

# 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.

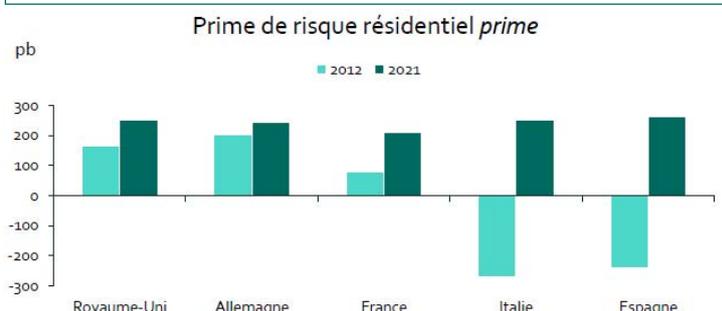
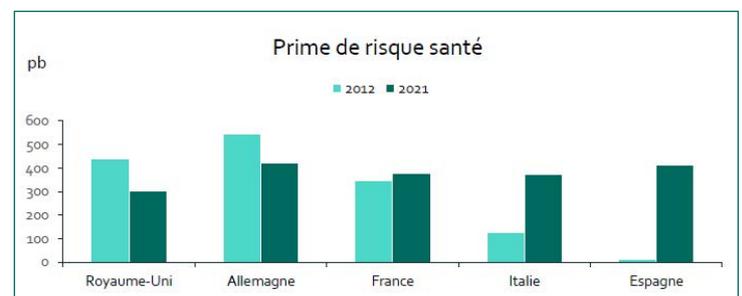
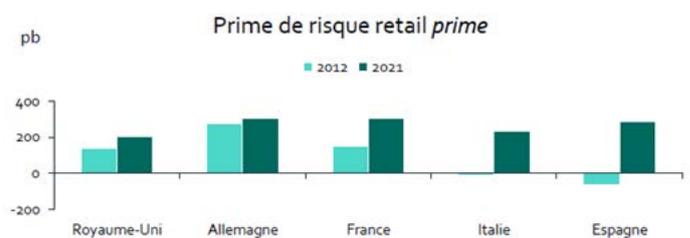
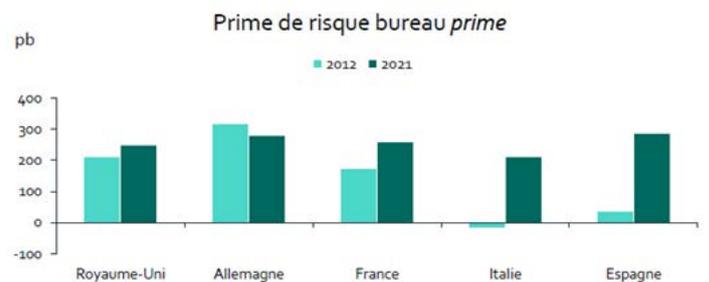
### COMMENTAIRE DE GESTION (1/2)

Nouvelle offre dans l'univers désormais étoffé des supports immobiliers en Assurance-Vie, la SCI Cap Santé (by Capimmo) fait le pari de mêler intérêt des porteurs, engagement social, et savoir-faire, dans un contexte macro économique où le risque voit sa rémunération baisser. Cap Santé propose donc de bénéficier d'une allocation immobilière purement santé et senior, dont la résilience aux risques de marché (risque de taux, risque de défaut, risque d'obsolescence, risque administratif) est nourrie entre autres par une dynamique, celle du vieillissement de la population et du besoin d'accompagnement de la perte d'autonomie, et d'une réflexion globale d'une meilleure organisation de l'accès aux soins.

Le marché de l'immobilier de santé offre de bonnes perspectives. La prime de risque du secteur reste élevée, au-delà de 250 points de base au-dessus du taux sans risque, un niveau de couverture supérieur à tous les autres secteurs de l'immobilier (Source : Primonial REIM, Recherche et Stratégie). La pondération du secteur dans les allocations des grands investisseurs est en légère hausse, et devrait s'accélérer dans les années à venir (elle représentait jusqu' à récemment à peine 2% des volumes d'immobilier investis en Europe (Source : Primonial Reim, Recherche et Stratégie, septembre 2022). Cette augmentation des volumes devrait également prémunir le secteur d'un effet de baisse de valeurs que pourrait constituer une remontée des taux, la quantité de capitaux disponibles poussant les investisseurs à accepter une diminution de la rémunération du risque, face à des taux directeurs en hausse.

