praemia REIM FRANCE

3ème TRIMESTRE 2026

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

Au troisième trimestre 2026, l'environnement économique et financier demeure marqué par une visibilité réduite. En France, les incertitudes politiques et budgétaires continuent d'alimenter une certaine prudence de la part des investisseurs. Parallèlement, la remontée des taux souverains observée depuis le début de l'été, dans un contexte de conditions monétaires demeurant restrictives, pèse sur les conditions de financement et sur les primes de risque exigées par les investisseurs.

Cet environnement contribue à maintenir une pression sur les marchés immobiliers et à retarder le retour des capitaux vers cette classe d'actifs, avec toutefois des situations différenciées selon les segments de marché, la qualité des patrimoines et leurs fondamentaux locatifs.

Dans ce contexte, la performance nette de la SCI Capimmo depuis le début de l'année s'établit à-3,04 % au 2 octobre 2026, dont une contribution de -4,79 % liée aux revalorisations du patrimoine. Les revenus du portefeuille contribuent quant à eux positivement à hauteur de +3,22 % sur les trois premiers trimestres de l'exercice, en ligne avec le prévisionnel. Les ajustements de valeurs enregistrés depuis le début de l'exercice restent principalement concentrés sur l'immobilier de bureaux et intègrent notamment les effets induits par la suspension de la variabilité du capital de la SCPI Primopierre ainsi que la prise en compte des valeurs de confrontation du marché secondaire dans la valorisation de Capimmo.

La diversification sectorielle et géographique du patrimoine contribue néanmoins à limiter l'exposition de la SCI aux évolutions propres à une classe d'actifs ou à un marché. Au 2 octobre 2026, l'allocation sectorielle du portefeuille demeure équilibrée entre bureaux (26,5 %), santé (24,8 %), résidentiel (18,9 %), commerces (13,9 %), et autres classes d'actifs (15,9%).

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 à la date du présent document.).

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI AU 02 OCTOBRE 2026

Performance réalisée	2021	2022	2023	2024	2025	2026 YTD*
Revenus	3,94 %	3,62 %	4,08 %	3,27 %	4,35%	3,22 %
Amortissement**	-0,36 %	-0,16 %	-0,04 %	-0,63 %	-0,56 %	-0,32 %
Revalorisation	2,23 %	2,18 %	-14,05 %*	-14,78 %**	-1,86 %**	-4,79 %***
Performance brute	**5,81 %**	**5,64 %**	**-10,01 %**	**-12,14 %**	**1,93%**	**-1,89 %**
– frais et commissions	-1,69 %	-1,60 %	-1,54 %	-1,45 %	-1,57 %	-1,15 %
Performance Nette	**4,12 %**	**4,04 %**	**-11,55 %**	**-13,59 %**	**0,36 %**	**-3,04 %**

* YTD = Year-To-Date, soit la période écoulée depuis le 1er janvier 2026 jusqu'à la date de reporting.
** 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 (02/10/2026).

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 contexte marché français de l'investissement en immobilier ralenti, l'équipe de gestion poursuit la stratégie de liquidité par arbitrages engagée depuis 2023. À fin septembre 2026, plus de 1,2 milliard d'euros d'arbitrages avaient été réalisés, permettant notamment de couvrir les engagements d'investissement identifiés à horizon 24 mois tout en poursuivant le remboursement des demandes de retrait de parts. La priorité demeure ainsi la gestion de la liquidité dans un environnement qui appelle à conserver une approche prudente sur les évolutions futures des valorisations des actifs.

En l'absence d'hypothèses de revalorisation complémentaires du patrimoine, Prœmia REIM France anticipe pour Capimmo une performance nette prévisionnelle de l'ordre de -2,6% 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 02/10/2026

Actif net	Valeur liquidative	Performance 2025	Performance (depuis le 31/12/2025)
4,45 Mrd €	218,27 €	+0,36 %	-3,04 %

Nombre de parts	Nombre de lignes du portefeuille	LTV (Loan To Value*) au 30/06/2026
20 369 467,56	151	25,64 %

Effet de levier au 30/06/2026	Frais d'entrée	Volatilité (52 semaines)	Frais de gestion
1,33	2 % acquis au fonds	1,16 %	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 (02/10/2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 02/10/2026



90,5% Immobilier collectif non coté
2,6% Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
4,2% Poche de liquidités (Trésorerie placée : 0,6% ; Trésorerie non investie : 3,6 %)
2,8% 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 (02/10/2026).

