

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

CONTEXTE

Rappelons tout d'abord que Cap Santé a été créée fin 2021 et qu'elle est entièrement dédiée à l'immobilier de santé, principalement situé en France et portant à plus de 70% sur des établissements dits de court séjour.

L'immobilier de santé se démarque par son caractère acyclique, peu affecté par la conjoncture économique du fait qu'il répond à des besoins fondamentaux et structurels, et par une gestion locative basée sur des baux de long terme et indexés.

La SCI achève son troisième exercice en étant restée fermée à la collecte sur l'ensemble de l'année. Contrairement à 2022 et 2023 où Cap Santé avait enregistré une collecte importante et réalisé des opérations significatives, notamment la reprise du portefeuille d'Icade Santé courant 2023, 2024 a donc été une année de consolidation dans un environnement économique toujours très marqué par le changement brutal du niveau des taux et l'attentisme des investisseurs devant l'évolution des marchés immobiliers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance réalisée	2022	2023	2024
Revenus	7,21 %	7,18 %	6,74 %
Amortissement	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %
Revalorisation	1,24 %	2,00 %	-8,98 %
Performance brute	8,06 %	8,63 %	-3,45 %
- frais corporate	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %
- frais financement			-0,71 %
Performance Nette	6,60 %	6,56 %	-5,88 %

Source : Præmia REIM France au 31/12/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE

Après deux années de hausse consécutives supérieure à 6,5% en 2022 et 2023, Cap Santé enregistre une performance négative sur l'année 2024, à hauteur de -5,9 %, et cela malgré un niveau de revenus toujours significatif, supérieur à 6 % (Les performances passées ne préjugent pas des performances futures). La performance négative est donc à imputer directement à la revalorisation du portefeuille dont la baisse est amplifiée par l'effet de levier. La baisse de valeur reste néanmoins contenue au regard des baisses observées sur le marché, notamment sur d'autres classes d'actifs immobilières. L'immobilier de santé, porté par des tendances démographiques de long terme et moins exposé aux cycles économiques, a joué son rôle défensif.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERSPECTIVES

La granularité du portefeuille (plus de 300 actifs de santé, localisés en France et en Europe), la prépondérance des actifs de court séjour (hôpitaux privés et cliniques) et la qualité des opérateurs qui exploitent les actifs dans le cadre de baux long terme donnent une bonne visibilité sur la récurrence des revenus.

En termes de perspectives, avec la probable stabilisation des valeurs, ceci nous amène à anticiper un retour à une performance positive pour l'année 2025, supérieure à 4 % net de frais de gestion. (Ces projections ont été établies sur la base d'informations jugées fiables par Praemia REIM France. S'agissant d'hypothèses, elles ne sont pas garanties.)

Une ouverture de la collecte est envisagée courant 2025, lorsque les campagnes d'expertise trimestrielles attesteront d'un atterrissage des valeurs. La réunion de politique monétaire de la BCE du 30 janvier donnera très probablement le ton pour cette année en indiquant les anticipations en matière d'inflation et d'évolution possible des taux directeurs, déterminante pour la stabilisation des valeurs immobilières.

Caractéristiques au 31/12/2024

Actif net 1,06 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 18	Performance sur 1 an glissant -5,88 %	Performance (depuis le 31/12/2023) -5,88 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 106,92 €	LTV (Loan To Value) au 30/09/2024 41,49 %	
Effet de levier au 30/09/2024 2,1	Frais d'entrée acquis au fonds 2 %	Volatilité (52 semaines) 5,95 %	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC) 1,60 %

Source : Praemia REIM France (31/12/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 31/12/2024



- 85,6%** Poche immobilière
- 9,9%** Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)
- 3,1%** Poche de liquidités (liquidités placées : 1,2 % ; disponibilités : 1,9 %)
- 1,3%** Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)



