

# 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

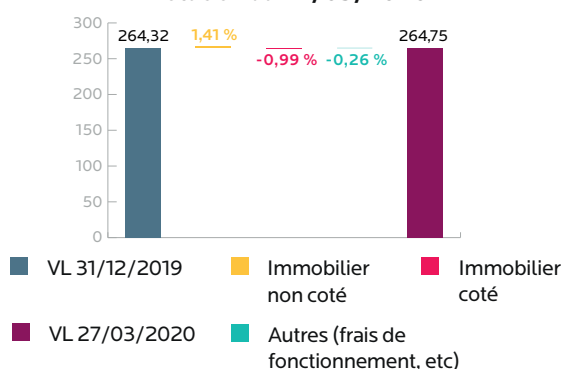
Capimmo est un support multi classes d'actifs à vocation strictement immobilière principalement investi en immobilier non coté, et à titre accessoire en immobilier coté.

La performance de la SCI au 27 mars 2020 depuis le début de l'année s'établit à +0,16%, et à +3,35% sur un an glissant.

Au 27/03/2020, le portefeuille de la SCI Primonial Capimmo se compose comme suit : 77,2% d'immobilier non coté, 2,5% d'immobilier coté et 20,3% de disponibilités.

La poche immobilière non cotée continue de participer positivement à la performance en 2020, à hauteur de 1,41% au 27 mars. La contribution de la poche d'actions cotées s'élève quant à elle à -0,99% depuis le début de l'année à la date du 27 mars (date de calcul de la dernière VL).

### Évolution au 27/03/2020



### Perspectives sur l'immobilier non-côté (77,2% de l'actif net) :

La SCI Capimmo dispose de fondamentaux solides. Une exposition géographique (par transparence) couvrant plus de 10 pays européens (20% hors France, en augmentation), et sectorielle équilibrée : 41% Bureaux, 22% Commerces, 13% Santé-Education, 17% Résidentiel, 3% Logistique, 3% Hospitality, 1% Autres.

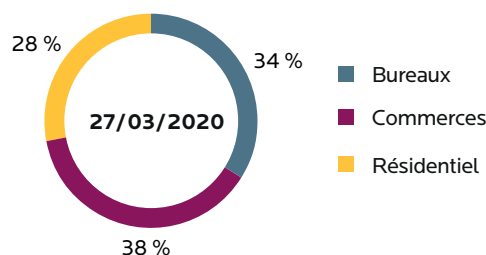
La poche immobilière non cotée dans son ensemble continue de participer positivement à la performance en 2020.

Les investissements identifiés pour 2020 sont en majeure partie orientés Bureaux (>50%) et Résidentiel (>25%), deux classes d'actifs résilientes et offrant des perspectives de revenus réguliers pour les années à venir.

### Perspectives sur l'immobilier coté (2,5% de l'actif net) :

La poche d'immobilier coté est principalement composée de titres de foncières investies en Commerces pour 38%, Bureaux pour 34% et Résidentiel pour 28%.

### Poches Actions au 27/03/2020



L'impact sur la valeur constatée sur cette poche actions cotées (qui représente 2,5% de l'ANR au 27 mars 2020) s'explique intégralement par la chute des cours de bourse liée à la crise du Covid19 initiée le 19 février 2020.

### Poche liquidité (20,3% de l'actif net) :

Enfin, la SCI dispose de liquidités confortables. En plus de son fonds de remboursement (statutairement >5%) qui représente 8% de l'Actif Net – soit 430 M€, la SCI possède à date de 12,5% de disponibilités (dont 7,8% de cash – 430 M€ et 4,7% de créances diverses essentiellement des dividendes à recevoir).

Dans le contexte de crise sanitaire liée au Covid 19, la SCI Capimmo va poursuivre le déploiement de sa stratégie d'acquisition d'actifs Core permettant de dégager une performance régulière et pérenne sur le long terme grâce à une diversification privilégiant les actifs de Santé, de Bureaux en Ile de France, des Résidentiels et de Logistique.

Sur la poche immobilière cotée, la SCI Capimmo suit au plus près l'évolution des valeurs et n'exclut pas de se désinvestir progressivement et sélectivement si nécessaire pour limiter la volatilité globale de la performance du portefeuille.

