

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

Une performance en ligne avec les objectifs du fonds :

Dans un contexte de reprise économique, la SCI Primonial Capimmo confirme, comme anticipé, la bonne tenue de ses performances en 2021, avec un premier semestre à l'objectif.

Au 30/06/2021, le fonds atteint en effet une performance de 1,89%, en ligne avec les prévisions de performance* non garanties du fonds pour 2021 de 4%.

De nombreux investissements ont été réalisés ou sécurisés.

La diversification du portefeuille se poursuit activement avec notamment de nouvelles acquisitions d'actifs logistiques aux Pays-Bas, un programme de logements développés à Francfort, ou encore l'acquisition en état futur d'achèvement du futur siège de la SCOP UP à Gennevilliers (92).

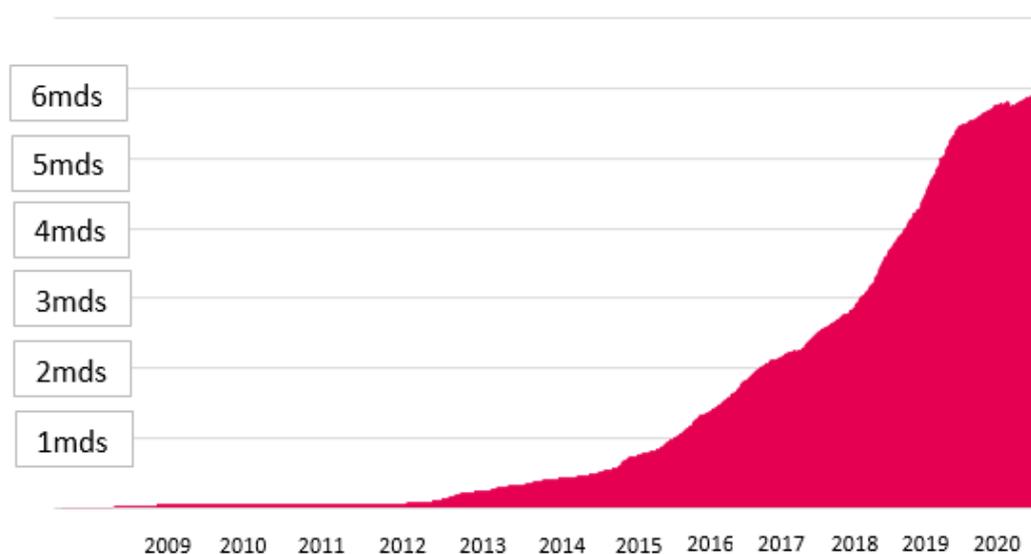
La très importante diversification du fonds (278 lignes en portefeuille), sa politique d'investissement multi-stratégies et sa capacité à saisir les opportunités de marché, font de la SCI Capimmo, une solution d'épargne unique de par sa taille et sa diversification.

Une activité soutenue :

L'activité du premier semestre 2021 est restée soutenue, avec une collecte nette positive à 150 M€, presque également répartie sur les deux trimestres.

L'actif net de la SCI dépasse désormais les 6 Mds€, avec une croissance ininterrompue depuis son lancement en 2007. A fin 2020, Capimmo représentait déjà près de 6% de l'encours total de la pierre papier non cotée en France.

ANR **



Source de données Primonial REIM.

*** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Gestion du portefeuille immobilier :

Capimmo poursuit sa stratégie d'investissement sélective afin d'offrir aux porteurs de parts une performance potentielle stable (volatilité < 1% et objectif 2020* non garanti de 4% annuel), tout en conservant une capacité d'investissement significative, composée de sa collecte, des revenus comptabilisés, du produit des arbitrages d'actifs et de son endettement corporate.