- 95 % max** Poche immobilière
- 5 % min** Poche de liquidités

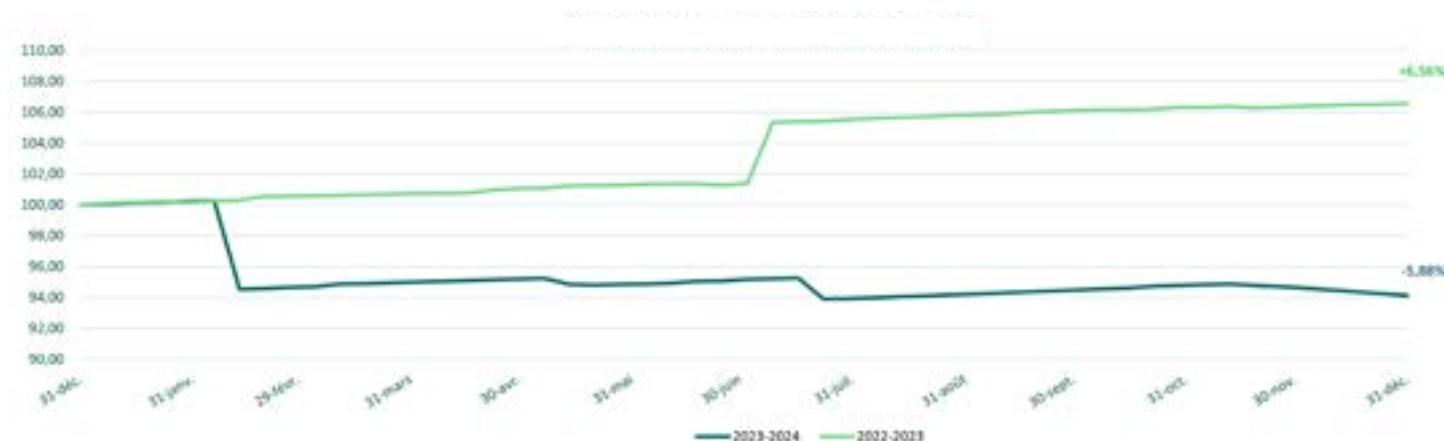
Source : Praemia REIM France (31/12/2024).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022	2023	2024
6,60 %	6,56 %	-5,88 %

ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 31/12/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



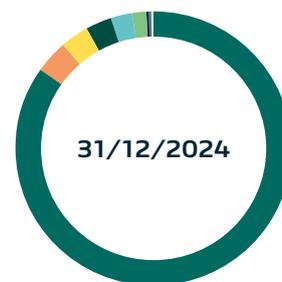
- 76,5%** Immobilier indirect
- 9,9%** Disponibilités*
- 5,0%** SCPI/OCPI grand public
- 4,2%** Immobilier dédié
- 1,9%** Trésorerie non investie
- 1,2%** Trésorerie investie**
- 1,3%** Actions sociétés cotées

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 69,2%** Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 20,0%** Santé long séjour (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- Santé moyen séjour (locaux d'accompagnement et de rééducation, MAS...)
- 9,0%**
- 1,8%** Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 84,6%** France
- 3,8%** Portugal
- 3,5%** Espagne
- 3,1%** Italie
- 2,8%** Allemagne
- 1,6%** Belgique
- 0,3%** UK
- 0,2%** Pays-Bas
- 0,1%** Irlande

Source : Praemia REIM France au 31/12/2024.

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

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

ZOOM SUR L'OPPCI PREIM CARE

INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2024 : DESCRIPTION



160
ACTIFS,
dont **148** en France



SURFACE D'ENVIRON
2 millions de m²



26 340
LITS

INDICATEURS CLÉS DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2024 : PROFIL DE LOCATION



