

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

Les négociations douanières entre les États-Unis et l'Union européenne sont restées déterminantes dans l'évolution des marchés lors du deuxième trimestre 2025. Le report jusqu'au 1er août de l'application de sanctions tarifaires, pouvant monter jusqu'à 30 %, a apaisé la nervosité des investisseurs.

Du côté de la politique monétaire, la Banque centrale européenne a abaissé ses taux directeurs de 25 points de base les 17 avril et 5 juin, portant le taux de dépôt à 2 %.

Le marché français de l'investissement immobilier a connu une reprise mesurée au premier semestre 2025. Cette progression est toutefois largement concentrée sur le premier trimestre, porté par quelques transactions exceptionnelles, tandis que le second trimestre a marqué un repli, traduisant un attentisme toujours marqué des investisseurs en lien avec le renforcement des incertitudes à l'international. Les investissements se sont majoritairement orientés vers les actifs prime avec une nette préférence pour l'Île-de-France.

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance réalisée	2020	2021	2022	2023	2024	S1 2025
Revenus	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %	2,21 %
Amortissement*	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %	-0,28 %
Revalorisation	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %**	-0,68 %**
Performance brute	4,20 %	5,81 %	5,64 %	-10,01 %	-12,14 %	1,25 %
- frais corporate	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %	-0,79 %
Performance Nette	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %	0,46 %

* 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

Après deux années consécutives de corrections de ses valeurs immobilières, la SCI Capimmo a enregistré au premier semestre 2025 un retour de sa performance en territoire positif avec une progression de +0,46% (*) depuis le début de l'exercice. Même timide, cette performance reflète une relative stabilisation des revalorisations à mi-2025. La valeur liquidative (VL) s'établit à 225,35 euros au 04/07/2025, soit une performance de -3,77% sur un an glissant.

(*) Performance arrêtée au 4 juillet 2025.

La hausse des droits de mutation autorisée par la loi de finances 2025 et retenue par la plupart des conseils départementaux français depuis le deuxième trimestre de l'année constitue le principal impact à la baisse anticipé sur les valeurs arrêtées au 30 juin.

Compte tenu de ses effets sur la valorisation du patrimoine, les perspectives de performances pour le fonds ont été révisées par rapport aux prévisions de début d'année, à savoir une performance positive sur l'exercice 2025 de l'ordre de 2%. (Ces projections ont été établies sur la base d'informations jugées fiables par PREIM France. S'agissant d'hypothèses, elles ne sont pas garanties.)

Source : Praemia REIM France (04/07/2025).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Parallèlement au soutien de la performance du fonds, l'équipe de gestion poursuit le déploiement d'une stratégie de liquidité initiée à travers le déploiement d'une politique d'arbitrages depuis septembre 2023 qui porte sur un volume global de 2,2 milliards d'euros et dont les réalisations à mi-année 2025 s'établissent à plus de 800 millions d'euros. Cette politique d'arbitrages conjuguée aux corrections de valeurs enregistrées depuis 2023 a eu notamment pour effet de réduire l'allocation du portefeuille à l'immobilier de bureaux qui n'en compose désormais plus que 28% contre près de 40% historiquement.

Fonds de fonds présent sur le marché de l'épargne immobilière depuis 2007, la SCI Capimmo bénéficie d'une allocation équilibrée et d'une exposition européenne de son patrimoine immobilier investi à travers 171 lignes d'investissements.

L'approche de multigestion de la SCI Capimmo offre aux épargnants un accès à divers supports d'investissements tels que de l'immobilier direct, l'immobilier collectif à travers la détention de parts de SCPI et d'OPCI, et la prise de participation dans des fonds d'investissements majoritairement réservés aux investisseurs institutionnels.

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 et le risque de liquidité. La durée de détention minimale recommandée est de 8 ans. Le rendement n'est pas garanti et dépend des conditions de marché.

