

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.

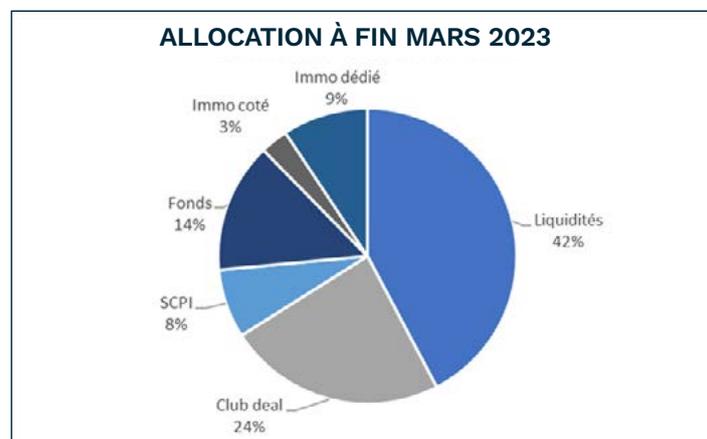
COMMENTAIRE DE GESTION (1/2)

UN PREMIER TRIMESTRE STRUCTURANT POUR L'ANNÉE 2023

Le support est désormais référencé comme unité de compte dans les contrats d'assurance vie proposés par une dizaine d'assureurs. Depuis le 1er janvier, la SCI **Cap Santé a collecté 177 millions d'euros sur le premier trimestre avec une fenêtre de souscription sans frais**. La fin de la campagne de souscription exonérée de commission acquise est prévue fin juin.

Ces fonds collectés n'ont pas encore été investis car ils **vont concourir à la réalisation de l'opération d'envergure annoncée mi-mars : l'acquisition d'une part d'Icade Santé** actuellement détenue majoritairement par la foncière Icade, au côté des actionnaires actuels de la foncière. A cette occasion, Primonial REIM France devrait reprendre également le mandat de gestion du portefeuille d'Icade santé, évalué à plus de 6 milliards d'euros et composé à plus de 80% de cliniques privées, principalement en France.

Dans ce contexte et dans l'attente de la finalisation de l'opération, l'allocation de la SCI Cap Santé comporte de fait une part de liquidités importante et se décompose comme suit :



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

FOCUS SUR L'OPERATION ICADE SANTÉ

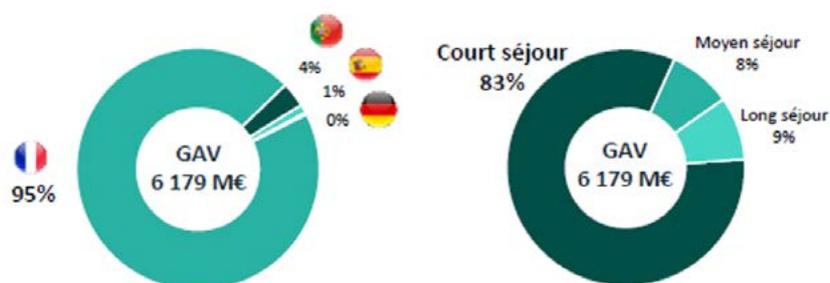
La conclusion de cette opération est prévue d'ici fin juillet 2023, après obtention d'une période d'exclusivité accordée début mars par le pool d'actionnaires existant.

Pour Cap Santé, cette opération est l'occasion exceptionnelle d'accéder à un patrimoine de très grande qualité, robuste, très granulaire (plus de 150 actifs), opéré par des exploitants solides et reconnus sur leur marché (au premier rang Elsan – premier opérateur de santé privé en France – pour 49% des loyers). Elle va accélérer la constitution d'un fonds de portefeuille stable et au potentiel rémunérateur sur la durée. En effet, compte tenu des conditions financières de l'opération (notamment une dette à taux fixe ou hedgée) à un coût global moyen de 1.5% et une maturité de plusieurs années, et du taux immobilier d'acquisition, l'opération sera strictement relative pour Cap Santé, avec une distribution annuelle moyenne sur 10 ans estimée au-delà de 6.5%.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction notamment des conditions du marché.

COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

Le portefeuille d'actifs dont il est question est constitué de la manière suivante :



Source : Icade Santé au 31/12/2022. GAV : Gross Asset Value (Valeur des actifs brute)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE ET PERSPECTIVES DE GESTION

Au 28 mars 2023, la performance de la SCI s'établit à +0.69%, soit un rythme annualisé de 2.91%, en-deçà de l'objectif de performance annuelle de 5%.

