

REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAP SANTÉ

SCI CAP SANTÉ

La SCI Cap Santé 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 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 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 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 Economique, 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

La performance de la SCI Cap Santé au titre de 2023 s'établit à 6,56%, en ligne avec la performance 2022 qui était de 6,60%. La Valeur Liquidative est passée de 106,60 € au 31/12/2022 à 113,60 € au 31/12/2023. Depuis sa création, la performance du fonds est de 13,60%. Dans cette deuxième année d'existence, l'actif net de la SCI a plus que doublé, passant de 488 millions à 1,12 milliard d'euros. Au regard du contexte de forte hausse des taux, la résilience de la performance est à mettre au compte des fondamentaux du secteur, toujours soutenu par des tendances démographiques structurelles et par les perspectives long terme sur le plan locatif.

Réalisée au cours du premier semestre, la collecte de plus de 600 millions d'euros a contribué à la prise de participations dans le portefeuille d'Icade Santé, filiale de la foncière Icade. Ce portefeuille de 159 actifs, composé majoritairement de cliniques situées en France, a accru le profil de rendement locatif de la SCI et nourri la performance du support sur le deuxième semestre. La participation dans Icade Santé a induit une revalorisation positive de 2% du portefeuille sur l'année 2023.

Performance	2022	2023	T4 2023
Revenus	7,21%	7,18%	1,71%
Amortissement	-0,39%	-0,54%	-0,26%
Revalorisation	1,24%	2,00%	-0,22%
Performance brute	8,06%	8,63%	-1,24%
- frais corporate	-1,45%	-2,07%	-0,71%
Performance Nette	6,60%	6,56%	0,52%

Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pas de nouvelles opérations engagées ce trimestre. La SCI a continué de déployer les engagements pris précédemment. Dans sa composition actuelle, le portefeuille de Cap Santé est très granulaire, investi directement et indirectement dans plus de 300 établissements de santé en France et en Europe, loués à des opérateurs de référence.

Sachant que ces baux long terme sont totalement indexés,

cette configuration est de bon augure pour la performance potentielle du fonds issue des revenus en 2024. La bonne tenue des valeurs du patrimoine immobilier reste dépendante en revanche de l'évolution du marché des taux. A court terme, la campagne d'expertise du T4 2023 va entraîner un ajustement à la baisse des valeurs.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Caractéristiques au 31/12/2023

Actif net
1,12 Mrd €

ANR par part
113,60 €

Performance (depuis le 31/12/22)
6,56%

Nombre de parts
9 877 853

Nombre de lignes
du portefeuille
17

LTV (Loan To Value) au 30/09/2023
39,28%

Effet de levier au 30/09/2023
1,9

Frais d'entrée
acquis au fonds
2%

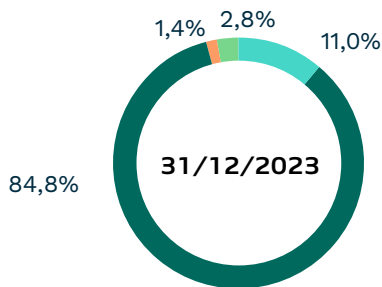
Volatilité
(52 semaines)
3,89%

Frais de gestion
HT de l'actif brut réévalué de la SCI
(1,90% TTC)
1,60%

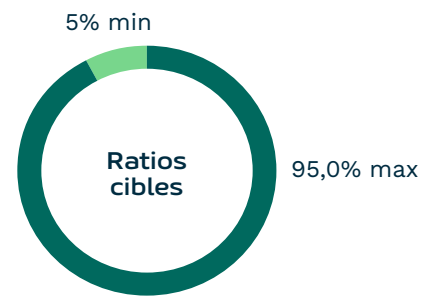
Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 31/12/2023



- Poche immobilière
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Poche de liquidités (liquidités placées : 0,3% ; disponibilités : 2,5%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)



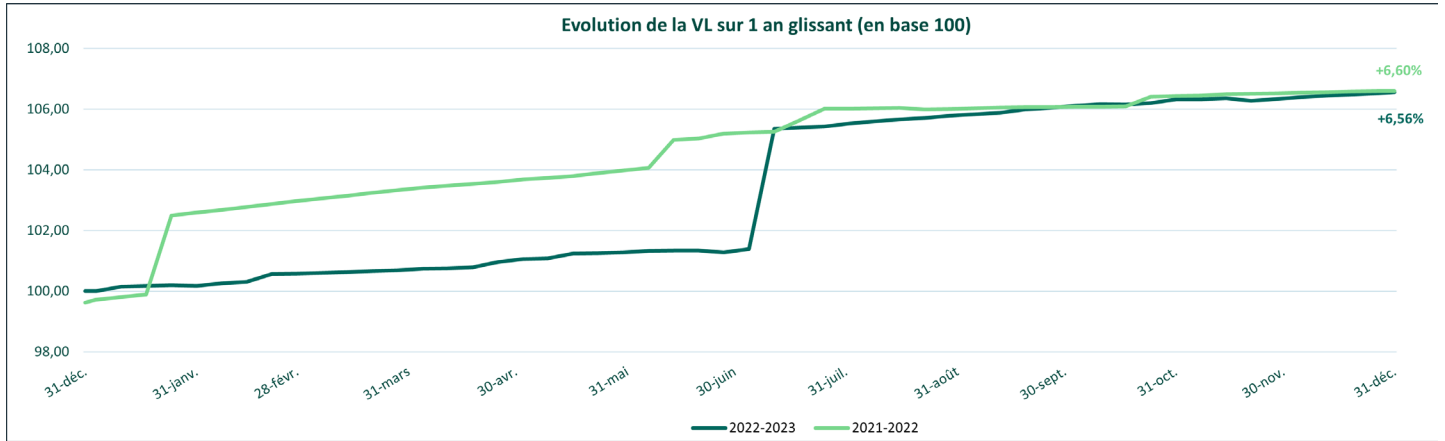
- Poche de liquidités
- Poche immobilière

