

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

Après deux exercices marqués par de significatives corrections de valeurs, la performance 2025 de la SCI Capimmo s'achève en territoire positif à +0,36%, portée par des revenus immobiliers résilients et par le ralentissement progressif des revalorisations de son patrimoine. Au 31 décembre 2025, l'actif net de la SCI Capimmo s'établit à 4,8 milliards d'euros et sa valeur liquidative à 225,10 euros par part.

Les corrections de valeurs enregistrées en 2025 par la SCI Capimmo reflètent principalement les conséquences économiques de l'inflation et l'évolution de la fiscalité

française : baisse des hypothèses d'indexation retenues dans les expertises et hausses des droits de mutation (+50bps) adoptée à mi-année par la plupart des conseils départementaux français. Additionnés à certains événements locatifs spécifiques, ces effets ont impacté la performance annuelle de la SCI Capimmo à hauteur de -1,86%. A l'instar des précédents exercices, l'immobilier de bureaux demeure la classe d'actif la plus impactée par ces corrections de valeur, en France comme en Europe. (Sources : Immostat, janvier 2026)

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

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

* 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

Dans un marché toujours en phase de normalisation, l'équipe de gestion a poursuivi en 2025 le déploiement de la stratégie d'arbitrage engagée depuis 2023. A fin décembre, la SCI Capimmo totalise près d'1 milliard d'euros de cessions réalisées dans le cadre de ce plan global. Cette stratégie permet désormais à la SCI Capimmo de disposer d'une liquidité suffisante pour couvrir l'ensemble de ses engagements d'investissements attendus à horizon 24 mois.

La SCI Capimmo aborde 2026 avec une allocation équilibrée de son patrimoine et entend poursuivre sa stratégie de gestion de la liquidité et de préservation des valeurs. En l'absence

d'hypothèses de revalorisation, Praemia REIM France anticipe une performance nette prévisionnelle pour la SCI Capimmo de l'ordre de +2,7% en 2026 (ces projections ont été établies sur la base d'informations jugées fiables par Praemia REIM France. S'agissant d'hypothèses, elles ne sont pas garanties).

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.

Source : Praemia REIM France (31/12/2025).

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.

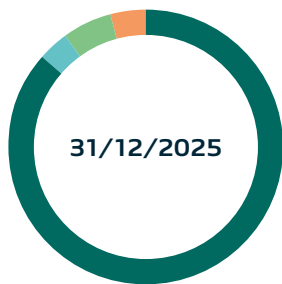
Caractéristiques au 31/12/2025

Actif net 4,81 Mrd €	Valeur liquidative 225,10 €	Performance 2025 +0,36 %
Nombre de parts 21 350 859,58	Nombre de lignes du portefeuille 156	LTV (Loan To Value*) au 30/09/2025 26,02 %
Effet de levier au 30/09/2025 1,36	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 0,50 %
	Frais de gestion 1,60 % HT de l'actif brut réévalué de la SCI	

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

Source : Praemia REIM France (31/12/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 31/12/2025



88,8% Immobilier collectif non coté
3,2% Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
6,3% Poche de liquidités (Trésorerie placée : 1,4%; Trésorerie non investie : 4,9 %)
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

