

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

Fonds de fonds présent sur le marché de l'épargne immobilière depuis 2007, la SCI Capimmo bénéficie d'une allocation diversifiée et européenne de son patrimoine à travers 155 lignes d'investissement composant un portefeuille net proche de 4,7 milliards d'euros au 27 mars 2026 (Source : Præmia REIM France).

Le début de l'exercice 2026 a été marqué par de nouvelles corrections de valeurs du patrimoine immobilier de bureau de Capimmo qui ont contribué à hauteur de -1,26% à la

revalorisation globale de -1,25% enregistrée au cours du trimestre.

Plus précisément, ces ajustements reflètent principalement la prise en compte, dans la valorisation de Capimmo, des premières valeurs de confrontation du marché secondaire s'agissant des SCPI dont la variabilité du capital est suspendue.

A contrario, et dans la continuité des tendances observées au second semestre 2025, les autres allocations affichent une relative stabilisation de leurs valorisations.

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI AU 27 MARS 2026

Performance réalisée	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 YTD
Revenus	3,45 %	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %	4,35%	1,03 %
Amortissement*	-0,19 %	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %	-0,56 %	-0,10 %
Revalorisation	0,94 %	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %**	-1,86 %**	-1,25 %**
Performance brute	4,20 %	5,81 %	5,64 %	-10,01 %	-12,14 %	1,93%	-0,32 %
- frais et commissions	-1,69 %	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %	-1,57 %	-0,37 %
Performance Nette	2,50 %	4,12 %	4,04 %	-11,55 %	-13,59 %	0,36 %	-0,69%

* 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 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 mars 2026, plus d'1,1 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.

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 et est susceptible de retarder les anticipations d'assouplissement monétaire. En Europe, cette situation pourrait prolonger des conditions financières plus restrictives à court terme. Pour le marché immobilier, ces incertitudes pourraient principalement se traduire par un décalage dans la normalisation du cycle, en particulier pour les actifs les plus exposés aux conditions de financement.

Source : Præmia REIM France (27/03/2026).

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.

Il ressort néanmoins que les revenus récurrents de la SCI Capimmo demeurent résilients, portés notamment par les effets d'indexation des loyers, avec une cible de performance revenus annuelle pour 2026 de l'ordre de 4,4 %.

La SCI Capimmo entend ainsi poursuivre en 2026 sa stratégie de gestion de la liquidité et de préservation des valeurs. En l'absence d'hypothèses de revalorisation du patrimoine, à ce stade, et uniquement à titre indicatif, Præmia REIM France envisage une performance nette 2026 d'un niveau proche de +1 %, sans que cela ne constitue en aucun cas une garantie.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les simulations présentées sont réalisées à titre indicatif, sur la base d'hypothèses, et ne constituent pas un engagement contractuel. L'investissement en parts de la 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. Le rendement n'est pas garanti et dépend des conditions de marché.

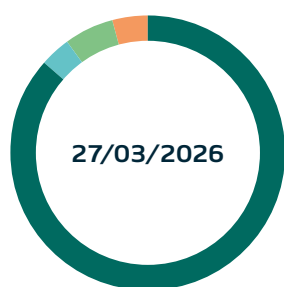
Caractéristiques au 27/03/2026

Actif net 4,66 Mrd €	Valeur liquidative 223,56 €	Performance 2025 +0,36 %	Performance (depuis le 31/12/2025) -0,69 %
Nombre de parts 20 866 870,29	Nombre de lignes du portefeuille 155	LTV (Loan To Value*) au 31/12/2025 25,93 %	
Effet de levier au 31/12/2025 1,35	Frais d'entrée acquis au fonds 2 %	Volatilité (52 semaines) 0,92 %	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI 1,60 %

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

Source : Praemia REIM France (27/03/2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 27/03/2026



- 90,1%** Immobilier collectif non coté
- 3,3%** Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- 4,1%** Poche de liquidités (Trésorerie placée : 0,6% ; Trésorerie non investie : 3,5 %)
- 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