Enfin, la SCI Primonial Capimmo pourra utiliser une partie de ses liquidités pour saisir les meilleures opportunités d'investissement au bénéfice de la performance.

## Caractéristiques au 27/03/2020

Actif net  
**5,42 Mds €**

Performance  
(depuis le 31/12/2019)  
**0,16%**

Valeur liquidative  
**264,75 €**

Nombre de parts  
**20 490 077,96**

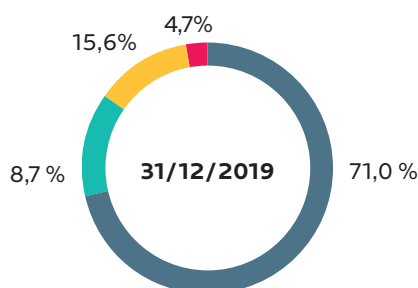
Nombre de lignes du portefeuille  
**263**

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

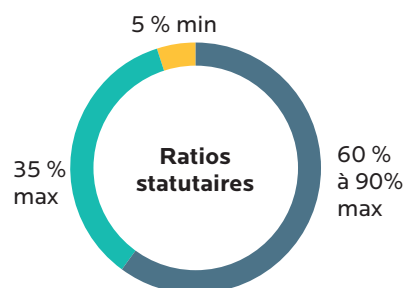
Volatilité  
(52 semaines)  
**1,11%**

Frais de gestion  
**1,60%**  
HT de la valeur brute des actifs

## ALLOCATION AU 27/03/2020



- Poche de liquidité (liquidités placées : 7,8% ; disponibilités : 7,8%)
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté
- Valeurs nettes comptables des droits



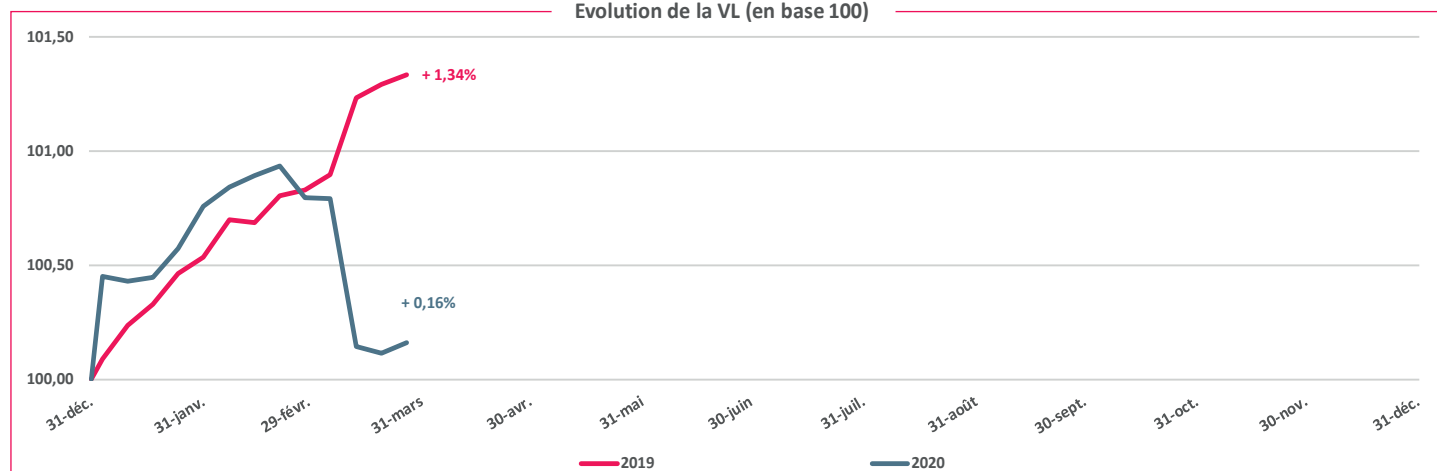
- Poche de liquidité
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

