

REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAP SANTÉ



SCI CAP SANTÉ

La SCI Cap Santé (by 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 Cap Santé (by 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 Cap Santé (by Capimmo) a pour objectif de proposer aux investisseurs une récurrence de performance et une perspective de plus-values à long terme sur un patrimoine immobilier principalement dans les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance, principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir, localisés en France et dans certains états européens membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques, et d'une poche d'actifs liquides de 5 % minimum.

La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 50 % de la valeur des actifs immobiliers.

COMMENTAIRE DE GESTION

Dans un environnement de marché en quête de normalisation, la SCI Cap Santé enregistre en 2025 une stabilisation de sa performance nette qui s'achève à +0,13%.

Les revenus issus de l'activité locative ont de nouveau démontré leur résilience en contribuant à hauteur de +7,18% à la performance de l'exercice.

Dans un environnement macro-économique et politique mondial incertain, marqué par un ralentissement de la croissance en zone euro, cette stabilité des revenus démontre la solidité structurelle du secteur de la santé et la qualité des exploitants partenaires.

L'année 2025 aura toutefois été marquée pour la SCI Cap Santé par la poursuite de l'ajustement des valorisations immobilières qui ont impacté la performance du véhicule à hauteur de -3,95 % après intégration de l'effet de levier. Bien que modérées, ces corrections reflètent principalement les conséquences économiques du ralentissement de l'inflation et l'évolution de la fiscalité française : baisse des hypothèses d'indexation retenues dans les expertises, évolution des taux de capitalisation et hausses des droits de mutation (+50bps) adoptée à mi-année par la plupart des conseils départementaux français.

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI

Performance réalisée	2022	2023	2024	2025
Revenus	7,21 %	7,18 %	6,74 %	7,18 %
Amortissement*	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %	-0,89 %
Revalorisation	1,24 %	2,00 %	-9,35 %	-3,95 %
Performance brute	8,06 %	8,63 %	-3,45 %	2,34 %
- frais et commissions	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %	-1,80 %
- frais financement			-0,71 %	-0,42 %
Performance Nette	6,60 %	6,56 %	-5,88 %	0,13%

* Amortissement comptable des droits et frais d'acquisition des actifs réalisé sur une période de 8 ans, conformément aux statuts. Y compris amortissement de la participation détenue dans la SCI Usufruimmo.

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

Source : Praemia REIM France au 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.

La SCI Cap Santé bénéficie d’une allocation immobilière largement exposée au secteur du court séjour, caractérisé par des baux fermes de longue durée, une demande soutenue par des besoins démographiques structurels et un taux d’occupation proche de 100%. L’actif de la SCI Cap Santé est ainsi principalement alloué indirectement au portefeuille Praemia Healthcare, qui compose 62% de son allocation au 31/12/2025.

Praemia Healthcare est un portefeuille de 160 actifs de santé qui représente environ 20 % des capacités du secteur hospitalier privé lucratif en France.

L’équipe en charge du portefeuille Praemia Healthcare met au cœur de sa stratégie l’accompagnement des acteurs du secteur privé de la santé avec ambition de rendre la médecine plus efficace et mieux adaptée aux besoins des patients dans un contexte de transformations démographiques à venir. L’engagement de très long terme des opérateurs de

santé dans leur outil de travail permet à Praemia Healthcare de capter des revenus stables et prévisibles basés sur des contrats long terme et indexés indirectement sur l’inflation (source : Praemia Healthcare, rapport annuel 2024).

Dans un environnement de marché immobilier qui montre des signes de stabilisation progressive, la SCI Cap Santé aborde 2026 avec une bonne visibilité sur la pérennité de ses revenus et devrait être en capacité de retendre vers une trajectoire cible de performance nette de +4,5% à compter du second semestre de l’année 2026. (Ces projections ont été établies sur la base d’informations et d’hypothèses jugées fiables par Praemia REIM France. S’agissant d’hypothèses, elles ne sont pas garanties).

