



SCI

Cap Santé

By Capimmo

L'essentiel  
Mars 2022

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE

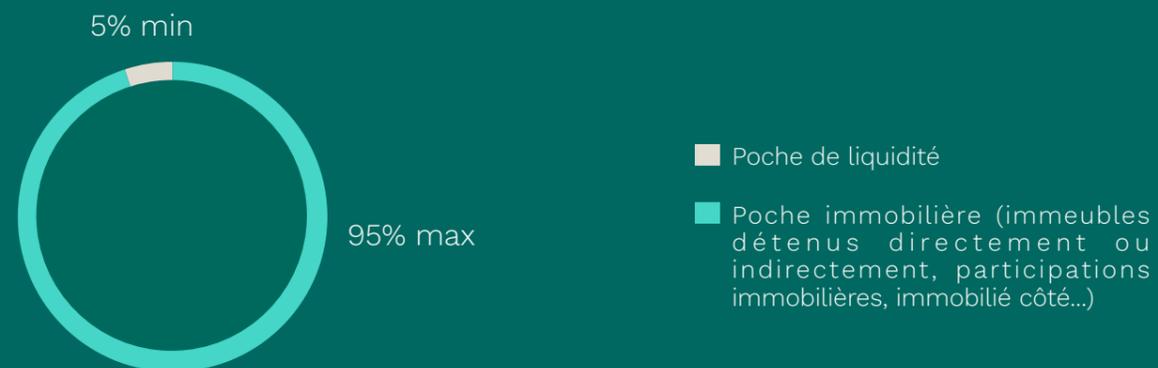
# Objectifs du fonds



La SCI Cap Santé est une Société Civile Immobilière dont l'objectif est de constituer, de gérer et de valoriser un patrimoine d'immobilier de santé non coté localisé en Europe. **Unité de compte au sein de votre contrat d'assurance vie, la SCI Cap Santé offre les performances attractives de l'immobilier de santé européen.**



## Ratio statutaires



# Pourquoi investir dans la SCI **CAP SANTÉ** ?

1

## Primonial REIM, pionnier et leader de l'immobilier de santé en Europe depuis plus de 10 ans

- Plus de 10 milliards d'encours sous gestion
- Plus de 40 collaborateurs, experts de l'immobilier de santé en Europe couvrant tous les métiers de la chaîne de valeur immobilière (investissement, asset management, property management)

2

## Un fonds bénéficiant dès la création d'un apport d'une valeur de plus de 100 millions d'euros d'actifs d'immobiliers de santé géré par un autre fonds de Primonial REIM France

- Cap Santé dispose déjà d'un portefeuille de 100 millions d'euros d'actifs immobiliers, composé d'établissements de santé français tels que des cliniques, laboratoires, établissements de médecine, chirurgie, obstétrique

3

## Un objectif de performance annuelle de plus 5%\*

- Le secteur de l'immobilier de santé est un secteur acyclique, porté par des tendances démographiques de long terme favorables
- Le marché européen est dominé par des acteurs avec lesquels Primonial REIM a noué des relations vertueuses, et qui permettent à Cap Santé de réaliser des opérations exclusives en complément de sa sélection de fonds
- Ce positionnement dédié permet à Cap Santé de cibler une performance annuelle moyenne supérieure à 5%\*

4

## Des investissements responsables, classés article 8 SFDR du règlement européen Disclosure

- Cap Santé promeut des critères environnementaux et sociaux dans sa politique d'investissement

