

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 Économique, et d'une poche d'actifs liquides de 5 % minimum.

COMMENTAIRE DE GESTION

Après une « *annus horribilis* » pour l'immobilier en 2023, des signaux positifs se profilent pour l'année 2024. La Banque centrale européenne laisse désormais entrevoir une première baisse des taux directeurs dès juin 2024, ce qui permettrait tout d'abord une stabilisation des marchés immobiliers puis une reprise progressive du secteur. Les conditions seraient alors réunies pour l'avènement d'un nouveau cycle immobilier, synonyme de nouvelles opportunités pour les investisseurs. En attendant ce nouvel environnement de marché, si la plus grande partie du chemin a déjà

été parcourue en termes de corrections des valeurs, les portefeuilles immobiliers continuent à être impactés sur la première partie de l'année 2024 avec l'intégration des campagnes d'expertise trimestrielles.

La valeur liquidative (VL) s'établit à 236,46 euros au 29/03/2024, soit une performance de -18,35 % sur un an glissant et de -8,90 % sur le trimestre. La performance négative provient essentiellement des expertises de fin d'année, intégrées à la VL du 9 février.

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance	r2024 YTD	2023	2022	2021	2020	2019
Revenus	0,70 %	4,08 %	3,62 %	3,94 %	3,45 %	5,38 %
Amortissement	-0,13 %	-0,04 %	-0,16 %	-0,36 %	-0,19 %	0,38 %
Revalorisation	-9,10 %	-14,05 %*	2,18 %	2,23 %	0,94 %	0,76 %
Performance brute	-8,53 %	-10,01 %	5,64 %	5,81 %	4,20 %	6,51 %
- frais corporate	-0,37 %	-1,54 %	-1,60 %	-1,69 %	-1,69 %	-1,95 %
Performance Nette	-8,90 %	-11,55 %	4,04 %	4,12 %	2,50 %	4,56 %

* La revalorisation 2023 intègre la provision pour illiquidité enregistrée mi-septembre.

Source : Primonial REIM France (29/03/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sur les baisses cumulées de septembre 2023 et février 2024 de l'ordre de 20 %, 13 % résultent de la prise en compte des expertises du patrimoine et 7 % résultent de la mise en place du plan d'arbitrage et de la provision de décote associée.

Capimmo poursuit effectivement la réalisation du plan d'arbitrage complémentaire mis en place en septembre dernier afin de respecter le plan de trésorerie et de porter sa poche statutaire de liquidité à 10 %. À fin mars, son état d'avancement est de 14 % (quelque 300 millions sur

les 2,2 milliards d'euros prévus). Rappelons que ce plan d'arbitrage s'échelonne sur 3 ans et a été élaboré de manière à préserver la stratégie d'allocation du fonds qui détermine son potentiel de performance future.

À court terme, les perspectives de Capimmo restent obérées par le niveau des taux et leur impact mécanique sur les marchés immobiliers européens. Toutefois, comme évoqué plus haut, la perspective annoncée d'une stabilisation des taux, voire d'une baisse des taux de la banque centrale européenne, nous permet d'envisager la deuxième partie

de l'année 2024 avec plus de sérénité. D'une part les valeurs des actifs devraient se stabiliser à mesure que les experts immobiliers et le marché prendront la mesure de la stabilisation de l'environnement de taux, d'autre part les revenus potentiels des actifs immobiliers, indexés, viendront progressivement prendre le relais en termes de génération de performance sur le fonds.

Les perspectives à plus long terme demeurent intactes, les impacts négatifs observés depuis 18 mois étant quasi exclusivement exogènes à la SCI, ne remettant pas en compte la qualité du portefeuille, constitué depuis plus de 15 ans et difficilement reproductible.

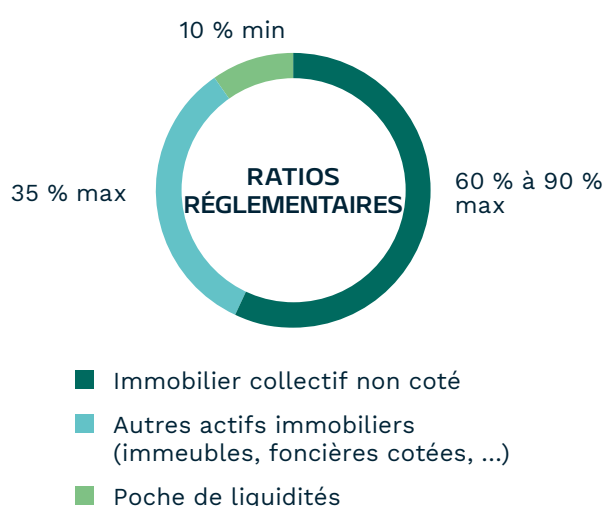
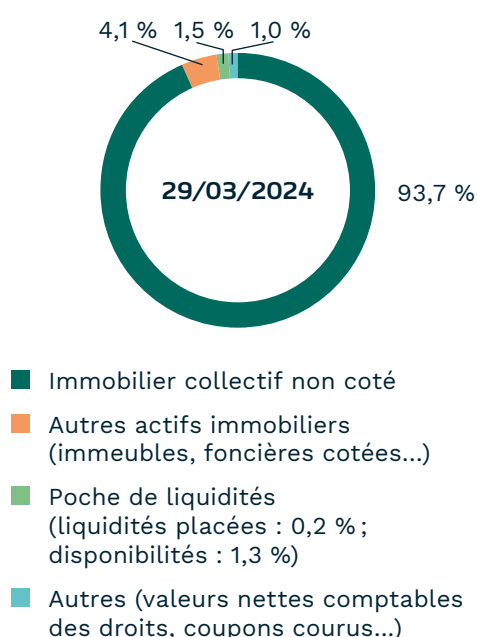
Caractéristiques au 29/03/2024

