

# 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

La performance de la SCI Capimmo au titre de 2023 s'établit à -11,55%. La Valeur Liquidative est passée de 293,47 € au 31/12/2022 à 259,57 € au 31/12/2023. Depuis sa création en 2007, la performance du fonds est de 76,51%.

C'est la première fois depuis sa création que Capimmo affiche une performance annuelle négative. Après un premier semestre manifestant une bonne résilience de la performance de la SCI devant le contexte de hausse des taux, la performance naturelle de la SCI a été affectée par les dévalorisations significatives observées sur l'immobilier de bureau et de commerce, qui composaient respectivement environ 36% et 16% de son portefeuille fin 2022. La performance de Capimmo a également été impactée par un mouvement de rachats qui s'est accéléré au troisième trimestre, entraînant un assèchement de la

poche de liquidités et la nécessité de mettre en place un plan d'arbitrages additionnel dans le but de la reconstituer. Ces arbitrages, s'ils n'ont pas encore été réalisés, prévoient néanmoins de l'être d'ici fin 2025 dans un contexte de marché difficile et ont impliqué le passage d'une provision de décote, pénalisant la performance de plus de 6,5%.

A court terme, Capimmo va être impactée par la campagne d'expertises du T4 2023. En outre, les perspectives pour 2024 restent fortement liées à l'évolution du marché des taux et à la réalisation du plan d'arbitrages additionnel défini en septembre. Sur le plus long terme, la qualité intrinsèque du portefeuille - que ce contexte inédit de marché ne remet pas en cause - continuera de jouer un rôle essentiel pour alimenter le flux de revenus potentiels.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

#### Composition de la performance annuelle de la SCI

Performance	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Revenus	4,08%	3,62%	3,94%	3,45%	5,38%	4,96%
Amortissement	-0,04%	-0,16%	-0,36%	-0,19%	0,38%	-0,70%
Revalorisation	-14,05%*	2,18%	2,23%	0,94%	0,76%	2,01%
<b>Performance brute</b>	<b>-10,01%</b>	<b>5,64%</b>	<b>5,81%</b>	<b>4,20%</b>	<b>6,51%</b>	<b>6,27%</b>
- frais corporate	-1,54%	-1,60%	-1,69%	-1,69%	-1,95%	-2,06%
<b>Performance Nette</b>	<b>-11,55%</b>	<b>4,04%</b>	<b>4,12%</b>	<b>2,50%</b>	<b>4,56%</b>	<b>4,20%</b>

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

Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Caractéristiques au 31/12/2023

Actif net  
**5,98 Mrd €**

Performance  
(depuis le 31/12/2022)  
**-11,55%**

Valeur liquidative  
**259,57 €**

Nombre de parts  
**23 041 744,75**

Nombre de lignes  
du portefeuille  
**232**

LTV (Loan To Value)\* au 30/09/2023  
**24,20%**

Effet de levier au 30/09/2023  
**1,5**

Frais d'entrée  
**2%**  
acquis au fonds  
(0% du 09/10/23  
au 31/12/24)

Volatilité  
(52 semaines)  
**9,85%**

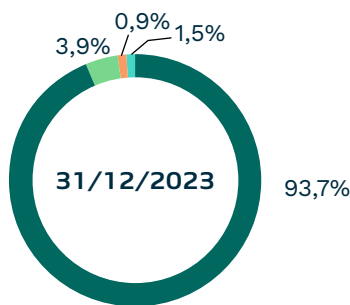
Frais de gestion  
**1,60%**  
HT de l'actif brut réévalué de la SCI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

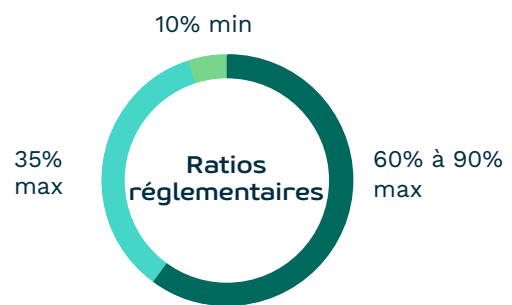
\* Ratio d'endettement

Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

## ALLOCATION AU 31/12/2023



- Immobilier collectif non coté
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)
- Poche de liquidité (liquidités placées : 0,2% ; disponibilités : 1,3%)