18
EXPLOITANTS

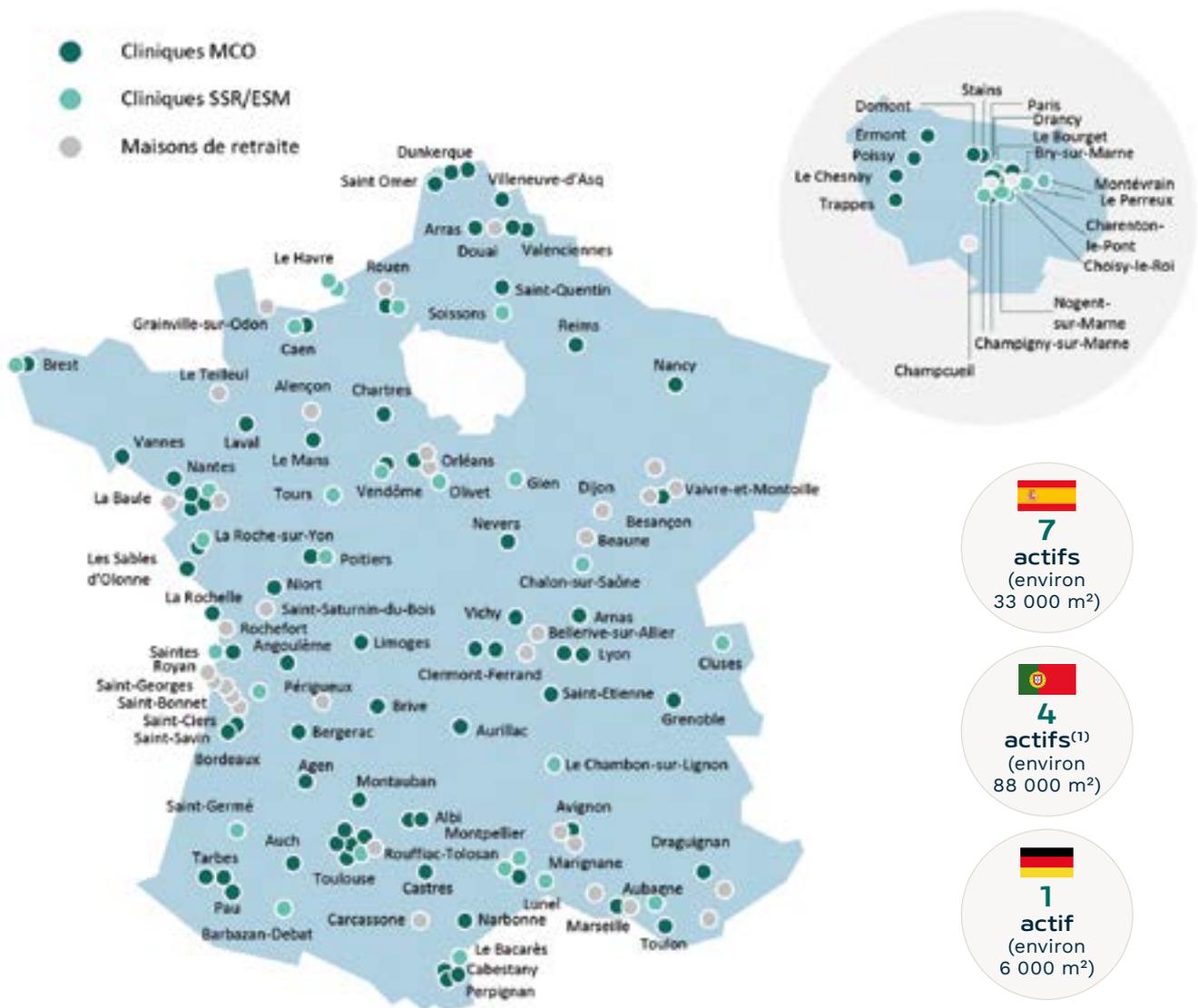


DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
DES BAUX (WALB)
7,0 ans



100 %
DE TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

GRANDE COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET DIVERSITÉ DE TYPOLOGIE

