

# Communication Primonial REIM France SCI CAPIMMO : un fort rebond anticipé en 2024, après un point bas identifié

COMMUNICATION À DESTINATION DES ASSOCIÉS DE LA SCI

- 1. **La SCI Capimmo est un support unique qui a délivré une performance solide proche de 100 % depuis sa création en 2007** (source : Primonial REIM France au 08/09/2023). La SCI Capimmo reflète les choix d'allocation de la Société de Gestion qui a constitué au fil des ans, un patrimoine robuste. Capimmo est un véhicule unique de par la qualité de son patrimoine et la très forte diversification de ses sous-jacents (supports, classes d'actifs, géographique) et qui ne serait pas reproductible en tant que tel pour un nouvel entrant.

À noter que la performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future.

- 2. **La performance du fonds a bien résisté depuis le début de l'année 2023 avec une VL qui s'établissait à - 2,40 % au 8 septembre reflétant le « Mark-to-Market » de son patrimoine**, dans un contexte de remontée rapide et brutale des taux d'intérêts, un marché immobilier mondial en crise et un marché des SCPI accusant des baisses jusqu'à 17 %.
- 3. À date Capimmo fait face à des retraits de 800 millions d'euros depuis mars et a consommé depuis le 24 août dernier, l'intégralité de sa poche de liquidité.
- 4. **Aujourd'hui le gérant se doit de reconstituer sa poche de liquidité et également saisir de nouvelles opportunités d'investissement sur le marché.**
- 5. **Les rachats significatifs nécessitent de mettre en oeuvre un plan d'arbitrage ambitieux dans un délai très court et un contexte de marché stressé, ce qui impacte fortement la VL à la baisse.**
- 6. Au 15/09/2023, la VL de la SCI Capimmo atteint un point bas de - 11,93 %.

## LA SCI CAPIMMO

La SCI Capimmo est un fonds qui ne fait pas appel public à l'épargne. Capimmo **est un fonds immobilier de capitalisation, créé en 2007, uniquement accessible en unités de compte dans des contrats d'assurance vie**. Sa Valeur liquidative reflète la valeur exacte de son patrimoine à date (Mark-to-Market). Elle a pour objectif de proposer aux investisseurs une récurrence de performance et une perspective de plus-value à long terme. Capimmo doit donc s'appréhender en tant que placement sur une longue période dans le cadre d'une stratégie patrimoniale diversifiée (durée de détention de 8 ans).

# 1 DES PERSPECTIVES ATTRACTIVES POUR LA SCI CAPIMMO

- 1. Le plan d'arbitrage ne remet pas en cause les fondamentaux du fonds et la pertinence de la stratégie mis en œuvre par le gérant pour constituer une allocation diversifiée, porteuse de performance pour les épargnants.** L'allocation projetée après la mise en œuvre du plan d'arbitrage reflète entièrement les convictions immobilières du gérant.
- 2. Pour les nouveaux entrants, un point bas atteint à la VL du 15 septembre constitue une opportunité de bénéficier\* :**
  - du rebond anticipé et des perspectives de performances futures cibles dès 2024, entre 5 % et 7 % sur 12 mois glissants,
  - de zéro frais d'entrée sur la SCI Capimmo\*\* à partir du 9 octobre 2023.
- 3. La SCI Capimmo a été constituée pour traduire et reproduire les choix d'allocation de la Société de Gestion.** Avec ce plan d'arbitrage ambitieux, **Capimmo renforce sa stratégie vers les classes d'actifs alternatives, améliore son profil de rendement et est prête à saisir de nouvelles opportunités d'investissements.**



\* Hypothèse retenue pour le calcul de la performance projetée : décollecte limitée et plan d'arbitrage limité à 1 Md €.

\*\* Pendant la phase de reconstitution de la poche de liquidité.

## 2 POINT MARCHÉ

Depuis septembre 2022, le marché immobilier traverse une période complexe sous l'influence de la remontée brutale et rapide des taux directeurs qui atteignent leur plus haut niveau depuis 1999.

Un an après avoir lancé le cycle de relèvement des taux, le plus rapide de son histoire, aujourd'hui de 450 points de base, la Banque Centrale Européenne garde le cap dans le but de **juguler l'inflation**. Ce mouvement a entraîné un renchérissement du coût du crédit, un durcissement des conditions de financement pour les investisseurs et a limité mécaniquement la prime de risque spécifique à l'immobilier par rapport aux taux souverains. Cette situation exceptionnelle de marché impacte l'immobilier de différentes façons et revêt des réalités spécifiques par sous-marché.

Sur le marché de l'investissement, **les transactions s'opèrent à un rythme très ralenti** par rapport à l'an dernier : en Europe, ce sont 70 milliards d'euros qui ont été investis sur le premier semestre au lieu de 160 milliards sur la même période en 2022 (source : Oxford Economics).

