

# 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 (1/2)

Chers partenaires,

Toutes les équipes dédiées à la gestion de la SCI Primonial Capimmo souhaitent profiter de cet espace pour vous adresser leurs meilleurs vœux, ainsi qu'une année sereine et bénéfique.

Nous restons mobilisés et travaillons déjà depuis plusieurs mois à la constitution d'un plan d'investissement européen particulièrement qualitatif, et abordons 2022 avec un optimisme intact.

Au terme d'un nouvel exercice marqué par une forte instabilité des marchés cotés, la SCI Capimmo aura en effet tenu toutes ses promesses :

- Une performance au rendez-vous, supérieure à 4% et en ligne avec son track record (4,60% de performance annuelle moyenne depuis la création)
- Une volatilité très faible à 0,60% sur un an, également le signe d'une bonne gestion des ressources et de l'allocation. Ce niveau de volatilité permet de consolider sa notation 2/7 sur l'échelle SRI de PRIIPs. Elle est appréciable dans un environnement de marché particulièrement mouvementé depuis 2 ans.
- Une bonne gestion de la liquidité, avec un volume d'investissement qui dépasse les 650 m€ pour une collecte nette de 305 m€. A fin 2021, la SCI Capimmo aura remboursé la totalité de la dette tirée en milieu d'année, et démarre ainsi 2022 avec des capacités d'investissement identiques à début 2021 (ligne de crédit de 200 m€). Enfin, la SCI dispose au 1er janvier 2022 d'un total de 120 m€ de trésorerie, correspondant à des opérations d'investissement initialement prévues pour la fin 2021 et qui se sont décalées dans le temps. Si Capimmo collecte autant en 2022 qu'en 2021, elle sera à nouveau en mesure d'investir près de 700 m€ sur l'exercice.
- Un mix produit très favorable avec des investissements significatifs réalisés en 2021 dans le secteur de la Santé, du Résidentiel et de la Logistique, dont les perspectives potentielles à moyen terme sont très bonnes. La SCI a également réalisé en 2021 pour 230

m€ d'arbitrages, en ce compris son portefeuille de titres cotés cédé en fin d'année 2021. Nous faisons le choix de ne pas nous exposer davantage sur les marchés fonciers cotés en 2022 pour conserver au mieux nos capacités à générer une performance immobilière stable et lisible, et éviter les possibles remous que pourraient apporter de nouveaux rebondissements du côté de la situation sanitaire, une augmentation de l'inflation et une remontée des taux d'intérêts, ainsi qu'un risque politique en France à l'occasion de la prochaine élection présidentielle.

Le portefeuille constitué est désormais équilibré, il permet d'envisager une confirmation des bons chiffres de 2021, et il continuera de s'améliorer par la réalisation de nouveaux arbitrages d'actifs et de participations. Des cessions sont donc à prévoir, dans un principe de rotation pour des actifs qui auront été acquis depuis plus de cinq ans, et dont les perspectives auraient changé négativement compte tenu des évolutions du marché. Le plan d'investissement mis en place atteint les 700 m€ (dont plus de 600 m€ déjà sécurisés), et il pourra être ajusté en cas de besoin si la collecte dépasse nos estimations.

Capimmo dispose d'un patrimoine mixte, regroupant :







- principalement des actifs Core/Core+ (90% du portefeuille) avec des situations locatives stables et des profils de rendement cohérents avec les taux de marché,
- ainsi qu'une poche d'actifs « Value added » significative (près de 10%) ne générant pas de rendement cash (actifs en repositionnement, vides, sous franchise ou avec des stratégies de capitalisation des loyers) pour lesquels nous attendons une contribution élevée à la performance via la hausse des valeurs. Cette seconde poche a vocation à diminuer dans le temps, avec notamment la livraison et la location des actifs en travaux ou en construction (Capimmo a notamment d'importants investissements sur des stratégies build-to-let aux côtés de promoteurs, qui vont rapidement être offerts à la location).

## COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

- L'arbitrage entre ces deux stratégies est fait de façon opportuniste, avec comme boussole principale le maintien d'un profil de risque moyen très faible, une utilisation rapide et efficace des fonds disponibles, et une bonne récurrence des performances annuelles.

En 2021 l'amélioration des performances est sensible sur la plupart des secteurs (cf graphique ci-dessous qui reflète les performances annualisées du portefeuille de la SCI, trimestre après trimestre sur l'exercice), avec toujours des tendances à la hausse notamment sur le résidentiel et la logistique.