Ce décalage à fin mars s'explique par la part significative des capitaux restant à investir en supports immobiliers, à hauteur de 250 millions d'euros au total : il s'agit des 177 millions de collecte réalisés depuis le 1^{er} janvier et de 73 millions de ressources 2022, engagées mais pas encore appelées.

En participant à l'opération Icade Santé, et en y allouant l'intégralité de la collecte réalisée sur le premier semestre, **Cap Santé serait en position favorable pour réaliser son objectif de performance 2023 (>5 % nets annuels, il n'est pas garanti que cet objectif de performance soit atteint)**, et se mettrait également en très bonne position pour les années suivantes, avec un rendement net moyen attendu - hors mouvement de valeurs sur le patrimoine - de près de 5%, assis sur des baux longs.

La SCI Cap Santé poursuit également sa stratégie de croissance en gardant l'objectif d'accroître la diversification au sein de la classe d'actifs thématique de l'immobilier de santé pour les années à venir en s'appuyant à la fois sur une :

- **Diversification géographique.** Si l'opération Icade Santé va renforcer notablement l'exposition à la France qui dépassera probablement les 80% à fin 2023, les investissements à venir tendront à repondérer l'exposition géographique du portefeuille sur plusieurs pays d'Europe.
- **Diversification accrue entre les actifs de santé court, moyen et long séjour.** Comme le montre le camembert ci-dessus, le portefeuille apporté par l'opération Icade Santé comporte principalement des établissements de court séjour. Nous allons augmenter l'exposition à l'immobilier de santé sous toutes ses formes en se positionnant également sur des actifs de moyen et long séjour (résidences services seniors, maisons de retraite, établissements médicalisés long séjour...).
- **Une poche d'immobilier dédié :** la SCI vise à se constituer à moyen terme une poche d'immobilier dédié de 20% (contre 9% en projection fin 2023), dont a minima 5 immeubles détenus directement (contre 1 seul à date).

GESTION EXTRA-FINANCIERE

Comme nous l'annonçons en décembre dernier, la SCI Cap Santé se positionne Article 8 au sens de la réglementation européenne SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), ce qui a comme impact principal une exclusion systématique des investissements ne répondant pas à des exigences minimales de reporting ESG et n'étant pas eux-mêmes Article 8 (engagement de promotion de critères sociaux ou environnementaux) ou Article 9 (engagement de gestion durable) pour ce qui concerne les fonds.

Cap Santé a en outre obtenu le label LuxFlag ESG AFS¹, valable 1 an à compter du 1er avril 2023 et reconductible et qui, s'il implique un engagement proche de celui du label ISR, est plus adapté aux véhicules paneuropéens et donc aux SCI en unités de compte de façon générale.



1. Le label LuxFlag ESG AFS (applicant fund status) est l'équivalent du label LuxFlag ESG pour les fonds datant de moins d'un an. C'était le cas de la SCI Cap Santé lorsque son dossier de candidature au label a été présenté. Il atteste de l'intégration des critères ESG tout au long du processus de gestion sur la totalité du portefeuille investi.

Caractéristiques au 28/03/2023

Actif net
668,89 M €

ANR par part
107,34 €

Performance (depuis le 31/12/22)
0,69%

Nombre de parts
6 231 108

Nombre de lignes
du portefeuille
18

LTV (Loan To Value) au 31/12/2022
15,28%

Effet de levier au 31/12/2022
1,23

Frais d'entrée
2%
acquis au fonds
(à compter du
01/07/2023)

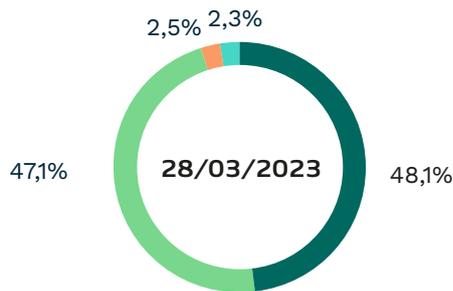
Volatilité
(52 semaines)
1,03%

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

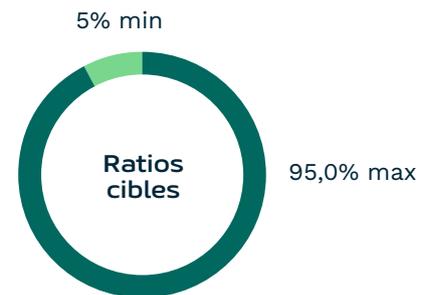
Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 28/03/2023



