

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

Le troisième trimestre est resté marqué par les tensions commerciales au niveau mondial. À ce titre, l'accord conclu fin juillet entre l'Union européenne et les États-Unis sur les droits de douane a permis de lever certaines incertitudes à court terme, sans pour autant dissiper les inquiétudes sur la compétitivité européenne. Sur le plan monétaire, lors de sa réunion du 11 septembre 2025, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout comme en juillet.

L'inflation évoluant autour de la cible de 2 % à moyen terme, la BCE a réaffirmé son approche guidée par les indicateurs macro-économiques au fil de l'eau, sans donner de cap précis sur la trajectoire des taux. Le marché français de l'investissement immobilier a progressé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024, mais cette dynamique ralentit trimestre après trimestre. En Île-de-France, l'investissement en immobilier d'entreprise reste en retrait selon Immostat. L'attentisme observé s'est accentué au troisième trimestre, en raison notamment des incertitudes politiques persistantes.

COMPOSITION DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance réalisée	2020	2021	2022	2023	2024	3T 2025
Revenus	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %	3,21 %
Amortissement*	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %	-0,40 %
Revalorisation	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %**	-1,13 %**
Performance brute	4,20 %	5,81 %	5,64 %	-10,01 %	-12,14 %	1,69 %
- frais corporate	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %	-1,13 %
Performance Nette	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %	0,55 %

* 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

L'atterrissage au troisième trimestre 2025 de la performance YTD de la SCI Capimmo confirme son retour en territoire positif avec une progression de +0,55% (*) depuis le début de l'exercice. Même timide, cette performance reflète un ralentissement des corrections de valeurs. La valeur liquidative (VL) s'établit à 225,54 euros au 26/09/2025, soit une performance de -2,09% sur un an glissant.

(*) Performance arrêtée au 26 septembre 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 a constitué le principal impact à la baisse observé sur les valeurs arrêtées au 30 juin.

Après prise en compte de ses effets sur la valorisation du patrimoine et des effets de révision à la baisse des hypothèses d'indexation, les perspectives de performance pour le fonds ont été révisées et maintenues en territoire positif pour la fin de l'exercice.

Source : Praemia REIM France (26/09/2025).

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.

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 au 30 septembre 2025 s'établissent à près de 900 millions d'euros. Pour rappel, 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 29% 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 168 lignes d'investissements.

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.

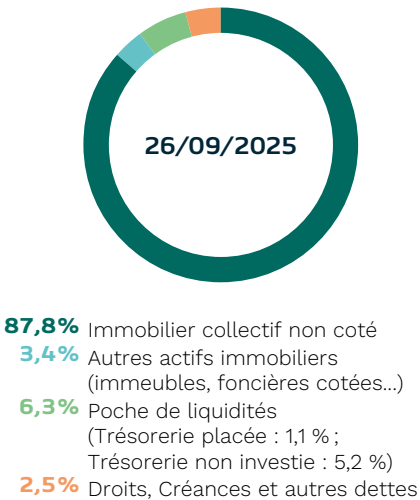
Caractéristiques au 26/09/2025

Actif net	Valeur liquidative	Performance 2024	Performance (depuis le 31/12/24)
5,02 Mrd €	225,54 €	-13,59 %	0,55 %
Nombre de parts	Nombre de lignes du portefeuille	LTV (Loan To Value*) au 30/06/2025	
22 252 360,33	168	26,46 %	
Effet de levier au 30/06/2025	Frais d'entrée acquis au fonds	Volatilité (52 semaines)	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI
1,39	2 %	1,23 %	1,60 %

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

Source : Praemia REIM France (26/09/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 26/09/2025