Caractéristiques au 04/07/2025

Actif net 5,01 Mrd €	Valeur liquidative 225,35 €	Performance 2024 -13,59 %	Performance (depuis le 31/12/24) 0,46 %
Nombre de parts 22 252 360,33	Nombre de lignes du portefeuille 171	LTV (Loan To Value*) au 31/03/2025 26,34 %	
Effet de levier au 31/03/2025 1,38	Frais d'entrée acquis au fonds 2 %	Volatilité (52 semaines) 2,22 %	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI 1,60 %

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

Source : Praemia REIM France (04/07/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 04/07/2025



88,5%	Immobilier collectif non coté
2,5%	Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
5,2%	Poche de liquidités (Trésorerie placée : 1,2 % ; Trésorerie non investie : 4,0 %)
3,8%	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

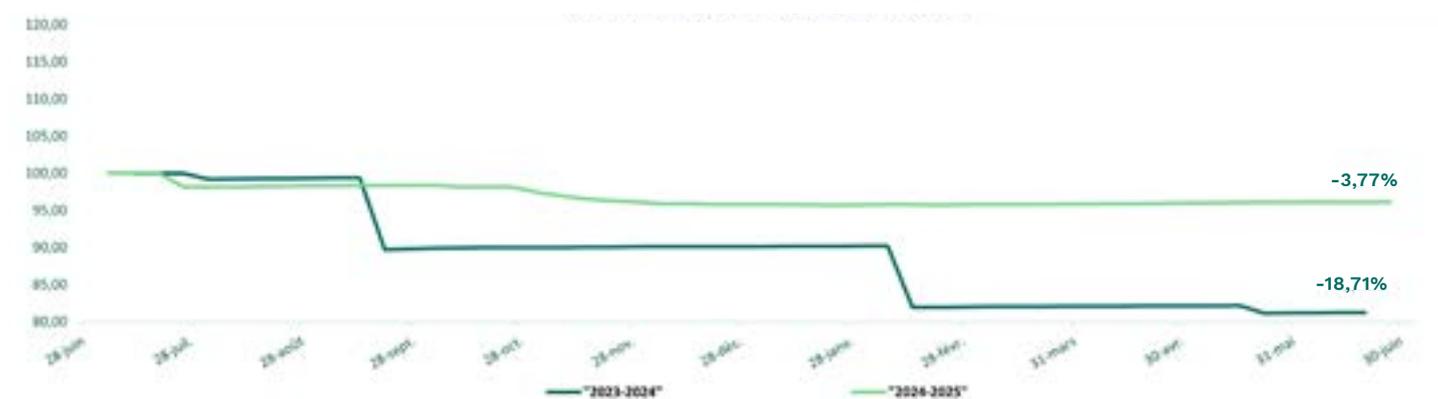
Source : Praemia REIM France (04/07/2025).

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 04/07/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



75,9%	Immobilier indirect
12,6%	SCPI/OCPI grand public
2,5%	Immobilier direct
4,1%	Trésorerie non investie
3,8%	Droits, Créances et autres dettes
1,1%	Trésorerie placée*
0,0%	Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



28,0%	Bureaux
23,1%	Santé
19,2%	Résidentiel
13,8%	Commerces
9,4%	Logistique
5,6%	Hôtellerie
0,9%	Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



60,6%	France
16,6%	Allemagne
7,9%	Autres
6,0%	Espagne
2,9%	Belgique
2,3%	Pays-Bas
1,9%	Italie
1,9%	Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 04/07/2025.

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de la participation : PREIM LOGISTIQUE

Typologie : Logistique

Nom de l'actif : WLP XVI – Milmort (au travers de sa participation dans Weerts Logistic Parks Holding)

Adresse : Rue du Fond des Fourches, 4041 Herstal, Belgique

Date d'acquisition : 28/12/2023

Surface : c. 34 000 m²

Locataire exploitant : Weerts Supply Chain smart logistics

Participation Capimmo : 31%



Nom de la participation : PREIM Urban Living Solutions Europe

Typologie : Résidentiel

Nom de l'actif : Marseille Callelongue

Adresse : 44 rue Callelongue, 13008 Marseille

Année de livraison : T4 2024

Surface : 75 appartements - 100 parkings – 4 784 m²

Typologie : Bureaux

Participation Capimmo : 100%

Les investissements passés ne préjugent 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 | 2T2025