

REPORTING TRIMESTRIEL SCI CAP SANTÉ

SCI CAP SANTÉ

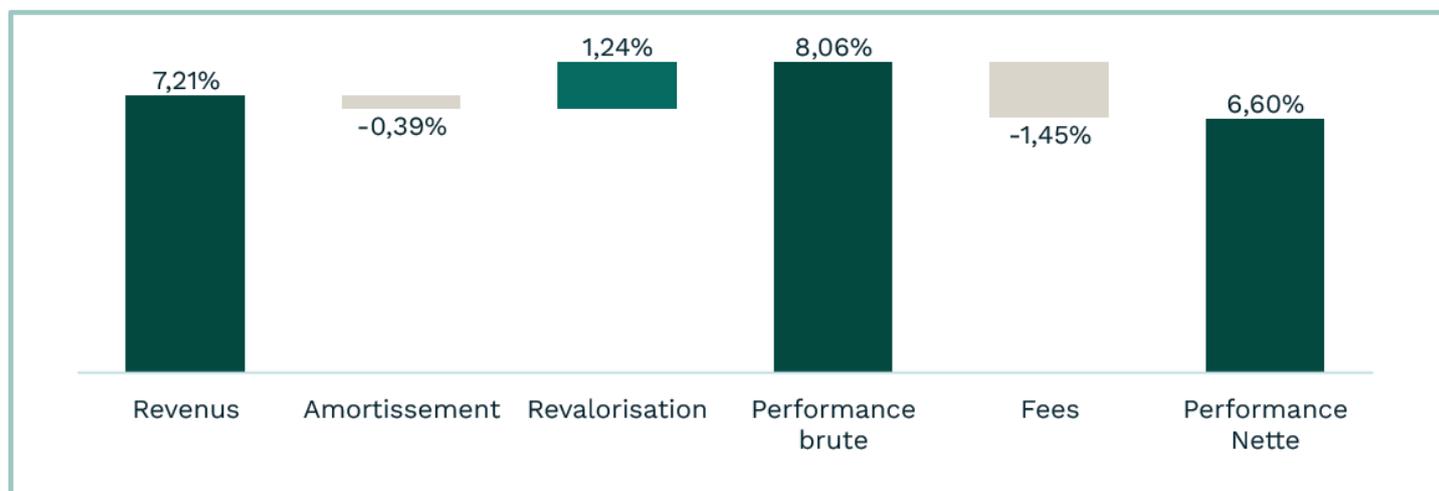
La SCI Cap Santé (by Capimmo) est constituée sous la forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable. Elle se souscrit exclusivement en unités de compte au sein de contrats d'assurance vie. La SCI Cap Santé (by Capimmo) est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive 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)

La fin de l'année 2022 marque le premier anniversaire de la SCI Cap Santé **qui boucle son exercice avec une collecte nette de 370 millions d'euros et une performance nette remarquable de 6,60%, nettement supérieure à la performance annuelle cible de 5%**. La volatilité reste contenue, à 2,71% sur un an.

Décomposition de la performance 2022



Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La performance à compter du 14 juin jusqu'au 31 décembre est de 2,43%. Sur les 6 derniers mois de l'année, elle est de 1,49%. La performance est principalement tirée par les revenus nets locatifs générés par le portefeuille, contribuant à hauteur de +5,36%. Cela est notamment dû aux très bonnes performances sur l'année de la SCI PREIM Santé qui constituait le portefeuille seed¹ de la SCI. La contribution à la performance issue des revalorisations d'actifs s'établit à +1,24% à fin 2022.

Le patrimoine est valorisé à un NIY² moyen de 5,80%, soit un écart de 300bp par rapport à l'OAT 10 ans française³, référence dite du « taux sans risque ». Ce niveau significatif de prime de risque nous permet d'anticiper un impact très limité sur la valeur des actifs en portefeuille, en dépit du contexte actuel de hausse des taux.

¹Littéralement en anglais, « graine ». En finance, il s'agit des fonds injectés au lancement d'un produit pour financer son développement jusqu'à ce qu'il puisse générer ses propres liquidités ou qu'il soit prêt à accueillir d'autres investisseurs.