**En ce qui concerne les valeurs**, la situation s'apprécie en fonction de chaque sous-marché immobilier et des localisations : il n'y a pas un marché de l'immobilier mais des réalités spécifiques à chaque immeuble en fonction de sa typologie, de son emplacement, de ses qualités techniques et servicielles ainsi que de son état locatif. L'immobilier de santé ou le résidentiel ancien **font preuve de résilience**, soutenus par des tendances démographiques et sociologiques de long terme. **En revanche, l'immobilier de bureau et l'immobilier de commerce** qui avaient souffert de l'évolution des modes de vie post Covid (télétravail, commerce en ligne...) **subissent des baisses de valeur**.

Enfin, **les loyers progressent, du fait de leur indexation sur l'inflation**, dès lors que les gérants sont en capacité d'impacter les hausses sans obérer la solvabilité des locataires.

Dans le nouveau cycle qui s'ouvre la performance immobilière sera constituée par l'évolution des loyers plutôt que par celle du capital.

**L'immobilier en tant qu'actif réel a prouvé à maintes reprises sa résilience face à des chocs économiques majeurs. Il conserve toute sa place dans le cadre d'une allocation patrimoniale diversifiée (en général environ 10 % dans une allocation patrimoniale globale).**

Les équipes de Primonial REIM France sont entièrement mobilisées pour défendre la performance de la SCI Capimmo et restent à votre écoute pour ton complément d'information.



3

## ALLOCATION CIBLE DE CAPIMMO – PERSPECTIVES 2024



**Performance nette 2024**  
attendue aux alentours

**> 5,00 %**

Les performances futures ne sont pas garanties.

### Allocation après mise en œuvre du plan d'arbitrage

- Reconstitution de la poche de liquidité.
- Renforcement dans l'allocation des actifs relatifs de la performance.
- Maintien de la diversification géographique.

Les projections d'allocations sont données à titre indicatif, dans l'éventualité où le plan d'arbitrage serait réalisé dans son intégralité au 31/12/2023. L'allocation passée ne présage pas de l'allocation future.

#### RÉPARTITION DE L'ACTIF NET (en % de la valeur)

Disponibilités  
**4,38 %**  
Immobilier direct  
**0,81 %**  
SCPI/OPCI grand public  
**10,13 %**



Trésorerie investie  
**11,66 %**  
Immobilier indirect  
**73,02 %**

#### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en % de la valeur)

immobilier alternatif  
**54,22 %**  
Hôtel  
**5,45 %**  
Logistique  
**7,85 %**  
Résidentiel  
**16,77 %**  
Santé  
**24,15 %**



Autres  
**1,57 %**  
Bureau  
**32,89 %**  
Commerce  
**11,32 %**

#### RÉPARTITION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (en % de la valeur)

Pays-Bas  
**2 %**  
Belgique  
**4 %**  
Espagne  
**4 %**  
Allemagne  
**17 %**



Luxembourg  
**1 %**  
Italie  
**1 %**  
Autres  
**8 %**  
France  
**63 %**

Investir en immobilier collectif comporte des risques, dont celui de perte en capital, revenu, liquidité. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

4

## CHIFFRES CLÉS ET CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

### CHIFFRES CLÉS AU 15 SEPTEMBRE 2023



ACTIF NET  
**5,95 Mds €**



VALEUR LIQUIDATIVE  
**258,46 €**



FRAIS DE GESTION ANNUELS  
**1,60 %**



NOMBRE DE LIGNES  
**224**



NOMBRE DE PARTS  
**23 036 269,77**



FRAIS D'ENTRÉE À PARTIR  
DU 9 OCTOBRE 2023  
**0,0 %**

### Vie sociale et conditions de souscription

#### SCI CAPIMMO

Forme juridique	SCI à capital variable (autres FIA)
Code LEI	9695000VFPOQ8ZI8B758
Date de création	26 juillet 2007
Durée de vie	99 ans
Horizon de placement minimum recommandé	8 ans
Société de Gestion	Primonial REIM France

#### SOUSCRIPTION

Valorisateur	BNP Paribas S.A.
Dépositaire	BNP Paribas S.A.
Gérant de la poche actions	Gestion 21
Commissaire aux comptes	Mazars
Expert externe en évaluation (actifs immobiliers)	BNP Real Estate Valuation France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Ce document à vocation informative n'est pas contractuel. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les simulations présentées ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution, cependant leur exactitude ne peut être garantie.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Les SCPI présentent des risques, dont celui de liquidité et de perte en capital. Les revenus ne sont pas garantis.



[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

## À propos de Primonial REIM

Primonial REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Au 05 juillet 2023, Primonial REIM détient 42 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % d'immobilier de santé/éducation, 35 % bureaux, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 4 % hôtellerie et 1 % de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 695 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 10 pays européens.

**Primonial REIM France** : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris.