

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

Chers partenaires,

Au 3^{ème} trimestre 2021, la performance nette de la SCI Primonial Capimmo s'élève à 2.44%, en ligne avec une performance prévisionnelle annuelle non garantie de 4%.

Dans un contexte sanitaire qui connaît une évolution

qui semble rassurante et tend à se normaliser en Europe, la SCI Primonial Capimmo continue de séduire les investisseurs et confirme la tendance de performance enregistrée de début d'année, tout en avançant sereinement dans sa stratégie opportuniste d'arbitrages et de réallocations, sur les sous-jacents les plus porteurs.

Activité du 3^{ème} trimestre :

Au cours de ce troisième trimestre, Capimmo a collecté près de 100 millions d'euros, et a su investir pas moins de 107 millions d'euros, et prévoit un dernier trimestre très dynamique.

Au 30 septembre 2021, la part des retraits reste inférieure à 2% de la capitalisation. Les souscriptions sont assurées de façon régulière par une quinzaine d'associés Assurance-Vie (via de multiples contrats), et ce de manière régulière.



Source de données Primonial REIM France

Quelques exemples d'acquisitions réalisées directement ou indirectement par la SCI au cours du trimestre :

- Acquisition d'un terrain avec une constructibilité de 13 800 m² à Grenade (Espagne), sur lequel sera construit d'ici au Q3 2023 un programme de 171 lots résidentiels, dans le cadre du partenariat avec Grupo Lar. Cet investissement représente un volume d'investissement de 27 m€.
- Souscription pour 25 m€ d'usufruit de SCPI, générant un revenu net d'amortissements supérieur à 7% (distribution prévisionnelle non garantie).
- Acquisition d'un ancien immeuble de bureau transformé en résidence Coliving, exploitée par Coliving Factory, à Nantes Souffle (cf. photos ci-dessous) au cœur d'un nouveau quartier à quinze minutes à pied du centre-ville (Quartier de la Création). L'actif acheté pour un peu moins de 3 m€, totalise 705 m² de surface et vient intégrer un portefeuille d'actifs spécialisés en coliving que Capimmo a commencé à constituer en 2020 (SCI Capimmo Coliving – 2 actifs en portefeuille, en travaux ou en exploitation et plusieurs autres en pipeline).

Illustration 1 : résidence Coliving à Nantes (44)



Source de données Primonial REIM France

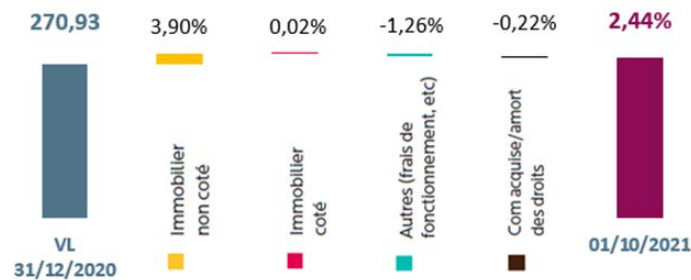
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance du 3^{ème} trimestre :

En affichant une performance nette de 2.44% à fin septembre, la SCI se donne un trimestre d'avance par rapport à l'exercice 2020, et maintient une performance prévisionnelle d'environ 4% et d'une volatilité maîtrisée. La contribution des revenus est en hausse en 2021 par rapport à 2020. La part de croissance du capital est en forte hausse par rapport à la situation pré Covid du fait de choix plus intensifs en termes d'asset management se traduisant par une stratégie d'investissement plus opportuniste (programmes de développement résidentiels, bureaux à restructurer...), porteuse de revenus futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Illustrations 2 : décomposition comptable de la performance



Source de données Primonial REIM.France

Performance	r2021	f2021	2020	2019
Revenus	2,95%	3,90%	3,45%	5,38%
Amortissement	-0,22%	-0,30%	-0,19%	0,38%
Revalorisation	0,97%	2,10%	0,94%	0,76%
Performance brute	3,70%	5,70%	4,20%	6,51%
- frais corporate	-1,26%	-1,70%	-1,69%	-1,95%
Performance Nette	2,44%	4,00%	2,50%	4,56%

Source de données Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Projection de performance effectuée sur la base du pipeline d'investissements programmé.