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

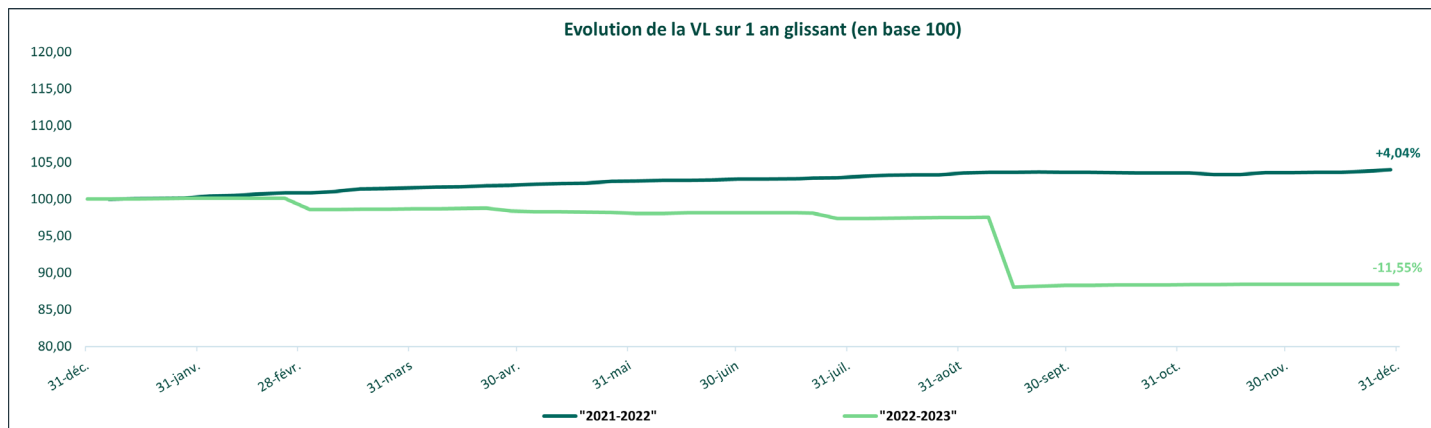
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

## 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%

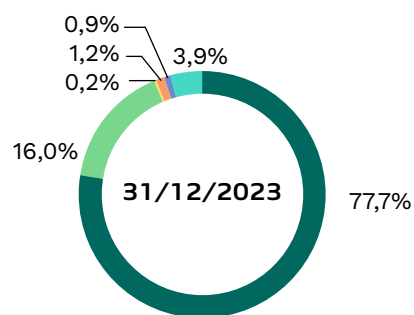
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



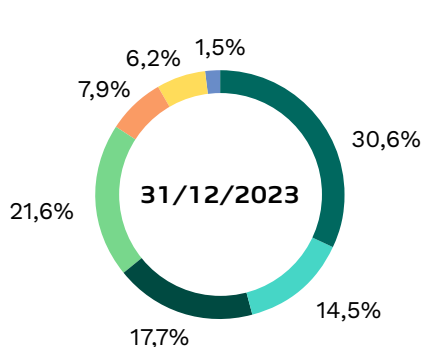
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

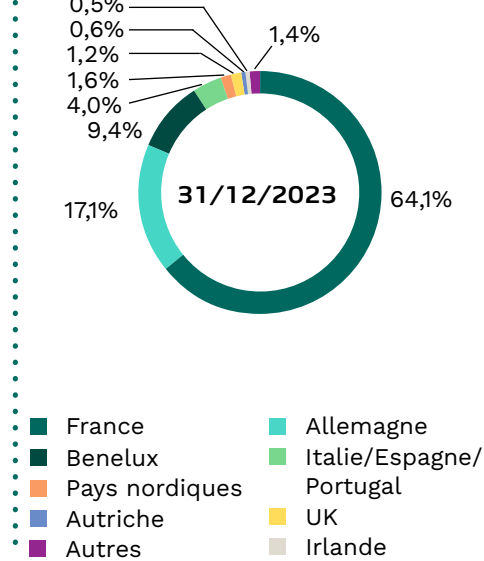
### DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET\*



### 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
- Benelux
- Pays nordiques
- Autriche
- Autres
- Allemagne
- Italie/Espagne/Portugal
- UK
- Irlande

\*\* Trésorerie investie (OPCVM monétaires, CAT, fonds euros, ...)

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

\*Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

## PRINCIPALE OPÉRATION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
OPPCI PREIM CARE <sup>1</sup>	Immobilier indirect (hors SCPI)	Santé	245 392 576	07/2023

<sup>1</sup>Géré par Primonial REIM France

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

## INVESTISSEMENT DANS L'OPPCI PREIM CARE - OPÉRATION ICADE SANTÉ

### DESCRIPTION DE L'ACTIF



ANNÉE 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 financier 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.

Cet investissement affiche des caractéristiques immobilières et de performance très 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.

La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.  
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

### TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR L'ANNÉE 2023

SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
<b>SAS Arboretum*</b> - Fonds investi dans un projet de redéveloppement de bureaux à Nanterre.	+ 0,20%
<b>SCI CIFA 1234</b> - Fonds investit dans un actif de commerce à Aubervilliers.	+ 0,10%
<b>SCI Usufruimmo 2016</b> - Fonds investissant dans des parts de SCPI en usufruit.	+ 0,07%
<b>SIS Quadrans Nord*</b> - Fond investit dans un actif de bureau à Paris 15ème	+ 0,06%
<b>SCI AIBO*</b> - Fonds investissant dans du résidentiel en île de France	+ 0,05%

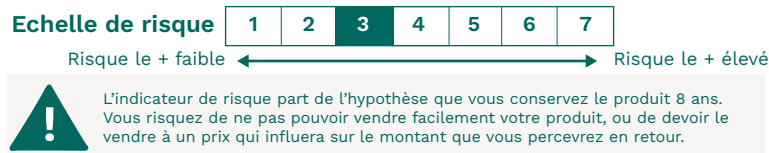
\* Fonds gérés par Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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	cours de bourse pour les foncières ayant un fort profil de liquidité / ANR -5% pour les autres

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

**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 associés 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](http://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 | 4T 2023