

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 macro-économique et politique mondial incertain, après les années de pandémie Covid-19 suivies d'un ralentissement de la croissance en zone euro, le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par la nature essentielle des services qu'il accueille.

Les actifs immobiliers de santé reposent généralement sur des baux longs et sécurisés, offrant une bonne visibilité sur les flux locatifs et un profil défensif attractif. La performance du secteur demeure ainsi majoritairement tirée par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Pour la SCI Cap Santé, ces caractéristiques se traduisent, au premier semestre, par une solide performance des revenus récurrents, lesquels ont contribué à hauteur de +1,70 % à la performance trimestrielle du véhicule.

Le contexte géopolitique, marqué par le déclenchement du conflit au Moyen-Orient fin février 2026, contribue néanmoins 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.

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI AU 31 MARS 2026

Performance réalisée	2022	2023	2024	2025	2026 YTD
Revenus	7,21 %	7,18 %	6,74 %	7,18 %	1,70 %
Amortissement*	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %	-0,89 %	-0,22 %
Revalorisation**	1,24 %	2,00 %	-9,35 %	-3,95 %	-0,27 %
Performance brute	8,06 %	8,63 %	-3,45 %	2,34 %	1,11 %
- frais et commissions	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %	-1,80 %	-0,43 %
- frais financement			-0,71 %	-0,42 %	-0,07 %
Performance Nette	6,60 %	6,56 %	-5,88 %	0,13%	0,62 %

* 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 31/03/2026.

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.

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 Cap Santé est ainsi principalement alloué au portefeuille Præmia Healthcare, qui compose 65% de son allocation immobilière au 31/03/2026.

Præmia Healthcare détient un portefeuille immobilier composé de 160 actifs de santé formant une infrastructure hospitalière et médico-sociale de première importance pour les territoires où ils sont implantés. Majoritairement localisés en France, le portefeuille est axé principalement sur le court et le moyen séjour sanitaire (cliniques de Médecine Chirurgie Obstétrique, cliniques de Soins Médicaux et de Réadaptation) et est valorisé 5,9 Md €.

L'équipe en charge du portefeuille Præmia 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 Præmia Healthcare de capter des revenus stables et prévisibles basés sur des contrats long terme et indexés indirectement sur l'inflation (source : Præmia Healthcare, rapport annuel 2024).

La SCI Cap Santé poursuit 2026 avec une bonne visibilité sur la pérennité de ses revenus et et pourrait retrouver une trajectoire de performance proche de +4,5% à compter du second semestre de l'année 2026. Ces estimations reposent sur des hypothèses internes susceptibles d'évoluer et ne constituent pas une garantie.

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 31/03/2026

Actif net 1,06 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 17	Performance (depuis le 31/12/2025) 0,13 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 107,73 €	LTV (Loan To Value)* au 31/12/2025 39,16 %
Effet de levier au 31/12/2025 1,97	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 1,90 %
		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 : Præmia REIM France (31/03/2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 31/03/2026



- 87,2%** Poche immobilière
- 10,4%** Droits, Créances et autres dettes
- 1,2%** Poche de liquidités
(Trésorerie placée : 0,4 % ; trésorerie non investie : 0,8 %)
- 1,2%** Autres actifs immobiliers
(immeubles, foncières cotées...)



