

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

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8% de moins par rapport à juin 2024. L'inflation sous-jacente était stable à 2,7 % en septembre 2024. C'est dans ce contexte que la Banque centrale européenne (BCE) a choisi d'abaisser une nouvelle fois ses taux directeurs de 0,25 % lors de la réunion de septembre 2024, comme attendu (Source : communiqué de la BCE le 12 septembre 2024).

Le quatrième trimestre a déjà acté une baisse identique le 17 octobre et malgré le manque d'indications de la part de la BCE sur ses intentions stratégiques, nous estimons probable une quatrième baisse de 0,25 % en décembre. Les baisses de taux qui ont déjà eu lieu et celles anticipées pour fin 2024 et pour 2025 sont un point positif pour l'immobilier.

En effet, l'atténuation progressive des effets de la politique monétaire restrictive de la BCE a permis une détente sur les taux d'emprunt. Ceci a de fait entraîné une augmentation de la demande de prêts immobiliers de la part des particuliers.

Outre ces progrès dans la lutte contre l'inflation et les perspectives positives qu'ils apportent, la période pré-électorale aux États-Unis et les conflits, notamment au Moyen-Orient, ainsi que la situation politique en France contribuent à nourrir un contexte d'incertitude. Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de réduire la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance réalisée	2022	2023	2024 YTD
Revenus	7,21 %	7,18 %	4,9 %
Amortissement	-0,39 %	-0,54 %	-0,9 %
Revalorisation	1,24 %	2,00 %	-7,6 %
Performance brute	8,06 %	8,63 %	-3,6 %
- frais corporate	-1,45 %	-2,07 %	-1,3 %
- frais financement			-0,6 %
Performance Nette	6,60 %	6,56 %	-5,5 %

Source : Præmia REIM France au 01/10/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE

Dans ce contexte, la valeur liquidative (VL) s'établit à 107,34€ au 01/10/2024. La SCI Cap Santé réalise une performance de -5,10% sur un an glissant et de -5,51% depuis le 1er janvier 2024. La performance sur le trimestre a été impactée à la baisse par la campagne trimestrielle d'actualisation des valeurs à hauteur de -1,66% courant juillet. Elle a ensuite repris sa trajectoire sous l'effet de l'intégration des revenus issus de ses participations.

Les expertises au 30 juin 2024 confirment la résilience relative de l'immobilier de santé, avec un ajustement contenu des valeurs. La baisse enregistrée concerne principalement l'OPPCI Preim Care qui représente plus de 66 % du portefeuille de Cap Santé. La baisse de 1,66 % se décompose comme suit : l'impact de la valorisation pour 1,2% (y compris le coût des instruments de couverture de dette qui avait davantage pesé en février dernier) et l'impact d'une baisse des revenus pour 0,46%. Il est à noter que l'impact sur les revenus a été intégré par anticipation, car les coupons ne seront perçus qu'à partir du 4ème trimestre 2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

OPÉRATIONS

Toujours fermée à la collecte, la SCI n'a pas réalisé ni engagé de nouvelles opérations ce trimestre.

PERSPECTIVES

La classe d'actifs immobiliers de santé est soutenue par un profil de revenus stables, et le portefeuille de Cap Santé peut se prévaloir d'un rendement brut supérieur à 6% soutenu par des baux long terme, avec une échéance moyenne supérieure à 8 ans. Aussi sommes-nous confiants dans les perspectives du fonds à long terme. Nous envisageons de rouvrir la collecte auprès des assureurs lorsque les valeurs se seront stabilisées, nous l'espérons au 1er trimestre 2025, après la prise en compte de la campagne d'expertises au 31/12/2024. Si la performance devrait rester négative au titre de l'exercice 2024, il est possible qu'elle se retrouve en territoires positifs en 2025, sous l'effet de la baisse des taux et d'une possible reprise des valeurs.

Caractéristiques au 01/10/2024

Actif net 1,06 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 18	Performance sur 1 an glissant -5,10 %	Performance (depuis le 31/12/2023) -5,51 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 107,34 €	LTV (Loan To Value) au 30/06/2024 42,79 %	
Effet de levier au 30/06/2024 2,0	Frais d'entrée acquis au fonds 2 %	Volatilité (52 semaines) 5,95 %	Frais de gestion 1,60 % HT de l'actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC)

Source : Praemia REIM France (01/10/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 01/10/2024



- 86,3%** Poche immobilière
- 10,3%** Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)
- 2,2%** Poche de liquidités (liquidités placées : 2,1 % ; disponibilités : 0,1 %)
- 1,3%** Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)



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

Source : Praemia REIM France (01/10/2024).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022	2023
6,60 %	6,56 %

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



Source : Praemia REIM France au 01/10/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



77,0%	Immobilier indirect
10,3%	Disponibilités*
5,1%	SCPI/OCPI grand public
4,1%	Immobilier dédié
0,1%	Trésorerie non investie
2,0%	Trésorerie investie**
1,3%	Actions sociétés cotées

RÉPARTITION SECTORIELLE



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



84,6%	France
3,7%	Portugal
3,4%	Espagne
3,1%	Italie
3,0%	Allemagne
1,6%	Belgique
0,3%	UK
0,2%	Pays-Bas
0,1%	Irlande

