

# 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

Le premier trimestre a été marqué par des changements conjoncturels notables, notamment du fait de la guerre commerciale à l'initiative du nouveau président américain. La revue à la baisse des perspectives de croissance mondiale et la recrudescence soudaine de volatilité sur les marchés boursiers amènent globalement les investisseurs à réévaluer leur stratégie, en commençant à reconsidérer positivement la place de l'immobilier européen dont la correction en valeur est estimée dans l'ensemble comme étant terminée.

C'est ce qui a été observé sur le trimestre, avec une reprise encourageante des volumes d'investissement sur le marché français, plus particulièrement en Ile-de-France : ils ont atteint 3,4 milliards d'euros (Source : CBRE, avril 2025). Cette reprise est principalement attribuée à quelques transactions majeures, notamment dans les secteurs des bureaux et du commerce, qui ont dynamisé le marché.

### COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance réalisée	2020	2021	2022	2023	2024	T1 2025
Revenus	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %	0,97 %
Amortissement*	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %	-0,13 %
Revalorisation	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %**	-0,42 %**
<b>Performance brute</b>	<b>4,20 %</b>	<b>5,81 %</b>	<b>5,64 %</b>	<b>-10,01 %</b>	<b>-12,14 %</b>	<b>0,42%</b>
- frais corporate	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %	-0,37 %
<b>Performance Nette</b>	<b>2,50 %</b>	<b>4,12 %</b>	<b>4,04 %</b>	<b>-11,55 %</b>	<b>-13,59 %</b>	<b>0,05 %</b>

\* Amortissement comptable des droits et frais d'acquisition des actifs réalisé sur une période de 8 ans, conformément aux statuts  
\*\* Les performances en revalorisations intègrent les provisions pour liquidité immédiate enregistrées en septembre 2023 puis en février 2024.

### PERFORMANCE

La valeur liquidative (VL) s'établit à 224,41 euros au 28/03/2025, soit une performance de -5,10 % sur un an glissant et de 0,05 % sur le trimestre. Même timide, le trimestre marque donc un retour en territoire positif. Le début de l'exercice 2025 est en effet marqué par une relative stabilisation des revalorisations.

Quelques ajustements perdurent néanmoins, que nous catégorisons par typologies immobilières.

- Immobilier de bureau : classe d'actifs la plus impactée à la baisse en 2023 et en 2024, le bureau fait l'objet de corrections spécifiques au cas par cas enregistrées en début d'exercice. Ces dépréciations résultent notamment des prorogations de programmes de travaux et des ajustements de prix de parts de SCPI en portefeuille.

Source : Praemia REIM France (28/03/2025).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- Immobilier de santé : sur les actifs en portefeuille, le mouvement est d'autant plus sensible que la fréquence de valorisation des participations est majoritairement semestrielle et non trimestrielle et reflète donc une période d'évolution plus longue. Autre facteur, les nouvelles contraintes réglementaires en Allemagne imposées aux opérateurs en 2024 qui ont impacté défavorablement la valorisation de l'immobilier de santé dans ce pays.

- Actifs d'hôtellerie : quelques cas particuliers de dépréciation liés à l'alourdissement de programmes de travaux ont été pris en compte ce trimestre, sur un portefeuille hôtelier allemand.

A contrario, les autres classes d'actifs composant l'allocation du patrimoine de la SCI Capimmo retrouvent de la performance, en particulier les poches en immobilier commercial (+53bps) et logistique (+38bps) qui évoluent avec des contributions respectives à la performance de la

SCI Capimmo de +7bps et +3bps.

Les perspectives pour le fonds restent inchangées par rapport à nos prévisions de début d'année, à savoir une performance positive sur l'exercice, d'environ 2,7%. Nous restons attentifs à l'évolution des taux en zone euro, bien que la poursuite de la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne soit largement considérée comme acquise par le marché, eu égard à la récente révision à la baisse des perspectives de croissance économique en zone euro.

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

### Caractéristiques au 28/03/2025

Actif net <b>5,04 Mrd €</b>	Valeur liquidative <b>224,41 €</b>	Performance 2024 <b>-13,59 %</b>	Performance (depuis le 31/12/24) <b>0,05 %</b>
Nombre de parts <b>22 454 181,23</b>	Nombre de lignes du portefeuille <b>184</b>	LTV (Loan To Value*) au 31/12/2024 <b>26,25 %</b>	
Effet de levier au 31/12/2024 <b>1,41</b>	Frais d'entrée acquis au fonds <b>2 %</b>	Volatilité (52 semaines) <b>2,54 %</b>	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI <b>1,60 %</b>

\* Loan to Value : montant emprunté rapporté au montant des actifs financés

Source : Praemia REIM France (28/03/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### ALLOCATION AU 28/03/2025



- 88,4%** Immobilier collectif non coté
- 2,7%** Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- 5,1%** Poche de liquidités (Trésorerie placée : 1,1 % ; Trésorerie non investie : 4,0 %)
- 3,9%** Droits, Créances et autres dettes



- 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 (28/03/2025).

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 28/03/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



<b>75,6%</b>	Immobilier indirect
<b>12,8%</b>	SCPI/OCPI grand public
<b>2,7%</b>	Immobilier direct
<b>4,0%</b>	Trésorerie non investie
<b>3,9%</b>	Droits, Créances et autres dettes
<b>1,1%</b>	Trésorerie placée*
<b>0,0%</b>	Actions foncières

### RÉPARTITION SECTORIELLE



<b>27,7%</b>	Bureaux
<b>24,2%</b>	Santé
<b>18,7%</b>	Résidentiel
<b>14,0%</b>	Commerces
<b>8,9%</b>	Logistique
<b>5,6%</b>	Hôtellerie
<b>0,9%</b>	Autres

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



<b>60,1%</b>	France
<b>17,5%</b>	Allemagne
<b>6,2%</b>	Belgique
<b>6,6%</b>	Autres
<b>3,8%</b>	Pays-Bas
<b>2,0%</b>	Italie
<b>1,9%</b>	Luxembourg
<b>2,1%</b>	Espagne

Source : Praemia REIM France au 28/03/2025.

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

## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE

---



**Nom de l'actif :** Portefeuille de 137 actifs à Marseille

**Adresse :** rue de la République, 13 001 Marseille

**Typologie :** Mixte ( Commerces, Résidentiel, Bureaux)

**Année de Livraison :** 2017

**Surface :** c.127 000 m<sup>2</sup>

**Locataire exploitant :** 946 locataires (Ville de Marseille, Hiptown, Big Mamma Group ect.)

**Participation Capimmo :** 60%

---



**Nom de l'actif :** George V

**Adresse :** 19-21 rue George V, 75008 Paris

**Année d'acquisition :** 2016 restructuré en 2018

**Surface :** c. 960 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureaux

**Locataire :** Saegus

**Participation Capimmo :** 100%

---



**Nom de l'actif :** Résidence Tiers Temps-Suresnes

**Adresse :** 6-8 rue de Chevreul, 92150 Suresnes

**Année d'acquisition :** 2016

**Surface :** 11 526 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Santé

**Locataire exploitant :** DomusVi

**Participation Capimmo :** 8%

*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 valeurs immobilières :** 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 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 | 1T2025