

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

Au 31 décembre 2019, l'actif net réévalué de Primonial Capimmo s'élève à 4,9 milliards €, soit une croissance de +57,17% depuis le début de l'exercice. La valeur liquidative de Primonial Capimmo a progressé de +4,56% depuis le début de l'année, pour une volatilité de 0,72% sur 52 semaines. L'évolution de la valeur liquidative depuis la création de la SCI en juillet 2007 est de 79,74%.

La bonne performance de l'exercice 2019 toujours liée aux revenus générés par le portefeuille (5,40% vs 4,96% en 2018) et à la revalorisation des actifs (1,67% vs 2,65% en 2018).

Le patrimoine immobilier de la SCI comprend 254 lignes, y compris 19 placements de trésorerie (hors cash et disponibilités) représentant 8,7% du portefeuille en valeur. Avec une poche de foncières cotées représentant 7,5% du portefeuille (6,5% de l'ANR), la SCI reste investie essentiellement en immobilier non coté, conformément à sa politique d'investissement.

La SCI a continué en 2019 sa stratégie de diversification sectorielle et géographique avec des prises de participations significatives dans le secteur hôtelier, logistique et résidentiel notamment, et signant de nouveaux engagements sur des fonds ouverts paneuropéens investissant majoritairement hors France.

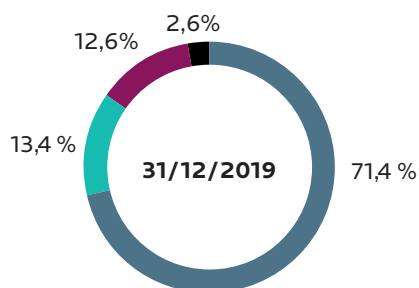
Nous prévoyons de continuer sur cette voie en 2020, tout en continuant à sélectionner des opérations de qualité sur les classes d'actifs traditionnels de la SCI (bureaux, commerces, santé) représentant à eux trois plus de 75% du portefeuille.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

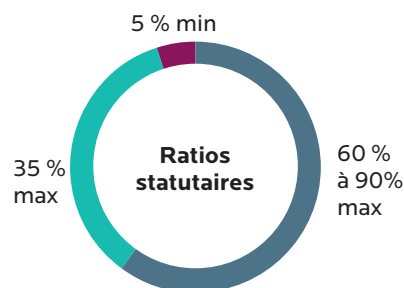
Chiffres clés au 31/12/2019

Actif net	Valeur liquidative (valeur technique)	Performance (depuis le 31/12/2018)
4,93 Mds€	264,32 €	4,56 %
Nombre de parts	Nombre de lignes	Volatilité (52 semaines)
18 649 130	254	0,72 %
Frais d'entrée	Frais de gestion	
2% acquis au fonds	1,60% HT de la valeur brute des actifs	

ALLOCATION AU 31/12/2019



- Poche de liquidité (liquidités placées : 7,6% ; disponibilités : 5,0%)
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté
- Valeurs nettes comptables des droits



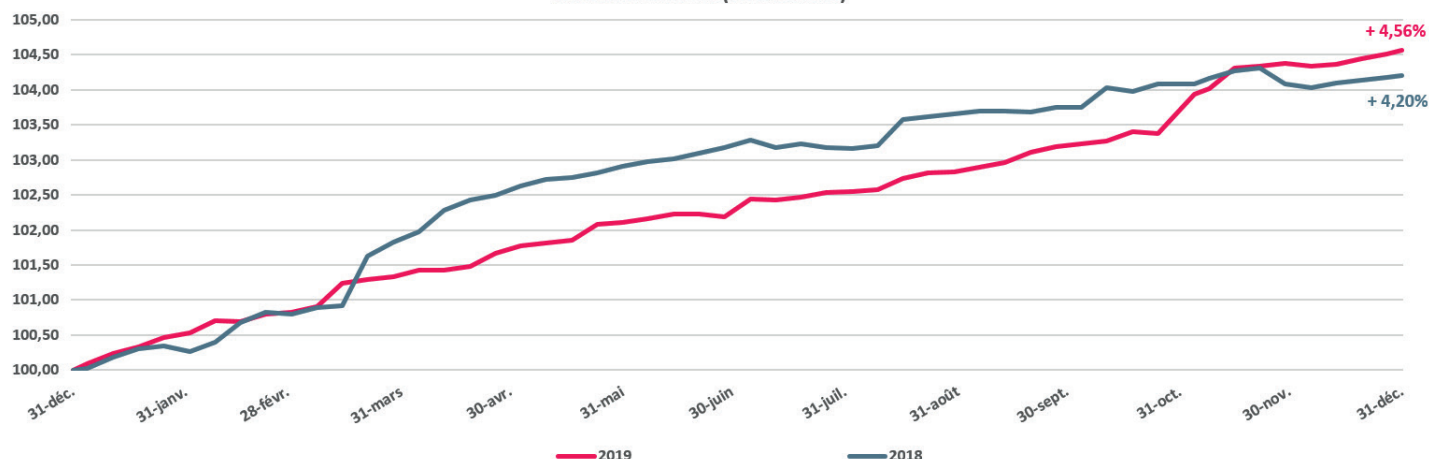
- Poche de liquidité
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- Immobilier collectif non coté