Nous anticipons la poursuite des hausses de valeur du patrimoine au quatrième trimestre, notamment sur les derniers investissements réalisés sur le secteur :

- du résidentiel (plus de 100 millions d’euros alloués en 2021 sur des programmes de construction neufs en Europe),
- de la logistique (le cycle actuel est extrêmement favorable aux fonds non cotés, qui sont en retard d’appréciation sur leur homologues cotés),
- de la santé, qui est désormais considérée par beaucoup d’institutionnels comme un secteur de diversification apportant une réponse au pan social de la démarche ESG (à noter la performance annualisée négative au troisième trimestre des sous-jacents Santé du portefeuille, du fait d’une correction sur une participation suite à une information reçue du gérant d’une erreur dans la dernière valeur fournie au premier trimestre – la tendance annualisée restant excellente à 8,37%, cf. Illustration 3 ci-dessous).
- et de l’hospitality dont les valeurs semblent en phase de reprise avec des valeurs qui sont à nouveau attendues en hausse, comme c’est le cas au troisième trimestre (total return annualisé à 8,71%, cf. Illustration 3 ci-dessous)

Les secteurs du commerce et du bureau restent sous surveillance, souffrant pour le premier d’une lente reprise du marché alors même que les chiffres d’exploitation sont rassurants, et pour le second d’une stabilisation des loyers économiques, malgré des taux de rendements et des volumes de transactions toujours positifs. Dans cet univers complexe les opportunités d’acquisitions en immeubles de bureau restent néanmoins envisageables, notamment en Allemagne. Les performances de ces deux secteurs restent cependant positives au troisième trimestre, avec une reprise notable du sous-jacent commerces dans les fonds sélectionnés par Capimmo (performance 2021 annualisée à 5,60%, cf. Illustration 3 ci-dessous).

Illustrations 3 : performances sectorielles annualisées

Performances annualisées*

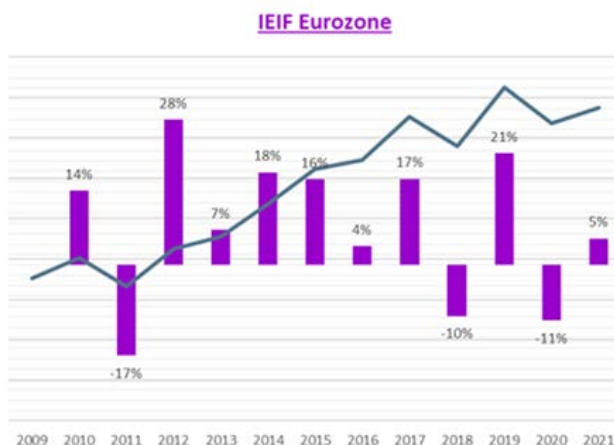
	T1	T2	T3	YTD	Rappel 2020
 BUREAUX	2,28%	5,09%	4,16%	3,76%	8,32%
 COMMERCE	4,88%	4,11%	7,94%	5,60%	-0,52%
 RÉSIDENTIEL	4,09%	4,88%	8,73%	5,78%	3,45%
 SANTÉ	21,02%	8,02%	-3,01%	8,37%	7,15%
 LOGISTIQUE	14,07%	7,55%	26,23%	15,51%	12,98%
 HÔTELLERIE	1,98%	2,14%	8,71%	4,20%	2,22%

*Total return de la période, annualisé

Source de données Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L’immobilier coté représente une part marginale de la stratégie de Capimmo (moins de 2% du portefeuille). Nous avons prédit en début d’année une remontée des cours à mesure que la vaccination progresserait en Europe, force est de constater que si ce pari est gagnant d’un point de vue sanitaire, les investisseurs restent très prudents au regard des perspectives économiques (inflation et instabilité politique).



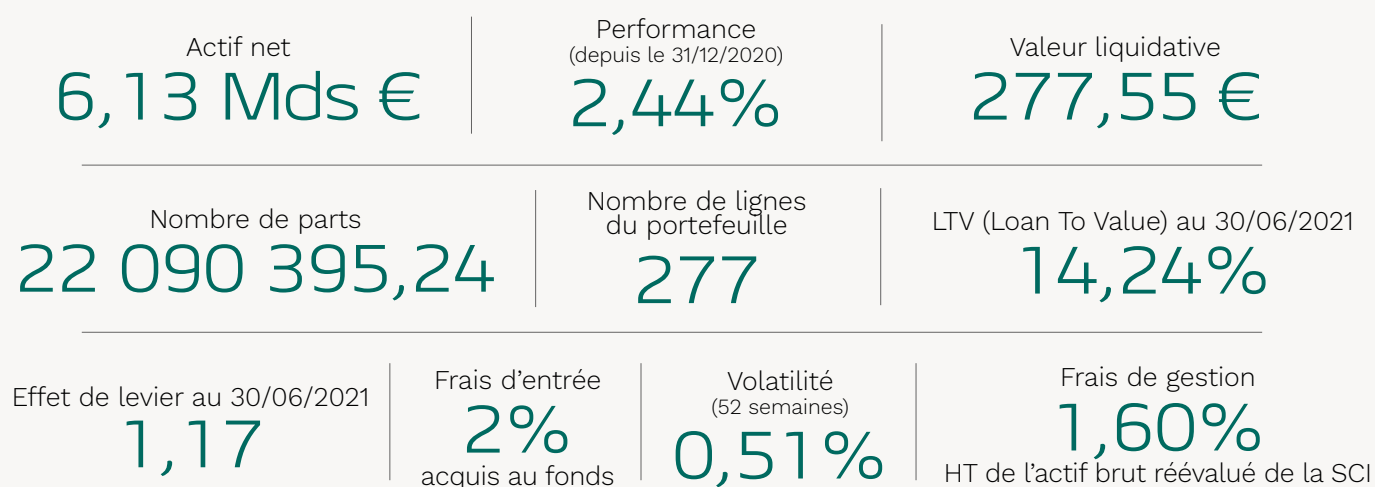
Source de données Primonial REIM France

Perspectives :

La répartition sectorielle de Capimmo est équilibrée, avec un total de plus de 45% du portefeuille orienté à la hausse (résidentiel, santé, logistique et hospitality), 30% stable (bureau Core), et 25% avec des perspectives plus incertaines (bureau Core+ / vacant et commerces).

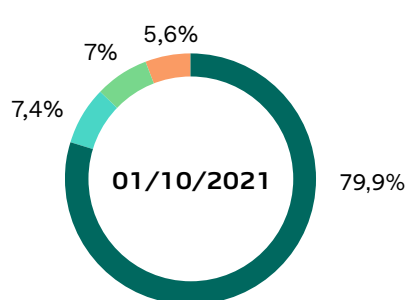
Ce choix d'une très large diversification sectorielle et géographique a été pris il y a plusieurs années, il a contribué en 2020 à une bonne tenue des valeurs, il continuera selon nous à l'avenir à défendre le capital investi tout en offrant, grâce à la qualité de la sélection de fonds et aux opportunités générées par Primonial REIM France, d'excellentes perspectives à court et moyen terme dans un environnement d'unités de compte de plus en plus concurrentiel.

