

REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAPIMMO

SCI CAPIMMO

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 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 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 Économiques, et d'une poche d'actifs liquides de 10 % minimum.

COMMENTAIRE DE GESTION

CONTEXTE

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8% de moins par rapport à juin 2024. L'inflation sous-jacente était stable à 2,7 % en septembre 2024. C'est dans ce contexte que la Banque centrale européenne (BCE) a choisi d'abaisser une nouvelle fois ses taux directeurs de 0,25 % lors de la réunion de septembre 2024, comme attendu (Source : Communiqué de la BCE le 12 septembre 2024).

Le quatrième trimestre a déjà acté une baisse identique le 17 octobre et malgré le manque d'indications de la part de la BCE sur ses intentions stratégiques, nous estimons probable une quatrième baisse de 0,25 % en décembre. Les

baisse de taux qui ont déjà eu lieu et celles anticipées pour fin 2024 et pour 2025 sont un point positif pour l'immobilier. En effet, l'atténuation progressive des effets de la politique monétaire restrictive de la BCE a permis une détente sur les taux d'emprunt. Ceci a de fait entraîné une augmentation de la demande de prêts immobiliers de la part des particuliers.

Outre ces progrès dans la lutte contre l'inflation et les perspectives positives qu'ils apportent, la période pré-électorale aux États-Unis et les conflits, notamment au Moyen-Orient, ainsi que la situation politique en France contribuent à nourrir un contexte d'incertitude. Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de réduire la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance réalisée	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD
Revenus	5,38 %	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	2,28 %
Amortissement	0,38 %	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,47 %
Revalorisation	0,76 %	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-11,97 %*
Performance brute	6,51 %	4,20 %	5,81 %	5,64 %	-10,01 %	-10,16 %
- frais corporate	-1,95 %	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,0ç %
Performance Nette	4,56 %	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-11,25 %

* Les revalorisations 2023 et 2024 intègrent les provisions pour illiquidité enregistrées en septembre puis en février.

Source : Præmia REIM France (27/09/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE

Au 27 septembre 2024, la Valeur Liquidative (VL) de la SCI Capimmo s'établit à 230,36 euros par part, présentant une évolution de -11,08% sur un an glissant et de -11,25% depuis le début de l'année 2024. Ces performances traduisent principalement les impacts des revalorisations du patrimoine immobilier et les effets de la mise en place du plan d'arbitrage et de la provision associée.

Dans un contexte de marché toujours atone sur le plan des transactions, la Société de Gestion a poursuivi la réalisation du plan d'arbitrages de la SCI Capimmo au troisième trimestre 2024. Depuis sa mise en place en septembre 2023, Capimmo a réalisé 640 millions d'euros de produits de cessions et sécurisé 190 millions d'euros.

Ces réalisations ont permis au véhicule de renforcer sa poche de liquidité et de rembourser par anticipation l'intégralité de son endettement en direct de 200 millions d'euros au cours de l'année 2024.

Le plan d'arbitrages respecte par ailleurs la stratégie établie visant à préserver l'allocation diversifiée du véhicule et sa capacité à générer des performances futures. Sur le trimestre, cette diversification du patrimoine de la SCI Capimmo a permis de maîtriser les impacts à la baisse enregistrés sur les valorisations de la poche en immobilier de bureau qui ne compose que 28% du portefeuille. Toutes les valorisations des autres classes d'actifs investies par Capimmo font ressortir une tendance à la stabilisation et une reprise est observée sur la poche d'immobilier commercial.

