

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

Le contexte géopolitique, marqué par le déclenchement du conflit au Moyen-Orient fin février 2026, contribue à accroître l'incertitude et la volatilité des marchés financiers. Il a suscité une remontée de l'inflation et un changement de ton de la Banque centrale européenne, suivi d'une hausse des taux directeurs de 25 pb le 11 juin 2026. En Europe, cette situation contribue au maintien de conditions financières plus restrictives à court terme. Pour le marché immobilier, ces incertitudes se traduisent par un décalage dans la normalisation du cycle.

S'agissant de Capimmo, le début de l'exercice 2026 a été marqué par de nouvelles corrections de valeurs du patrimoine immobilier de bureau qui ont représenté près de 60% de l'impact revalorisation de -2,93% enregistré depuis

le 1er janvier. Plus précisément, ces ajustements reflètent principalement les effets induits par la suspension de la variabilité du capital de la SCPI Primopierre et la prise en compte des premières valeurs de confrontation dans la valorisation du véhicule. A contrario, et dans la continuité des tendances observées au second semestre 2025, les autres allocations affichent une relative stabilisation de leurs valorisations. Les revenus récurrents de la SCI Capimmo demeurent résilients, portés notamment par les effets d'indexation des loyers. La composante «revenus» de la performance 2026 devrait être similaire à celle de 2025, de l'ordre de 4,4 %. (Les revenus ne sont pas garantis. Ces anticipations s'appuient sur des informations et des hypothèses jugées fiables par la Société de gestion.)

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI AU 03 JUILLET 2026

Performance réalisée	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 YTD
Revenus	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %	4,35%	2,16 %
Amortissement*	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %	-0,56 %	-0,22 %
Revalorisation	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %**	-1,86 %**	-2,93 %**
Performance brute	4,20 %	5,81 %	5,64 %	-10,01 %	-12,14 %	1,93%	-0,99 %
- frais et commissions	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %	-1,57 %	-0,78 %
Performance Nette	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %	0,36 %	-1,78 %

* 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.

Depuis 2025, la composante revenus de la performance des sociétés contrôlées (Club Deals Preim France) est analysée par transparence

Source : Praemia REIM France (03/07/2026).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les analyses, opinions et commentaires exprimés dans ce document sont donnés à la date indiquée et peuvent évoluer à tout moment sans préavis. Ils ne sauraient être interprétés comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Dans un marché immobilier européen toujours engagé dans une phase de normalisation, l'équipe de gestion a poursuivi en 2025 et début 2026 le déploiement de la stratégie de liquidité par arbitrages initiée en 2023. À fin juin 2026, plus d'1,2 milliard d'euros d'arbitrages ont ainsi été réalisés, permettant au véhicule de disposer d'un niveau de liquidité suffisant pour couvrir l'ensemble des engagements d'investissement identifiés à horizon 24 mois, tout en poursuivant le remboursement des demandes de retrait de parts. La SCI Capimmo entend poursuivre en 2026 sa stratégie de gestion de la liquidité et de préservation des valeurs.

En l'absence d'hypothèses de revalorisation complémentaires du patrimoine, Præmia REIM France anticipe pour Capimmo une performance nette prévisionnelle de l'ordre de -0,8% en 2026. (Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds.)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCI 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.

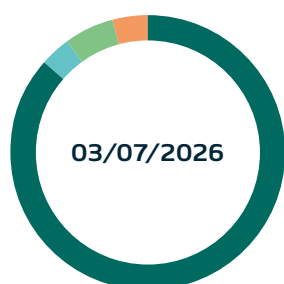
Caractéristiques au 03/07/2026

Actif net 4,55 Mrd €	Valeur liquidative 221,10 €	Performance 2025 +0,36 %	Performance (depuis le 31/12/2025) -1,78 %
Nombre de parts 20 598 272,82	Nombre de lignes du portefeuille 152	LTV (Loan To Value*) au 31/03/2026 24,80 %	
Effet de levier au 31/03/2026 1,33	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 1,11 %	Frais de gestion 1,60 % HT de l'actif brut réévalué de la SCI

* Loan to Value : montant emprunté rapporté à la valeur de l'Actif Brut Réévalué. Calcul du ratio d'endettement déterminé par transparence selon les modalités décrites au chapitre 4.1.2. du Document d'Information des Investisseurs en vigueur.

