

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-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

ACTUALITÉS

Au 30 septembre, l'actif net de la SCI Cap Santé s'élève à 1,18 milliard d'euros. La performance du fonds sur 1 an s'établit à 6,59% (en progression de +3,80%) et à 6,04% depuis le 1^{er} janvier 2023 (en progression de +4,75% sur le trimestre).

Au cours du 3^{ème} trimestre, Cap Santé a commencé à tirer les fruits de ses prises de participations dans le portefeuille Icade Santé. La SCI avait en effet terminé le deuxième trimestre par le déploiement des capitaux collectés dans l'opération Icade Santé. Cette opération structurante présente un profil relatif élevé, les actifs concernés étant en outre loués dans le cadre de baux long terme totalement indexés.

DÉCOMPOSITION DE LA PERFORMANCE au 26/09/2023

Les revenus encaissés par la SCI Cap Santé constituent la principale source de performance. Ils sont générés par un portefeuille désormais axé majoritairement sur les cliniques françaises, offrant une dynamique de rendement intéressante.

Dans sa composition actuelle, le portefeuille de Cap Santé est devenu très granulaire et a renforcé son aspect qualitatif, investi directement et indirectement dans plus de 300 établissements de santé en France et en Europe, loués à des opérateurs de référence. Cette granularité, associée à une structure de performance essentiellement orientée vers le rendement, à des WALB* généralement supérieures à 8 ans et à des loyers totalement indexés, permet au fonds

de dégager une performance naturelle potentielle solide. Dans l'environnement actuel de décompression des taux, ce sont des facteurs clés de résilience de la performance.

Performance	Réel YTD
Revenus	5,47%
Amortissement	-0,29%
Revalorisation	2,21%
Performance brute	7,39%
- frais corporate	-1,30%
- frais financement	-0,05%
Performance Nette	6,04%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERSPECTIVES

Cap Santé pourrait terminer l'année 2023 au-delà des 6% de performance, comme l'an dernier.

Si nous prévoyons que la campagne d'expertise du T4 2023 puisse refléter un léger ajustement à la baisse des valeurs, les perspectives potentielles de rendement à long terme ne sont à ce stade pas remise en cause par rapport à l'objectif fixé.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Weighted Average Lease Break : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

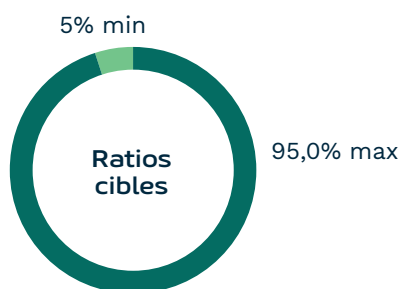
Caractéristiques au 26/09/2023

Actif net 1,18 Mrd €	ANR par part 113,05%	Valeur de souscription 115,31€	Performance 2022 6,60%
Performance (depuis le 31/12/22) 6,04%	Nombre de parts 10 409 886	Nombre de lignes du portefeuille 18	Volatilité (52 semaines) 3,89%
LTV (Loan To Value) au 30/06/2023 19,28%	Effet de levier au 30/06/2023 1,3	Frais d'entrée acquis au fonds 2%	Frais de gestion HT max de l'actif brut réévalué de la SCI (1,90% TTC) 1,60%

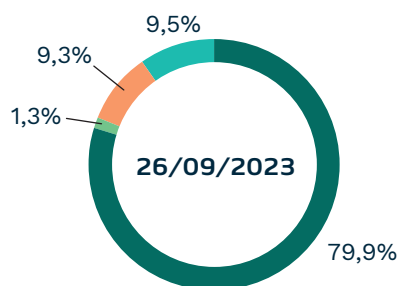
Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 26/09/2023



- Poche de liquidités
- Poche immobilière



- Poche immobilière
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Poche de liquidités (liquidités placées : 6,3% ; disponibilités : 3,0%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)

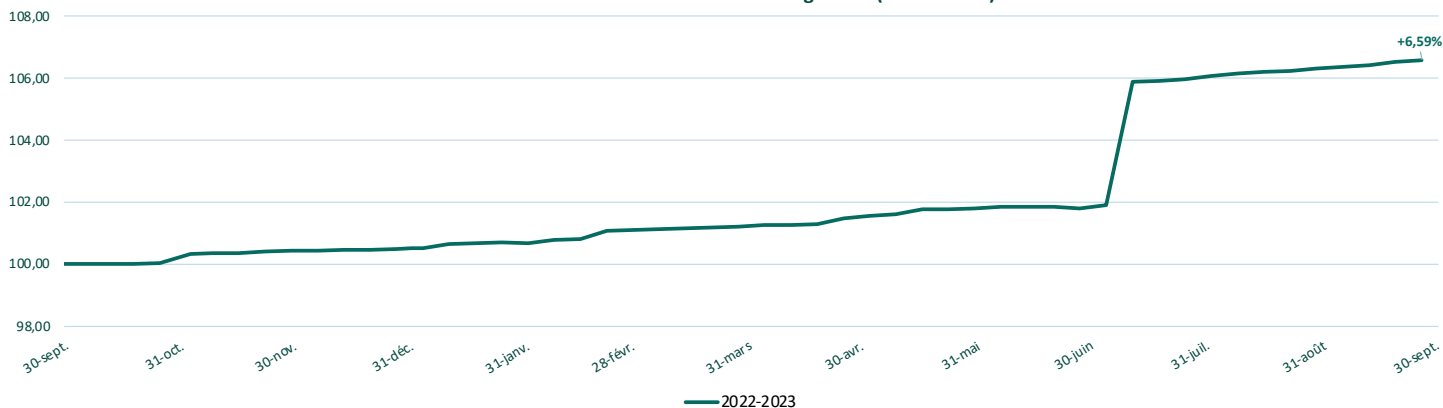
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