Caractéristiques au 01/10/2021

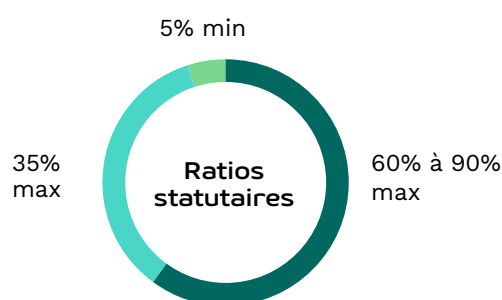


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

ALLOCATION AU 01/10/2021



- Poche de liquidité (liquidités placées : 5,3% ; disponibilités : 1,7%)
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Immobilier collectif non coté
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)



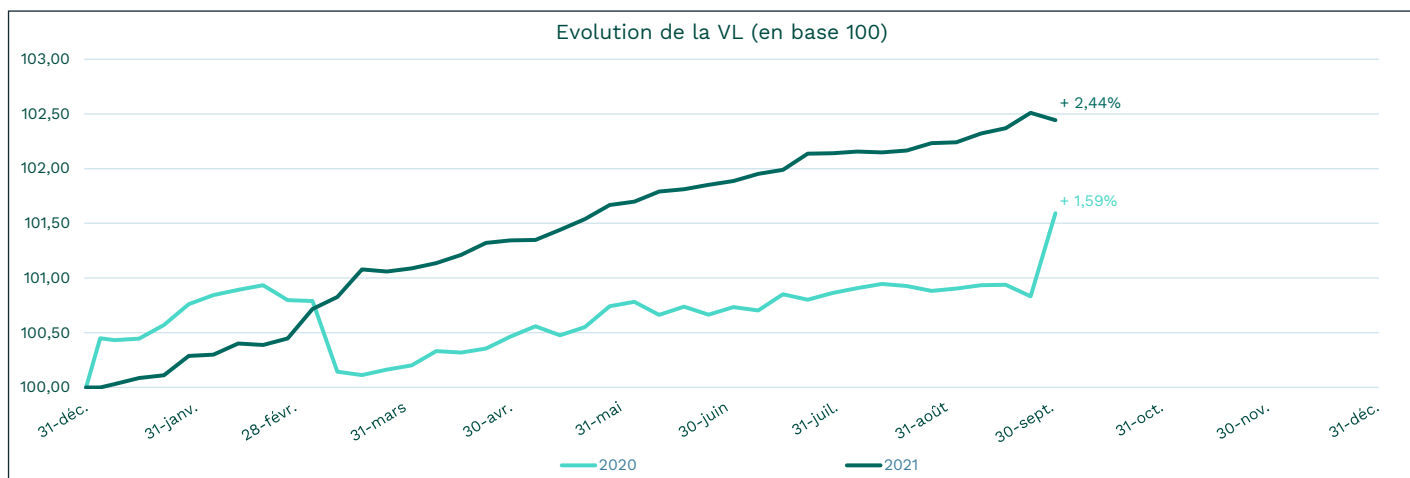
- Poche de liquidité
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

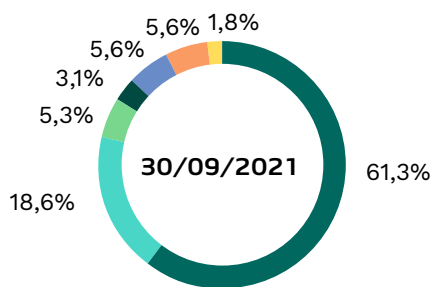
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
8,89%	6,89 %	2,49 %	3,18 %	1,80 %	5,07 %	5,03 %	4,70 %	4,95 %	4,23 %	4,06 %	4,20 %	4,56 %	2,50%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



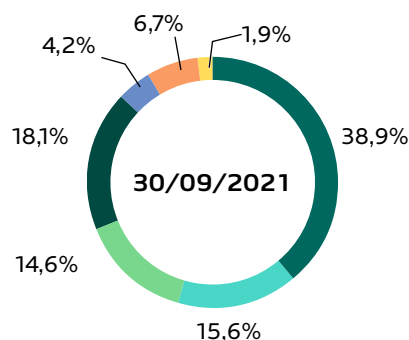
- Immobilier indirect
- SCPI/OPCI grand public
- Trésorerie investie*
- Trésorerie non investie
- Disponibilités**
- Immobilier direct
- Actions foncières