Le premier semestre 2021 a été très actif en termes d'investissement, parmi les opérations les plus significatives enregistrées sur le second trimestre, on note :

- Une participation à hauteur de 50% (45 M€) dans un club deal Primonial d'hôtellerie de plein air (aux côtés de SCPI Voisin) acquis en sale & lease back auprès de l'opérateur VacancesSelect, affichant une distribution supérieure à 7% sur la durée ((baux fermes 12 ans renouvelables) CoC, ie Cash on Cash calculé sur le BP d'acquisition),
- Une souscription dans un fonds paneuropéen mixte (Bureau/ Logistique principalement) d'Aviva Investors pour 35 M€, dont les premiers actifs sont localisés au Danemark, Pays Bas et Royaume Uni, et affichant un objectif de TRI** cible à 15% sur une durée de 5 ans,
- Un nouvel investissement de 65 M€ dans des programmes résidentiels neufs aux côtés de promoteur locaux en Espagne

et Allemagne, via le fonds paneuropéen Primonial European Residential Fund II, TRI** cible > 10% sur une durée de 8 ans,

- Une cession d'un portefeuille de pavillons de l'Ouest parisien, pour un montant total de 18 M€ (+ 4,5 M€ prévus au T3), ainsi que de parts de SCPI dont les conditions ne correspondaient plus à nos critères.

D'un point de vue diversification, le pipeline des investissements continue à enrichir le portefeuille immobilier, sur une cible qui nous semble solide sur la durée. D'un point de vue géographique, la SCI est désormais investie à 68% en France et 32% en Europe (dont 19% Allemagne).

Une politique ESG intégrée à la gestion des fonds :

Le portefeuille de la SCI est investi à plus de 50% sur des sous-jacents ISR ou gérés dans une optique ESG (actifs de santé, fonds étrangers labellisés, gérants produisant des rapports ESG ambitieux et détaillés, etc.). Les enjeux de gouvernance et de préservation de l'environnement sont étroitement liés à l'entretien des bâtiments et à la construction d'un immobilier moins consommateur d'énergie, et nous intégrons désormais systématiquement cette dimension dans l'analyse des investissements que nous réalisons.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**TRI: Taux de rentabilité interne annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

EVOLUTION DE LA VL AU 02/07/2021



Source de données Primonial REIM.

La performance d'un investissement immobilier s'apprécie sur le temps long. Nous avons pour habitude de communiquer sur la régularité des performances d'un format aussi diversifié et qualitatif que Capimmo, et l'année 2021 est dans la lignée des performances moyennes historiques depuis la création du fonds.

Au premier semestre, la VL progresse de +1,89% (+3,76% sur un an glissant), avec notamment une très bonne contribution de la poche cotée, de la logistique et de la santé. Aucun secteur ne performe négativement, mais l'allocation « Bureaux » (performance T1 en retrait du fait de baisse de valeur sur les actifs vacants ou en développement, performance T2 rétablie) et « Hôtellerie » (toujours en net retrait du fait d'une absence de liquidité à ce stade sur cette typologie d'actifs, et d'opérateurs qui continuent de souffrir du ralentissement des déplacements internationaux) restent sous vigilance.

Progression significative de la poche immobilier coté

La poche immobilier coté affiche une performance de +10,5% au T2 (après -2,5% au T1), soit une contribution brute à la performance de la SCI de +14 bp sur le semestre. Elle est en partie déléguée à la société Gestion21, spécialisée dans la gestion immobilière cotée, et est valorisée à hauteur de 121,5 M€ à date, soit 2% de la capitalisation. Les perspectives de croissance de valeurs à court terme restent positives, et ce principalement sur les investissements en immobilier de commerces coté (40% du total) dont la valeur reste 25% inférieure au niveau d'avant crise. Nous surveillons quotidiennement l'évolution des indicateurs de marché et continuons de suivre la balance bénéfices-risques de cette stratégie dans l'allocation générale de la SCI. Une cession anticipée de la poche pourrait être envisagée en cas de stress de marché, ou une fois la contribution cible annuelle atteinte pour remployer les fonds sur d'autres opportunités non cotées.

