

REPORTING TRIMESTRIEL SCI PRIMONIAL CAPIMMO

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

Primonial Capimmo est 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

Dans un contexte de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19, la stratégie mise en place par la SCI Primonial Capimmo depuis 2007 porte ses fruits.

Depuis le début de l'année, le fonds atteint en effet déjà une performance¹ de 1,06% au 26 mars 2021 et une performance cumulée de 86,18% depuis sa création.

La très importante diversification du fonds (278 lignes en portefeuille), sa politique d'investissement multi-stratégies et sa capacité à saisir les opportunités de marché, font de la SCI Capimmo, une solution d'épargne immobilière unique.

Aussi, la robustesse démontrée de la SCI devrait lui permettre d'atteindre une performance prévisionnelle² projetée par la société de gestion de 4% en 2021 avec une volatilité toujours maîtrisée <1%.

La SCI Primonial Capimmo poursuit donc sa marche en avant, forte d'un patrimoine net de près de 6 milliards d'euros, d'un pipeline d'investissements significatifs sécurisé et de perspectives d'appréciation en capital grâce à des acquisitions passées, réalisées sur des actifs de bureaux.

En 2021, les équipes de gestion de Primonial REIM rechercheront en priorité des actifs acycliques comme l'immobilier de santé et le résidentiel (près de 32% de l'allocation du portefeuille immobilier) ainsi que sur des actifs de bureaux core/core+ ayant

démontré leur capacité de résilience (77% du portefeuille de bureaux de la SCI).

Collecte / Investissements :

La levée de capitaux de la SCI Primonial Capimmo depuis le début de l'année s'élève à un peu plus de 70 M€ net, marquée par un ralentissement de la collecte en assurance vie, lié au contexte sanitaire actuel.

Cependant, nous anticipons une accélération de la collecte au second semestre de l'année qui coïncidera avec une probable sortie de crise sanitaire et une normalisation progressive de l'activité économique.

Aussi, depuis le début de l'année, pas moins de 220 M€ ont été investis sur une vingtaine de sous-jacents immobiliers, et le fonds est aujourd'hui à jour sur son programme d'acquisitions. Par ailleurs un pipeline très solide d'environ 700 M€ nets (dont 150 M€ d'arbitrages) a d'ores et déjà été sécurisé pour l'année 2021. Ce plan d'investissement correspond à un objectif de collecte de 450 M€ sur l'année et il permettra de continuer à améliorer la diversification sectorielle du portefeuille qui fait la force du véhicule (cf Fig 1).

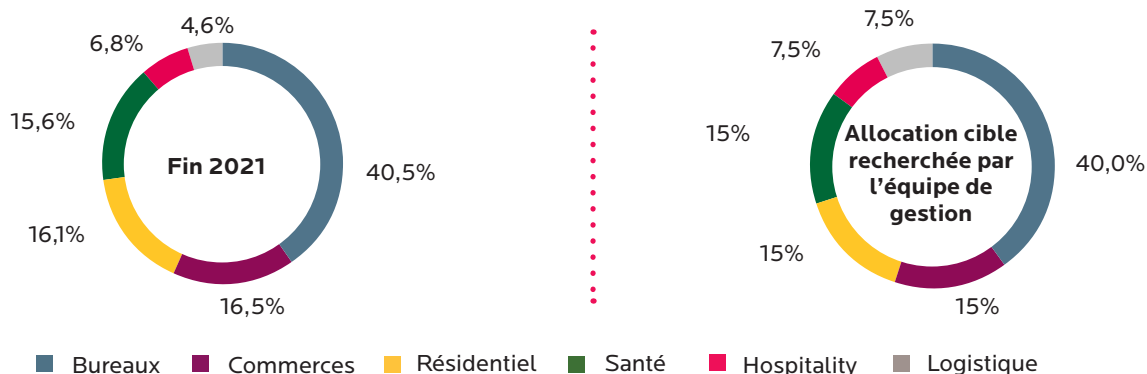


Fig 1 : Allocation du portefeuille immobilier fin 2021

1. Cf. Historique des performances annuelles en page 4. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. Les performances prévisionnelles basées sur les hypothèses de Primonial REIM ne sont pas garanties.