En parallèle, les résultats d'exploitation des opérateurs sont en forte hausse (entre +10% et +30% en 2021 pour les principaux acteurs, tiré en grande partie par la croissance externe) (Source : d'après les principaux opérateurs européens, sur 2021), et leurs besoins de développement importants. L'alignement des opérateurs et des investisseurs devrait ainsi se traduire par une augmentation des opportunités dans les années à venir. Ce momentum justifie à notre sens la création de ce nouveau produit, qui pourra ainsi tirer partie d'un

univers d'investissement en croissance, sur un sous-jacent particulièrement acyclique.



## COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

Sources: *Primonial REIM Recherche et Stratégie d'après CBRE.*

Cap Santé se déploie rapidement. A fin septembre 2022, la SCI a une capitalisation de 443 millions d'euros environ, et un patrimoine immobilier de 219 millions d'euros (et un peu plus de 200 millions d'euros d'autres engagements fermes pris). Le portefeuille constitué est européen, avec une large dominante française issue de l'apport en nature réalisé à la constitution de la SCI (parts du club deal « Immocare »), et très majoritairement sur des actifs de court et moyen séjour (cliniques, soin de suite, centres spécialisés..) et minoritairement sur des Ehpad et résidences séniors.

Depuis le début de l'année 2022, Cap Santé a pris divers engagements, notamment :

- Des investissements en SCPI thématiques labélisée ISR pour 60 m€, en pleine propriété et en usufruit
- Des participations pour plus de 100 m€ dans trois fonds paneuropéens de santé labélisés ISR

- Une participation dans un acteur Belge coté du senior living (Ehpad, résidentiel senior géré), gérant un patrimoine très qualitatif en Belgique et en Europe
- Trois actifs immobiliers français sous exclusivité ou sous promesse pour un volume d'investissement de 55 m€ environ (brut de dette bancaire)

L'entrée en jouissance progressive de ces investissements devrait permettre à la SCI d'atteindre son rythme de croissance cible au fur et à mesure que la collecte importante réalisée aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres aura pu être investie.

Nous travaillons à développer rapidement un pipeline complémentaire à celui-ci, composé d'actifs immobiliers dédiés à la SCI, de fonds européens labélisés ISR ou en cours de labélisation, et d'opportunités de joint-ventures, club deals et co-investissements sur des opérations sourcées par Primonial REIM, premier gérant d'immobilier de Santé en Europe, dans un objectif renouvelé de générer une

Les investissements passés  
ne préjugent pas des investissements futurs.

Source : *Primonial REIM France*

## Caractéristiques au 04/10/2022

Actif net  
**443,40 M €**

Valeur liquidative  
**106,07 €**

Nombre de parts  
**4 180 237**

Nombre de lignes  
du portefeuille  
**8**

LTV (Loan To Value) au 30/06/2022  
**24,96%**

Effet de levier au 30/06/2022  
**1,42**

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

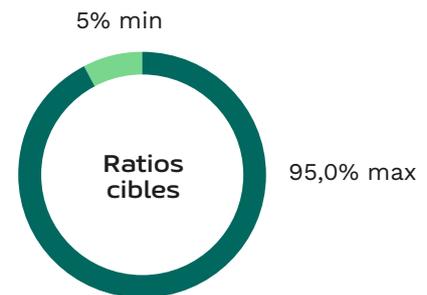
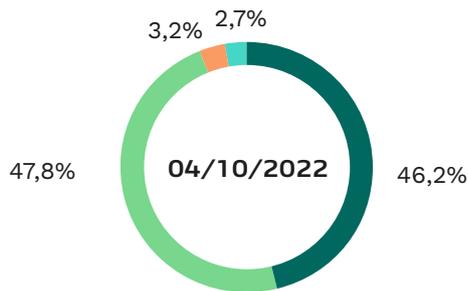
Volatilité  
(52 semaines)  
**N/A**