Performances annualisées*

	T1	T2	S1	Rappel 2020
 BUREAUX	2,28%	5,09%	3,66%	8,32%
 COMMERCE	4,88%	4,11%	4,48%	-0,52%
 RÉSIDENTIEL	4,09%	4,88%	4,51%	3,45%
 SANTÉ	21,02%	8,02%	14,64%	7,15%
 LOGISTIQUE	14,07%	7,55%	10,21%	12,98%
 HÔTELLERIE	1,98%	2,14%	2,06%	2,22%

*Total return de la période, annualisé

Source de données Primonial REIM.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Perspectives pour le deuxième semestre :

La SCI termine le 1^{er} semestre conformément à son rythme habituel et aux objectifs 2021 de 4% même si les effets de la crise sanitaire se font encore sentir sur certains secteurs comme l'hôtellerie, L'objectif de volatilité est lui parfaitement respecté à 0,88% sur un an (vs 1% maximum envisagé).

Nous analysons de plus en plus d'investissements Core/Core+ (de rendement) avec donc des profils de revenus relatifs par rapport au portefeuille actuel (5% en moyenne vs 3,96% actuellement en annualisé).

Nous visons une performance potentielle similaire au 2^{ème} semestre à celle réalisée au premier semestre, avec de belles perspectives de commercialisation et de revalorisation d'actifs sur lesquels Primonial REIM a depuis plusieurs mois réalisé un travail d'asset management significatif. Au second semestre, la volatilité de la VL sera très probablement supérieure à celle du premier, compte-tenu de l'importance de la poche d'actifs « value-added », ne générant que peu de revenus, mais bénéficiant de perspectives de revalorisations plus fortes.

Performance	r2021	r2021 annualisé	f2021	2020	2019
Revenus	1,99%	3,96%	3,90%	3,45%	5,38%
Amortissement	-0,17%	-0,35%	-0,30%	-0,19%	0,38%
Revalorisation	0,90%	1,79%	2,10%	0,94%	0,76%
Performance brute	2,71%	5,41%	5,70%	4,20%	6,51%
- frais corporate	-0,83%	-1,65%	-1,70%	-1,69%	-1,95%
Performance Nette	1,89%	3,76%	4,00%	2,50%	4,56%

r2021 : Réalisé en 2021

f2021 : Forecast 2021 (Prévisionnel 2021)

Source de données Primonial REIM.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Projection de performance effectuée sur la base du pipeline d'investissements programmé.

Caractéristiques au 02/07/2021

Actif net
6,01 Mds €

Performance
(depuis le 31/12/2020)
1,89%

Valeur liquidative
276,04 €

Nombre de parts
21 760 295,60

Nombre de lignes du portefeuille
277

LTV (Loan To Value) au 31/12/2020
13,16%

Effet de levier au 31/12/2020
1,26

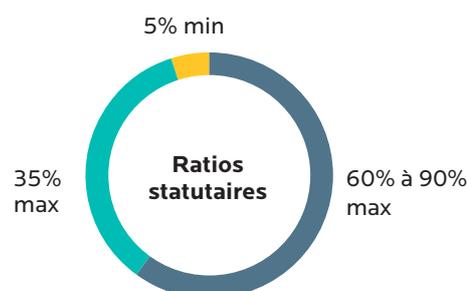
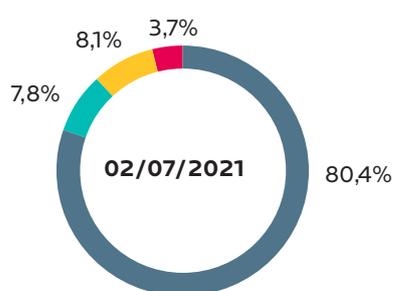
Frais d'entrée
2%
acquis au fonds