Source des données : Primonial REIM.

La stratégie d'allocation :

Nous avons l'ambition, en gérant la SCI Primonial Capimmo, d'offrir aux porteurs de parts une performance stable (volatilité < 1%) et élevée (4% annuel), et mettons en œuvre une politique d'investissements et d'arbitrages qui repose sur une stratégie d'allocation équilibrée.

D'un point de vue géographique l'enjeu est de permettre à l'épargnant de bénéficier des dynamiques immobilières des principaux pays européens.

Le mix sectoriel de la SCI Primonial Capimmo, lui, a permis en 2020 de conserver une performance positive. En effet, les fonds les plus diversifiés tireront leur épingle du jeu concurrentiel.

Au premier trimestre 2021, les performances par secteur confirment la bonne orientation du portefeuille (cf Fig 3), à l'exception de la poche d'immobilier coté, toujours en retrait en ce début d'exercice.

	T1 2021	Annualisé	Cible
Bureaux	0,60%	2,56%	8,00%
Commerce	1,15%	4,92%	5,00%
Santé	5,21%	22,37%	6,00%
Résidentiel	1,09%	4,67%	6,00%
Logistique	4,54%	19,50%	8,00%
Hospitality	0,49%	2,11%	4,00%
Poche cotée	-3,29%	-14,14%	15,00%

Fig 3 : performance total return par secteur au T1 2021
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Stratégie d'investissement :

La poche d'immobilier coté représente 1,7% de l'actif net de la SCI pour une valorisation de 100 M€ environ. Malgré une performance des foncières cotées de -2,80% pour l'ensemble du marché au premier trimestre, l'année 2021 devrait permettre au secteur de connaître un fort rebond. Nous faisons le choix en 2021 de conserver une poche d'une taille cohérente, allouée à des sociétés faisant référence en termes de qualité de patrimoine et d'équipes de gestion, mais ne remettant pas en jeu l'objectif de pilotage de la volatilité par une plus forte exposition à cette poche « foncières cotées ».

Par ailleurs, nous avons initié en 2020 la constitution d'une poche d'actifs « *value added* » (cf Fig 4), qui porte des perspectives de performances et de risques très élevées sur le moyen terme. En 2021, la proportion de l'actif correspondant à cette stratégie restera inférieure à 15% dans un objectif de risque maîtrisé tout en bénéficiant dès cette année de fortes hausses de valeurs attendues, pour un minimum de 96bp de contribution à l'objectif de performance annuelle.

Top 12 "Value added"	Typologie	Société de gestion	Prochaine étape	Contribution 2021 attendue	Contribution post 2021
Tour Adria - La Défense	Bureau	Primonial REIM	Dépôt PCm - 2021	0,07%	1,21%
Tour Hekla - La Défense	Bureau	Amundi	Livraison - 2022	0,00%	0,37%
Les Miroirs - La Défense	Bureau	Primonial REIM	Dépôt PC - 2021	0,08%	0,52%
Carré Pleyel - St-Denis	Bureau	Primonial REIM	Commercialisation	0,00%	0,15%
One Monceau - Paris	Bureau	Primonial REIM	Libération - 2023	0,29%	1,06%
Preim APEC - Lyon	Résidentiel	Primonial REIM	Construction	0,01%	0,82%
Arboretum - Nanterre	Bureau	Icawood	Construction	0,00%	0,49%
Orchidea - Madrid	Résidentiel	Emerige	Construction	0,00%	0,01%
Marcel Lemièrre - Bagnolet	Mixte	Primonial REIM	Dépôt PC - 2022	0,00%	0,54%
Marseille City - Marseille	Mixte	Primonial REIM	Commercialisation	0,13%	1,13%
PERF II - Europe	Résidentiel	Primonial LUX	Construction	0,12%	1,90%
Poche Actions cotées	Mixte	Gestion21	Rebond boursier	0,25%	0,00%
Total contribution minimum 2021				0,96%	8,19%
Total réserve de perf post 2021				8,19%	

Fig 4 : Portefeuille « value added » constitutif d'une forte réserve de création de valeur

Les projections de performances ne sont pas garanties et pourraient être négatives.

