

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

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. Il a suscité une remontée de l'inflation et un changement de ton de la Banque centrale européenne, suivi d'une hausse des taux directeurs de 25 pb le 11 juin 2026. En Europe, cette situation contribue au maintien de conditions financières plus restrictives à court terme. Pour le marché immobilier, ces incertitudes se traduisent par un décalage dans la normalisation du cycle.

Dans ce contexte, les valorisations immobilières poursuivent une phase d'ajustement et la performance de l'immobilier de santé demeure majoritairement portée par les revenus récurrents. En effet, l'immobilier de santé bénéficie

de fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par le caractère essentiel des services qu'il accueille. A titre d'exemple, en Europe, la part des personnes âgées de 80 ans et plus devrait passer de 6 % en 2025 à près de 16 % de la population totale en 2100 (Source Eurostat, Avril 2026). Ainsi, les actifs immobiliers de santé bénéficient généralement de baux de longue durée assortis de revenus locatifs sécurisés, offrant une bonne visibilité sur les flux futurs et un profil défensif recherché par les investisseurs.

Pour la SCI Cap Santé, ces caractéristiques se traduisent par une part significative des revenus récurrents à la performance du fonds, lesquels ont contribué à hauteur de +3,3% à la performance semestrielle du véhicule.

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 %	3,31 %
Amortissement*	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %	-0,89 %	-0,44 %
Revalorisation**	1,24 %	2,00 %	-9,35 %	-3,95 %	-0,04 %
Performance brute	8,06 %	8,63 %	-3,45 %	2,34 %	2,83 %
- frais et commissions	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %	-1,80 %	-0,86 %
- frais financement			-0,71 %	-0,42 %	-0,13 %
Performance Nette	6,60 %	6,56 %	-5,88 %	0,13%	1,85 %

* 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 30/06/2026.

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.

L'actif de la SCI Cap Santé demeure principalement investi dans le portefeuille Praemia Healthcare*, qui représente 65 % de son allocation immobilière au 30/06/2026. Praemia Healthcare SA 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 localisé en France, ce portefeuille est principalement exposé au court et au moyen séjour sanitaire (cliniques de Médecine Chirurgie Obstétrique et établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation) et représente un patrimoine valorisé à 5,9 milliards d'euros au 31 décembre 2026.

L'équipe de gestion de Praemia Healthcare* poursuit une stratégie fondée sur l'accompagnement des principaux opérateurs privés de santé dans la modernisation des infrastructures de soin. L'engagement de très long terme des exploitants de santé dans leur outil de travail permet au portefeuille de générer des revenus locatifs stables et prévisibles, fondés sur des contrats longue durée bénéficiant d'une indexation. (source : Praemia Healthcare*, résultats annuels 2025).

La SCI Cap Santé aborde ainsi le second semestre 2026 avec une bonne visibilité sur ses revenus locatifs, portée par

des actifs de qualité, bénéficiant de baux de longue durée, diversifiés, bien localisés et exploités par des opérateurs de premier plan (Elsan, Ramsay Santé, Clariane, Domus Vi et autres). La remontée récente des taux directeurs de la BCE et le contexte inflationniste qui impacte la performance opérationnelle des opérateurs en 2026 devraient impacter négativement les valorisations du portefeuille sur le reste de l'exercice. Ces corrections de valeur sont susceptibles de consommer la performance revenus qui continuera néanmoins à être soutenue par des niveaux de revenus annuels bruts récurrents proches de +7%. Dans ce contexte, nous anticipons une performance proche de la stabilisation à la fin de l'année 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 un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

*Le portefeuille Praemia Healthcare est juridiquement représenté par une S.A. à Conseil d'Administration du même nom.

