praemia REIM FRANCE

3ème TRIMESTRE 2026

REPORTING TRIMESTRIEL
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

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.

Les revenus récurrents résilients du portefeuille de Cap Santé, proches de 7% bruts par an, contribuent à atténuer les effets de la remontée des taux directeurs sur les valorisations qui ont enregistré une correction de -3,90% au cours des trois premiers trimestres de l'exercice écoulé.

Dans ce contexte d'incertitudes économiques et politiques, les infrastructures immobilières de santé continuent de bénéficier de fondamentaux soutenus par des tendances démographiques favorables et par le caractère essentiel des services qu'elles accueillent. À 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.

REVUE ANALYTIQUE DE LA PERFORMANCE ANNUELLE DE LA SCI AU 29 SEPTEMBRE 2026

Performance réalisée	2022	2023	2024	2025	2026 YTD*
Revenus	7,21 %	7,18 %	6,74 %	7,18 %	5,02 %
Amortissement**	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %	-0,89 %	-0,66 %
Revalorisation***	1,24 %	2,00 %	-9,35 %	-3,95 %	-3,90 %
Performance brute	**8,06 %**	**8,63 %**	**-3,45 %**	**2,34 %**	**0,46 %**
– frais et commissions	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %	-1,80 %	-1,28 %
– frais financement			-0,71 %	-0,42 %	-0,15 %
Performance Nette	**6,60 %**	**6,56 %**	**-5,88 %**	**0,13%**	**-0,96 %**

* 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.

***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 29/09/2026.

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.

La référence à un label ne constitue pas un indicateur pertinent de la performance future.

L'actif de la SCI Cap Santé demeure principalement investi dans le portefeuille Praemia Healthcare, qui représente 65 % de son allocation immobilière au 29 septembre 2026. À mi-année 2026, Praemia Healthcare SA détenait un portefeuille immobilier composé de 159 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 valorisé à 5,8 milliards d'euros au 30 juin 2026 (à 100 %), pour un taux de rendement moyen droits inclus de 5,94 %. Il bénéficie à cette même date d'un taux d'occupation financier de 100 % et est principalement exposé au court et au moyen séjour sanitaire (cliniques de Médecine Chirurgie Obstétrique et établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation). À titre d'information, les indicateurs financiers de la société Praemia Healthcare au 30 juin 2026 font ressortir des revenus locatifs bruts en progression de 1,9 % à périmètre courant par rapport au 30 juin 2025 (source : Praemia Healthcare, résultats semestriels, juillet 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 poursuit ainsi l'exercice 2026 avec une bonne visibilité sur ses revenus locatifs, portée par des actifs bénéficiant de baux de longue durée, diversifiés et exploités par différents opérateurs de premier plan (Elsan, Ramsay Santé, Clariane, Domus Vi et autres). La poursuite de la remontée des taux directeurs et le contexte inflationniste qui pèse sur la performance opérationnelle des opérateurs en 2026, conduisent néanmoins à conserver une approche prudente quant à l'évolution future des valorisations des actifs détenus par la SCI Cap Santé. Dans ce contexte toujours incertain, l'équipe de gestion demeure prudente quant à l'évolution des valorisations et ne prévoit pas, à ce stade, de retour de la performance en territoire positif d'ici la fin de l'exercice 2026.

Ces anticipations 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 de la SCI Cap Santé au 29/09/2026

Actif net 1,05 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 16	Performance (depuis le 31/12/2025) -0,96 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 106,03 €	LTV (Loan To Value)* au 30/06/2026 38,78 %
Effet de levier au 30/06/2026 1,90	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 3,73 %
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 (29/09/2026). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 29/09/2026



89,8% Poche immobilière
8,1% Droits, Créances et autres dettes
0,9% Poche de liquidités (Trésorerie placée : 0 % ; trésorerie non investie : 0,9 %)
1,2% Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)



95 % max Poche immobilière
5 % min Poche de liquidités

Source : Praemia REIM France (29/09/2026).
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 %	-0,96 %

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



Source : Praemia REIM France au 29/09/2026.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



81,3% Immobilier indirect
8,1% Droits, Créances et autres dettes
3,9% SCPI/OCPI grand public
4,5% Immobilier dédié
0,9% Trésorerie non investie
1,2% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



59,6% Santé court séjour (cliniques et établissements de soins)
22,5% Santé long séjour (hébergements des seniors et personnes âgées)
16,5% Santé moyen séjour (établissements d'accompagnement et de rééducation)
1,4% Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



82,4% France
5,3% Italie
4,9% Allemagne
2,6% Espagne
2,5% Portugal
1,8% Belgique
0,2% UK
0,2% Pays-Bas
0,1% Irlande

Source : Praemia REIM France au 29/09/2026.