La poche immobilier « *Core* », avec une dominante de nouveaux projets respectueux des nouveaux standards environnementaux, continue de s'apprécier à fin mars, avec des revalorisations positives et des distributions récurrentes qui permettent de contrôler la volatilité de la performance.

Performance :

Ce premier trimestre confirme nos prévisions. Nous sommes en avance sur notre objectif (rendement annualisé de 4,54%) et les perspectives annuelles sont très positives. En ce début d'année 2021, la SCI a bénéficié de rattrapages de performances de l'année 2020 en plus d'un bon niveau de revalorisation du stock, reflétant ainsi la très grande qualité des actifs en portefeuille (cf Fig 5 et 6).

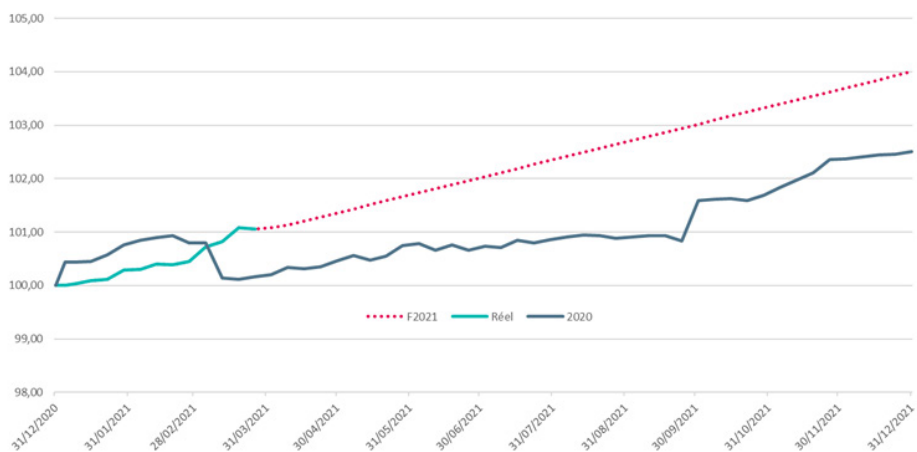


Fig 5 : Performance de la SCI à fin mars

Performance	T1 2021	F2021	2020
Revenus	0,89%	3,90%	3,45%
Amortissement	-0,09%	-0,30%	-0,19%
Revalorisation	0,63%	2,10%	0,94%
Performance brute	1,43%	5,70%	4,20%
- frais corporate	-0,37%	-1,70%	-1,69%
Performance Nette	1,06%	4,00%	2,50%

Fig 6 : Performance de la SCI et Forecast 2021

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les projections de performances ne sont pas garanties et pourraient être négatives.

Après une année 2020 qui a permis de tester la résilience du modèle, nous pensons que l'année 2021, malgré un environnement incertain, devrait permettre à la SCI Primonial Capimmo de réaliser une performance proche de son historique annuel de 4%. Ces projections de performances se basent sur des hypothèses de gestion et ne sont pas garanties.