Source : Praemia REIM France (03/07/2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 03/07/2026



91,0% Immobilier collectif non coté
2,5% Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
4,0% Poche de liquidités (Trésorerie placée : 0,6% ; Trésorerie non investie : 3,4 %)
2,5% Droits, Créances et autres dettes



60 % à 90 % max Immobilier collectif non coté
30 % max Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées, ...)
10 % min Poche de liquidités

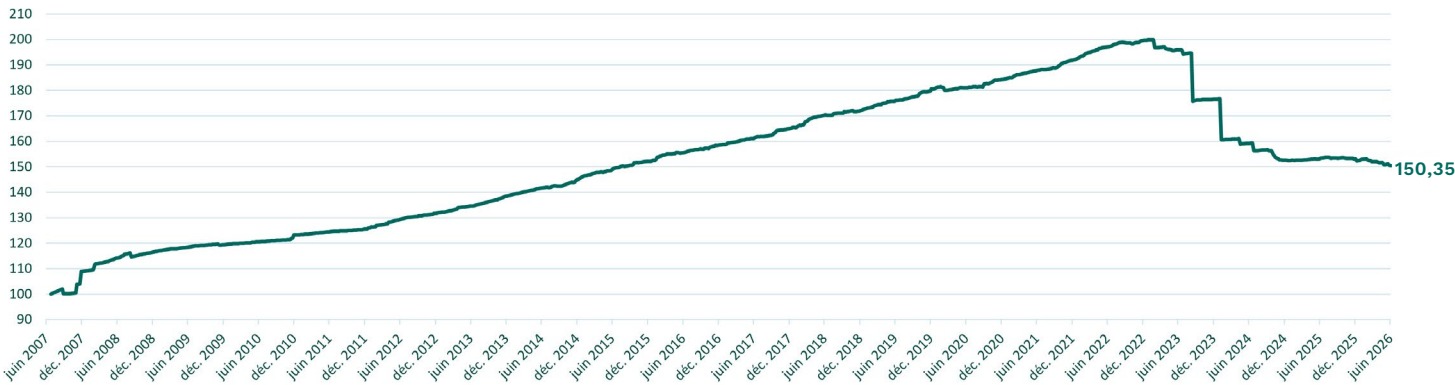
Source : Praemia REIM France (03/07/2026).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
8,89 %	6,89 %	2,49 %	3,18 %	1,80 %	5,07 %	5,03 %	4,70 %	4,95 %	4,23 %
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 YTD
4,06 %	4,20 %	4,56 %	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %	0,36 %	-1,78%

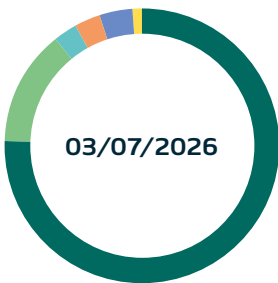
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 03/07/2026.

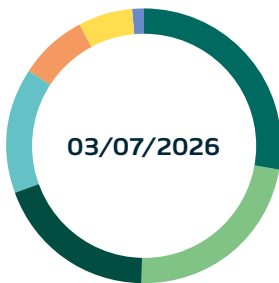
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



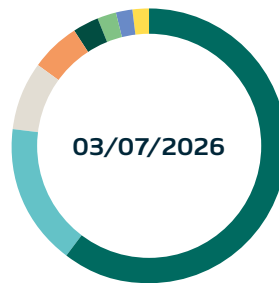
- 79,4% Immobilier indirect
- 11,6% SCPI/OCPI grand public
- 2,5% Immobilier direct
- 3,4% Trésorerie non investie
- 2,5% Droits, Créances et autres dettes
- 0,6% Trésorerie placée*
- 0,0% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 27,0% Bureaux
- 24,7% Santé
- 18,7% Résidentiel
- 13,8% Commerces
- 8,8% Logistique
- 5,8% Hôtels
- 1,2% Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 61,2% France
- 16,7% Allemagne
- 6,9% Autres
- 6,6% Espagne
- 2,8% Belgique
- 2,2% Pays-Bas
- 1,9% Italie
- 1,6% Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 03/07/2026.

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de la participation : Marine Holdings

Gérant : Praemia Reim France

Typologie : Bureaux

Localisation : Paris 14, France

Année de restructuration : 2018

Surface : 24 969 m²

Locataires principaux : Sodial, CNOEC, Atout France

Participation Capimmo : 28%

Certifications : Double certification HQE Excellent et BREEAM Very Good, label BBC Effinergie



Nom de la participation : Capimmo Europe Holdings

Gérant : Praemia Reim Luxembourg

Typologie : Hôtellerie

Adresse : B&B hotel Budapest City, Angyal u. 1, 1094 Budapest (Hongrie)

Année d'acquisition : 2021

Surface : 8 487 m², 214 chambres

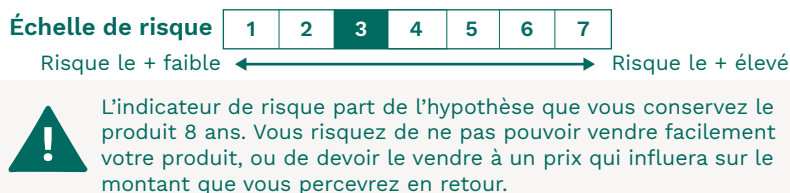
Locataires principaux : B&B Hôtels

Participation Capimmo : 100%

PROFIL DE RISQUE

Facteurs de risques : en revenu, en capital, de marché, de crédit, de liquidité.

ÉCHELLE DE RISQUE



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

Source : Praemia Reim France au 30/06/2026

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 et aux statuts.

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 | 2T2026