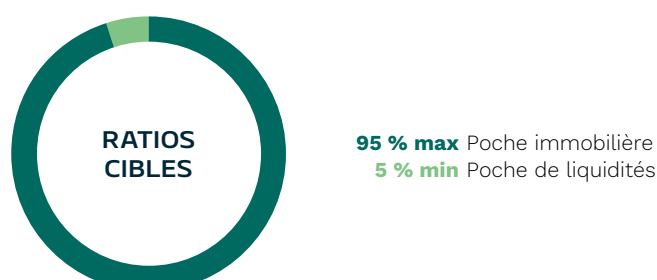
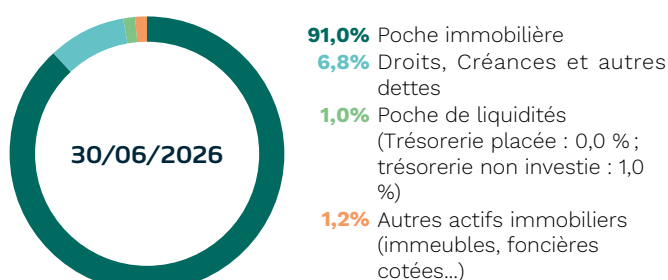
Caractéristiques de la SCI Cap Santé au 30/06/2026

Actif net 1,08 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 16	Performance (depuis le 31/12/2025) 1,95 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 109,04 €	LTV (Loan To Value)* au 31/03/2026 39,13 %
Effet de levier au 31/03/2026 1,96	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 1,96 %
		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 à la valeur de l'Actif Brut Réévalué. Calcul du ratio d'endettement déterminé par transparence selon les modalités décrites au chapitre V. du Document d'Information des Investisseurs en vigueur.

Source : Praemia REIM France (30/06/2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 30/06/2026



Source : Praemia REIM France (30/06/2026).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022	2023	2024	2025	2026 YTD
6,60 %	6,56 %	-5,88 %	0,13 %	1,95 %

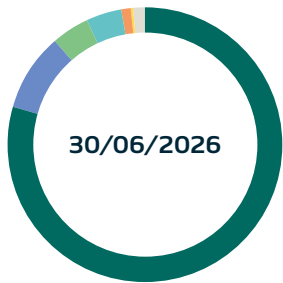
ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS L'ORIGINE (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 30/06/2026.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



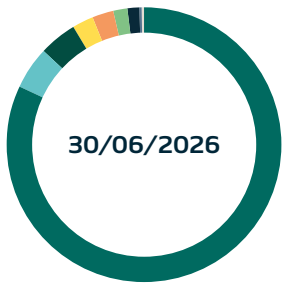
- 82,7% Immobilier indirect
- 6,8% Droits, Créances et autres dettes
- 4,0% SCPI/OCPI grand public
- 4,3% Immobilier dédié
- 1,0% Trésorerie non investie
- 0,0% Trésorerie placée*
- 1,2% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 59,6% Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 22,7% Santé long séjour (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- 16,2% Santé moyen séjour (locaux d'accompagnement et de rééducation, MAS...)
- 1,5% Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 83,2% France
- 5,1% Allemagne
- 4,7% 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 30/06/2026.