Caractéristiques au 26/03/2021

Actif net
5,88 Mds €

Performance
(depuis le 31/12/2020)
1,06%

Valeur liquidative
273,80 €

Nombre de parts
21 492 694,80

Nombre de lignes du portefeuille
278

LTV (Loan To Value) au 31/12/2020
13,12%

Effet de levier au 31/12/2020
1,15

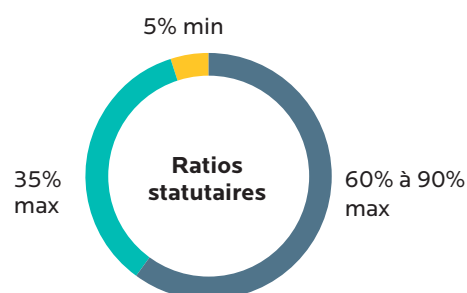
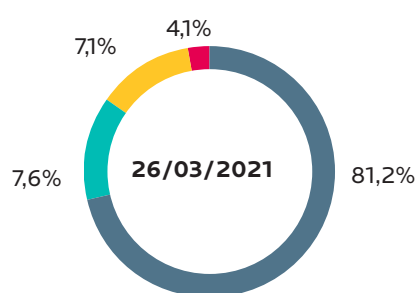
Frais d'entrée
2%
acquis au fonds

Volatilité
(52 semaines)
1,15%

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

ALLOCATION AU 26/03/2021



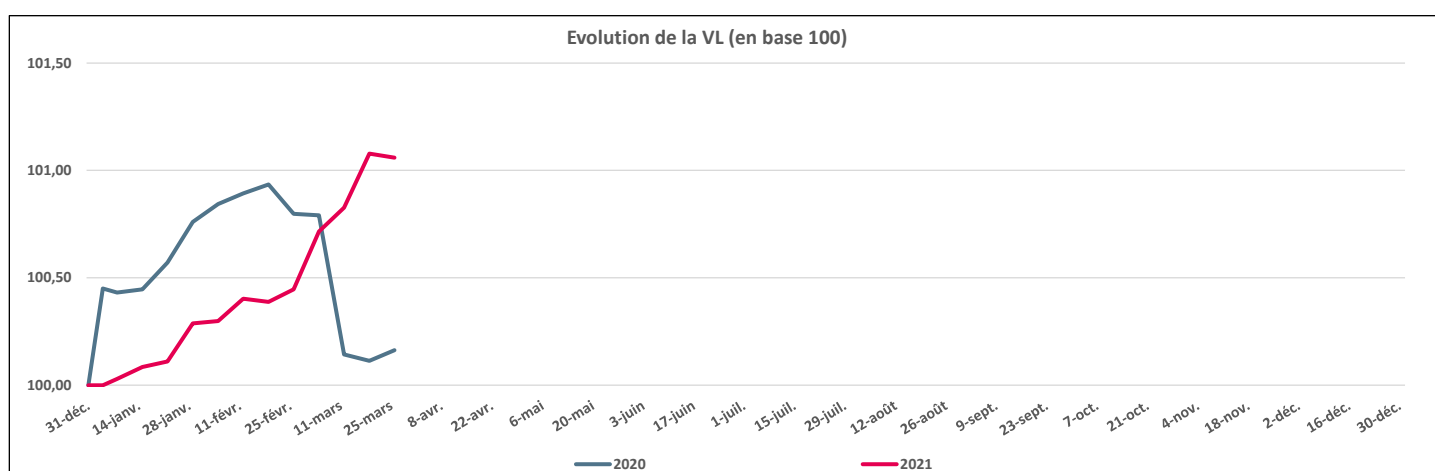
- Poche de liquidité (liquidités placées : 5,3% ; disponibilités : 1,8%)
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Immobilier collectif non coté
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

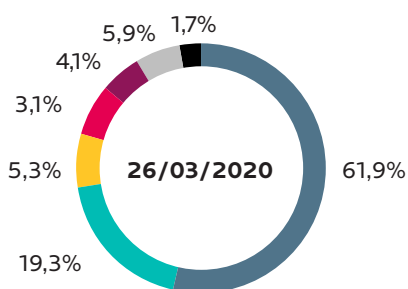
HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