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

ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE

Praemia Healthcare compose 65% de l'allocation de la SCI Cap Santé au 29/09/2026

INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2026 : DESCRIPTION

159
ACTIFS,
dont **147** en France

SURFACE D'ENVIRON
2 millions de m²

24 892
LITS

INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2026 : PROFIL DE LOCATION

18
EXPLOITANTS

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
DES BAUX (WALB)
6,2 ans

100 %
DE TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

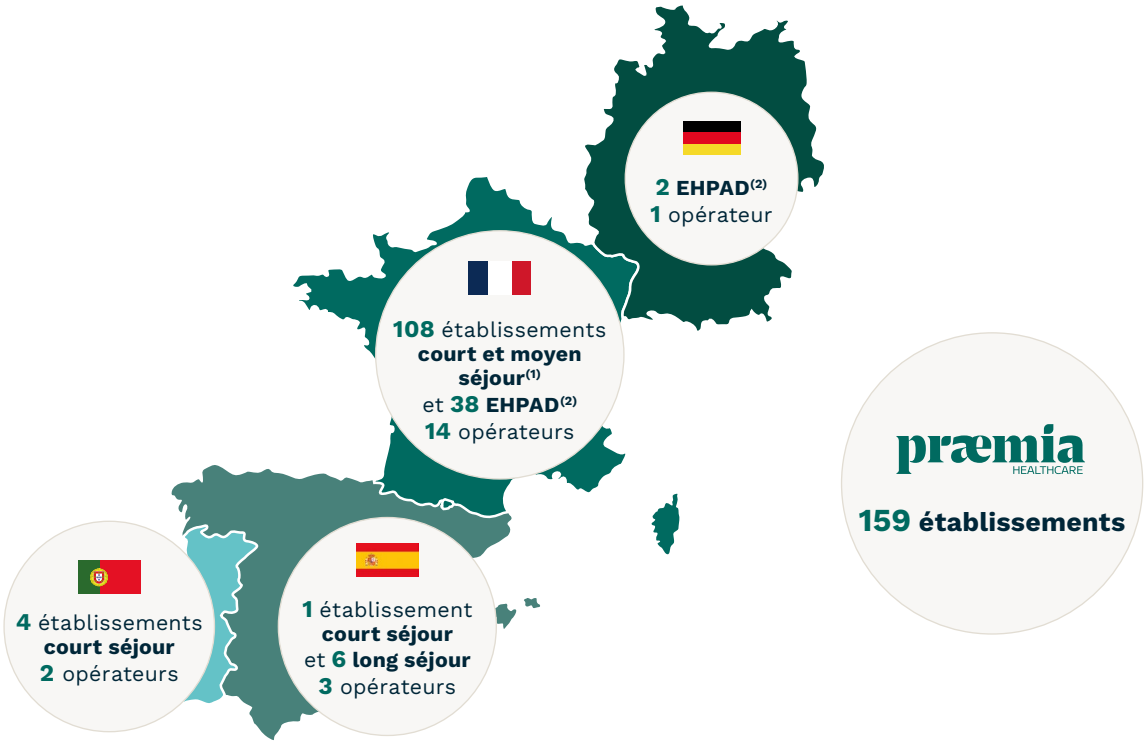
GRANDE COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET DIVERSITÉ DE TYPOLOGIE



(1) Actifs détenus à 51 % par Praemia Healthcare et à 49 % par IHE.
Source(s) : Praemia Healthcare, chiffres au 30 juin 2026.

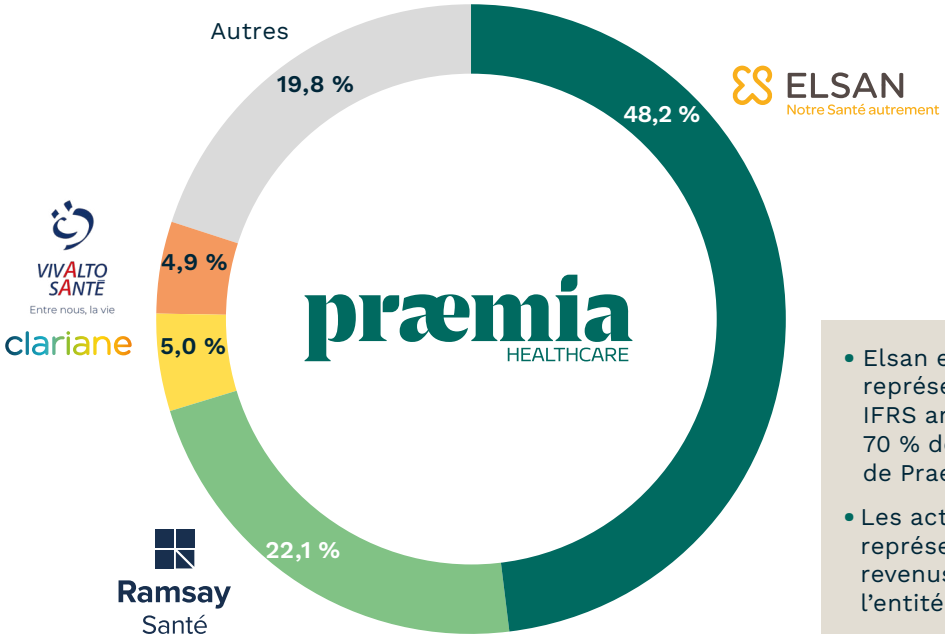
ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PRAEMIA HEALTHCARE (SUITE)

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 30/06/2026



- Elsan et Ramsay Santé représentent, en loyer IFRS annualisé, 70 % de la base locative de Praemia HEALTHCARE.
- Les actifs internationaux représentent 6% des revenus locatifs bruts de l'entité.

Source(s) : Praemia HEALTHCARE, chiffres au 30 juin 2026.

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

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.

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 29/09/2026

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 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

102026 – REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAP Santé T3 2026 – Photos : AdobeStock.