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 04/10/2022

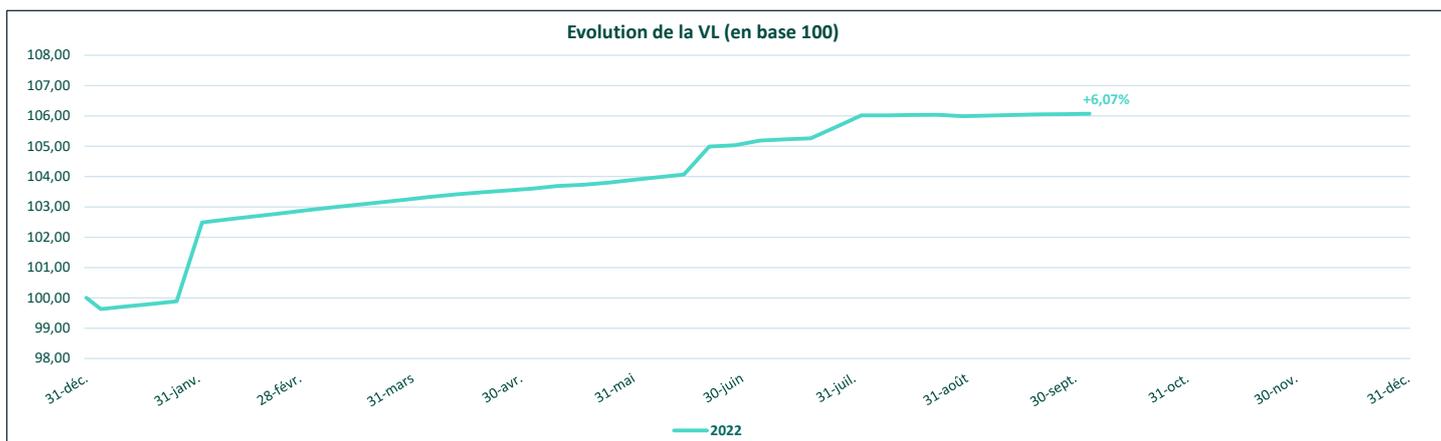


- Poche de liquidités (liquidités placées : 21,4% ; disponibilités : 26,4%)
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)
- Poche immobilière
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)

- Poche de liquidités
- Poche immobilière

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

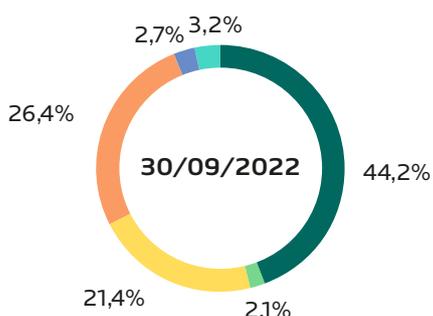
Source : Primonial REIM France



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Primonial REIM France

**DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET\***



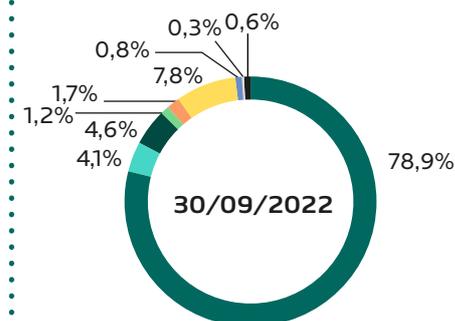
- Immobilier indirect
- Trésorerie investie\*\*
- SCPI/OCPI grand public
- Disponibilités\*\*\*
- Trésorerie non investie
- Actions sociétés cotées

**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, CAT, fonds euros, ...)

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

\*Source : Primonial REIM France

**PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2022**

OPÉRATION	TYPLOGIE	MONTANT (EN €)	DATE
Lifento Care Pan-European	Immobilier indirect (hors SCPI)	20 000 000	13/09/2022
MoZaiC	Immobilier indirect (hors SCPI)	1 100 000	14/09/2022
Care Property Invest	Foncières Cotées	20 000 000	T3 2022
SCI USUFRUIMMO 2027	SCPI	9 000 000	T3 2022

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

### INVESTISSEMENT DANS LE FONDS LIFENTO

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Santé
- Montant : 20 000 000 €



Renforcement de notre engagement dans le fonds LIFENTO, avec une souscription complémentaire d'un montant complémentaire de 20M€ afin de l'accompagner dans son développement. Les sommes déployées ont permis au gérant de réaliser l'acquisition de plusieurs actifs en Italie, en Espagne, au Portugal et en Allemagne.