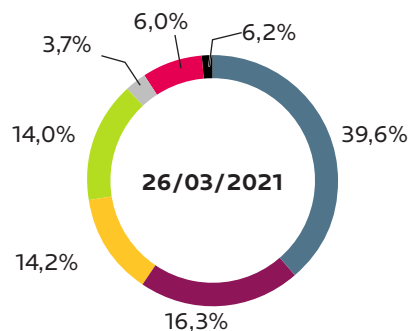
- Immobilier indirect
- SCPI/OPCI grand public
- Trésorerie investie*
- Disponibilités**
- Immobilier direct
- Actions foncières

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

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

Source des données : Primonial REIM

REPARTITION SECTORIELLE



- Bureaux
- Résidentiel
- Commerces
- Logistique
- Santé
- Hôtels
- Autres

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES EN 2021

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
Primonial European Residential Fund II*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	85 360 589	Janvier - Mars 2021
OPCI PREIM ISR	SCPI/OPCI grand public	Bureau	50 001 057	21/01/2021
Patrizian Transeuropean Property 7 (Parallel) SCSP*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Mixte	18 447 861	04/03/2021
SCSP Green Oak Europe Core Plus Logistics*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Logistique	14 482 959	Février 2021
OPPCI Epopée Immo Rendement 1*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Bureau	10 285 000	18/03/2021

* opérations réalisées via des prises de participations dans des FIA non gérés par Primonial REIM

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT RÉALISÉS EN 2021

INVESTISSEMENT DANS LE FONDS PRIMONIAL EUROPEAN RESIDENTIAL FUND II

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Résidentiel
- Montant : 85 360 589 €



Le groupe Primonial a signé un accord de long terme avec Grupo Lar, un acteur majeur espagnol de la promotion immobilière opérant sur différents marchés internationaux. L'accord prévoit le développement et la gestion d'actifs résidentiels dit « Built-to-Rent » en Espagne, pour un investissement de 400 millions d'euros d'ici à 2025 et un objectif de valorisation du portefeuille en exploitation d'environ 1 milliard d'euros. Au cours du premier trimestre, la SCI Primonial Capimmo a financé les premières opérations de ce partenariat au travers du fonds Primonial European Residential Fund II géré par Primonial Luxembourg. Les actifs acquis par le fonds PERF II comportent un portefeuille de 500 logements à Madrid, Malaga et Valladolid et un autre projet à Murcia.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

PRISE DE PARTICIPATION DANS L'OPCI PREIM ISR (FONDS GÉRÉ PAR PRIMONIAL REIM)

- Année d'acquisition : 2021
- Montant : 50 001 057 €
- Surface totale : 23 000 m²
- Label : Label ISR immobilier français «Best-in-class»



La SCI Primonial Capimmo a pris une participation dans l'OPCI grand public PREIM ISR en janvier 2021. En plus des objectifs financiers, ce fonds a également pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050 conformément aux objectifs du décret tertiaire, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantiers intégrant des clauses ESG. Son premier investissement, réalisé en janvier 2021, a été un actif de bureaux « Le Shift » situé à Issy-les-Moulineaux (92) et qui illustre sa stratégie d'un point de vue immobilier, financier et extra-financier.

INVESTISSEMENT DANS LE FONDS PATRIZIAN TRANSEUROPEAN PROPERTY 7 (PARALLEL) SCSP

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Mixte
- Montant : 18 447 861 €



Le fonds Patrizia TP VII est un fonds diversifié pan-européen fermé avec une stratégie « *soft value added* ». Le fonds recherche une allocation majoritairement bureaux (30/40%) et logistique (25/35%). Il bénéficie d'une équipe de gestion qui travaille ensemble depuis plus de 10 ans et ayant acquis une notoriété par son historique de performance sur les 6 vintages précédents. Cet investissement bénéficie à la SCI Primonial Capimmo par sa recherche d'opérations plus diversifiées sur des marchés (UK en partie) et des secteurs (logistiques) non présents dans les stratégies d'investissement de Primonial REIM.