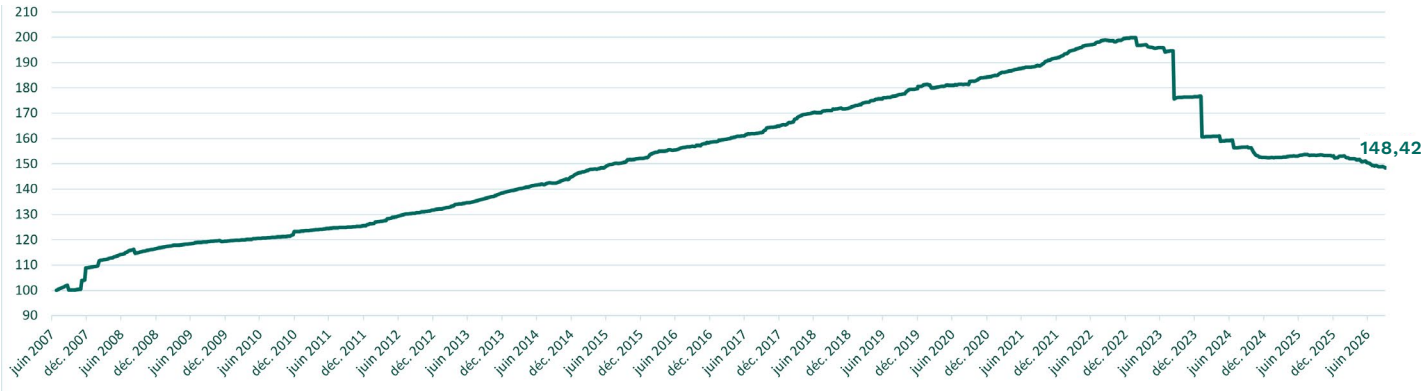
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

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 %	-3,04%

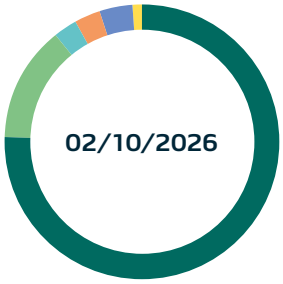
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 02/10/2026.

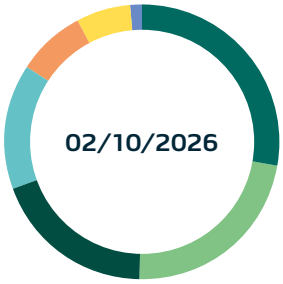
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



79,0% Immobilier indirect
11,4% SCPI/OCPI grand public
2,6% Immobilier direct
3,6% Trésorerie non investie
2,8% Droits, Créances et autres dettes
0,6% Trésorerie placée**
0,0% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



26,5% Bureaux
24,8% Santé
18,9% Résidentiel
13,9% Commerces
8,7% Logistique
5,9% Hôtellerie
1,2% Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



61,1% France
16,8% Allemagne
6,9% Autres
6,5% Espagne
2,8% Belgique
2,1% Pays-Bas
2,1% Italie
1,7% Luxembourg

Source : Praemia REIM France au 02/10/2026.

** YTD = Year-To-Date, soit la période écoulée depuis le 1er janvier 2026 jusqu'à la date de reporting.*
*** Trésorerie placée (OPCVM monétaires, compte à terme, fonds euros, ...).*

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE



Nom de la participation : George V

Typologie : Bureaux

Localisation : 19-21 rue George V, 75008 Paris

Année de restructuration : 2016 restructuré en 2018

Surface : c. 960 m²

Locataire : Saegus

Participation Capimmo : 100%

Labels : BREEAM Refurbishment and Fit-Out 2015 – Excellent



Nom de la participation : Résidence Angers Capucins

Typologie : Résidentiel Coliving

Adresse : Quartier des Hauts de Saint-Aubin, 49100 Angers

Année d'acquisition : 2024

Surface : 32 unités d'hébergement et 17 parkings

Locataire exploitant : Compose

Participation 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

Échelle de risque	1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le + faible ⟷ Risque le + élevé

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 02/10/2026

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 24-26 Rue Villeneuve - 92110 Clichy – RCS Nanterre 531 231 124.

PRAEMIA REIM FRANCE – Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris - www.praemiareim.com

DC03384 – 102026 – REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAPIMMO T3 2026 – Photos : AdobeStock.