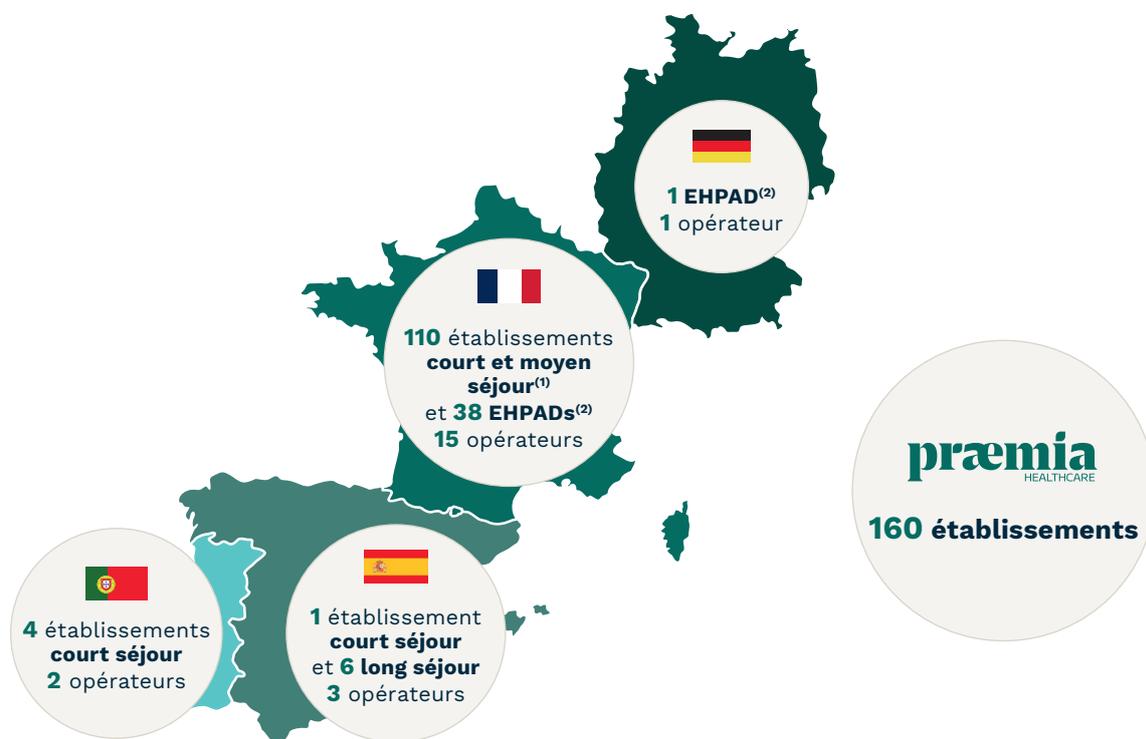
Source : Praemia REIM France au 01/10/2024.

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

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

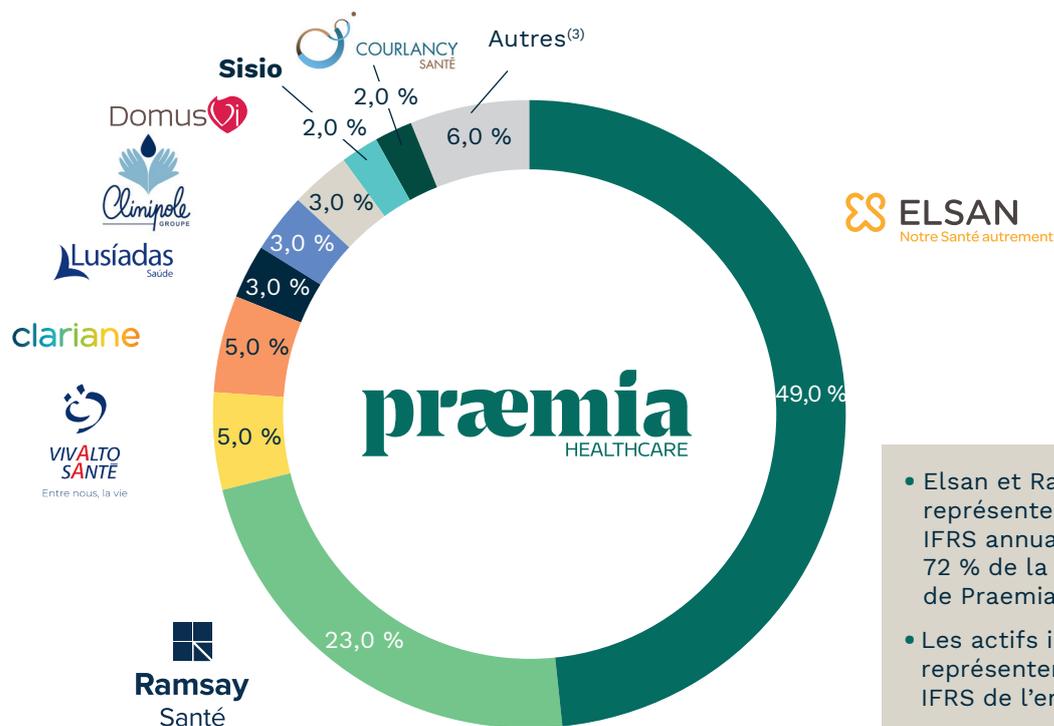
ZOOM SUR LE PORTEFEUILLE PREIM CARE (SUITE)

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, 72 % de la base locative de Praemia HEALTHCARE.
- Les actifs internationaux représentent 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 | 3T2024