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

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

Source des données : Primonial REIM France

REPARTITION SECTORIELLE



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

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU 3^E TRIMESTRE 2021

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
SCI USUFRUIMMO 2016	SCPI / OPCi grand public	Mixte	21 063 000	Juillet/Sept 2021
MCF Urban Convenience	Immobilier indirect (hors SCPI)	Mixte	20 200 000	28/09/2021
SCI Preim One Monceau *	Immobilier indirect (hors SCPI)	Bureau	18 750 000	15/07/2021
V Patrimoine	SCPI / OPCi grand public	Résidentiel	10 500 000	27/09/2021
SCI AIBO *	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	8 906 626	20/09/2021

* Gérées par Primonial REIM France

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 3^E TRIMESTRE 2021

INVESTISSEMENT DANS MCF URBAN CONVENIENCE

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Mixte
- Montant : 20 200 200 €

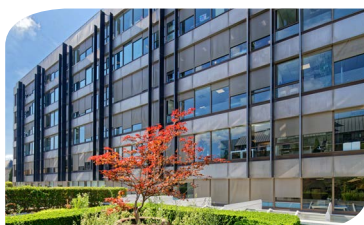


Prise de participation dans la SCI MCF Urban Convenience qui a une stratégie core + plus s'articulant autour des tendances socio-économiques actuelles. Les investissements immobiliers seront positionnés sur des actifs de commerce, de logistique urbaine et d'activité. La localisation privilégiée sera des zones péri-urbaines bénéficiant d'un fort dynamisme local au sein de régions présentant une croissance démographique positive.

.....

INVESTISSEMENT DANS LA SCI PREIM ONE MONCEAU

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Bureau
- Montant : 18 750 000 €



Suite à l'acquisition réalisée en septembre 2020 du siège historique de la Banque Neuflyze OBC situé dans le quartier central des affaires de Paris, la SCI Primonial Capimmo a renforcé sa présence dans l'ensemble immobilier par l'acquisition d'un lot complémentaire de 2 430m² de bureaux et de 57 places de parkings.

.....

INVESTISSEMENT DANS V PATRIMOINE

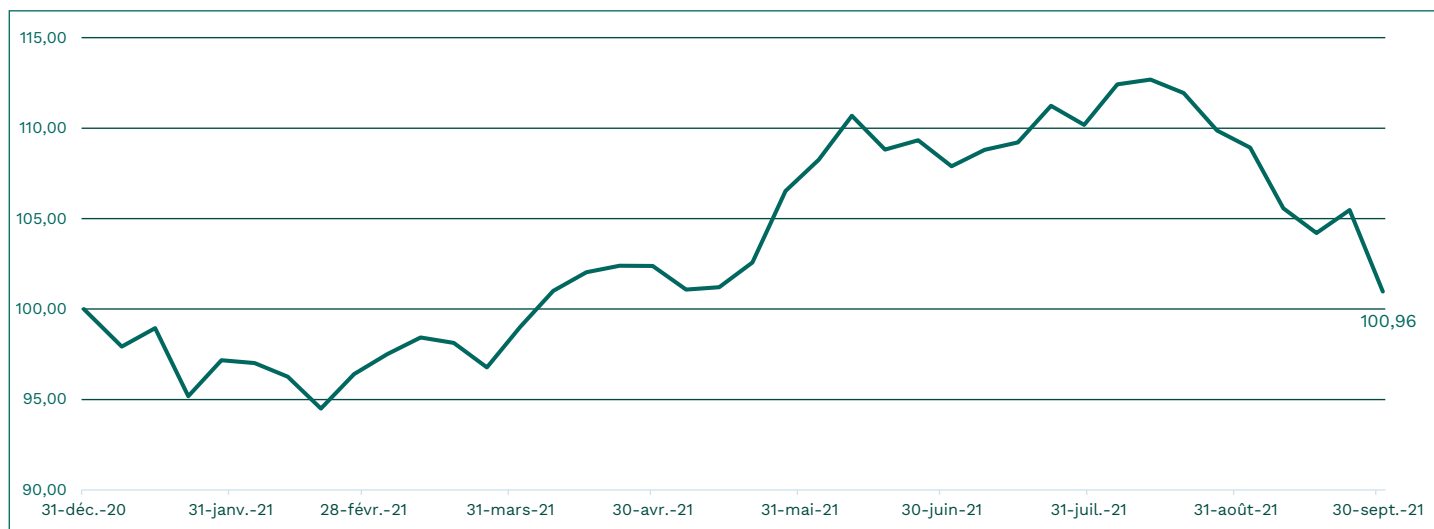
- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Résidentiel
- Montant : 10 500 000 €