\*Performance non garantie

Objectif de  
performance  
annuelle nette\*

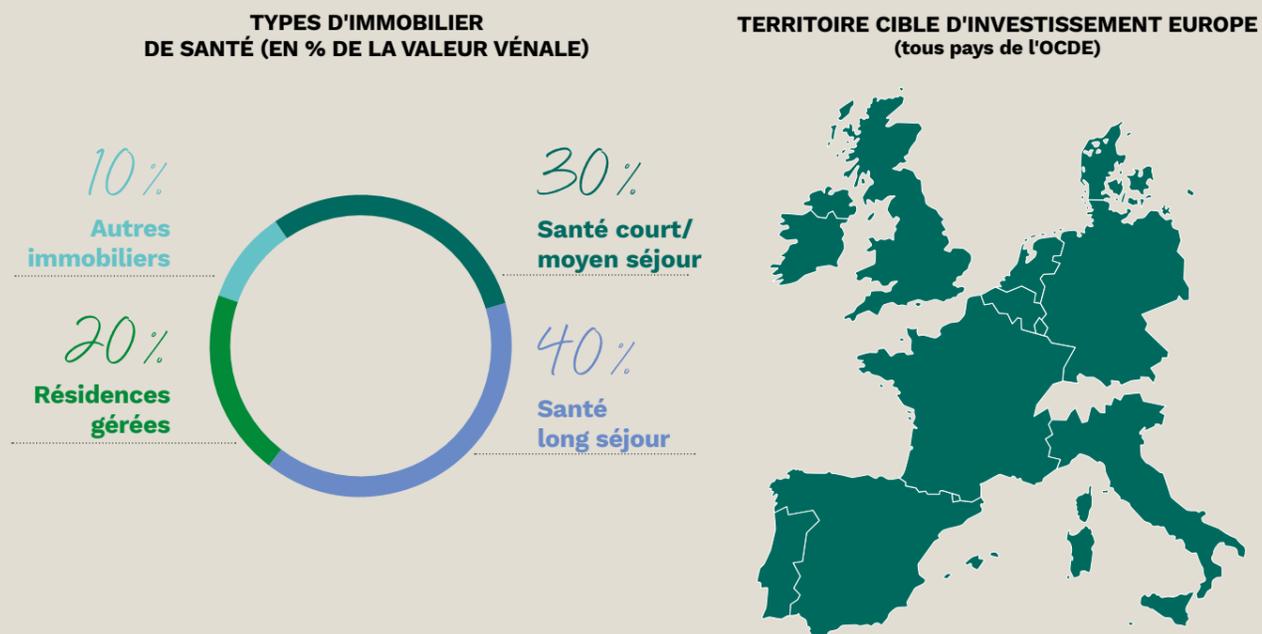
5%



# Allocation du fonds et univers d'investissements

La SCI Cap Santé est une solution d'épargne, investie dans toutes les typologies de l'immobilier de santé en Europe : Life sciences, cliniques, résidences seniors.

## Allocation immobilière cible



Investir dans l'immobilier de santé sous toutes ses formes pour accompagner les besoins de la population européenne

### Séjour Format Immobilier

	<b>Court</b>	Centre de santé coeur de ville Santé du quotidien
	Moyen	Laboratoires Life Sciences
	Long	Clinique psychiatrique Réhabilitation (traitement des addictions)
	Long	Résidences Services Seniors Co-living seniors
	Long	Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes



# La politique ESG de la SCI CAP SANTÉ

Les équipes de Primonial REIM France intègrent des critères ESG dans le processus d'acquisition et de gestion, selon une démarche exclusive développée par la société de gestion. Elles procèdent à une mesure précise de l'impact des investissements réalisés par le suivi d'indicateurs clés.

## À savoir

Le fonds est classé selon l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'il intègre les risques liés au développement durable et promeut des caractéristiques environnementales ou sociales.



100% des investissements de la SCI Cap Santé font l'objet d'une notation extra-financière d'après une grille de notation propriétaire autour de 7 thématiques ESG



### Thématiques de la grille de notation Immeuble Primonial REIM France



#### LES SERVICES AUX OCCUPANTS

- Le bâtiment est-il accessible aux Personnes à Mobilité Réduite ?
- Des services tels que pharmacie, médecins, hôtellerie sont-ils accessibles ?
- L'immeuble dispose-t-il de dispositifs particuliers en termes de suivi de la qualité de l'air ?



#### INTÉGRATION DU BÂTIMENT À SON TERRITOIRE

- Qualité de vie du quartier
- Accessibilité – Transports



#### INTÉGRATION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

- Risques de localisation
- Risques de pollution



#### LES QUALITÉS PROPRES AUX BÂTIMENTS

- Structure
- Enveloppe
- Équipements techniques
- Innovation
- Matériaux
- Accessibilité
- Certifications et labels



#### LES OUTILS DE GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

- Outils de gestion
- Méthode
- Performance environnementale
- Maintenance
- Biodiversité



#### FLEXIBILITÉ DES ESPACES ET DU BÂTIMENT

- Efficience
- Réversibilité
- Divisibilité



#### LES RELATIONS ENTRE LES PARTIES PRENANTES

- Relations locataires
- Prestataires

# Chiffres clés et patrimoine de la SCI Cap Santé



Primonial REIM est depuis plus de 10 ans, pionner et leader de l'immobilier de santé en Europe. Pour piloter la performance de Cap Santé, je m'appuie sur nos équipes de Recherche et Stratégie, d'investissement, d'asset management et de property management, spécialisées en immobilier de santé, basées en France et Europe. Grâce à notre historique en immobilier de santé et notre positionnement d'acteur majeur, nous avons un accès privilégié aux différents marchés européens pour faire bénéficier nos investisseurs des meilleures opportunités immobilières.