Volatilité
(52 semaines)
0,88%

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 02/07/2021



- Poche de liquidité (liquidités placées : 5,2% ; disponibilités : 2,9%)
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Immobilier collectif non coté
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)

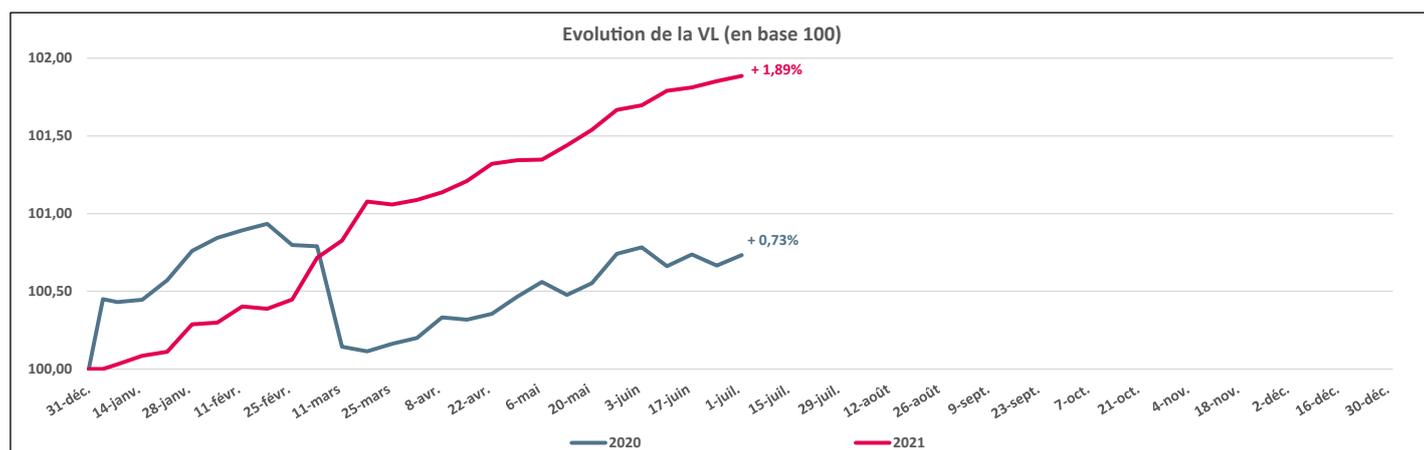
- Poche de liquidité
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

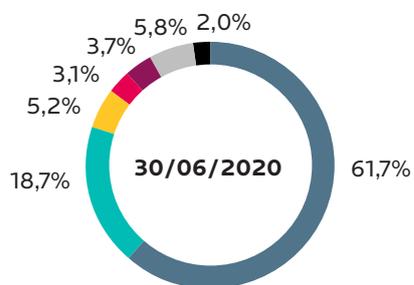
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
6,89 %	2,49 %	3,18 %	1,80 %	5,07 %	5,03 %	4,70 %	4,95 %	4,23 %	4,06 %	4,20 %	4,56 %	2,50%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



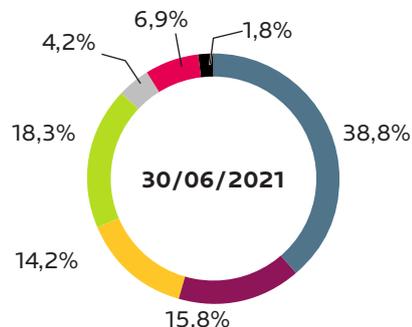
- Immobilier indirect
- SCPI/OPCI grand public
- Trésorerie investie*
- Trésorerie non investie
- Disponibilités**
- Immobilier direct
- Actions foncières

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

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

Source des données : Primonial REIM

REPARTITION SECTORIELLE



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

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU 2^E TRIMESTRE 2021

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT (EN €)	DATE
SCI HOPLA	Immobilier indirect (hors SCPI)	Hôtel	46 780 803	20/04/2021
AVIVA INVESTORS PERPETUAL CAPITAL SCSp SICAV-RAIF*	Immobilier indirect (hors SCPI)	Mixte	33 397 291	Avril - Juin 2021
OPCI PREIM SANTE - Projet D3T	Immobilier indirect (hors SCPI)	Santé	32 623 052	12/05/2021
SCI 5 GARDENS	Immobilier indirect (hors SCPI)	Bureau	16 726 729	24/06/2021
SCI PREIM APEC	Immobilier indirect (hors SCPI)	Résidentiel	13 019 220	28/04/2021

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

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 2^E TRIMESTRE 2021

INVESTISSEMENT DANS LA SCI HOPLA GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM

- Année d'acquisition : 2021
- Montant : 46 780 803 €
- Typologie : Hôtel



La SCI PRIMONIAL CAPIMMO a pris une participation dans la SCI HOPLA qui a acquis un portefeuille comprenant 9 campings premium en France auprès du Groupe Vacanceselect. Ces sites représentent 4 230 emplacements et bénéficient de localisations stratégiques proches du littoral, de parcs et de sites touristiques.

INVESTISSEMENT DANS LE PROJET HELON

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Résidentiel



Investissement dans un portefeuille comprenant 11 projets de résidentiel neuf développés par Delom à Francfort en Allemagne. Ces actifs seront composés de logements libres et de logements intermédiaires.

INVESTISSEMENT DANS LA SCI 5 GARDENS GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM

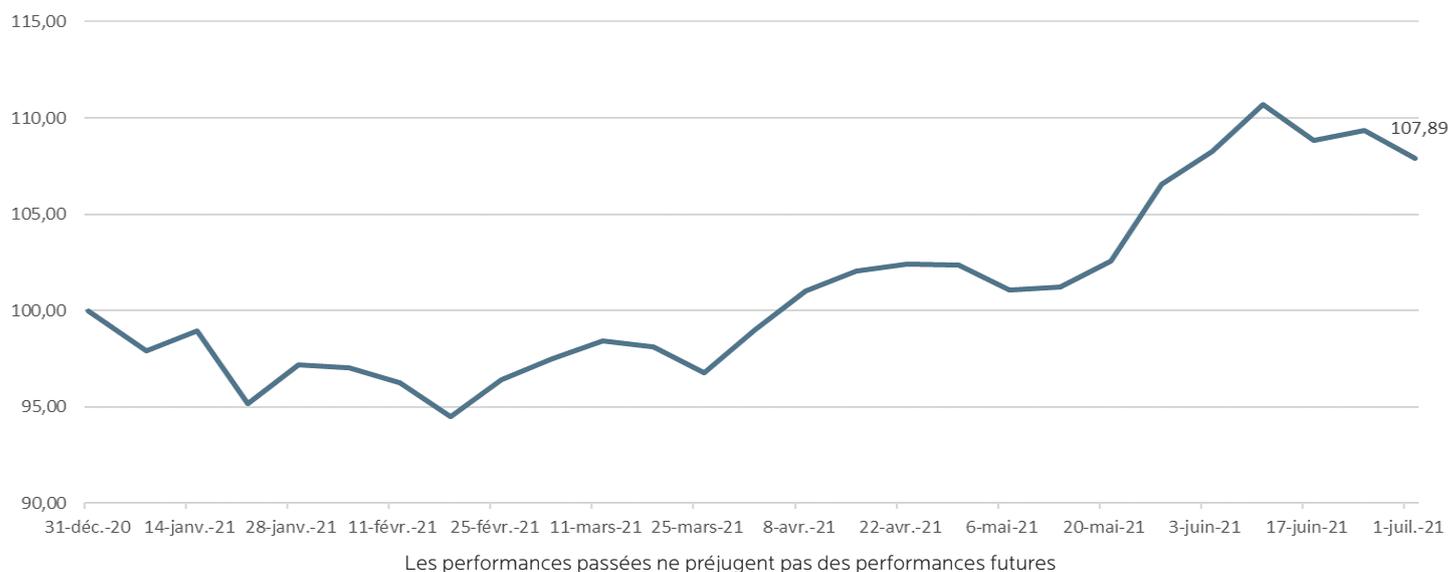
- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Bureau
- Montant : 16 726 729 €



