

# 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'économie a fait preuve d'une résilience notable au cours du premier semestre, malgré les incertitudes liées aux tensions géopolitiques et aux résultats des scrutins organisés cette année aux Etats-Unis, dans l'UE, etc. Les perspectives de croissance du PIB de la zone euro ressortent désormais à +0,9 % en 2024 et la Banque centrale européenne (BCE) anticipe un net rebond de l'activité économique (+1,4%) en 2025 (Source : BCE, 6 juin 2024). Dans le même temps, l'inflation de la zone euro a continué de ralentir, estimée à 2,5 % sur un an en juin 2024 (Eurostat : juillet 2024). Comme anticipé, la BCE a abaissé ses taux directeurs de 25 points de base lors de sa réunion du 6 juin 2024. Dans ce contexte, les volumes d'investissement immobiliers se sont stabilisés après plusieurs trimestres de baisse consécutive. L'équilibre entre les prix acheteurs et vendeurs doit toutefois être encore confirmé.

Nous pouvons déduire de ces événements deux éléments structurants pour les prochains trimestres :

- La première baisse des taux de la BCE en juin 2024 a ouvert la voie vers une nouvelle phase pour les valeurs du secteur immobilier. Après avoir été impactée par la remontée

brutale des taux d'intérêt, la performance de l'immobilier est progressivement rentrée dans une phase de stabilisation. Si le rendement en capital a été impacté, le revenu locatif (non garanti) aura permis de contrebalancer l'ampleur de la baisse. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023 et la première baisse des taux directeurs en juin 2024 devraient permettre un retour progressif de la performance vers plus de stabilité. Toutefois, le processus de repricing doit finir d'être totalement purgé, pour sortir de cette pression à la baisse, ce qui n'est pas encore totalement le cas. Le commerce, la logistique, la santé, l'hôtellerie et le résidentiel en Europe sont passés en territoire positif concernant leur performance totale, (Source : Praemia REIM Recherche et Stratégie d'après MSCI, juin 2024). La performance locative a permis de compenser les réajustements de valeurs dans certains cas. Seul le bureau connaissait encore une performance négative. En effet, pour cette classe d'actifs, la performance locative n'a pas permis de compenser la perte de valeur en capital.

- La dynamique économique est un facteur favorable permettant une vacance maîtrisée, et des loyers en progression.

### 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 %	1,53 %
Amortissement	0,38 %	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,26 %
Revalorisation	0,76 %	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-10,29 %*
<b>Performance brute</b>	<b>6,51 %</b>	<b>4,20 %</b>	<b>5,81 %</b>	<b>5,64 %</b>	<b>-10,01 %</b>	<b>-9,12 %</b>
- frais corporate	-1,95 %	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-0,70 %
<b>Performance Nette</b>	<b>4,56 %</b>	<b>2,50 %</b>	<b>4,12 %</b>	<b>4,04 %</b>	<b>-11,55 %</b>	<b>-9,82 %</b>

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

Source : Praemia REIM France (28/06/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PERFORMANCE

La Valeur Liquidative (VL) de la SCI Capimmo s'établit au 28 juin 2024 à 234,08 euros par part, présentant une évolution de -18,76% sur un an glissant et de -9,82% sur le premier semestre 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 fortement perturbé, la Société de Gestion a poursuivi la réalisation du programme d'arbitrages de Capimmo au deuxième trimestre 2024.

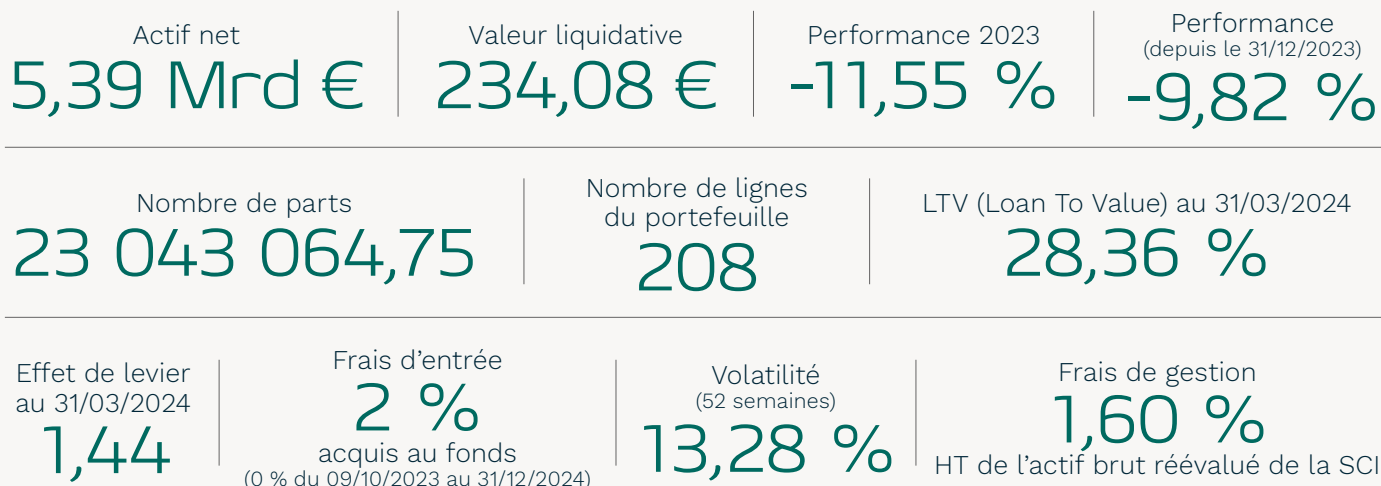
Depuis la mise en place de ce programme en septembre 2023, Capimmo a réalisé 460 millions d'euros de produits

de cessions. Ces réalisations ont permis au véhicule de réduire son endettement direct par anticipation à hauteur de 40 millions d'euros au cours deuxième trimestre 2024.