- 95 % max** Poche immobilière
- 5 % min** Poche de liquidités

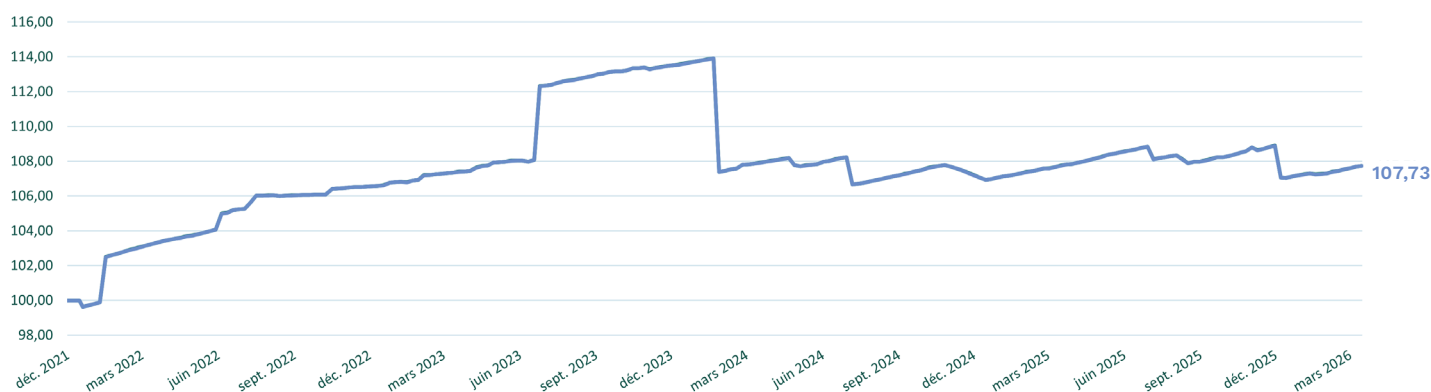
Source : Præmia REIM France (31/03/2026).

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 %

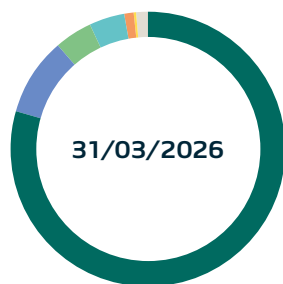
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 31/03/2026.

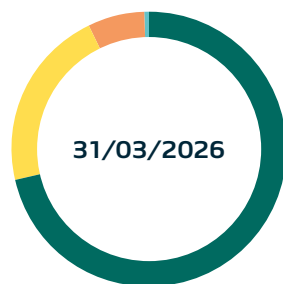
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



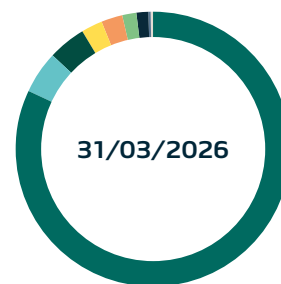
- 78,8%** Immobilier indirect
- 10,4%** Droits, Créances et autres dettes
- 4,3%** SCPI/OCPI grand public
- 4,1%** Immobilier dédié
- 0,8%** Trésorerie non investie
- 0,4%** Trésorerie placée*
- 1,2%** Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 69,7%** Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 23,7%** 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



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

Source : Praemia REIM France au 31/03/2026.