- Poche de liquidités (liquidités placées : 37,5% ; disponibilités : 9,6%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)
- Poche immobilière
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)



- Poche de liquidités
- Poche immobilière

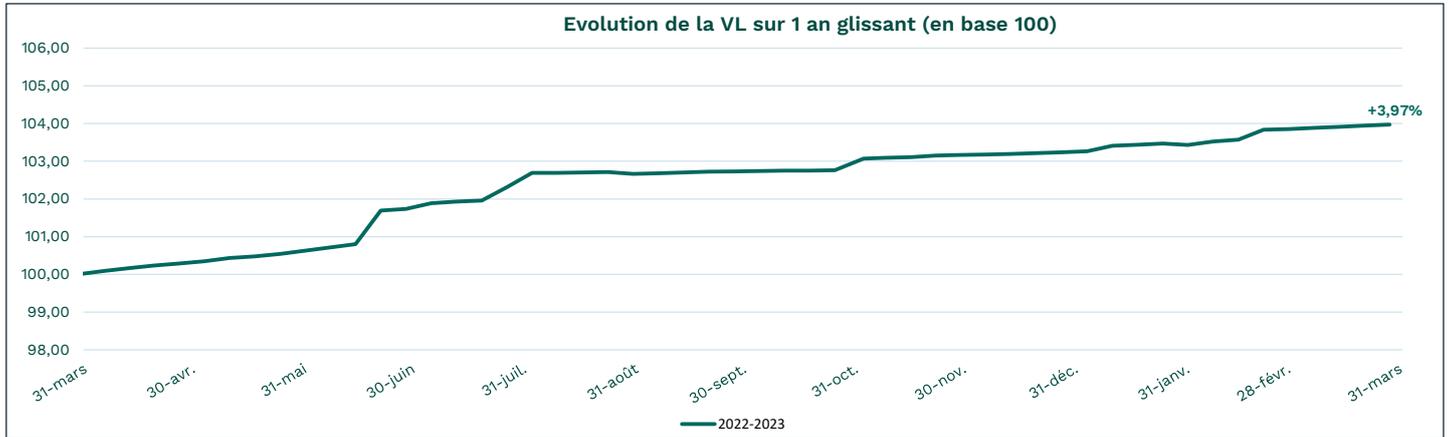
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

Source : Primonial REIM France

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022

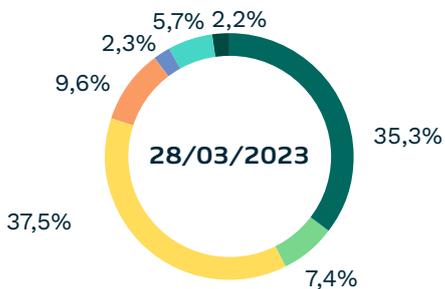
6,60%



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

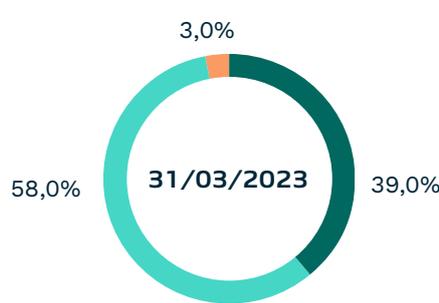
Source : Primonial REIM France

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



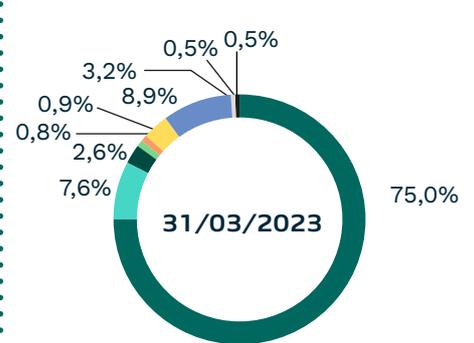
- Immobilier indirect
- Trésorerie investie**
- SCPI/OCPI grand public
- Immobilier dédié
- Disponibilités***
- Trésorerie non investie
- Actions sociétés cotées

RÉPARTITION SECTORIELLE*



- Senior (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



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

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

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

*Source : Primonial REIM France

PRINCIPALES OPERATIONS IMMOBILIERES REALISEES SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2023

OPÉRATION	TYPLOGIE	MONTANT (EN €)	DATE
CS Part 2 SrL*	Immobilier dédié	20 400 000	08/02/2023
HPFE	Immobilier indirect (hors SCPI)	17 600 000	10/02/2023
Foncière des Praticiens	SCPI	9 200 000	Q1 2023
SCI USUFRUIMMO 2027	SCPI	6 000 000	Q1 2023