* 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 30/06/2026

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

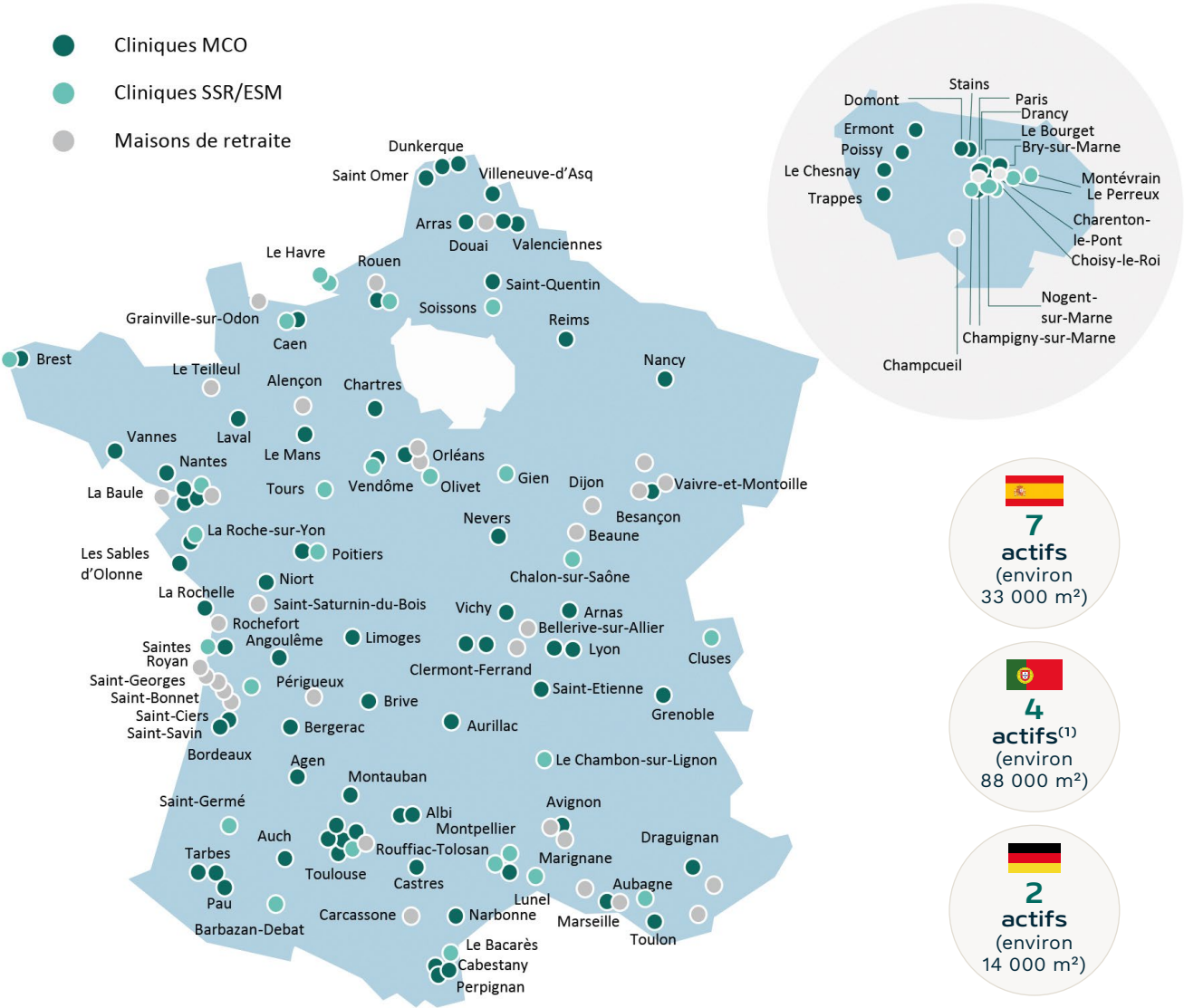
INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2025 : PROFIL DE LOCATION

 **18**
EXPLOITANTS

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

 **100 %**
DE TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

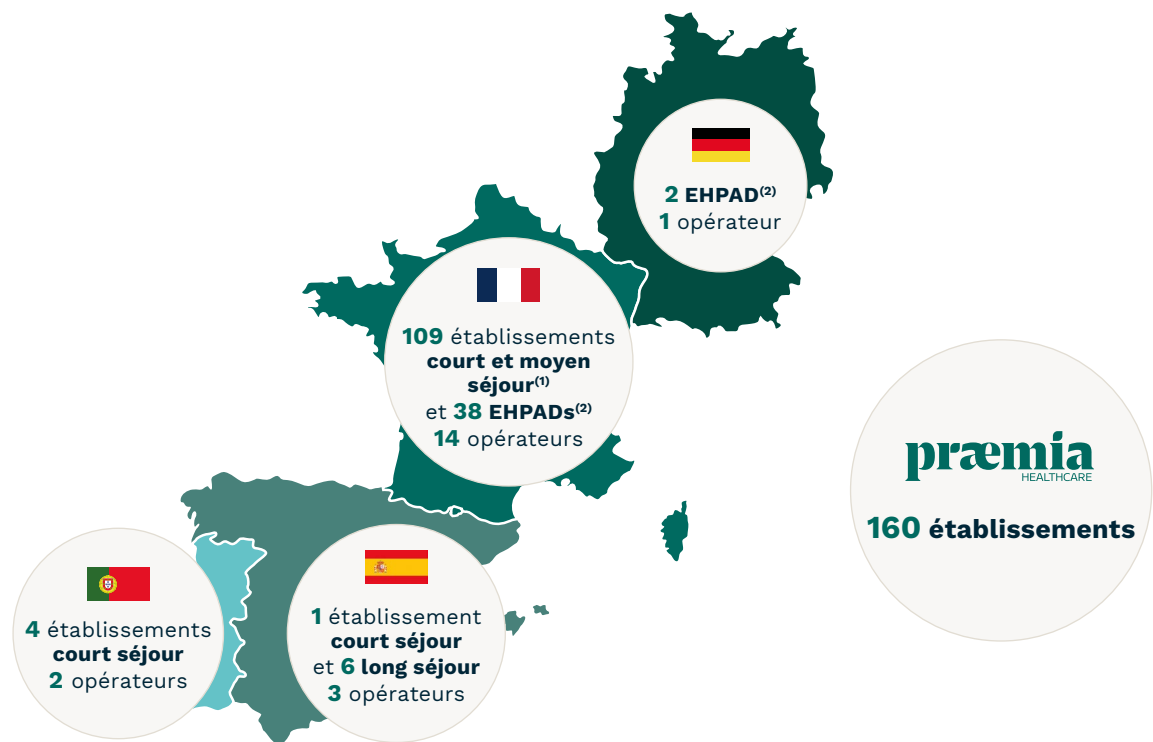
GRANDE COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET DIVERSITÉ DE TYPOLOGIE