Illustrations 1 : performances sectorielles annualisées

		Performances annualisées*						
		T1	T2	T3	T4	2021	Rappel 2020	
	<b>BUREAUX</b>	3,35%	5,92%	5,34%	4,63%	4,55%	8,32%	<b>Core Value add Total</b>
		-7,18%	-4,11%	-8,73%	26,69%	7,78%	6,45%	
		2,39%	5,09%	4,16%	10,05%	5,34%	8,16%	
	<b>COMMERCE</b>	4,59%	4,11%	7,94%	4,69%	5,14%	-0,52%	
	<b>RÉSIDENTIEL</b>	4,35%	4,88%	8,73%	11,43%	7,09%	3,45%	
	<b>SANTÉ</b>	20,84%	8,02%	-3,01%	6,06%	7,75%	7,15%	
	<b>LOGISTIQUE</b>	18,16%	7,55%	26,23%	48,14%	26,13%	12,98%	
	<b>HÔTELLERIE</b>	1,96%	2,14%	8,71%	5,91%	4,51%	2,22%	

\*Total return de la période, annualisé

Source de données: Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nous serons attentifs à l'évolution des tendances sur certains marchés stratégiques sur lesquels la SCI a des expositions sensibles, comme celui du bureau à la Défense et péri-Défense ou encore celui du commerce de proximité, qui pourront représenter dans le contexte actuel, des opportunités nouvelles ou au contraire des décisions d'arbitrages, dans l'intérêt du fonds à moyen terme.

Enfin, nous avons pour objectif de travailler en 2022 à la mise en place d'une notation ESG propre à la SCI, qui permettra une lecture transparente et nécessaire, de la qualité intrinsèque des investissements réalisés au regard de la réglementation SFDR, et qui puisse servir de boussole à notre politique d'investissement des années à venir.

## Caractéristiques au 31/12/2021

Actif net  
**6,30 Mds €**

Performance  
(depuis le 31/12/2020)  
**4,12%**

Valeur liquidative  
**282,08 €**

Nombre de parts  
**22 319 117,88**

Nombre de lignes  
du portefeuille  
**268**

LTV (Loan To Value) au 30/09/2021  
**13,71%**

Effet de levier au 30/09/2021  
**1,16**

Frais d'entrée  
**2%**  
acquis au fonds

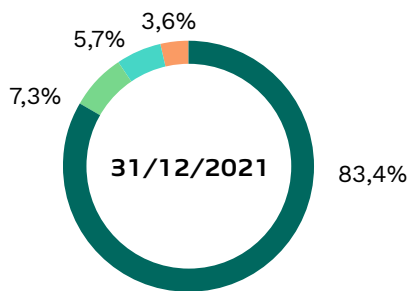
Volatilité  
(52 semaines)  
**0,60%**

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

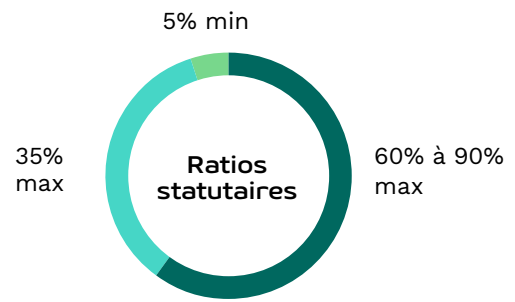
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Source de données: Primonial REIM France

## ALLOCATION AU 31/12/2021



- Poche de liquidité (liquidités placées : 5,6% ; 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