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

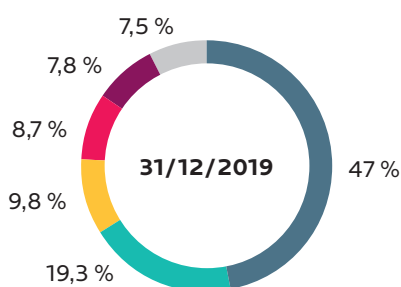
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
8,89 %	6,89 %	2,49 %	3,18 %	1,80 %	5,07 %	5,03 %	4,70 %	4,95 %	4,23 %	4,06 %	4,20 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Evolution de la VL (en base 100)

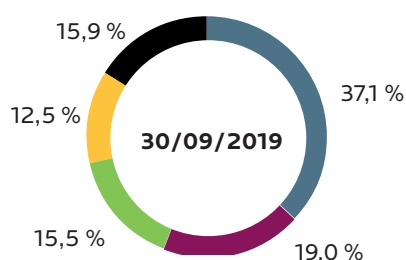


COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



- Club Deals
- Fonds Pan européens
- SCPI
- Liquidités
- Immobilier direct
- Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- Bureaux
- Santé
- Commerces
- Résidentiel
- Autres

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES EN 2019

OPÉRATION	TYPLOGIE	SECTEUR	MONTANT	DATE
Le Lumière*	Club Deals	Bureau	127 840 778	27/06/2019
Poche Gestion 21	Actions foncières	Diversifié	100 000 000	11/01/2019
Le Jour*	Immobilier direct	Bureau	57 854 010	28/11/2019
Lyon Salta*	Club Deals	Diversifié	31 849 500	18/09/2019

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

CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE DES SOUS-JACENTS SUR 2019

MEILLEURES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE

SOUS-JACENTS	PERFORMANCE
SCI Issy Camille Desmoulins – Fonds géré par Primonial REIM détenant un actif de bureaux à Issy-les-Moulineaux (Sways) acheté en 2017, loué pendant sa période de redéveloppement puis cédé fin 2019	+ 1,02%
SAS Panacea – Fonds géré par Primonial REIM détenant 138 établissements de santé en Allemagne	+ 0,83%
Usufruimmo 2016 – Fonds investissant dans des usufruits temporaires de parts de SCPI	+ 0,41 %
OPPCI Preim Lumière – Fonds géré par Primonial REIM détenant un actif de bureaux parisien (voir page 3)	+ 0,31%
Primopierre – SCPI gérée par PREIM dont le patrimoine est essentiellement composé de bureaux	+ 0,26%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2019



LE JOUR

- Année d'acquisition : 2019
- Typologie : Bureaux
- Surface totale : 25 000 m²
- Certifications : HQE Excellent, BREEAM Very Good, label BBC Effinergie
- Participation : 28 %
- Locataires : SODIAAL, FONCIA CSO EXPERTS

Investissement dans une localisation stratégique au cœur du sud parisien, lien naturel entre les pôles tertiaires de Montparnasse et de Porte de Versailles/Balard.

L'actif bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun avec la station de métro et de tramway « Porte de Vanves » au pied de l'immeuble. Cet ensemble immobilier propose de nombreux services aux utilisateurs tels qu'un RIE, un café contemporain, de nombreuses salles de réunion privatisables, des terrasses panoramiques et des jardins d'hiver.



LYON SALTA

- Année d'acquisition : 2019
- Typologie : Mixte
- Surface totale : 14 350 m²
- Participation : 50 %
- Locataires : CREDIT MUTUEL, EXKISA, BIO C BON

Il s'agit d'un portefeuille de 7 actifs immobiliers rue de la République dans les 1^{er} et 2^e arrondissements de Lyon. Développant une surface totale de 14 350 m², le portefeuille est composé de 67 logements, de 25 commerces et de 23 locaux de bureaux. Cet ensemble immobilier mixte affiche un taux d'occupation de 96%.