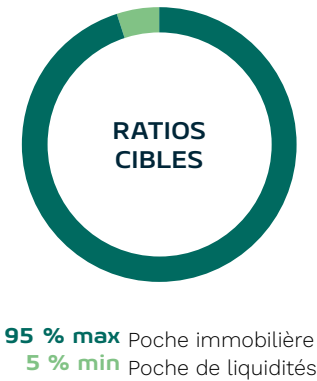
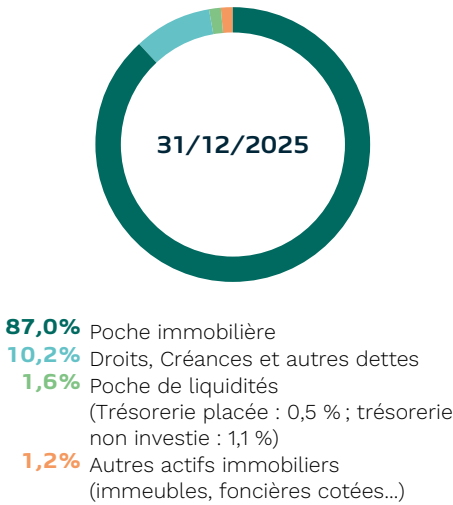
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L’investissement en parts de SCI comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

Caractéristiques au 31/12/2025

Actif net 1,06 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 17	Performance 2025 0,13 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 107,06 €	LTV (Loan To Value)* au 30/09/2025 40,22 %
Effet de levier au 30/09/2025 1,98	Frais d’entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 1,92 %
		Frais de gestion 1,60 % HT de l’actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC au maximum)

* 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



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

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022	2023	2024	2025
6,60 %	6,56 %	-5,88 %	0,13 %

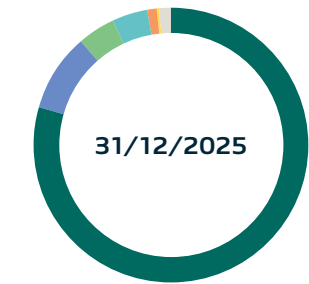
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



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

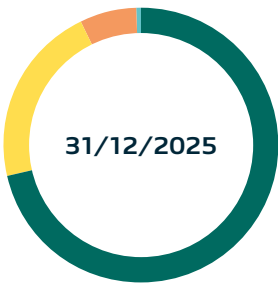
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



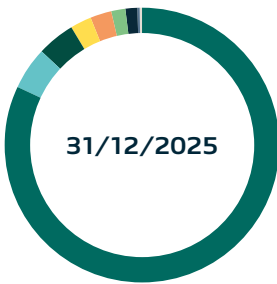
- 78,4% Immobilier indirect
- 10,2% Droits, Créances et autres dettes
- 4,4% SCPI/OCPI grand public
- 4,2% Immobilier dédié
- 1,1% Trésorerie non investie
- 0,5% Trésorerie placée*
- 1,2% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 69,5% Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 23,9% Santé long séjour (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- 6,0% Santé moyen séjour (locaux d'accompagnement et de rééducation, MAS...)
- 0,6% Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 83,1% France
- 5,2% Allemagne
- 4,4% Italie
- 2,7% Espagne
- 2,5% Portugal
- 1,6% Belgique
- 0,2% UK
- 0,2% Pays-Bas
- 0,1% Irlande

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

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE

Portefeuille PREIM CARE



Typologie : Santé

Nom de l'actif : Polyclinique Majorelle

Adresse : 95 rue Ambroise Paré – Nancy 54000

Date d'acquisition : 21/12/2011

Surface : 11 729 m²

Locataire exploitant : ELSAN

Participation SCI Cap Santé : 20 %

Les équipes en charge du portefeuille Praemia Healthcare et l'opérateur ELSAN ont conclu un renouvellement de bail, fin décembre, pour une durée de 12 ans à compter du 1er janvier 2025

.....



