



ZOOM SUR LA SCI SOGEVIMMO

Créée en 1983, SOGEVIMMO est une Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable gérée par la société SOGECAP.

Elle est accessible uniquement en unités de compte⁽¹⁾ au sein d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SCI constituant le support est de gérer un portefeuille à vocation immobilière, composé très majoritairement d'immobilier de bureaux.

Par ailleurs, entrent dans la composition du support des valeurs mobilières et immobilières telles que des parts de sociétés civiles immobilières, des parts de groupements forestiers, de vignobles et de tous biens immobiliers ou fonciers (industriel, commercial, d'habitation...).

PERFORMANCES HISTORIQUES CONTRAT*

| | |
|------|-------|
| 2019 | 4,30% |
| 2018 | 5,14% |
| 2017 | 3,97% |

Performances annuelles établies au 31/12 de chaque année, nettes de frais de gestion et brutes de prélèvements sociaux et fiscaux. **Les performances passées ne préjugent pas du rendement futur et ne sont pas constantes dans le temps.**

* Contrat UNEP CAPITALISATION.

COMMENTAIRE SUR LA GESTION AU 30/06/2020

La SCI Sogevimmo dispose au 30/06/2020 d'un actif réévalué de 938 M€ (hors actif circulant), décomposé en immobilier détenu en direct pour 38,2%, en immobilier indirect pour 34,0%, et en disponibilités pour 27,8%. Sogevimmo est toujours majoritairement investie en bureaux (65%), localisés en Ile-de-France (76%). La SCI dispose toutefois d'un actif diversifié.

La SCI Sogevimmo n'a pas réalisé de nouveaux investissements au cours du 1^{er} trimestre 2020, et n'a pas réalisé de décaissements au titre d'actifs en portefeuille.

Au cours du 2^{ème} trimestre, la SCI Sogevimmo a réalisé les opérations suivantes :

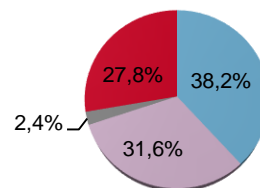
- Mai 2020 : Décaissement de 3,5 M€ au titre de l'opération Kosmo (Immeuble situé à Neuilly-sur-Seine loué à la société Parfums Christian Dior), déjà en portefeuille.

S'agissant du patrimoine détenu en direct et à plus de 90%, le taux d'occupation physique est de 81,2% au 30/06/2020, en légère baisse par rapport au 31/03/2020 (82,6%), et par rapport au 31/12/2019 (85,1%).

Concernant la valorisation des actifs à périmètre constant, ces derniers ont enregistré une hausse de valeur de +3,3% par rapport au 31/03/2020 (dont +0,1% pour le patrimoine détenu en direct et +0,5% pour les participations). Il en résulte une hausse de de +2,51% par rapport au 31/12/2019 (dont +4,4% pour le patrimoine détenu en direct et +0,4% pour les participations).

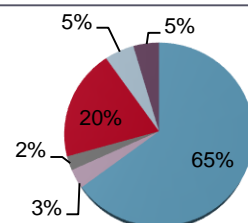
Composition de l'actif de la SCI SOGEVIMMO

- Immobilier direct
- Parts de SCI et OPCI⁽²⁾ & prêts SCI
- Parts de groupements forestiers et vignoble
- Disponibilités



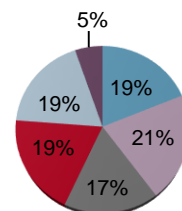
Répartition du patrimoine immobilier direct par typologie d'actifs

- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Résidentiel
- Santé
- Autres



Répartition du patrimoine immobilier direct par localisation géographique

- Paris
- La Défense
- Croissant Ouest
- Reste Ile de France
- Province
- Reste Europe



⁽¹⁾ L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte mais pas sur leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous jacents n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Note/Notice d'information du contrat.

⁽²⁾ Société Civile Immobilière (SCI) - Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

CHIFFRES CLES DE LA SCI SOGEVIMMO au 30/06/2020

| | |
|---|--------------|
| Actif Net Réévalué | 935 468 954€ |
| Valeur Liquidative (VL) par part ⁽³⁾ | 413,58€ |
| Nombre de parts | 2 261 908 |
| Performance depuis le début de l'année ⁽⁴⁾ | 2,55% |

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DE LA SCI SOGEVIMMO

| | |
|---|--|
| Forme juridique | Société Civile Immobilière à capital variable |
| Date de création | 1983 |
| Gérant | SOGECAP |
| Prix de souscription des parts de la SCI | Valeur liquidative (VL) ⁽³⁾ |
| Périodicité de la VL | Mensuelle |
| Revenus | Distribution annuelle |
| Limites d'investissement | Vous référer à l'annexe du support |
| Durée de placement conseillée | 8 ans minimum |
| Profil de risque et de rendement | <p>Le niveau de risque de cette SCI reflète principalement le risque du marché de l'immobilier de bureau sur lequel elle est majoritairement investie.</p> |
| Facteurs de risque | <p>Risque en revenu et en capital. Risque de liquidité. Risque de marché. Risque lié à l'endettement.</p> |

EXEMPLE D'IMMEUBLE DETENU PAR LA SCI SOGEVIMMO
 15 rue Drouot, 75009 Paris



DIRECTION IMMOBILIERE DE SOGECAP

La Direction Immobilière de SOGECAP est l'équipe dédiée à l'immobilier de placement de l'assureur du Groupe Société Générale SOGECAP. Elle réalise des investissements immobiliers essentiellement en direct ou en club deals⁽⁵⁾ pour le compte du fonds euros de SOGECAP et de SCI supports d'Unités de Compte.

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers, SOGECAP a renforcé sa présence sur les marchés immobiliers français et internationaux au cours des dernières années. La valeur du patrimoine immobilier a ainsi plus que triplé depuis fin 2012 pour atteindre près de 8 milliards d'euros fin 2019.

La Direction Immobilière de SOGECAP a pour ambition d'apporter à l'ensemble de ses clients une vision globale de l'investissement immobilier, des accès sélectionnés et privilégiés à des zones géographiques, des secteurs, des thématiques d'investissement et des styles de gestion diversifiés.

METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

| | |
|-------------------------------|---|
| OPCI | Valeur liquidative |
| SCI | Valeur liquidative |
| Immobilier direct | Valeur d'expertise hors droits ⁽⁶⁾ |
| Groupements forestiers | Valeur liquidative |

⁽³⁾ C'est le prix de la part. Cette valeur est obtenue en divisant la valeur globale de l'actif net par le nombre de parts.

⁽⁴⁾ Performance brute des frais de gestion, hors participation aux résultats. Les performances passées ne préjugent pas du rendement futur et ne sont pas constantes dans le temps.

⁽⁵⁾ Un club deal immobilier réunit plusieurs investisseurs souhaitant acquérir un ou plusieurs actifs immobiliers au sein d'un véhicule commun.

⁽⁶⁾ Hors frais et droits de mutation.