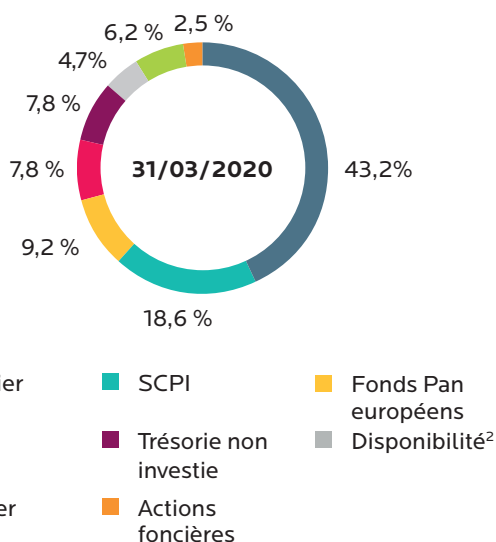
| 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 8,89 % | 6,89 % | 2,49 % | 3,18 % | 1,80 % | 5,07 % | 5,03 %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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### Evolution de la VL (en base 100)



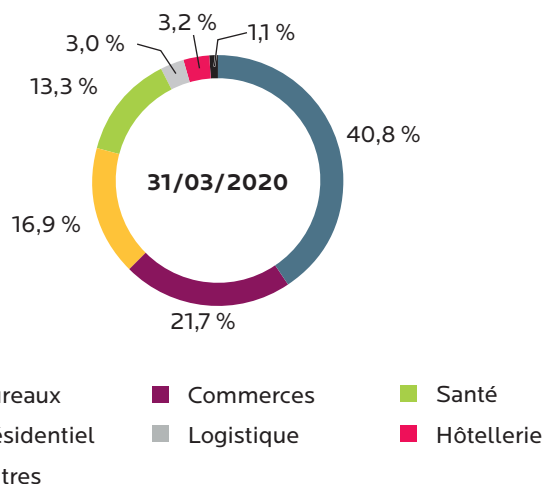
## DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



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

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

## REPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

| OPÉRATION           | TYPLOGIE                                                                                                             | SECTEUR    | MONTANT     | DATE       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|
| Laccolith*          | Immobilier indirect (hors SCPI)                                                                                      | Bureau     | 111 920 087 | 26/03/2020 |
| Poche Gestion 21    | Mise à disposition au gérant de ce montant afin de saisir des opportunités d'investissement sur les foncières cotées | Diversifié | 100 000 000 | 27/02/2020 |
| Mata CIFA*          | Immobilier indirect (hors SCPI)                                                                                      | Commerce   | 36 997 500  | 27/02/2020 |
| SCPI Accimmo Pierre | SCPI                                                                                                                 | Bureau     | 30 000 152  | 26/02/2020 |

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

## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2020

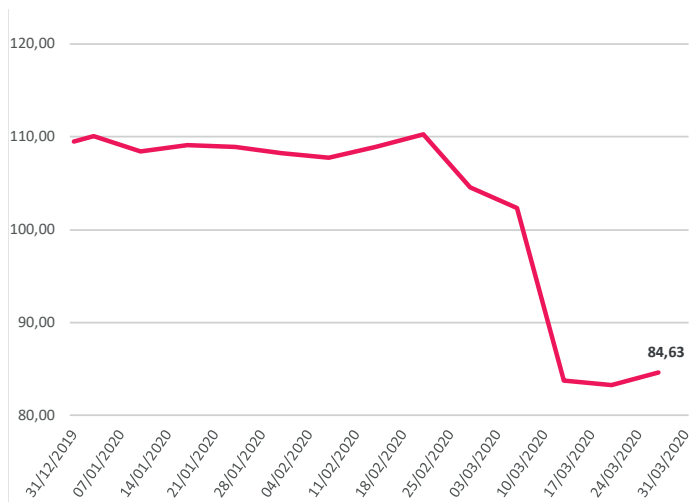


### LACCOLITH LUXEMBOURG

- Année d'acquisition : 2020
- Typologie : Bureau
- Surface totale : 13 976 m<sup>2</sup>
- Participation : 100 %
- Locataires : COMMISSION EUROPÉENNE, NCI LUXEMBOURG