Typologie : Santé

Nom de l'actif : Clinique de l'Occitanie

Adresse : 20 avenue Bernard IV – Muret 31600

Date d'acquisition : 30/07/2008

Surface : 22 054 m²

Locataire exploitant : ELSAN

Participation SCI Cap Santé : 20%

L'opérateur ELSAN a achevé en juillet 2024 des travaux de construction au sein de son établissement Clinique de l'Occitanie, établissement MCO situé à Muret (31). Ces travaux avaient pour objectif la création d'une Maison de Santé.

Praemia Healthcare a procédé fin décembre 2025 au rachat de ces travaux pour un montant de 9 195k€, rachat qui donnera lieu à la facturation d'un loyer complémentaire (489 k€/an) et au renouvellement pour une durée de 12 ans à compter du 17 juillet 2024.

ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE

Praemia Healthcare compose 62% de l'allocation de la SCI Cap Santé au 31/12/2025

INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2025 : DESCRIPTION



160
ACTIFS,
dont **147** en France




SURFACE D'ENVIRON
2 millions de m²




26 351
LITS


INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2025 : PROFIL DE LOCATION



18
EXPLOITANTS

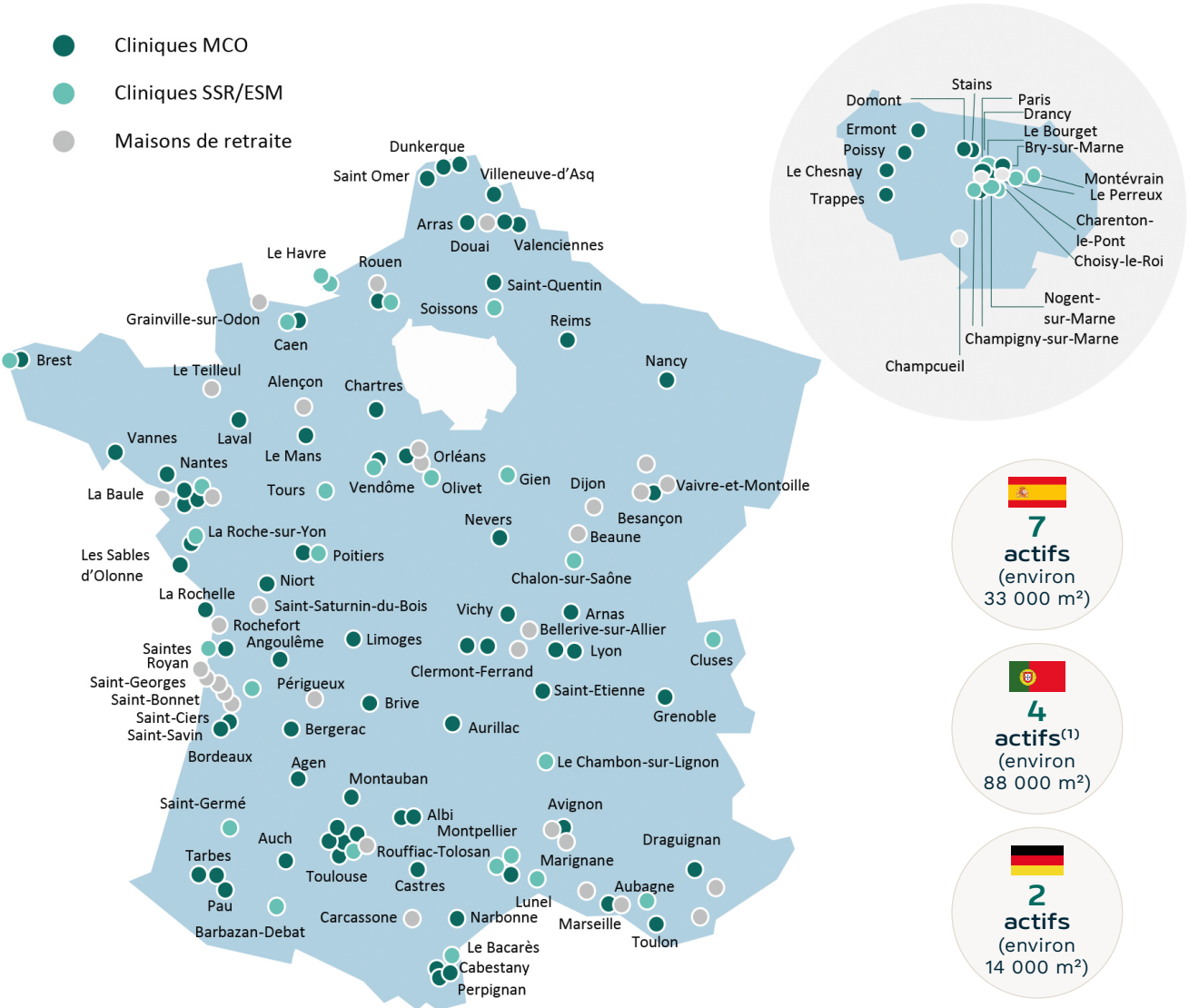


DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
DES BAUX (WALB)
6,5 ans



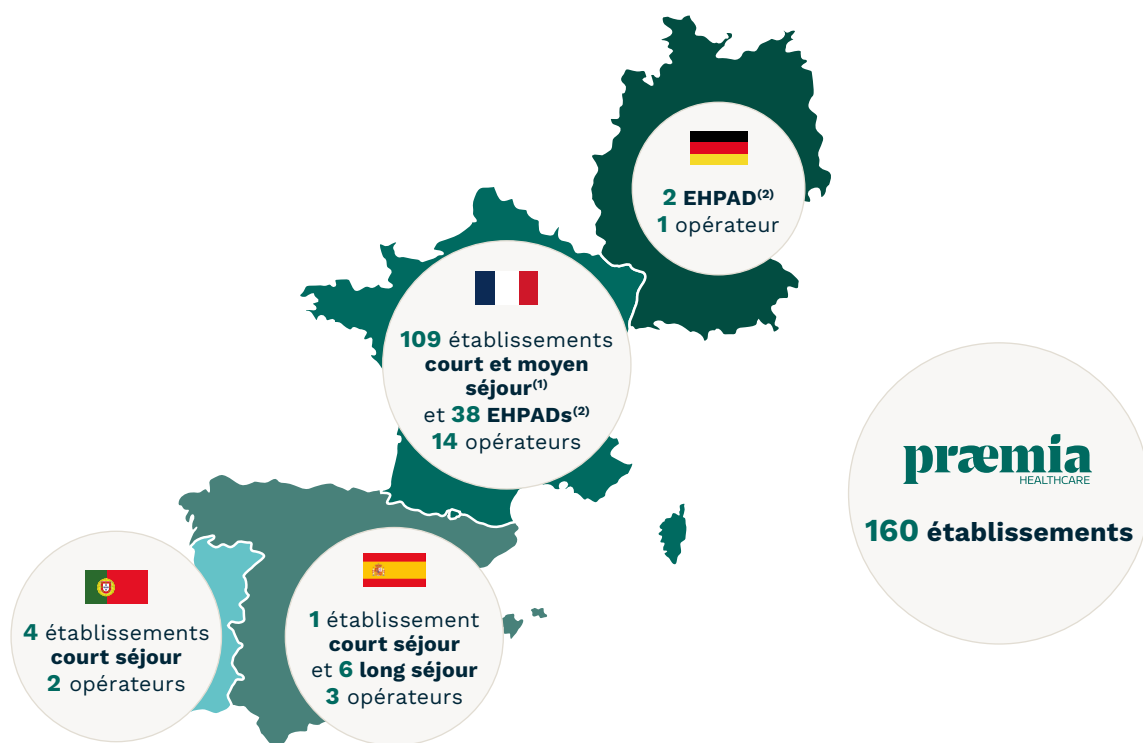
100 %
DE TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

GRANDE COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET DIVERSITÉ DE TYPOLOGIE