Source : Primonial REIM France

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022 6,60%

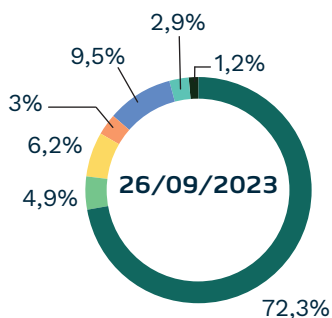
Evolution de la VL sur 1 an glissant (en base 100)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

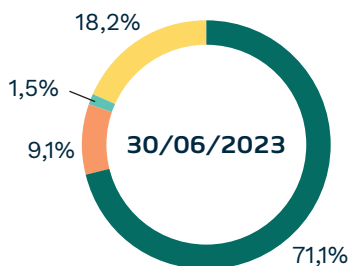
Source : Primonial REIM France

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



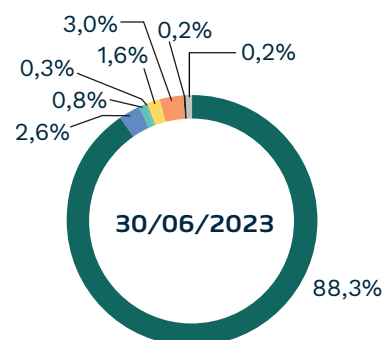
- Immobilier
- Disponibilités***
- Trésorerie investie**
- SCPI/OCPI grand public
- Immobilier dédié
- Trésorerie non investie
- Actions sociétés cotées

RÉPARTITION SECTORIELLE*



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



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

*Source : Primonial REIM France

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

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

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	MONTANT (EN €)	DATE
SCI USUFRUIMMO 2027	Immobilier indirect (hors SCPI)	3 000 000	19/07/2023
OPPCI PREIM Care*	OPPCI	796 000 000	05/07/2023

*Participations gérées par PREIM France

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

INVESTISSEMENT DANS L'OPPCI PREIM CARE - OPÉRATION ICADÉ SANTÉ

DESCRIPTION DE L'ACTIF



DATE D'ACQUISITION
2023



TYPOLOGIE
OPPCI - Club deal



ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION
796 000 000 €

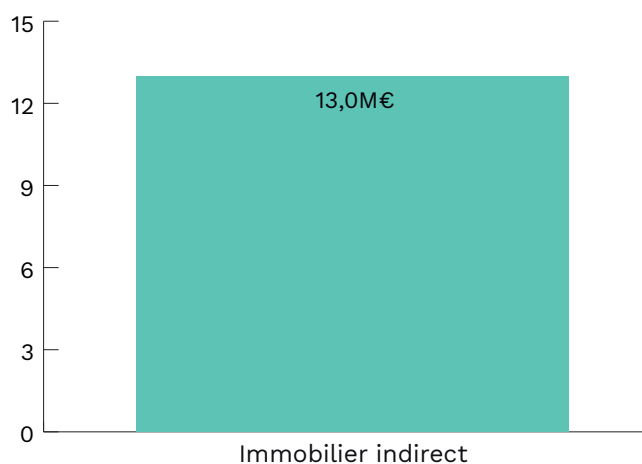
La SCI Cap Santé a souscrit des parts dans le nouvel OPPCI Preim Care, dédié à l'opération d'acquisition des titres d'Icade Santé, intervenue le 5 juillet 2023. Dans le cadre de cette opération, qui présente un profil relatif élevé sur un patrimoine de près de 160 établissements de santé court séjour, la SCI Cap Santé a pu bénéficier d'une capacité d'investissement 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 assis sur des baux longs termes totalement indexés.

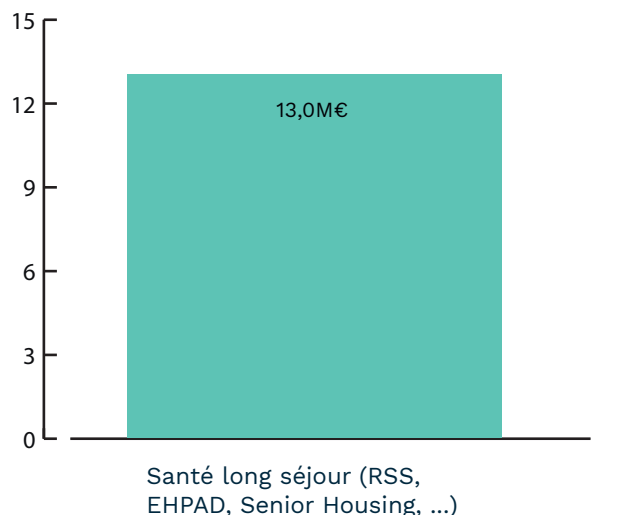
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



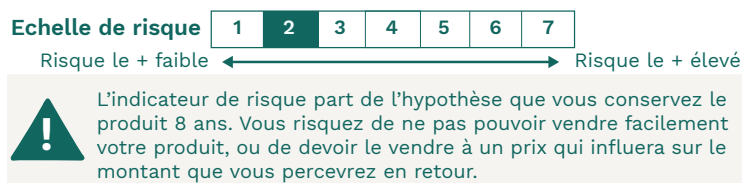
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 30 septembre 2023.

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 : 1,90% TTC (dont 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 au prospectus, aux statuts et au DICI,
disponibles sur le site internet de la société de gestion.
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 | 3T2023