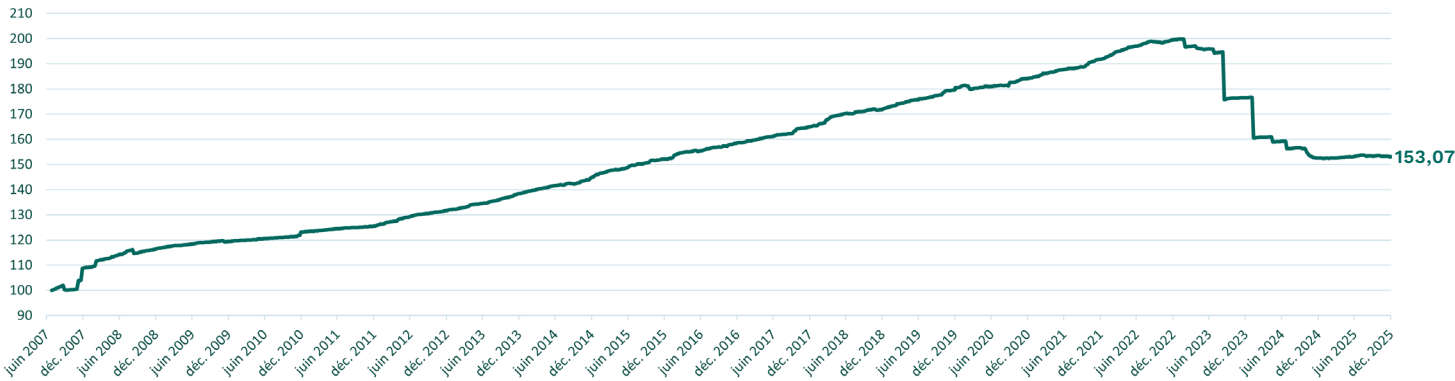
Source : Praemia REIM France (31/12/2025).

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	
4,06 %	4,20 %	4,56 %	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %	0,36 %	

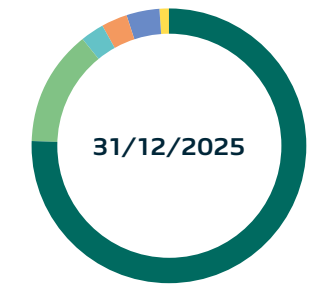
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 31/12/2025.

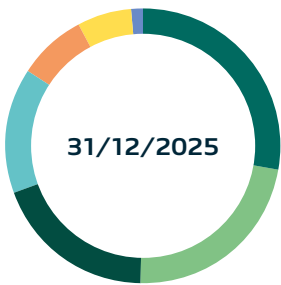
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



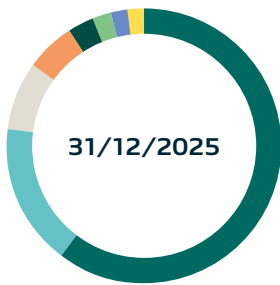
- 76,1% Immobilier indirect
- 12,8% SCPI/OCPI grand public
- 2,5% Immobilier direct
- 4,9% Trésorerie non investie
- 3,2% Droits, Créances et autres dettes
- 0,6% Trésorerie placée*
- 0,0% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 27,3% Bureaux
- 24,1% Santé
- 18,3% Résidentiel
- 14,0% Commerces
- 9,5% Logistique
- 5,8% Hôtellerie
- 1,0% Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 60,8% France
- 16,8% Allemagne
- 7,5% Autres
- 6,3% Espagne
- 2,8% Belgique
- 2,1% Pays-Bas
- 2,0% Italie
- 1,7% Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 31/12/2025.

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de la participation : PREIM
EUROPEAN HEALTHCARE FUND

Gérant : Praemia REIM Luxembourg

Typologie : Santé

Adresse : Gymnasiumstraße 22, 68753
Waghäusel, Allemagne

Année d'acquisition : 2020

Surface : 2 052 m², 43 chambres

Locataire exploitant : Pro Seniore

Participation SCI Capimmo : 73%



Nom de la participation : CAPIMMO
EUROPE HOLDING

Gérant : Praemia Reim Luxembourg

Typologie : Bureaux

Adresse : 18-20 rue Eugène Ruppert, 2453
Luxembourg

Année d'acquisition : 2020

Surface : 14 000 m²

Locataire : Etat luxembourgeois

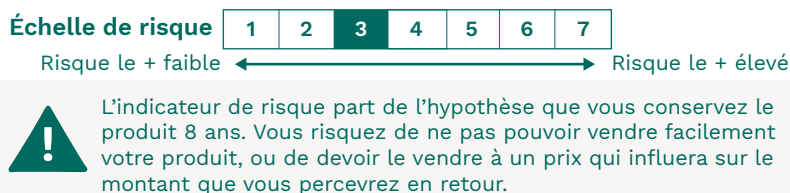
Participation SCI Capimmo : 100%

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



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 31/12/2025

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 | 4T2025