La SCI PRIMONIAL CAPIMMO a pris une participation dans la SCI 5 GARDENS qui détient un actif en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé à Gennevilliers (92) et qui totalisera environ 15 500 m² de bureaux et activités. La livraison est prévue en mars 2023.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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



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

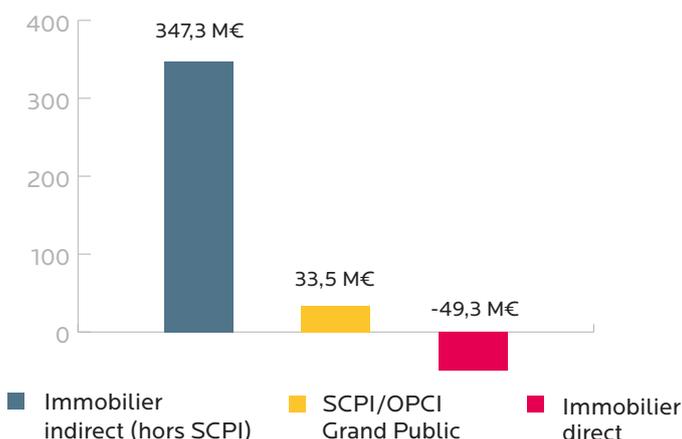
SOUS-JACENTS	CONTRIBUTION PERFORMANCE
Aviarent ESI - Fonds composé d'actifs de santé situés en Allemagne, France et Autriche	+ 0,47%
SAS Panacea* - Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne	+ 0,28%
SCI/OPCI PREIM Santé* - Fonds détenant 67 actifs de santé situés en France	+ 0,27%
SCI PREIM One Monceau* - Ensemble immobilier à usage de bureau situé à Paris 8 ^e	+ 0,19%
Poche déléguée à Gestion 21 -	+ 0,14%

* Sociétés gérées par Primonial REIM

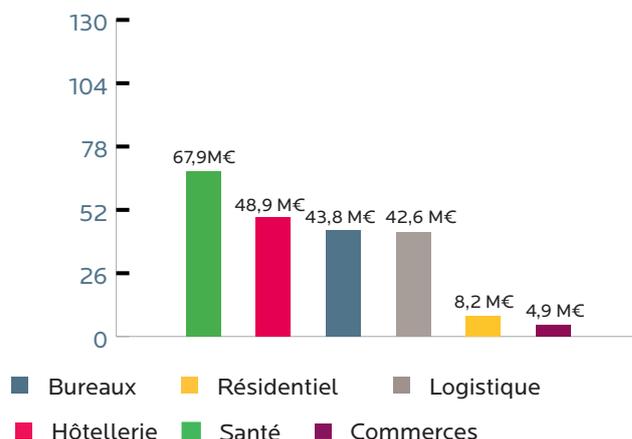
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR

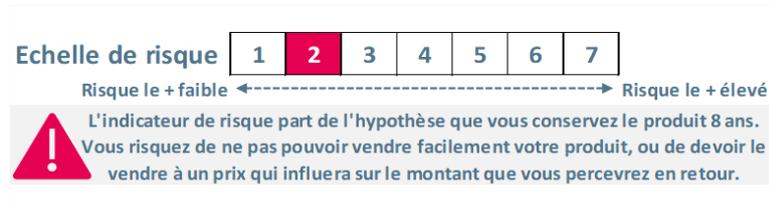


* Projections effectuées sur la base du pipeline d'investissements à une date donnée.

PROFIL DE RISQUE

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

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

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.
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 | 2T2021