*Société gérée par PREIM Italie

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

INVESTISSEMENT DANS CS PART 2 (SOCIÉTÉ GÉRÉE PAR PREIM ITALIE)

- Année d'acquisition : 2023
- Typologie : Santé
- Montant : 20 400 000 €



Afin de développer la part des investissements dédiés à Cap Santé, nous avons acquis un actif italien via une société italienne dédiée. L'actif présente des fondamentaux solides avec (i) un très bon emplacement dans Via Pigafetta, situé dans la partie sud de Rome; (ii) un opérateur privé de qualité et très bien établi à Rome, Health Care Italia Roma (HCIR), bénéficiant de plus de 25 ans d'expérience - il gère par ailleurs 6 établissements de santé à Rome, dont l'Hôpital Américain; et (iii) des revenus locatifs indexés et garantis grâce à un bail de 20 ans fermes et une activité conventionnée avec le système sanitaire italien (flux de revenus garantis).

.....

INVESTISSEMENT DANS FONCIÈRE DES PRATICIENS

- Année d'acquisition : 2023
- Typologie : Santé
- Montant : 9 200 000 €

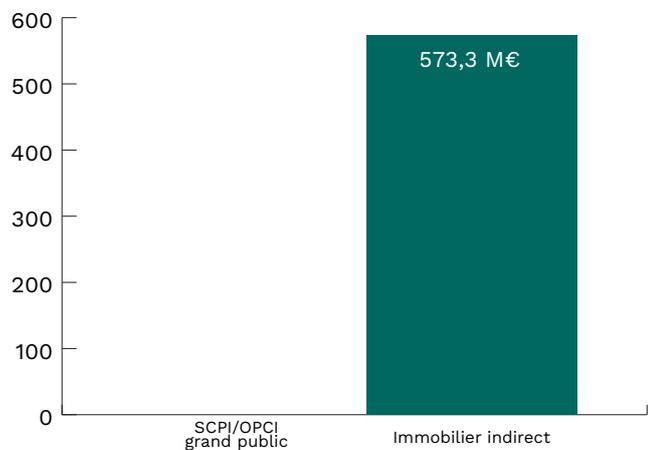


Sur ce trimestre, nous avons investi la totalité de notre engagement dans la SCPI Foncière des Praticiens, historiquement créée à l'initiative de praticiens du Groupe de cliniques privées Vivalto Santé (3^e acteur privé de cliniques en France). Elle vise l'acquisition d'un patrimoine immobilier de santé, ciblant principalement des maisons médicales, lieux de soins et de consultation en région. Son taux de distribution moyen est de 5,10% couplé à la qualité de son patrimoine, répondent à la stratégie d'investissement de Cap Santé.

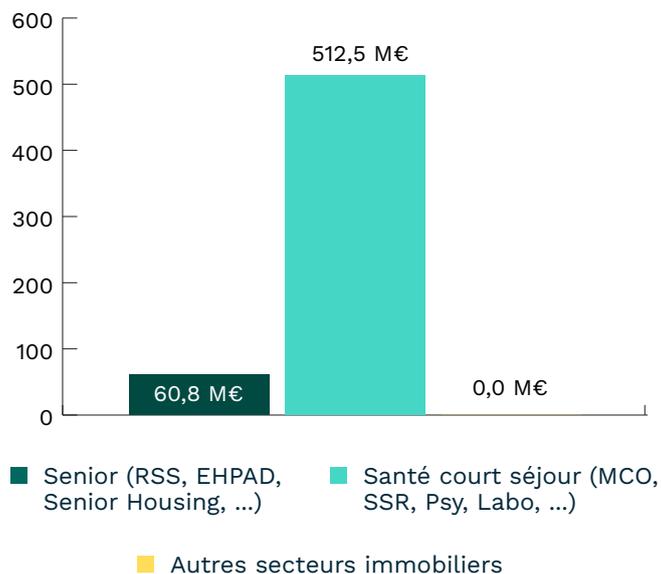
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



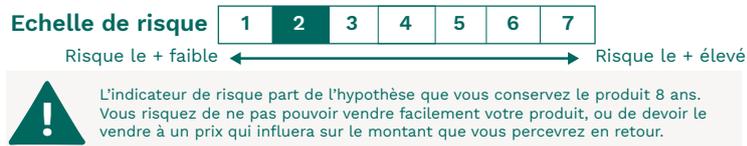
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 31 mars 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 (à compter du 01/07/2023)

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 | 1T2023