L'objectif de Cap Santé est de réaliser une performance annuelle moyenne supérieure à 5%.\*

**Louis Molino**  
Gérant de la SCI  
Cap Santé



71

ACTIFS DE SANTÉ EXPLOITÉS  
PAR 8 OPÉRATEURS



> 100 M€

CAPITALISATION



9 136

NOMBRE DE LITS  
ET PLACES

Source Primonial REIM France  
Chiffres clés au 1er janvier 2022

\*Performance non garantie

## Exemples d'immeubles en portefeuille de la SCI CAP SANTÉ

### France - Roanne CLINIQUE DU RENAISON

- Année d'acquisition : 2021
- Surface totale : 12 612 m<sup>2</sup> (140 lits)
- Volume de l'investissement (HD) : 40 M€
- Locataire : ELSAN



### France - Caen HÔPITAL SAINT-MARTIN

- Année d'acquisition : 2016
- Surface totale : 34 203 m<sup>2</sup> (223 lits)
- Volume de l'investissement (HD) : 73 M€
- Locataire : RAMSAY



### France - Lille EHPAD RÉSIDENCE SAINT-MAUR

- Année d'acquisition : 2016
- Surface totale : 9 643 m<sup>2</sup> (152 lits)
- Volume de l'investissement (HD) : 22 M€
- Locataire : DOMUS VI



### France - Nantes CLINIQUE SOURDILLE

- Année d'acquisition : 2016
- Surface totale : 7 000 m<sup>2</sup> (72 lits)
- Volume de l'investissement (HD) : 9 M€
- Locataire : VIVALTO



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs  
Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futures





# Les atouts de la SCI CAP SANTÉ au sein de votre contrat d'assurance vie

## La SCI Cap Santé est exclusivement accessible sous la forme d'unité de compte

Le format SCI logé au sein de votre contrat assurance vie a pour avantages :

- 1 D'accéder à une politique d'investissement flexible,** ouverte aux actifs immobiliers en direct mais aussi aux fonds externes (non cotés), gérés ou non par Primonial REIM France, partout en Europe. L'allocation du fonds peut notamment être composée de l'usufruit de SCPI, de fonds institutionnels ainsi que d'une poche de liquidité de 5%.
- 2 De bénéficier de revenus potentiels réguliers sur le long terme, réinvestis automatiquement :** la performance globale est réintégrée dans la valeur de la part de la SCI.
- 3 D'optimisez et de diversifier votre portefeuille en profitant du cadre fiscal avantageux de l'assurance vie.**
- 4 D'accéder à un fonds immobilier qui mutualise les risques** grâce à une diversification géographique et locative des biens.

### À savoir

Les revenus de Cap Santé comprennent les revenus fonciers, à savoir les loyers encaissés, ainsi que les revenus financiers qui proviennent de placements en trésorerie de la SCI. À noter que les revenus et les plus-values de la SCI Cap Santé sont capitalisés. Horizon de placement recommandé : 8 ans dans le cadre de l'assurance vie. Les revenus ne sont pas garantis.

## Caractéristiques du fonds

### Forme

Société Civile Immobilière à capital variable

### Date de création

30/12/2021

### Société de gestion

Primonial REIM France

### Prix d'émission

Valeur liquidative (VL) + frais d'entrée

### Période de souscription

En continu

### Périodicité de la VL

Hebdomadaire (calculée le mardi, diffusée le jeudi)

### Revenus

Capitalisés

### Frais d'entrée

2 % acquis à la SCI (au 01/01/2023). Avant cette date : 0%

### Frais de fonctionnement et de gestion annuelle

1,90 % TTC au maximum dont 1,60% HT (non assujetti à la TVA) de commission de

gestion au maximum

### Limites d'investissement

Immobilier : 95% maximum  
Liquidités : 5% minimum

## Les facteurs de risques

### RISQUE EN REVENU ET RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Les revenus potentiels de l'immobilier de santé peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur des actifs.

### RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels des actifs immobiliers ainsi que leur valeur et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

### RISQUE LIE A L'ENDETTEMENT

La Société aura un recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter

la capacité d'investissement de la Société, mais également les risques de perte.

### RISQUE DE DURABILITE

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la

réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.



# Primonial REIM :

## Le leader de l'immobilier de santé en Europe

### UN SAVOIR-FAIRE UNIQUE EN IMMOBILIER DE SANTÉ DEPUIS DIX ANS

- Un accès unique au marché européen : capacité à nouer des partenariats stratégiques avec les principaux opérateurs de santé pour alimenter le pipe line d'investissements.
- Des équipes spécialisées en immobiliers de santé et implantées localement.

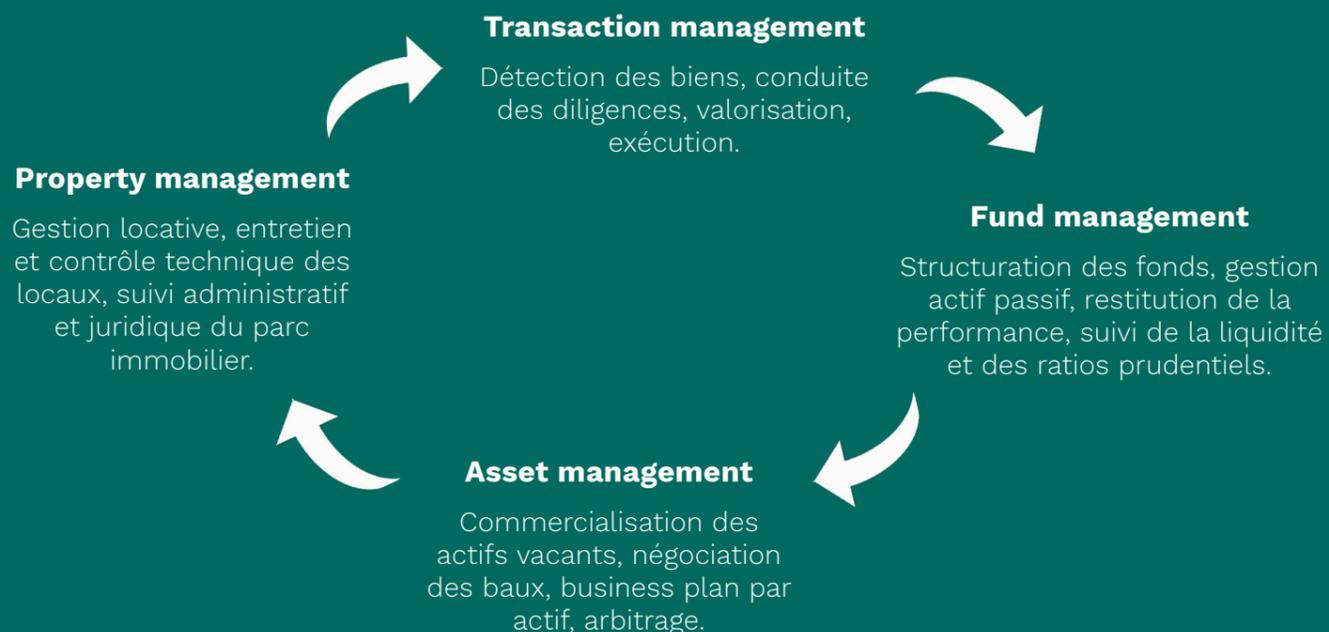
### Chiffres clés en immobilier de santé (au 31.12.2021)



#### RÉPARTITION PAR PAYS



### Notre modèle de création de valeur



## PRIMONIAL REIM FRANCE,

### un acteur majeur de l'épargne immobilière

**Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.**

Avec 28,1 milliards d'euros<sup>1</sup> d'encours sous gestion, 82 470 associés et 51 fonds, Primonial REIM France s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>1</sup> en France.



Chiffres clés AU 31/12/2021

1. Source : Primonial REIM France



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris –  
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23  
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)