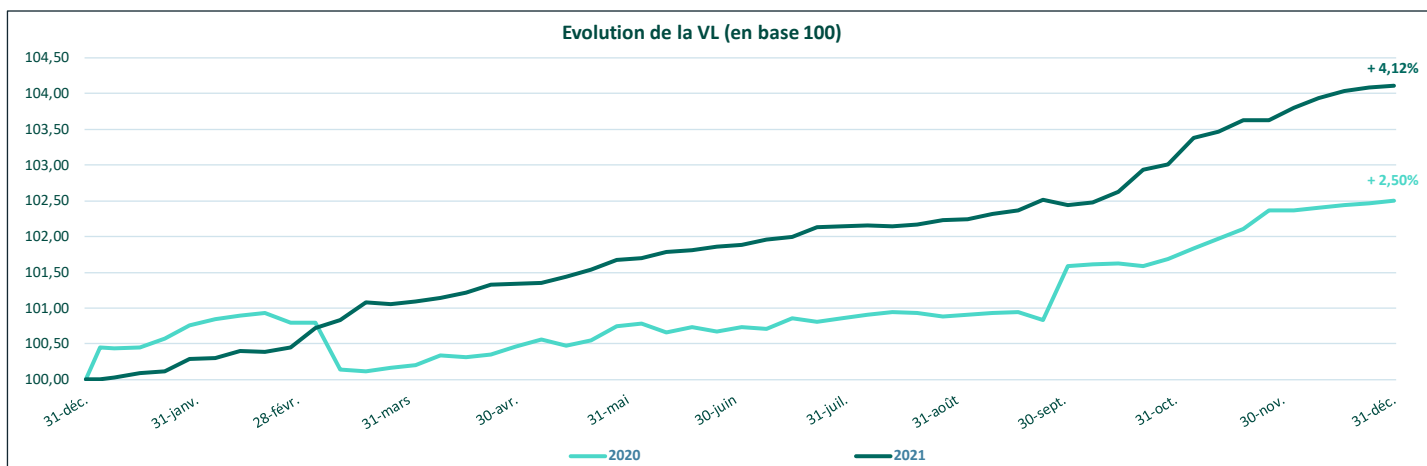
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

Source de données: Primonial REIM France

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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%

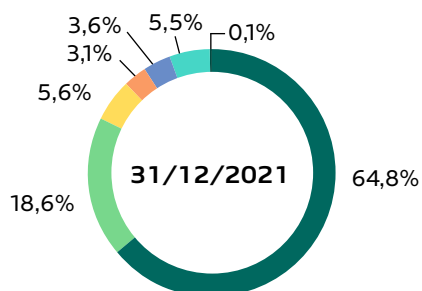
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



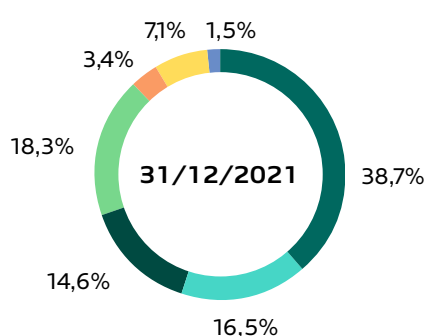
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source de données Primonial REIM France

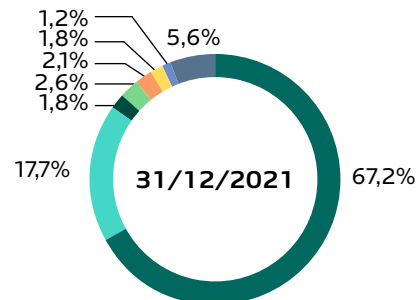
### DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET\*



### RÉPARTITION SECTORIELLE\*



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



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

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

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

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

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

\*Source des données : Primonial REIM France

## PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES EN 2021

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)
Primonial ERF II	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	110 554 089
SCI USUFRUIMMO 2016	SCPI/OCPI grand public	Mixte	59 000 000
OPCI PREIM ISR*	SCPI/OCPI grand public	Bureau	50 001 057
SCI HOPLA*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Hospitality	46 780 803
Aviva Perpetual Fund	Immobilier indirect (hors SCPI)	Mixte	33 397 291

\* opérations réalisées via des prises de participations dans les FIA gérés par Primonial REIM France.

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021

### INVESTISSEMENT DANS LE FONDS PAN-EUROPEEN BENTALLGREENOAK

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Logistique
- Montant : 50 000 000 €



Prise d'un engagement dans le nouveau fonds pan-européen BentallGreenOak pour un montant de 50M€ et qui seront déployés au cours de l'année 2022. Ce fonds de type ouvert a une stratégie core plus visant à bénéficier des bonnes perspectives de développement de l'immobilier logistique en Europe. Il bénéficie d'une équipe de gestion spécialisée dans le secteur de la logistique, qui a réalisé de belles performances sur ses vintages de fonds précédents. Ce fonds qui sera fortement diversifié géographiquement permettra donc à la SCI Primonial Capimmo d'améliorer son exposition sectorielle.