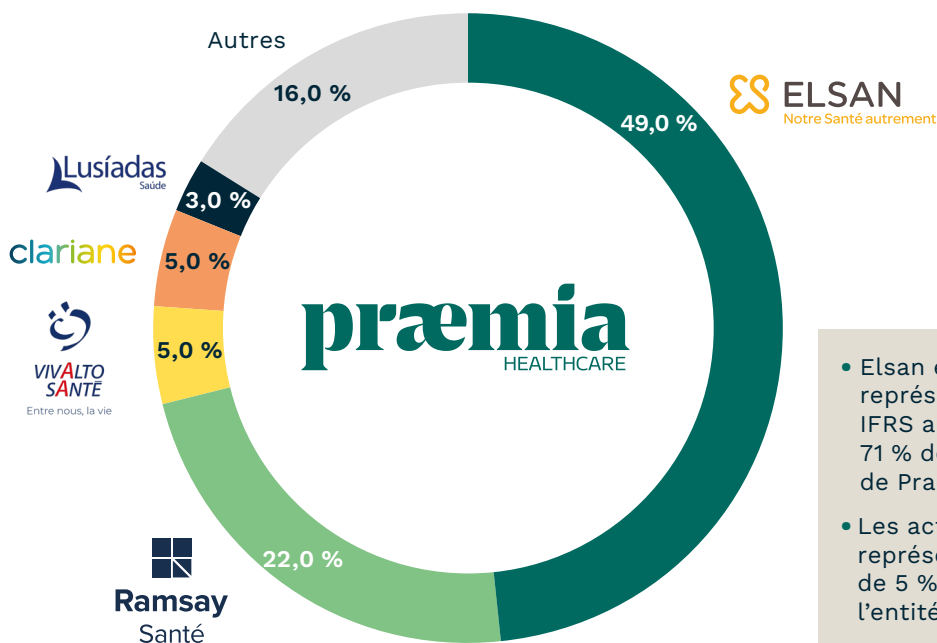
ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE (SUITE)

DIVERSIFICATION DES ACTIFS EN EUROPE



(1) Court et moyen séjour : MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) / SSR : Soins de Suite et Réadaptation / ESM : Établissement de Santé Mentale.
(2) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

% DE LOYER IFRS PAR EXPLOITANT T4 2025



- Elsan et Ramsay Santé représentent, en loyer IFRS annualisé, 71 % de la base locative de Præmia HEALTHCARE.
- Les actifs internationaux représentent un peu moins de 5 % des loyers IFRS de l'entité.

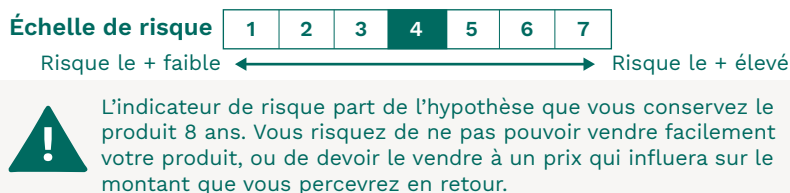
Source(s) : Præmia HEALTHCARE, chiffres au 31 décembre 2025.

Note : Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

PROFIL DE RISQUE

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

ÉCHELLE DE RISQUE



L'indicateur synthétique de risque est à 4 depuis le 30/04/2025.

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 retraité et décoté de 5 %, selon le cas

Les revenus générés sont capitalisés.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : Société civile immobilière à capital variable

Code LEI : 96950087TLWHGZWST779

Date de création : 17/12/2021

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.

Expert externe en évaluation : BNP Paribas Real Estate Valuation France

Commissaire aux comptes : Mazars

Valorisation : Hebdomadaire

Centralisation : mardi avant 17h00

Souscription : ANR + commission de souscription

Frais d'entrée : 2 % max. acquis au fonds

Frais de gestion : 1,90 % TTC (dont 1,60 % HT de commission de gestion) au maximum de l'Actif Brut Réévalué

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.

www.praemiareim.fr

Cap Santé (by Capimmo) est une Société Civile Immobilière, immatriculée le 30 décembre 2021.
Son siège social est sis 36, rue de Naples – 75008 Paris – RCS Paris 908 697 592.

REPORTING | SCI CAP SANTÉ | 4T2025