L'actif a été construit et développé en 2002 par Ikogest et a été conçu par les architectes Paczowski & Fritsch. L'immeuble comprend 3 étages de bureaux et 2 étages en sous-sol totalisant 13 281 m<sup>2</sup> de bureaux, 695 m<sup>2</sup> d'archives ainsi que 297 parkings intérieurs et 10 extérieurs. Le bâtiment offre une flexibilité exceptionnelle car chaque étage est composé de trois zones autonomes pouvant être combinées et structurées d'une manière architecturale et technique ce qui laisse une grande liberté d'aménagement des espaces de bureaux, des open space et des salles de réunion. Il est situé au sein de la Cloche d'Or, une zone qui abrite un grand nombre d'entités publiques et privées telles que des banques et des sociétés de services et qui continue de croître avec le développement de loisirs et de divertissements. L'actif bénéficie d'une très bonne visibilité au sein de cette zone et d'une très bonne accessibilité (autoroute, transports en commun, ...).

### ÉVOLUTION DE LA POCHE DÉLÉGUÉE À GESTION 21 SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2020



## TOP 5 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS T1 2020

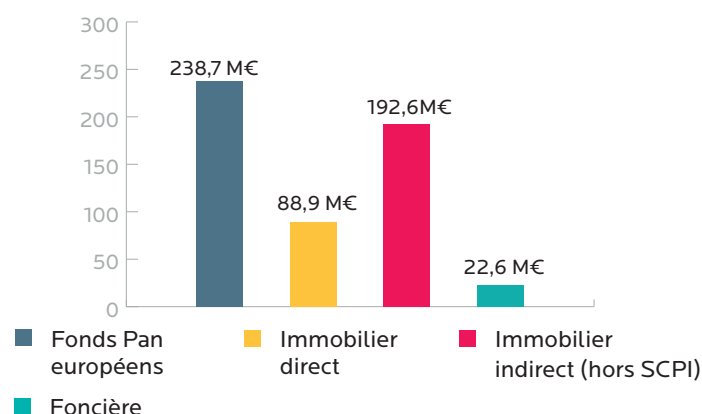
### MEILLEURES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE

| SOUS-JACENTS                                                                                                                                                                        | CONTRIBUTION PERFORMANCE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>SCI Issy Camille Desmoulins</b> – Fonds détenant un actif de bureau à Issy-les-moulineaux (Sways) acheté en 2017, loué pendant sa période de redéveloppement puis cédé fin 2019. | + 0,50%                  |
| <b>SAS Panacea</b> – Fonds détenant 138 établissements de santé en Allemagne.                                                                                                       | + 0,21%                  |
| <b>Siscare</b> – Société foncière non cotée dédiée à la détention, la gestion et au développement d'actifs de santé, du médico-social et de la petite enfance.                      | + 0,13 %                 |
| <b>Argan</b> – Foncière cotée détenant notamment des actifs de commerces.                                                                                                           | + 0,10%                  |
| <b>SCI Tour Hekla</b> – - SCI détenant un actif de bureaux en VEFA situé dans le quartier de la Défense.                                                                            | + 0,09%                  |

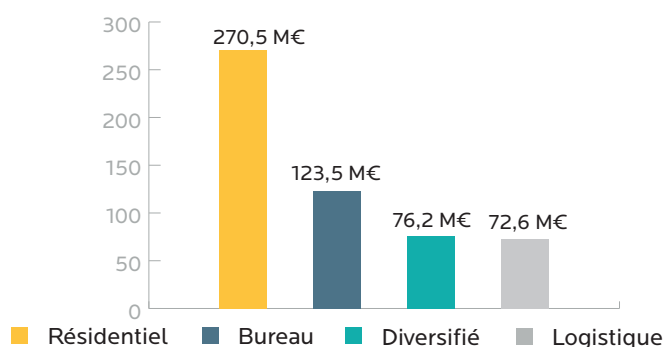
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS\*

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



### RÉPARTITION PAR SECTEUR



\*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les locataires passés ne préjugent pas des locataires futurs.

## PROFIL DE RISQUE

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

### ÉCHELLE DE RISQUE



## 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 à des fins d'informations.  
Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts et au DICI,  
disponibles sur le site de la société de gestion  
[www.primonialreim.com](http://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.