Les actifs sont tous localisés rue de La République qui constitue la principale artère commerçante de Lyon et se trouvent à proximité immédiate de l'Opéra, de l'Hôtel de ville et de la Bourse sur la Presqu'île entre le quartier de Cordeliers et les Pentès de la Croix Rousse.

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

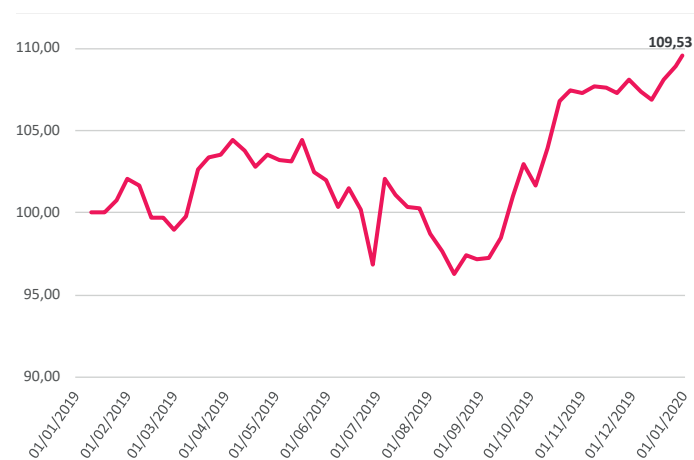
LE LUMIÈRE

- Année d'acquisition : 2019
- Typologie : Bureaux
- Surface totale : 136 000 m²
- Certifications : HQE Excellent
- Participation : 19,99 %
- Locataires : Ministère de l'Intérieur, Natixis, SNCF, ING Direct



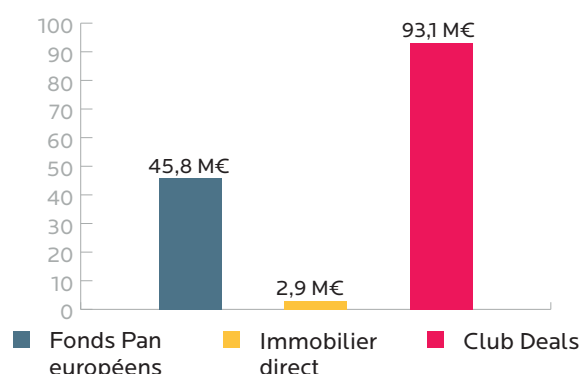
Au cours du 2^e trimestre 2019, l'OPCI PREIMIUM s'est porté acquéreur, via une participation dans un OPCCI géré par Primonial REIM, d'une quote-part d'un ensemble immobilier de plus de 130 000 m² situé au cœur de la ZAC de Paris-Bercy dans le 12^e arrondissement de Paris, zone dynamique et attractive. Cet actif emblématique, Le Lumière, est connu comme le plus grand actif de Paris détenu par des investisseurs privés. L'actif est loué à plus de 31 locataires dont les 4 principaux : Le Ministère de l'Intérieur, Natixis, la SNCF et ING représentent plus de 75% du revenu. Le taux d'occupation physique, au moment de l'acquisition, s'élève à plus de 98%.

ÉVOLUTION DE LA POCHÉ DÉLÉGUÉE À GESTION 21 SUR L'ANNÉE 2019

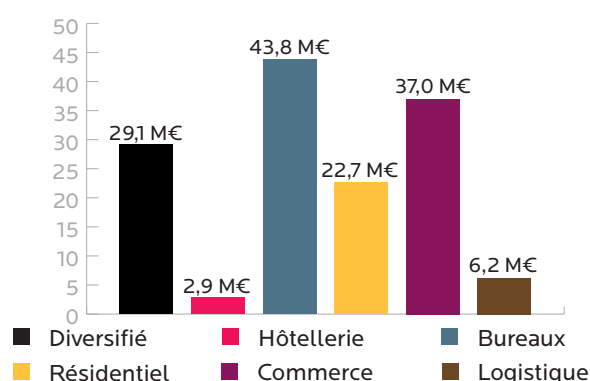


INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



* Montants et répartitions prévisionnels non garantis et communiqués à titre indicatif.

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

PROFIL DE RISQUE

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

Echelle de risque

1

2

3

4

5

6

7

Risque le + faible

Risque le + élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

MÉTHODE DE VALORISATION

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.	

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 internet de la société de gestion - 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.

SOURCES : DONNÉES PRIMONIAL REIM