### INVESTISSEMENT DANS MOZAIK

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Santé
- Montant : 1 100 000 €



Une souscription dans le premier fonds lancé par MoZaiC AM. Le fonds a pour objectif d'investir principalement dans des maisons de retraite et établissements résidentiels pour personnes âgées de premier ordre en France, en Allemagne et en Espagne, avec des cibles opportunistes dans le domaine des soins spécialisés et locaux à usage médical. MoZaiC est un spécialiste du secteur notamment par son expérience acquise en tant qu'ancien opérateur du secteur de la santé, et a su développer un réseau exclusif de partenaires.

### INVESTISSEMENT DANS CARE PROPERTY INVEST

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Santé
- Montant : 20 000 000 €

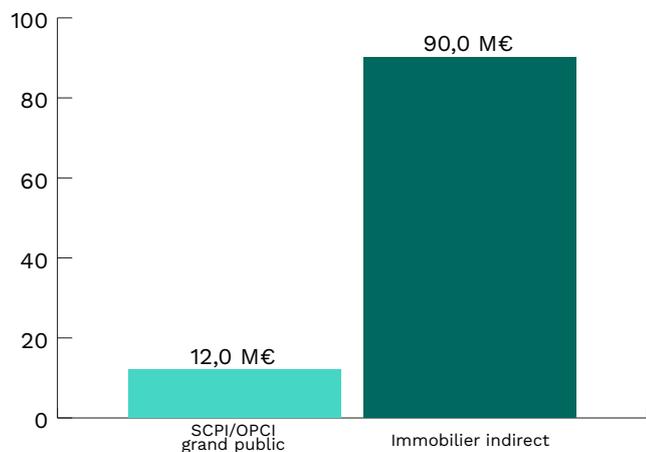


Nous avons souscrit 20M€ dans Care Property Invest, foncière cotée belge, spécialiste des séjours longs dans le secteur de la Santé en Belgique et en Hollande, présentant de bonnes perspectives à long terme grâce à son portefeuille d'investissement qualitatif.

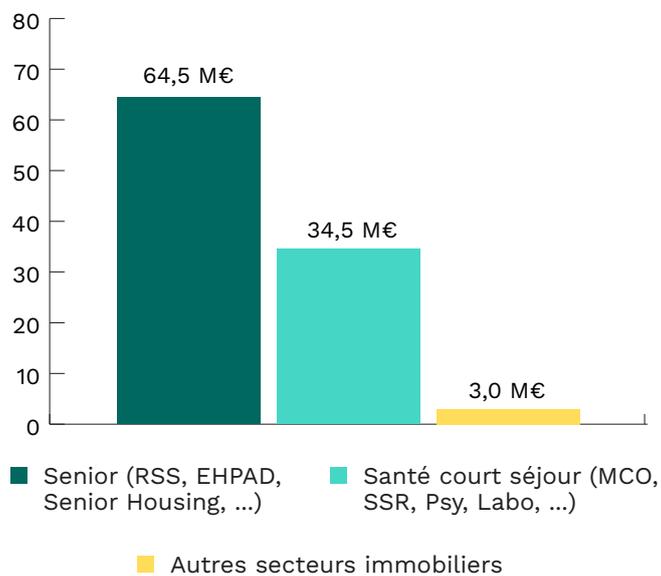
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS\*

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



### RÉPARTITION PAR SECTEUR



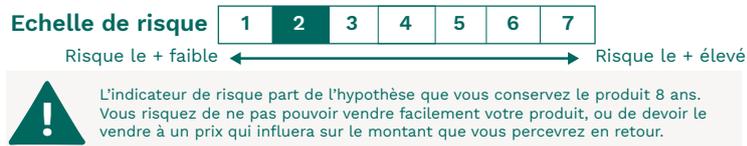
Source : Primonial REIM France

\* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements à une date donnée.

## 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 01/01/2023)

**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 aux DII, DIC et statuts de la SCI CAP SANTÉ disponibles auprès de Primonial REIM France.  
[www.primonialreim.fr](http://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 | 3T2022