primonial Capimmo s'établit à -1.82% en baisse de 0.50% sur un trimestre. La baisse est liée à l'impact des valorisations de certaines lignes du portefeuille, notamment le bureau. En contrepartie, la part des revenus affiche une progression en rythme annualisé

de +2.01%, grâce à l'indexation des loyers existants et à la hausse des loyers à l'occasion de la signature de nouveaux baux.

**Source : Primonial REIM France*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance	2018	2019	2020	2021	2022	2023 YTD
Revenus	4,96%	5,38%	3,45%	3,94%	3,62%	2,01%
Amortissement	-0,70%	0,38%	-0,19%	-0,36%	-0,16%	-0,06%
Revalorisation	2,01%	0,76%	0,94%	2,23%	2,18%	-2,98%
Performance brute	6,27%	6,51%	4,20%	5,81%	5,64%	-1,03%
- frais corporate	-2,06%	-1,95%	-1,69%	-1,69%	-1,60%	-0,79%
Performance Nette	4,20%	4,56%	2,50%	4,12%	4,04%	-1,82%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France au 30 juin 2023.

INVESTISSEMENTS

Sur le second trimestre, la SCI Primonial Capimmo a acquis pour 328 millions d'euros d'actifs et participations immobilières*, poursuivant ainsi son développement et continuant à saisir des opportunités intéressantes offertes par un marché dans un contexte moins compétitif. **À titre d'exemple, la SCI Primonial Capimmo a pris une participation de 245 millions d'euros dans l'opération Icade Santé – OPPCI Preim Care, opération d'envergure qui augmente la part des actifs de santé dans le portefeuille avec un caractère relatif immédiat. La SCI Primonial Capimmo a, en outre, cédé pour 78 millions d'euros d'actifs dans le cadre d'un plan d'arbitrage initié en avril** et ayant notamment vocation à accroître la liquidité du fonds.

Les investissements réalisés permettent d'augmenter le profil de rendement locatif de la SCI (distribution supérieure à 6%) et se font à des prix protecteurs de la valeur, laissant anticiper au-delà de l'année 2023 de réelles créations de valeur, améliorant d'autant nos prévisions pour 2024.

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

PERSPECTIVES SECOND SEMESTRE

Si la trajectoire à court terme reste mitigée, **les perspectives de moyen et long terme demeurent quant à elles positives.** Comme nous l'avons dit, **les revenus progressent et le profil de rendement locatif de la SCI s'améliore au fil des investissements réalisés dans cette période propice aux opportunités.** Selon les hypothèses de la Recherche de Primonial REIM (modèle SMARTT), un rendement global immobilier de 5% à 8% par an est attendu pour les prochaines années (tous secteurs et toute Europe agrégée). Ces performances s'entendant hors frais de gestion et hors effet de levier.

Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds, de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Source : Primonial REIM*

Caractéristiques au 30/06/2023

Actif net
7,08 Mrd €

Valeur liquidative
288,13

Performance
(depuis le 31/12/22)
-1,82%

Nombre de parts
24 566 337,25

Nombre de lignes
du portefeuille
248

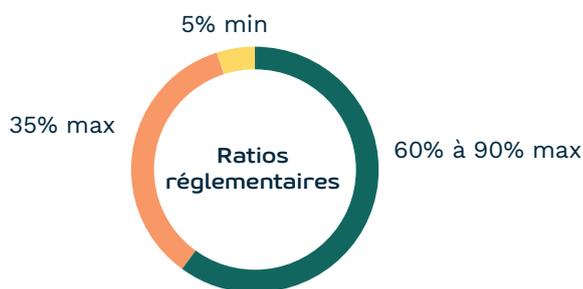
LTV (Loan To Value)
au 31/03/2023
18,01%

Effet de levier au 31/03/2023
1,2

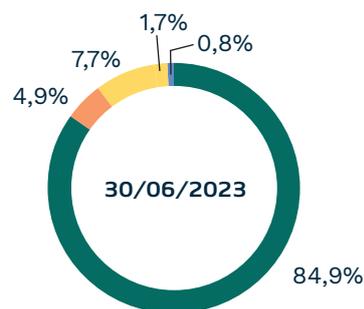
Frais d'entrée
2%
acquis au fonds

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

ALLOCATION AU 30/06/2023



- 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 : 1,7% ; disponibilités : 7,7%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