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

Source : Primonial REIM France (31/12/2023)

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

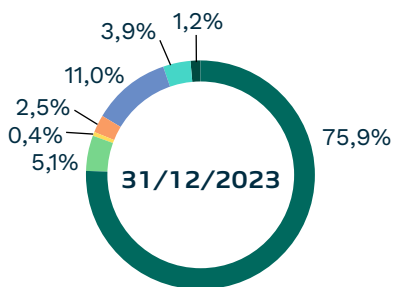
2022	2023
6,60%	6,56%



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

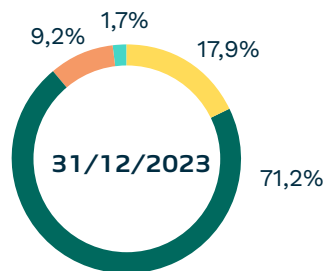
Source : Primonial REIM France

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



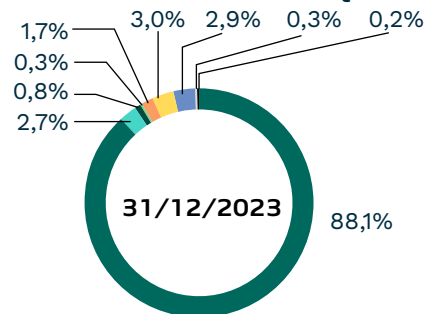
- Immobilier indirect
- Trésorerie investie**
- SCPI/OCPI grand public
- Immobilier dédié
- Disponibilités***
- Trésorerie non investie
- Actions sociétés cotées

RÉPARTITION SECTORIELLE*



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



- France
- Belgique
- Allemagne
- Pays-Bas
- Espagne
- Portugal
- Italie
- Irlande
- UK

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

*** Disponibilités (stock de frais et droits, dettes, créances, ...)

*Source : Primonial REIM France

PRINCIPALE OPÉRATION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE SUR LE QUATRIÈME TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	MONTANT (EN €)	DATE
Mozaic AM	Immobilier indirect (hors SCPI)	2 500 000	10/10/2023

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

PRINCIPALE OPÉRATION RÉALISÉE SUR L'ANNÉE 2023 - OPPCI PREIM CARE OPÉRATION ICADE SANTÉ

DESCRIPTION DE L'ACTIF



ANNÉE D'ACQUISITION

2023



TYPLOGIE

OPPCI - Club deal*



ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION

796 000 000 €

La SCI Cap Santé a souscrit des parts dans le nouvel OPPCI Preim Care, dédié à l'opération de cession des titres d'Icade Santé, intervenue le 5 juillet 2023. Dans le cadre de cette opération, qui présente un profil relatif élevé sur un patrimoine de près de 160 établissements de santé court séjour, la SCI Cap Santé a pu bénéficier d'une capacité d'investissement remarquable de près de 800 m€, correspondant à la collecte réalisée au premier semestre, et à un endettement court terme additionnel mis en place au cours du trimestre.

Par le biais de cette opération, la SCI est désormais dotée d'un portefeuille d'actifs courts séjours très granulaires, opérés par de nombreux acteurs européens de premier plan, lui assurant un socle de revenus solide sécurisé par des baux long termes totalement indexés.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

.....

TOP 3 DES CONTRIBUTIONS DE PERFORMANCE BRUTE DES SOUS-JACENTS SUR L'ANNÉE 2023

SOUS-JACCENTS	CONTRIBUTION DE PERFORMANCE
OPPCI Preim Care*	+6,4%
OPCI Preim Santé*	+2,0%
SCI Usufruimmo	+0,6%

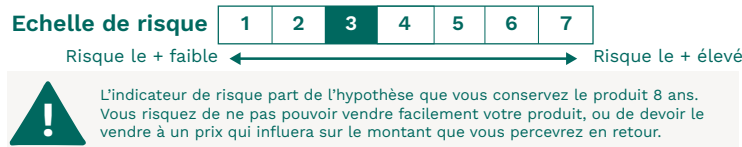
*Gérés par Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PROFIL DE RISQUE

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

ÉCHELLE DE RISQUE



La SCI détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par nature, les actifs immobiliers sont jugés peu liquides. La SCI présente un risque de perte en capital. Sa performance n'est pas garantie.

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 : Primonial 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% acquis au fonds

Frais de gestion : 1,60% HT de commission de gestion au maximum de l'Actif Brut Réévalué

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.
Document destiné aux investisseurs de la SCI CAP SANTÉ à des fins d'informations.
Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC et statuts de la SCI CAP SANTÉ disponibles auprès de Primonial REIM France.
www.primonialreim.fr

SCI 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 - R.C.S. Paris 908 697 592.

REPORTING | SCI CAP SANTÉ | 4T2023