Actif net 5,45 Mrd €	Valeur liquidative 236,46 €	Performance 2023 -11,55 %	Performance (depuis le 31/12/2023) -8,90 %
Nombre de parts 23 042 959,75	Nombre de lignes du portefeuille 219	LTV (Loan To Value) au 31/12/2023 26,53 %	
Effet de levier au 31/12/2023 1,39	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds (0 % du 09/10/2023 au 31/12/2024)	Volatilité (52 semaines) 13,23 %	Frais de gestion 1,60 % HT de l'actif brut réévalué de la SCI

Source : Primonial REIM France (29/03/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 29/03/2024



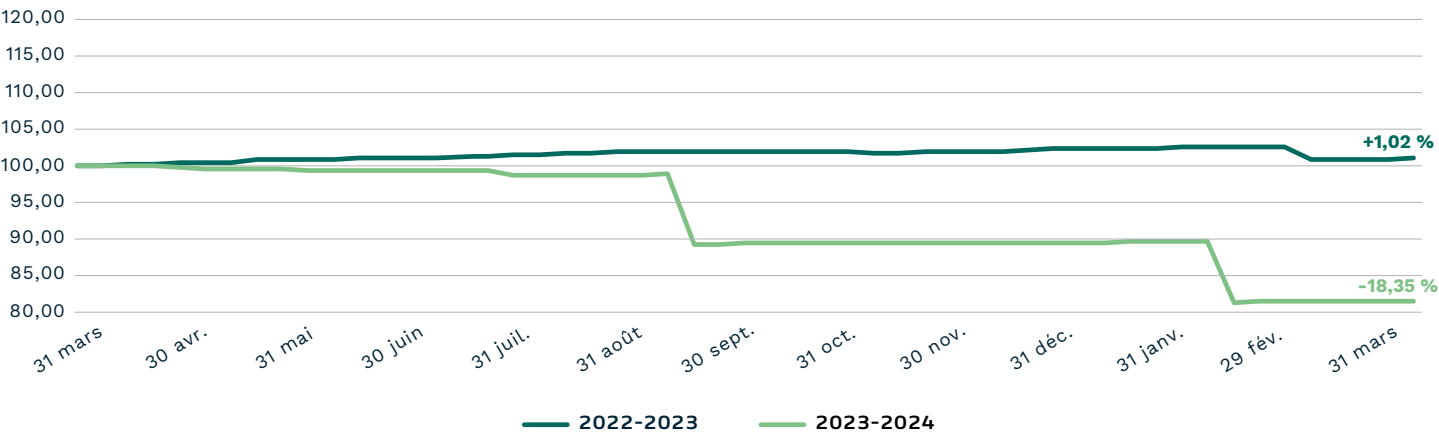
Source : Primonial REIM France (29/03/2024).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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 %	-11,55 %

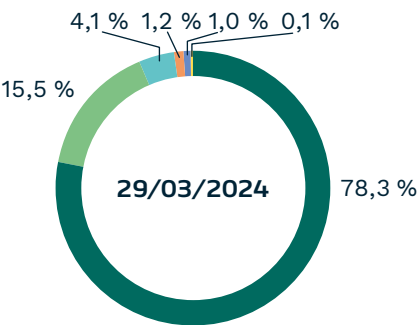
ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Primonial REIM France au 31/03/2024.

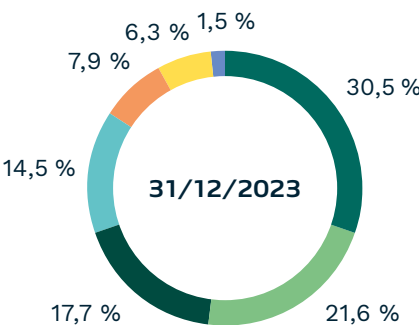
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



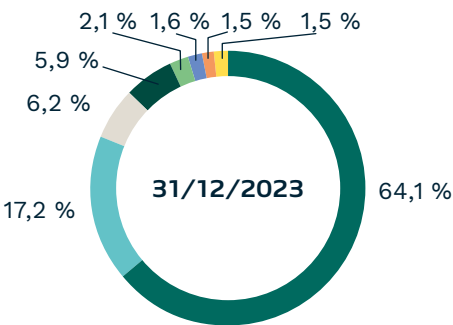
- Immobilier indirect
- SCPI/OCPI grand public
- Immobilier direct
- Trésorerie non investie
- Disponibilités*
- Trésorerie investie**
- Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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

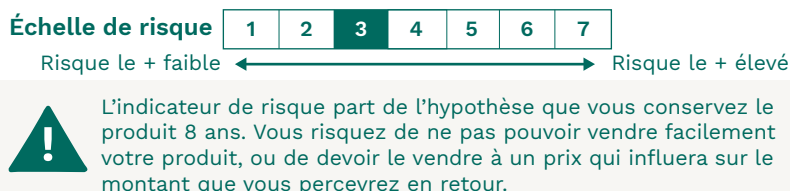
Source : Primonial REIM France au 29/03/2024.

* Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances, ...).
** Trésorerie investie (OPCVM monétaires, compte à terme, fonds euros, ...).

PROFIL DE RISQUE

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

ÉCHELLE DE RISQUE



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 (0 % du 09/10/23 au 31/12/24)

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 à des fins d'informations.

Pour une information complète, il convient de se référer au DII, aux statuts et au DIC, disponibles sur le site internet 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 – RCS Paris 499 341 469.

REPORTING | SCI PRIMONIAL CAPIMMO | 1T2024