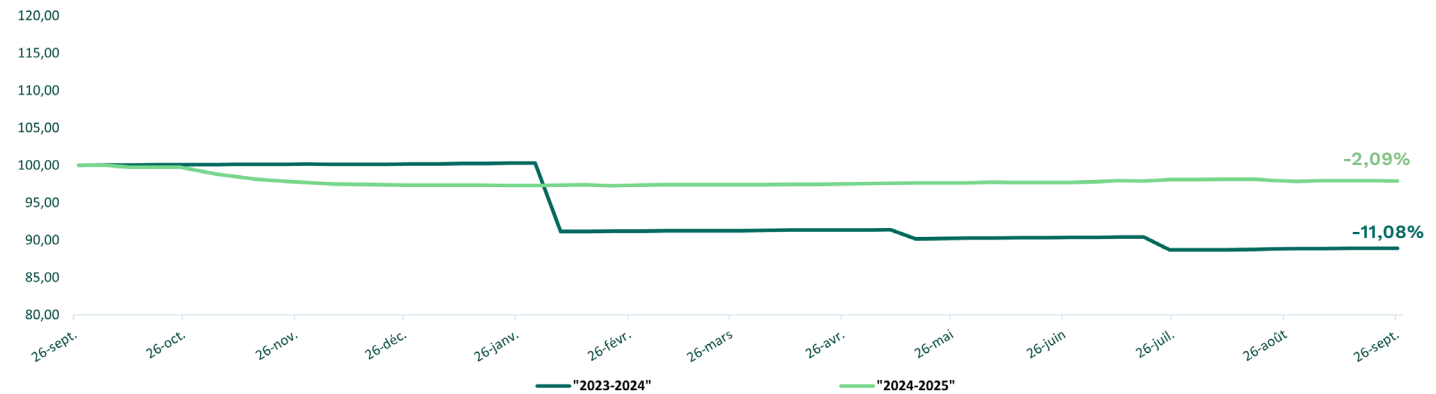
Source : Praemia REIM France (26/09/2025).

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 %

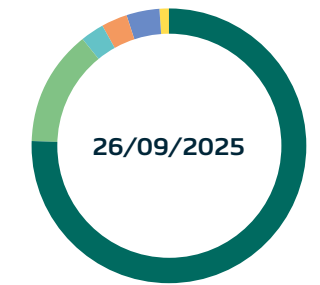
ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 26/09/2025.

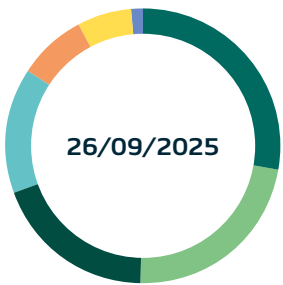
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



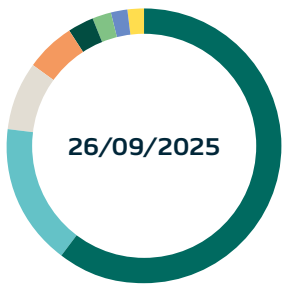
- 75,4% Immobilier indirect
- 12,4% SCPI/OCPI grand public
- 2,5% Immobilier direct
- 5,2% Trésorerie non investie
- 3,4% Droits, Créances et autres dettes
- 1,1% Trésorerie placée*
- 0,0% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 29,1% Bureaux
- 23,3% Santé
- 17,9% Résidentiel
- 14,3% Commerces
- 9,2% Logistique
- 5,4% Hôtellerie
- 0,8% Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 61,7% France
- 15,8% Allemagne
- 7,7% Autres
- 6,0% Espagne
- 2,7% Belgique
- 2,2% Pays-Bas
- 2,2% Italie
- 1,8% Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 26/09/2025.

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de la participation : SCI PREIM HOSPITALITY

Gérant : Praemia REIM France

Typologie : Hôtellerie

Adresse : B&B Hotel Genova, piazza acquaverde, 1, Gênes, Italie

Année d'acquisition : 2019

Surface : 7 500 m², 118 chambres

Locataire exploitant : B&B Hôtels

Participation Capimmo : 13%



Nom de la participation : AREEF 2 – PORTA NUOVA - SICAF S.P.A.

Gérant : Ardian Real Estate

Typologie : Bureaux

Adresse : via Vespucci 2, Milan, Italie

Année de livraison : Q1 2026

Surface : 10 170 m²

Labels visés : LEED Platinum, BREEAM Very Good, WELL Gold, Wired Score et EPC A.

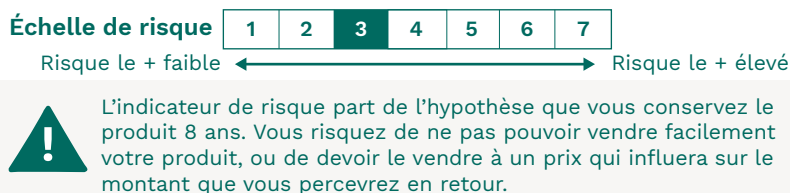
Participation Capimmo : 28%

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



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 26/09/2025

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 | 3T2025