### INVESTISSEMENT DANS LA FONCIERE COTÉE FREY

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Retail Park
- Montant : 20 000 000 €



Dans le cadre du développement de la foncière FREY, la SCI Primonial Capimmo a souscrit à l'augmentation de capital réalisée au cours du T4 2021 pour 20M€. Cette foncière est spécialisée dans le développement, la gestion et l'exploitation de retail parks en France et en Europe et dispose d'un plan d'investissement ambitieux.

### INVESTISSEMENT DANS LA FONCIERE COTÉE NSI NV

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Bureau
- Montant : 11 221 650 €



La foncière NSI est une société cotée dédiée au Bureau aux Pays-Bas. L'acquisition de titres NSI permet à Capimmo de s'offrir une nouvelle exposition ce qui vient améliorer le mix géographique de son portefeuille. NSI a pour ambition l'exploitation d'immeubles modernes situés dans des emplacements de premier choix.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ÉVOLUTION DE LA VL DE LA POCHE DÉLÉGUÉE À GESTION 21 SUR L'ANNÉE 2021 (EN BASE 100)

Les actions foncières constituant la poche déléguée à Gestion 21 ont été intégralement cédées en fin d'année 2021.

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

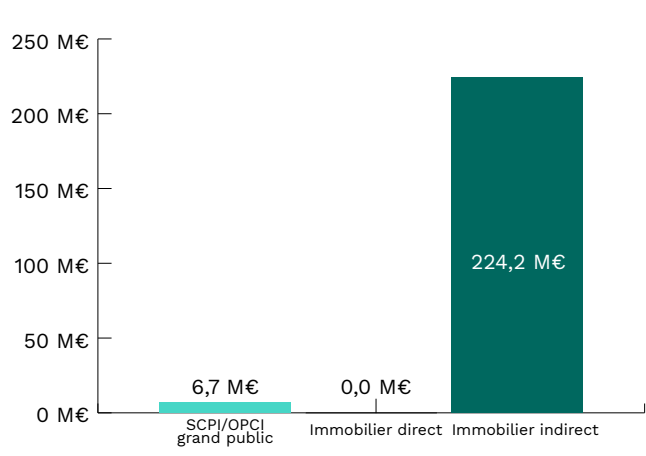
SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
<b>SCI Preim One Monceau*</b> - Ensemble immobilier à usage de bureau situé à Paris 8ème.	+ 0,72%
<b>Argan</b> - Foncière cotée spécialisée dans le secteur de la logistique.	+ 0,59%
<b>SAS Panacea*</b> - Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne.	+ 0,42%
<b>SCI/OPCI Preim Santé*</b> - Fonds détenant 67 actifs de santé situés en France.	+ 0,30%
<b>SCI Usufruimm 2016</b> - SCI détenant des parts de SCPI en Usufruits.	+ 0,23%

\* fonds gérés par Primonial REIM France.

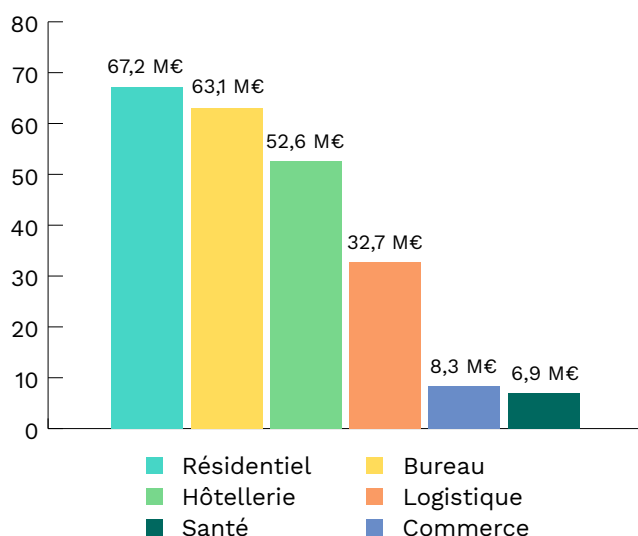
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES TROIS PROCHAINS MOIS\*

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



### RÉPARTITION PAR SECTEUR



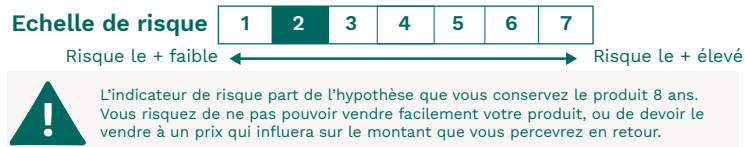
Source de données Primonial REIM France

\* 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](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 | 4T2021