

REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAPIMMO

SCI CAPIMMO

La SCI 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

Fonds de fonds présent sur le marché de l'épargne immobilière depuis 2007, la SCI Capimmo bénéficie d'une allocation diversifiée et européenne de son patrimoine à travers 186 lignes d'investissement composant un portefeuille net de plus de 5 milliards d'euros au 31 décembre 2024 (Source : Præmia REIM France).

L'année 2024 a été marquée par la défiance et l'attentisme des investisseurs vis-à-vis de l'immobilier. Pour la SCI Capimmo, cela s'est traduit par une collecte nette négative, avec des volumes de retraits importants, à des niveaux similaires à ceux de 2023.

La remontée des taux directeurs commencée mi-2022 et terminée fin 2023 a impacté négativement la valorisation des actifs immobiliers dans son ensemble sur les années 2023 et 2024. Cette revalorisation a été particulièrement forte sur la classe d'actif de bureaux, cette dernière ayant par ailleurs souffert du changement d'usage lié à l'essor du télétravail.

Ainsi la performance de la SCI Capimmo, avec une allocation aux actifs de bureaux proche des 40% historiquement, a été particulièrement impactée en 2023 et 2024. A noter que fin 2024, le poids des actifs bureau dans la SCI Capimmo a été réduit autour de 25%.

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance réalisée	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus	5,38 %	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %
Amortissement	0,38 %	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %
Revalorisation	0,76 %	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %*
Performance brute	6,51 %	4,20 %	5,81 %	5,64 %	-10,01 %	-12,14 %
- frais corporate	-1,95 %	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %
Performance Nette	4,56 %	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %

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

Source : Præmia REIM France (31/12/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE

Au 31 décembre 2024, la valeur liquidative de Capimmo s'établit à 224,30 euros/part, en baisse de -13,59% sur l'exercice, en ligne avec les évolutions de valorisations observées sur le marché.

Cette performance est composée de revalorisations des participations à hauteur de -14,80 % dont -8,93% liés à l'exposition aux marchés immobiliers de bureaux.

L'indicateur de performance revenus est quant à lui en repli en 2024 à +3,27% au lieu de 4,08 % en 2023. Ce ralentissement de la captation des revenus à périmètre courant traduit les effets combinés (i) des cessions de participations réalisées en cours d'exercice et (ii) de l'affectation d'une partie de revenus locatifs aux remboursements bancaires intervenus directement au niveau des participations.

Le plan d'arbitrage de 2,2 milliards d'euros déployé en septembre 2023 se poursuit. A fin 2024, la SCI Capimmo a réalisé plus de 700 millions d'euros d'arbitrages représentant près du tiers de son plan d'arbitrage global. Ces réalisations lui ont permis de procéder au remboursement de l'intégralité

de son endettement direct de 200 millions d'euros en cours d'exercice et de renforcer sa poche de trésorerie disponible. Un volume d'arbitrage cible de plus de 400 millions d'euros est attendu pour l'exercice 2025.

Cette stratégie a été établie en vue de préserver l'allocation diversifiée du portefeuille et le maintien de la performance revenus dans les prochaines années.

En l'absence d'hypothèses de revalorisations, Præmia REIM France prévoit de servir une performance nette pour la SCI Capimmo de l'ordre de +2,7% en 2025. (Ces projections ont été établies sur la base d'informations jugées fiables par PREIM France. S'agissant d'hypothèses, elles ne sont pas garanties.)

L'investissement en parts de SC comporte des risques dont le risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La durée de détention minimale recommandée est de 8 ans.

Caractéristiques au 31/12/2024

Actif net	Valeur liquidative	Performance 2023	Performance 2024
5,04 Mrd €	224,30 €	-11,55 %	-13,59 %

Nombre de parts	Nombre de lignes du portefeuille	LTV (Loan To Value) au 31/12/2024
22 454 173,23	186	26,25 %

Effet de levier au 31/12/2024	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
1,41	2 %	9,40 %	1,60 %

Source : Praemia REIM France (31/12/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 31/12/2024



89,4% Immobilier collectif non coté
2,7% Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
4,1% Poche de liquidités (liquidités placées : 1,1 % ; Trésorerie non investie : 3,0 %)
3,8% 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 (31/12/2024).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
8,89 %	6,89 %	2,49 %	3,18 %	1,80 %	5,07 %	5,03 %	4,70 %	4,95 %
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,23 %	4,06 %	4,20 %	4,56 %	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %

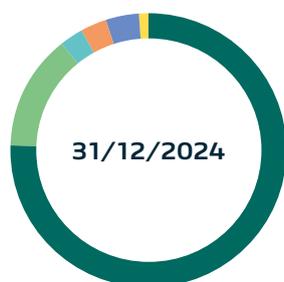
ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 31/12/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



75,9%	Immobilier indirect
13,6%	SCPI/OCPI grand public
2,7%	Immobilier direct
3,0%	Trésorerie non investie
3,8%	Disponibilités*
1,1%	Trésorerie investie**
0,0%	Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



26,8%	Bureaux
24,3%	Santé
18,6%	Résidentiel
14,3%	Commerces
9,1%	Logistique
5,8%	Hôtellerie
1,1%	Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



60,9%	France
18,4%	Allemagne
7,3%	Belgique
6,1%	Autres
2,0%	Pays-Bas
1,9%	Italie
1,7%	Luxembourg
1,7%	Espagne

Source : Praemia REIM France au 31/12/2024.

* 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 : Résidence Angers Capucins

Adresse : Quartier des Hauts de Saint-Aubin, 49100 Angers

Typologie : Résidentiel Coliving

Année de Livraison : 2024

Surface : 32 unités d'hébergement et 17 parkings

Locataire exploitant : Compose

Participation Capimmo : 100%



Nom de l'actif : Bloom

Adresse : 61-69 rue de Bercy, 75012 Paris

Année d'acquisition : 2022

Surface : 15 000 m²

Typologie : Bureaux

Locataires : Multiples : Groupe Beaumanoir, FACTORHY Avocats, Apex-Isast

Labels : BREEAM Excellent - HQE Excellent - Wired Score Gold

Participation Capimmo : 42,75%



Nom de l'actif : Crowne Plaza Düsseldorf-Neuss

Adresse : Rheinallee 1, 41460 Neuss, Allemagne

Année d'acquisition : 2019

Surface Totale : 246 chambres, un centre de conférences, 16 salles de réunion et 270 parkings

Typologie : Hôtellerie

Locataire exploitant : Blacklabel Hotels

Participation Capimmo : 100%

Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.

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.

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 | 4T2024