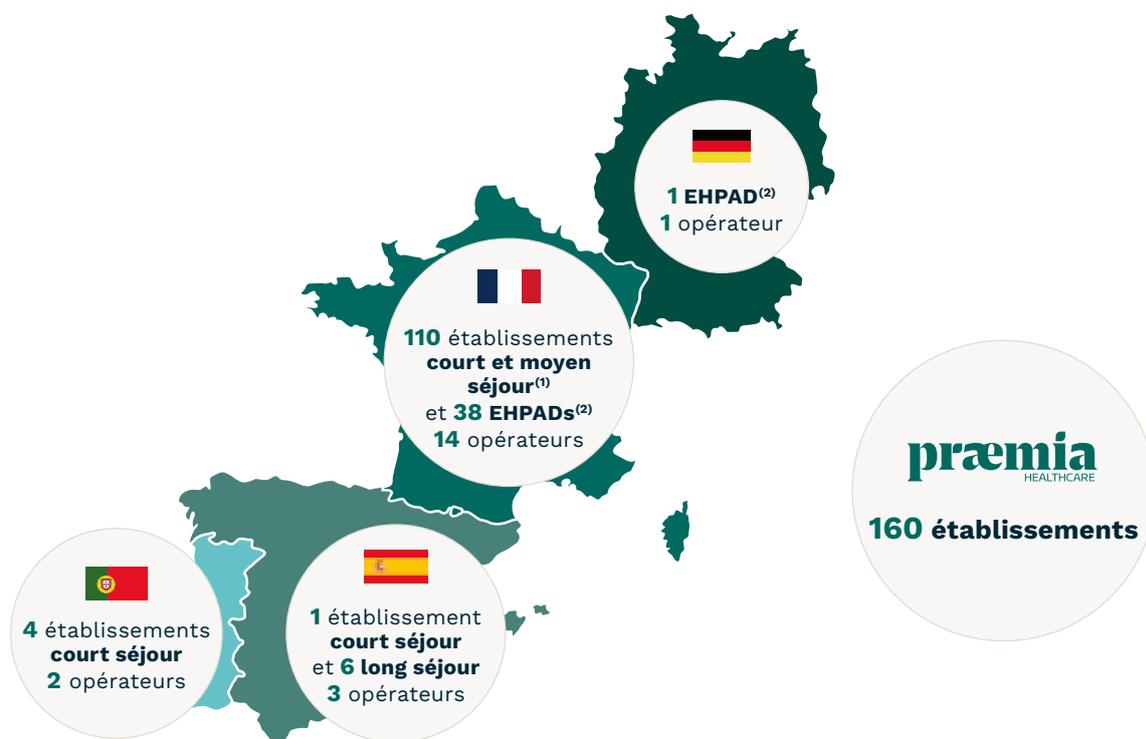


(1) Actifs détenus à 51 % par Praemia Healthcare et à 49 % par IHE.
Source(s) : Praemia Healthcare, chiffres au 30 juin 2024.

Note : La réalisation des objectifs de performance et des valeurs ne peut être garantie.
Les performances passées des autres investissements gérés par Praemia REIM ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.

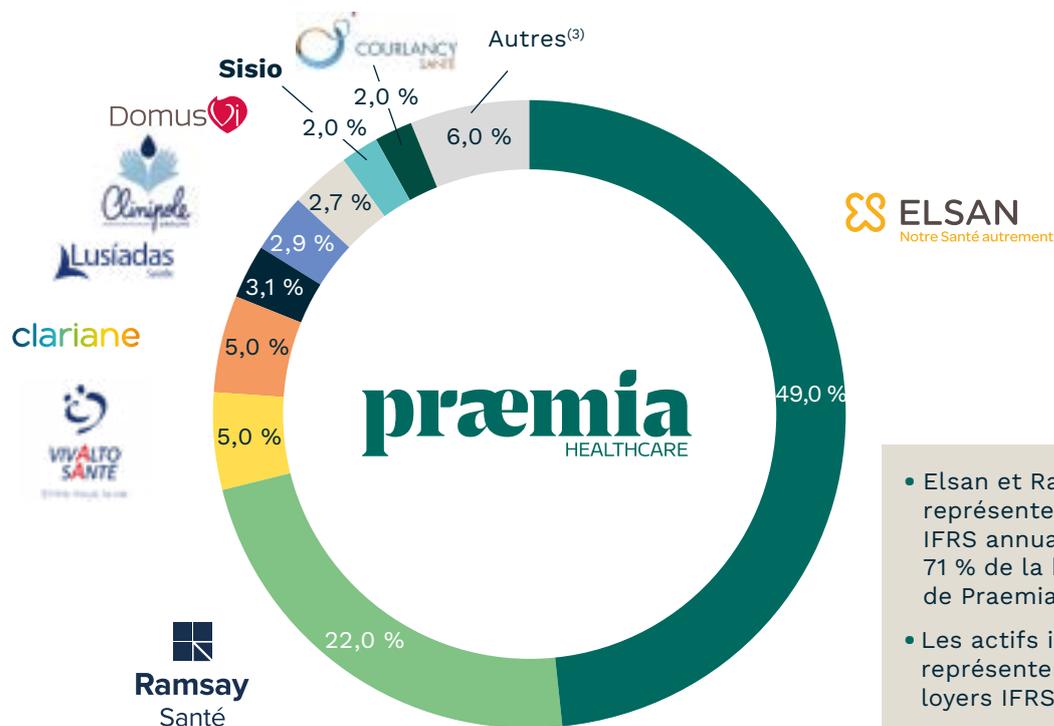
ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PREIM CARE (SUITE)

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 2023



- Elsan et Ramsay Santé représentent, en loyer IFRS annualisé, 71 % de la base locative de Praemia HEALTHCARE.
- Les actifs internationaux représentent 4,5 % des loyers IFRS de l'entité.

(3) : GBNA / Orpéa / OC Santé / AVEC / Colisée / CHUA / Miranza / Amavir / IPSO.

Source(s) : Praemia HEALTHCARE, chiffres au 31 décembre 2023.

Note : la réalisation des objectifs de performance et des valeurs ne peut être garantie.

Les performances passées des autres investissements gérés par Praemia REIM ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs. 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 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.

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

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.

Document destiné aux investisseurs à des fins d'informations.

Pour une information complète, il convient de se référer au DII, aux statuts et au DIC.

www.praemiareim.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 – RCS Paris 908 697 592.

REPORTING | SCI CAP SANTÉ | 4T2024