Prise de participation dans un OPCI qui vise des investissements uniquement dans le secteur résidentiel en agglomération de grandes villes et qui bénéficie actuellement d'une exposition de plus de 51% dans la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

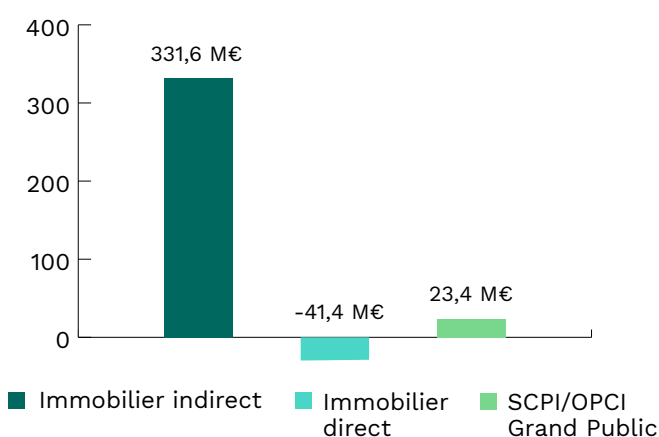
TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS DEPUIS JANVIER 2021

SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
SAS Panacea - Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne.	+ 0,39%
SCI/OPCI Preim Santé - Fonds détenant 67 actifs de santé situés en France.	+ 0,29%
Argan - Foncière cotée spécialisée dans le secteur de la logistique.	+ 0,29%
SCI Preim One Monceau - Ensemble immobilier à usage de bureau situé à Paris 8ème.	+ 0,28%
Capimmo Europe Holdings - Portefeuille d'hôtels situés en Allemagne, Hongrie et République Tchèque.	+ 0,20%

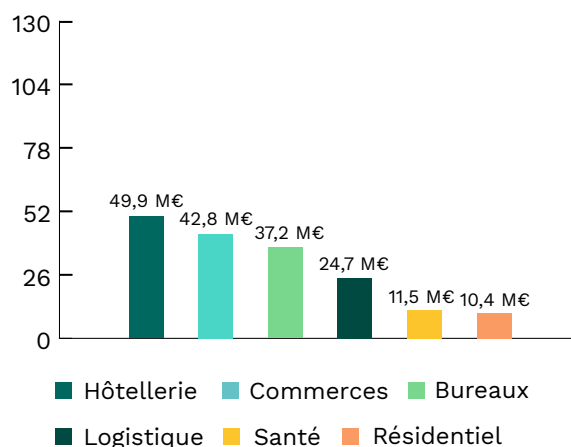
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR

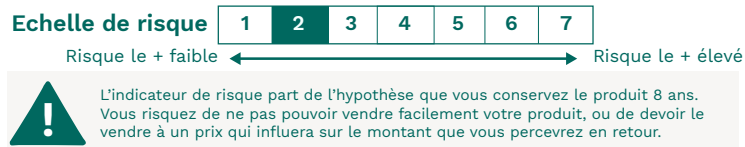


* Projections effectuées sur la base du pipeline d'investissements à une date donnée.

PROFIL DE RISQUE

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

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 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.
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 | 3T2021