A court terme, les performances de Capimmo restent sujettes à l'évolution du contexte macro-économique et politique, notamment en France, susceptibles d'avoir une incidence sur les évolutions des marchés immobiliers européens.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Caractéristiques au 27/09/2024

Actif net	Valeur liquidative	Performance 2023	Performance (depuis le 31/12/2023)
5,29 Mrd €	230,36 €	-11,55 %	-11,25 %
Nombre de parts	Nombre de lignes du portefeuille	LTV (Loan To Value) au 30/06/2024	
22 950 366,43	197	28,35 %	
Effet de levier au 30/06/2024	Frais d'entrée acquis au fonds (0 % du 09/10/2023 au 31/12/2024)	Volatilité (52 semaines)	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI
1,45	2 %	9,40 %	1,60 %

Source : Praemia REIM France (27/09/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 27/09/2024



- 87,6%** Immobilier collectif non coté
- 3,5%** Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- 6,1%** Poche de liquidités (liquidités placées : 4,2 % ; Trésorerie non investie : 1,9 %)
- 4,0%** Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)



- 60 % à 90 % max** Immobilier collectif non coté
- 35 % max** Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
- 10 % min** Poche de liquidités

Source : Praemia REIM France (27/09/2024).

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	2021	2022	2023
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 %	4,04 %	-11,55 %

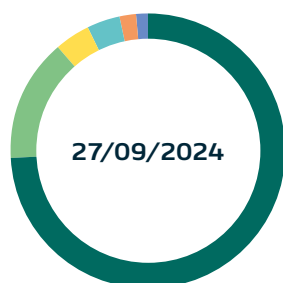
ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 27/09/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



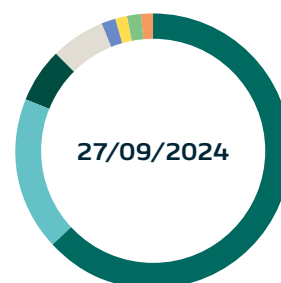
73,8%	Immobilier indirect
13,8%	SCPI/OCPI grand public
3,5%	Immobilier direct
3,1%	Trésorerie non investie
4,0%	Disponibilités*
1,8%	Trésorerie investie**
0,0%	Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



27,7%	Bureaux
23,6%	Santé
18,7%	Résidentiel
14,3%	Commerces
8,8%	Logistique
5,8%	Hôtellerie
1,1%	Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



62,2%	France
18,0%	Allemagne
6,8%	Belgique
6,0%	Autres
1,9%	Pays-Bas
1,9%	Italie
1,7%	Luxembourg
1,4%	Espagne

Source : Praemia REIM France au 27/09/2024.

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

** Trésorerie investie (OPCVM monétaires, compte à terme, fonds euros, ...).

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de l'actif : Frankfurt, Glauburgplatz

Adresse : Lortzingstraße 15, 60318
Frankfurt am Main, Allemagne

En développement / Livraison : T4 2024

Surface : 53 appartements - 24 parkings -
4 427 m²

Typologie : Résidentiel

Participation Capimmo : 90%



Nom de l'actif : Club Med Gregolimano

Adresse : Agios georgios lichada, ile
d'eubée, Grèce

Année d'acquisition : 2022

Surface : 460 chambres - resort
25 300 m²

Typologie : Hôtellerie haut de gamme

Locataire exploitant : Club Med

Participation Capimmo : 47%



Nom de l'actif : Centre commercial My
Cardinet

Adresse : 147 Bis Rue Cardinet, 75017
Paris

Année d'acquisition : 2019

Surface Totale : 10 459 m²

Typologie : Commerces

Locataires : 22 enseignes (Truffaut,
Carrefour Market, etc.)

Participation Capimmo : 17%

PROFIL DE RISQUE

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

ÉCHELLE DE RISQUE



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

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 ou ANR -5 % selon le profil de liquidité du titre

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 : Praemia REIM France

Valorisateur : BNP Paribas S.A.

Dépositaire : BNP Paribas S.A.

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
(0 % du 09/10/23 au 31/12/24)

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 associés à des fins d'informations.

Pour une information complète, il convient de se référer au DII, aux statuts et au DIC.

www.praemiareim.fr

Capimmo est une Société Civile Immobilière, immatriculée le 31 juillet 2007.
Son siège social est sis 36, rue de Naples – 75008 Paris – RCS Paris 499 341 469.

REPORTING | SCI CAPIMMO | 3T2024