INVESTISSEMENT DANS LE FONDS SCSP GREEN OAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS

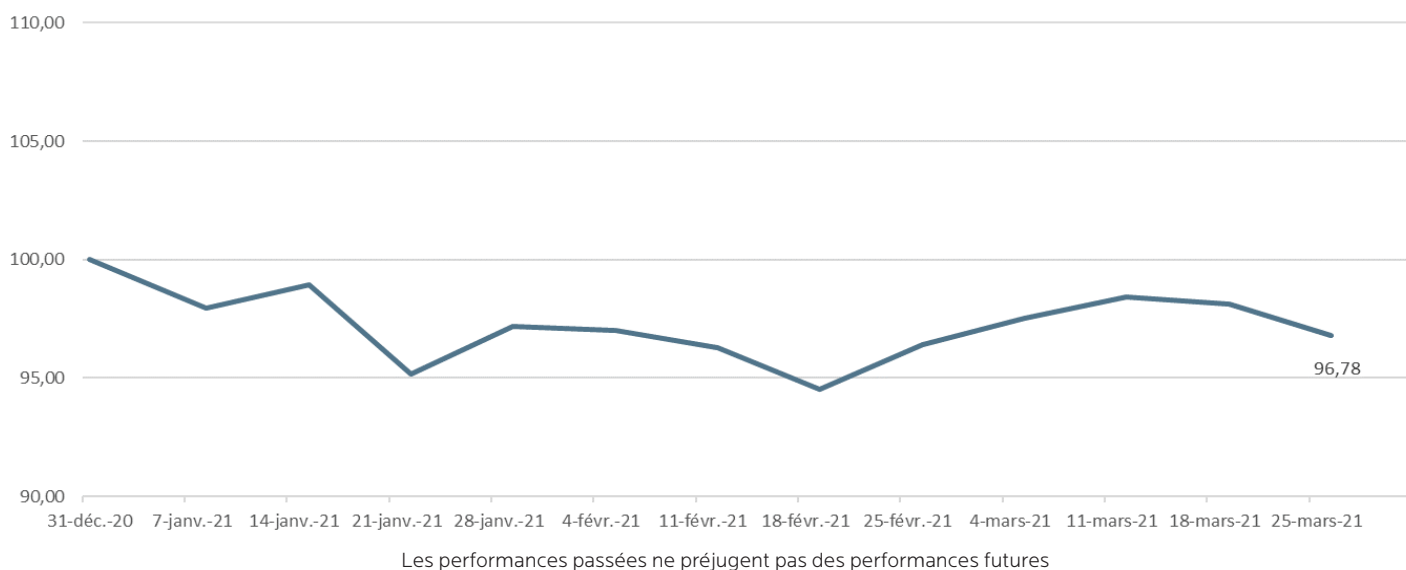
- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Logistique
- Montant : 14 482 959 €



Le fonds paneuropéen GreenOak Europe Core Plus Logistics créé fin 2018 est spécialisé dans l'acquisition de portefeuilles d'actifs logistiques sur la zone *Core Euro*. La société de Gestion BentallGreenOak bénéficie d'une connaissance accrue du secteur de la logistique. Le fonds ciblant plus de 1 milliard d'actifs sous gestion est un fonds diversifié géographiquement qui permet à la SCI Primonial Capimmo de diversifier son allocation à une classe d'actif en plein essor. Les acquisitions récentes en Grande Bretagne, aux Pays-Bas, en Italie et en Allemagne ainsi que la détention d'actifs situés en Belgique, en Espagne et en France, illustrent parfaitement cette diversification géographique.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉVOLUTION DE LA VL DE LA POCHE DÉLÉGUÉE À GESTION 21 SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2021 (EN BASE 100)



TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR LE T1 2021

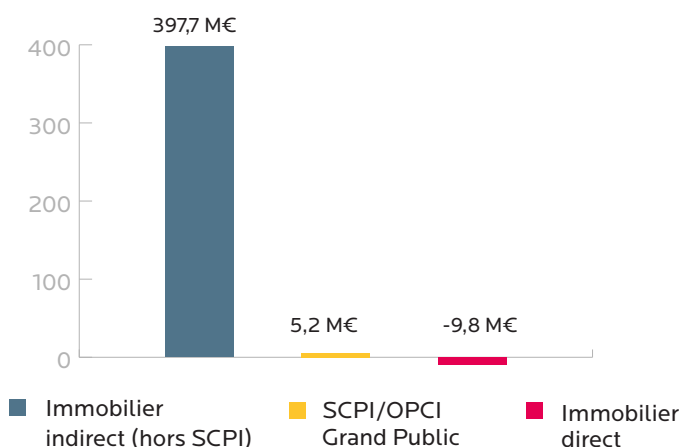
SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
Aviarent ESI - Fonds composé d'actifs de santé situés en Allemagne, France et Autriche	+ 0,42%
SAS Panacea* - Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne	+ 0,17%
SCI/OPCI PREIM Santé* - Fonds détenant 67 actifs de santé situés en France	+ 0,16%
SCI PREIM One Monceau* - Ensemble immobilier à usage de bureau situé à Paris 8 ^e	+ 0,16%
Argan - Foncière cotée spécialisée dans le secteur de la logistique	+ 0,09%

* Sociétés gérées par Primonial REIM

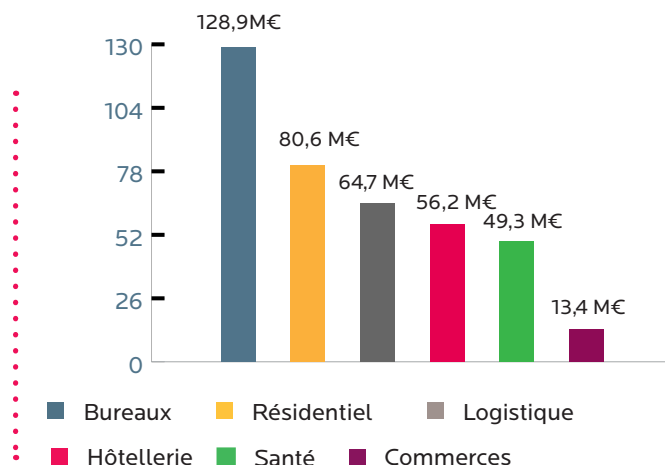
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



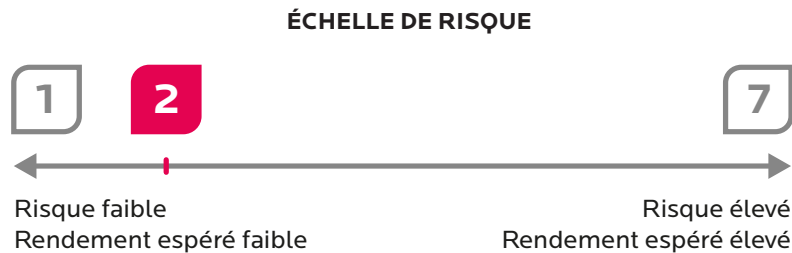
RÉPARTITION PAR SECTEUR



* Projections effectuées sur la base du pipeline d'investissements à une date donnée.

PROFIL DE RISQUE

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



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

Valorisateur : BNP Paribas Securities Services

Dépositaire : CACEIS Bank France

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.
Le document d'information des investisseurs (DII) et les statuts de la SCI Primonial Capimmo sont disponibles auprès de la société de gestion sur simple demande des investisseurs (compagnies d'assurance).
www.primonialreim.com

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 CAPIMMO | 1T2021