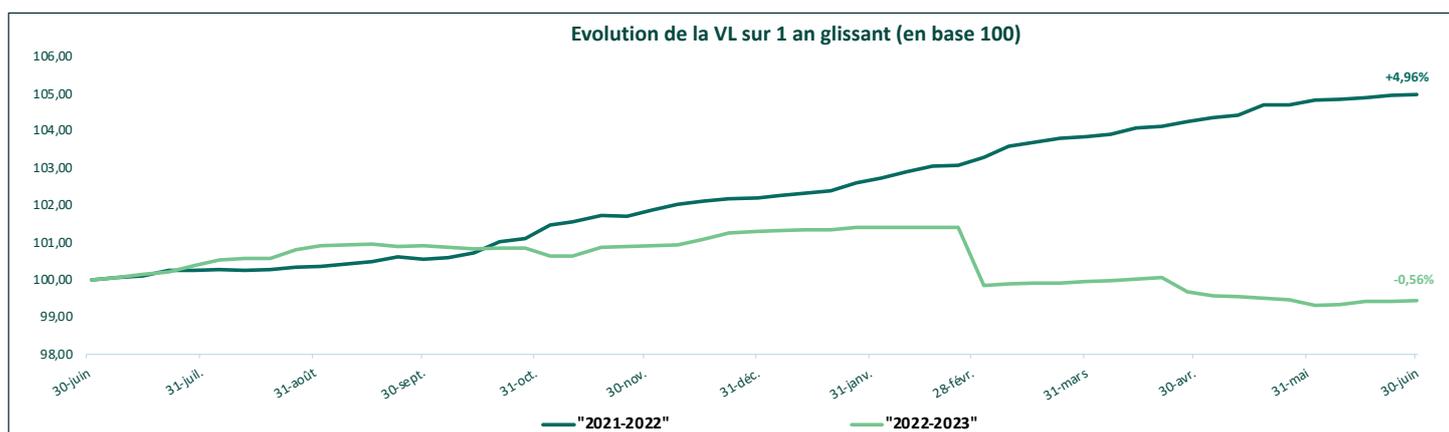
Source : Primonial REIM France

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

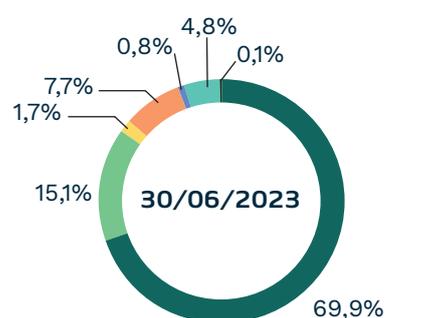
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
8,89%	6,89%	2,49%	3,18%	1,80%	5,07%	5,03%	4,70%	4,95%	4,23%	4,06%	4,20%	4,56%	2,50%	4,12%	4,04%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

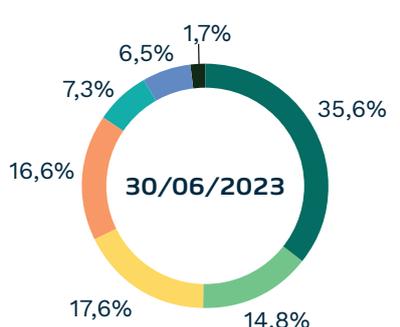


DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



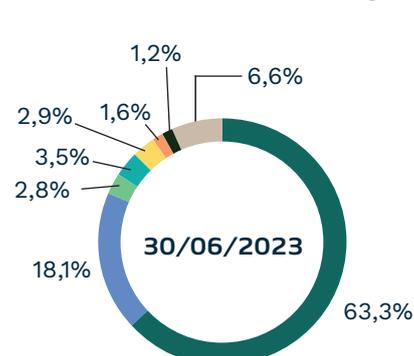
- Immobilier indirect
- SCPI/OCPI grand public
- Trésorerie investie**
- Trésorerie non investie
- Disponibilités***
- Immobilier direct
- Actions sociétés

RÉPARTITION SECTORIELLE*



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



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

* Valeurs au 30/06/2023

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

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

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR LE DEUXIEME TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
ROUNDHILL CAPITAL - European Residential Income Fund II	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	50 000 000	Mai 2023

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

INVESTISSEMENT DANS EUROPEAN RESIDENTIAL INCOME FUND II

DESCRIPTION DE L'ACTIF



DATE D'ACQUISITION
2023



TYPOLOGIE
RÉSIDENTIEL



ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION
50 000 000 €

Investissement dans un fonds Core/Core + dont la stratégie est d'investir dans des actifs multifamiliaux de taille moyenne sélectionnés sur des marchés européens qui possèdent des tendances démographiques et dynamiques macro-économiques favorables. Le portefeuille se compose de 12 actifs/portefeuilles représentant une Gross Asset Value de 295 M€.

Le fonds est géré par RoundHill Capital, leader du secteur résidentiel avec une présence paneuropéenne dans 11 pays, avec 14 bureaux locaux.

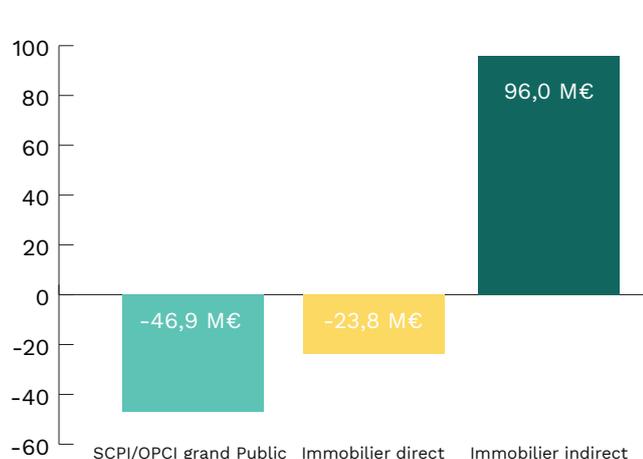
TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE 2023

SOUS-JACCENTS	CONTRIBUTION DE PERFORMANCE
SAS Arboretum - Fonds investi dans un projet de promotion de bureaux à Nanterre *	+0,25%
SCI Usufruimmo 2016 - Fonds investissant dans des parts de SCPI en usufruits	+0,14%
SIS CARE - Société foncière non cotée dédiée à la gestion et développement d'actifs de santé et de crèches en France et en Belgique	+0,13%
SAS PANACEA - Fonds investissant dans des actifs de santé en Allemagne *	+0,10%
SCI CIFA 1234 - Fonds investi dans un actif de commerce à Aubervilliers	+0,10%

* Fonds gérés par Primonial REIM France

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



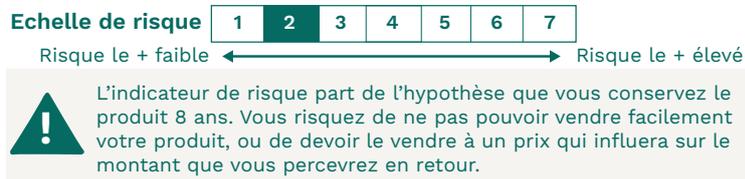
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 2^e 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	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%

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 | 2T2023