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

ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE

Praemia Healthcare compose 65% de l'allocation de la SCI Cap Santé au 31/03/2026

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



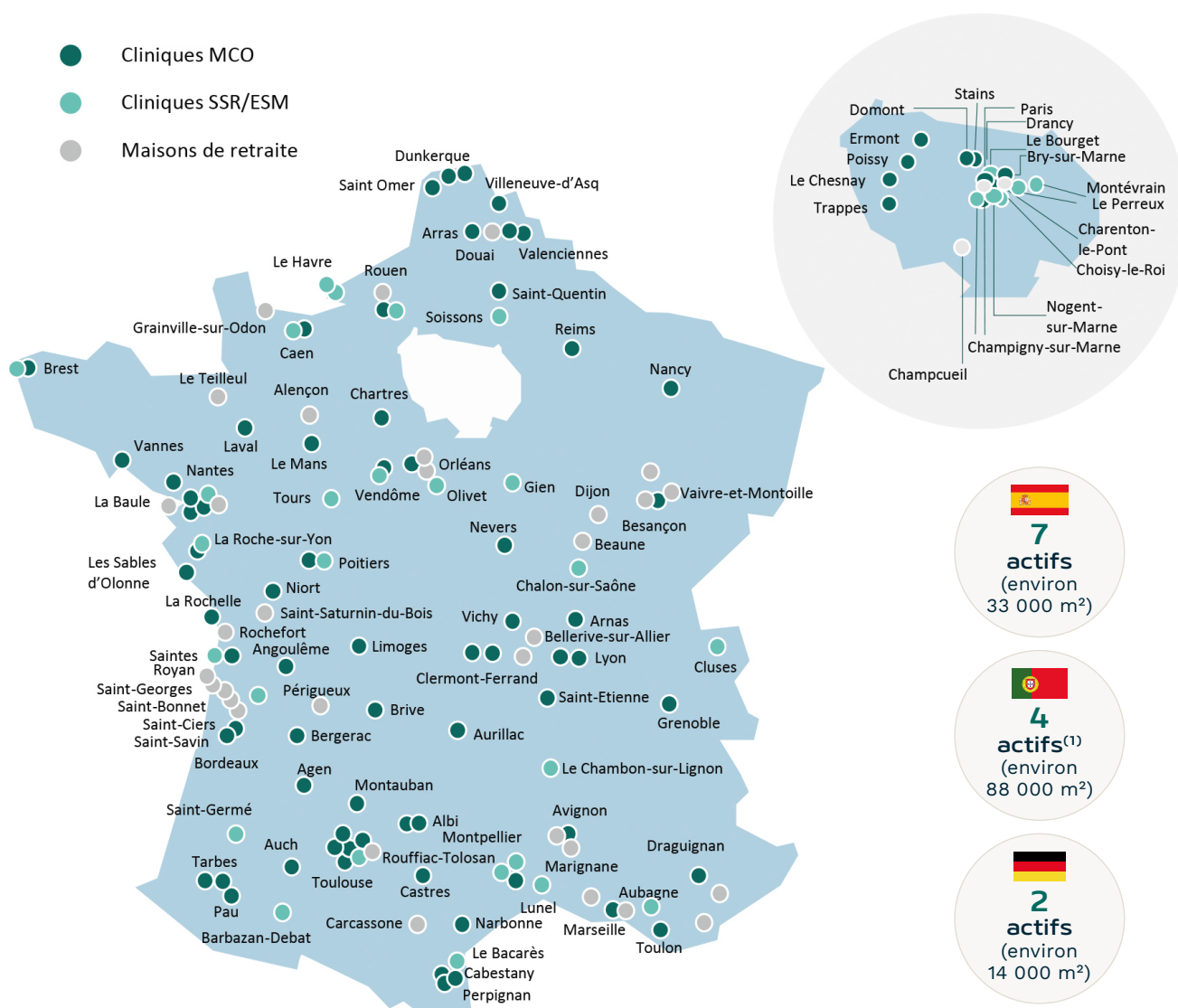
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
DES BAUX (WALB)
6,5 ans




100 %
DE TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

GRANDE COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET DIVERSITÉ DE TYPOLOGIE

- Cliniques MCO
- Cliniques SSR/ESM
- Maisons de retraite




7
actifs
(environ
33 000 m²)