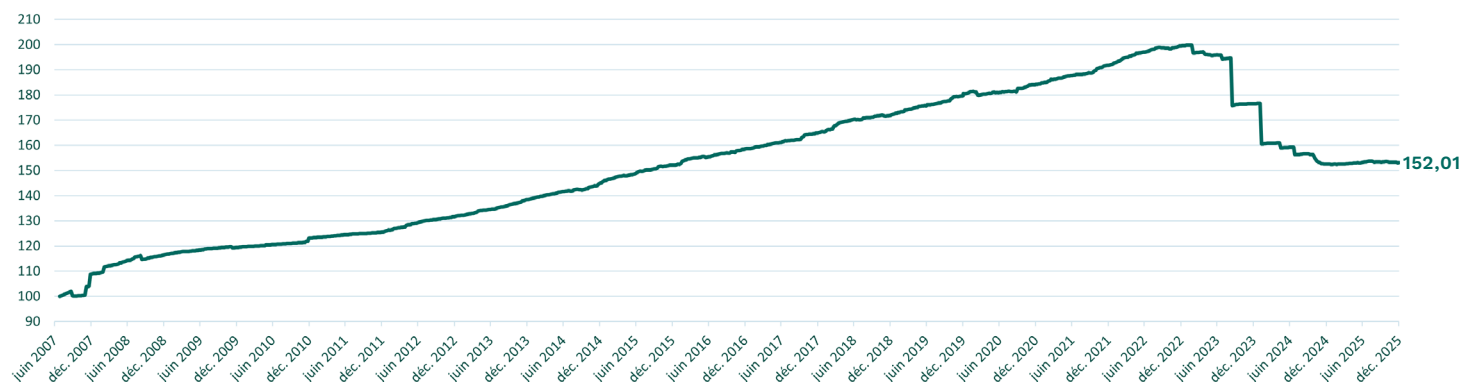
Source : Praemia REIM France (27/03/2026).

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

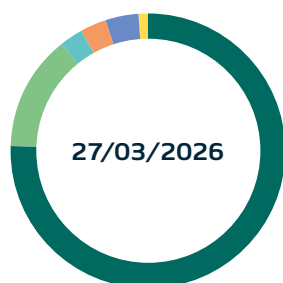
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 27/03/2026.

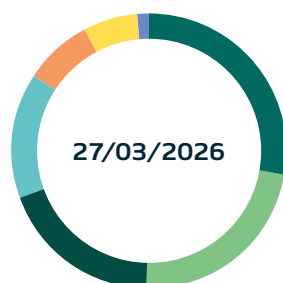
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



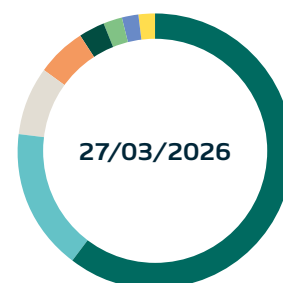
77,9%	Immobilier indirect
12,2%	SCPI/OCPI grand public
2,5%	Immobilier direct
3,5%	Trésorerie non investie
3,3%	Droits, Créances et autres dettes
0,6%	Trésorerie placée*
0,0%	Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



27,1%	Bureaux
24,1%	Santé
18,3%	Résidentiel
14,0%	Commerces
9,5%	Logistique
5,6%	Hôtellerie
1,0%	Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



61,1%	France
16,5%	Allemagne
7,5%	Autres
6,3%	Espagne
2,9%	Belgique
2,1%	Pays-Bas
2,1%	Italie
1,6%	Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 27/03/2026.

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de la participation : Frey (ISIN FR0010588079 Euronext Paris)

Typologie : Retail Parks Premium – Villages outlet

Description : Leader européen des destinations premium de shopping

Portefeuille : 40 destinations shopping dans 10 pays (50% France / 50% Etranger)

Année d'acquisition : 2019

Participation Capimmo : 7%

Certification : B Corp



Nom de la participation : Noda

Gérant : Praemia Reim France

Typologie : Bureaux

Localisation : Issy-les-Moulineaux, France

Année d'acquisition : 2015

Surface : 22 000 m²

Locataires principaux : Coca Cola, Saur, Global Business Travel France, Texas Instruments France

Participation Capimmo : 18%

Certifications : HQE Exceptionnel, BREEAM, BBC-Effinergie 2005



Nom de la participation : De Eemhof Invest

Gérant : Atream

Typologie : Hôtellerie – Villages vacance

Localisation : Domaine De Eemhof, Zeewolde, Pays-Bas

Année d'acquisition : 2019

Surface : 50 200 m², 340 cottages et 50 chambres

Locataire Exploitant : Center Parcs – Groupe Pierre & Vacances

Participation Capimmo : 21%

Certifications : Clef Verte, ISO 14001 et ISO 5001

PROFIL DE RISQUE

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

ÉCHELLE DE RISQUE



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

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 27/03/2026

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 | 1T2026