Cette stratégie a été élaborée de manière à préserver l'allocation diversifiée du véhicule et sa capacité à générer des performances futures. A fin juin 2024, l'allocation équilibrée entre classe d'actifs fait ressortir une part significative d'infrastructures de santé au profil historiquement plus résilient et acyclique porté par des tendances démographiques de long terme, d'infrastructures logistiques, mais également d'immobilier résidentiel et hôtelier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

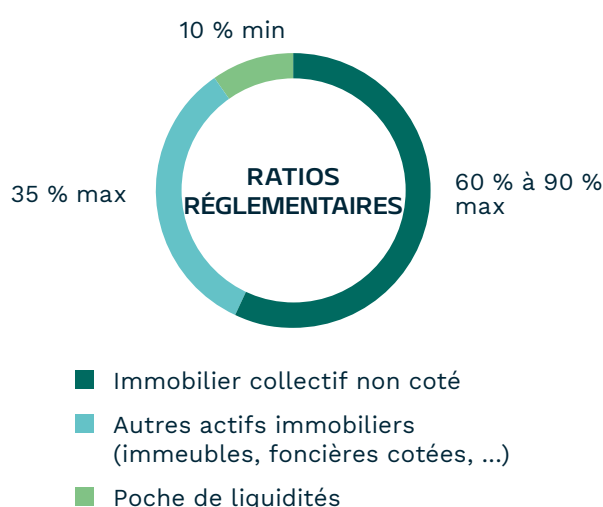
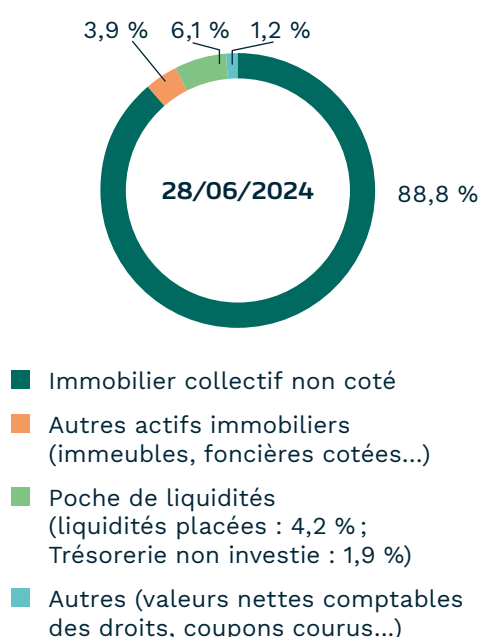
## Caractéristiques au 28/06/2024



Source : Praemia REIM France (28/06/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ALLOCATION AU 28/06/2024



Source : Praemia REIM France (28/06/2024).

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 %

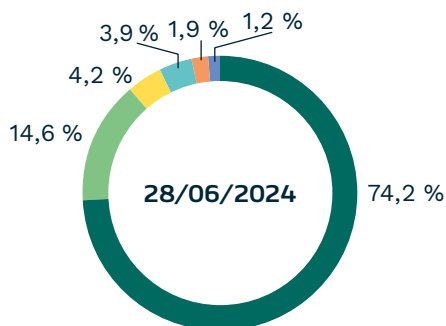
### ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 30/06/2024.

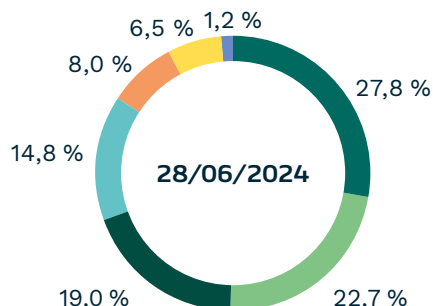
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



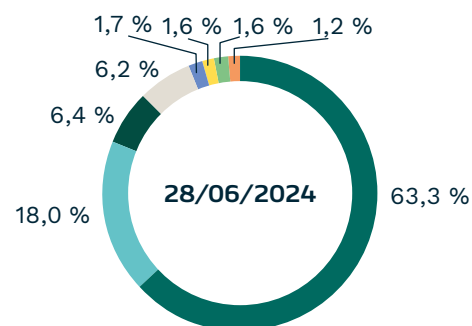
- Immobilier indirect
- SCPI/OCPI grand public
- Immobilier direct
- Trésorerie non investie
- Disponibilités\*
- Trésorerie investie\*\*
- Actions foncières

### RÉPARTITION SECTORIELLE



- Bureaux
- Santé
- Résidentiel
- Commerces
- Logistique
- Hôtellerie
- Autres

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- France
- Allemagne
- Autres
- Belgique
- Pays-Bas
- Italie
- Espagne
- Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 28/06/2024.

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

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

## 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](http://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 | 2T2024