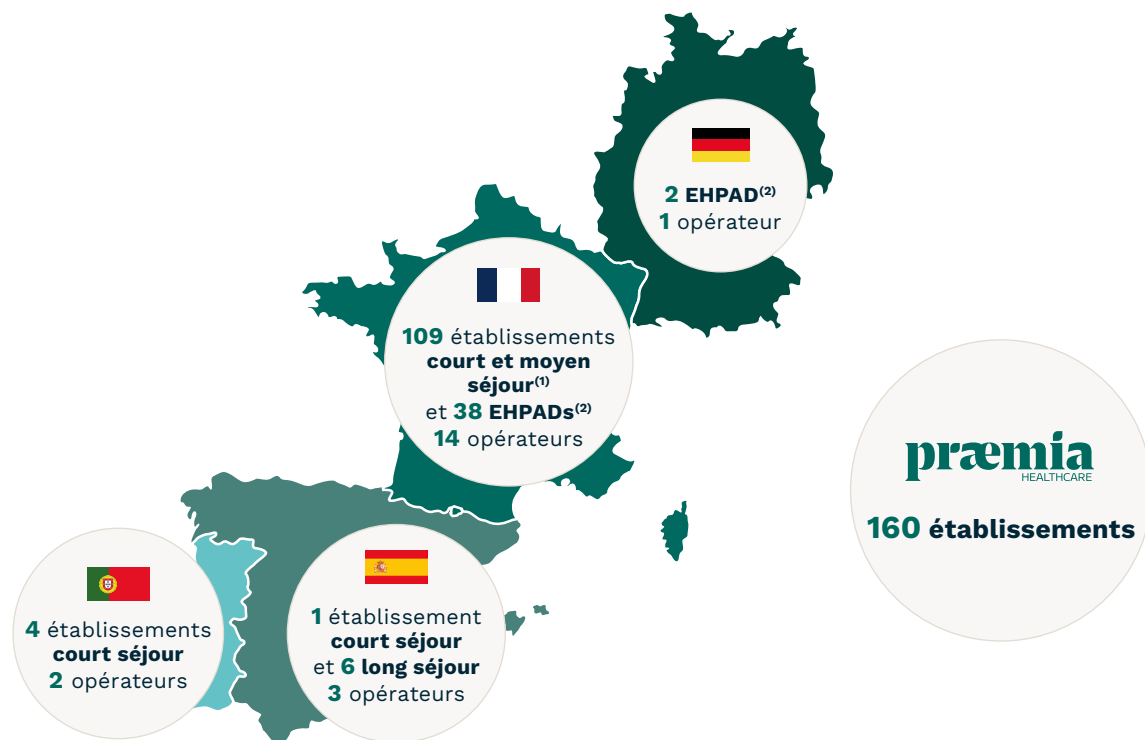

4
actifs⁽¹⁾
(environ
88 000 m²)


2
actifs
(environ
14 000 m²)

(1) Actifs détenus à 51 % par Praemia Healthcare et à 49 % par IHE.
Source(s) : Praemia Healthcare, chiffres au 31 décembre 2025.

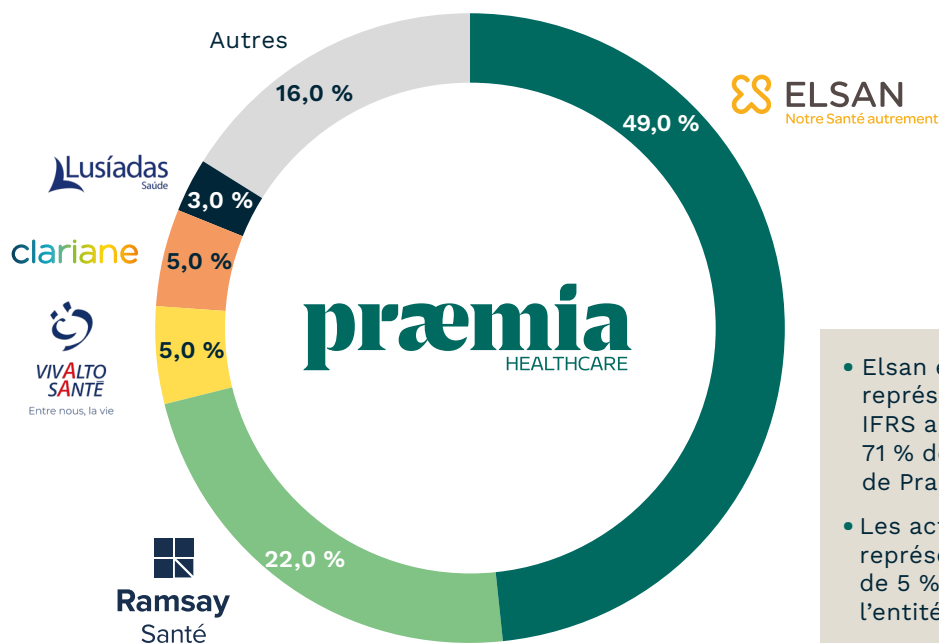
ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE (SUITE)

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 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.

L'indicateur synthétique de risque est à 3 depuis le 10/02/2026.

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 | 1T2026