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

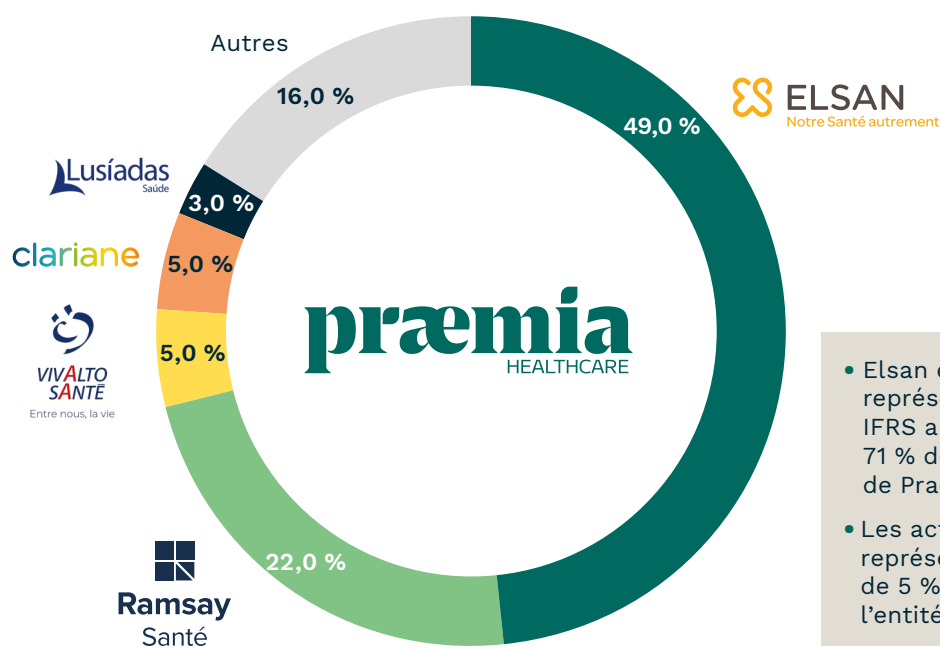
ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE (SUITE)

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



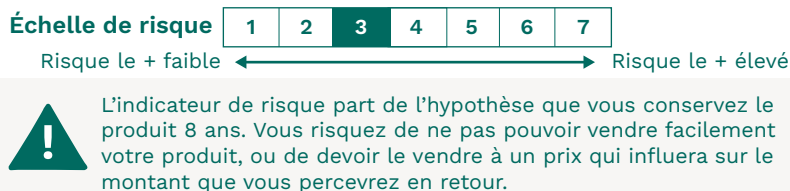
- Elsan et Ramsay Santé représentent, en loyer IFRS annualisé, 71 % de la base locative de Praemia HEALTHCARE.
- Les actifs internationaux représentent un peu moins de 5 % des loyers IFRS de l'entité.

Source(s) : Praemia 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 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 FOND

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 30/06/2026

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.

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 | 2T2026