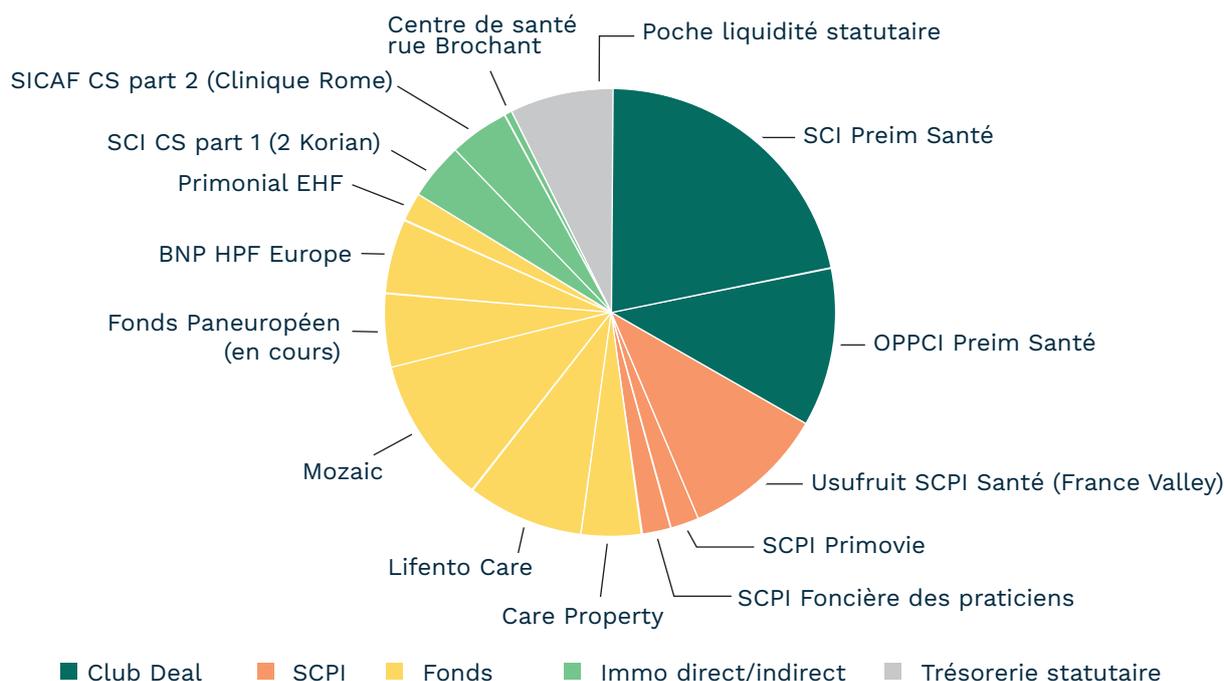
²Net Income Yield ou taux de rendement initial : rapport entre la valeur locative nette (c'est-à-dire le loyer annuel net) d'un bien et son coût d'acquisition (la valeur d'achat du bien additionnée aux frais d'acquisition et aux droits de mutation).

³L'OAT 10 ans, pour obligations assimilables du Trésor, est le titre obligataire émis par l'Agence France Trésor (AFT) pour une durée de 10 ans. Cette obligation d'Etat français est une référence importante pour les taux fixes, notamment en matière de crédits immobiliers.

COMMENTAIRE DE GESTION (2/2)

Cap Santé dispose déjà d'un portefeuille immobilier bien diversifié, investi dans plusieurs pays européens (Allemagne, Italie, Espagne, Belgique, etc.) et positionné sur les différentes typologies de l'immobilier de santé (cliniques de court et moyen séjour, maisons de retraite médicalisées, etc.). On peut noter la prépondérance de la France dans la répartition géographique du patrimoine et une dominante en faveur des actifs de court et moyen séjour tels que les cliniques par rapport aux établissements de long séjour dévolus à l'accueil des seniors. La situation locative du patrimoine affiche également de bons paramètres, avec une durée résiduelle moyenne des baux de 9 ans et des locataires solides, opérateurs leaders du secteur.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

Sur le dernier trimestre de l'année, les investissements ont été nombreux et de natures très diverses. Citons l'acquisition directe de 2 actifs auprès de l'opérateur Korian, situé à Chalon-sur-Saône et Argonay et d'un centre d'audition dans le 17^{ème} arrondissement parisien. Citons également des prises de participation dans les fonds externes spécialisés Lifento Care et Mozaic, tous deux très intéressants pour contribuer à la diversification géographique du portefeuille de Cap Santé en Europe et présentant une situation locative de leur patrimoine tout à fait attractive (baux long terme avec des acteurs solides financièrement). Ces fonds sont également en cohérence avec la classification Art. 8 SFDR de Cap Santé. Mentionnons enfin l'achat de parts de la foncière cotée belge Care Property Invest, spécialisée sur l'immobilier relatif à la dépendance.

Au 31/12/2022, la totalité des montants collectés est engagée ou investie. **Depuis le 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 31 mars, une nouvelle fenêtre de collecte sans commission de souscription acquise à la SCI est proposée, dans la limite de 450 millions d'euros.**

Alors que le terme de récession s'invite dans les hypothèses pour 2023, l'attrait qu'exerce l'immobilier de santé ne fait que grandir, compte tenu de son caractère acyclique et défensif. En projetant que la dynamique actuelle de collecte se maintienne, la SCI devrait voir sa taille doubler au cours de l'année 2023. Cette collecte devrait permettre de saisir des opportunités alors que se présentent des points d'entrée intéressants sur le marché. Et cela signifie qu'au terme de l'année, potentiellement la moitié de ses actifs seront issus de ces opportunités. Cette situation devrait donc être bénéfique pour la SCI et nous permet de renouveler sans réserve son objectif de performance annuelle.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Caractéristiques au 31/12/2022

Actif net
487,87 M €

ANR par part
106,60 €

Performance (depuis le 31/12/21)
6,60%

Nombre de parts
4 576 256

Nombre de lignes
du portefeuille
11

LTV (Loan To Value) au 30/09/2022
15,76%

Effet de levier au 30/09/2022
1,2

Frais d'entrée
2%
acquis au fonds
(à compter du
01/04/2023)

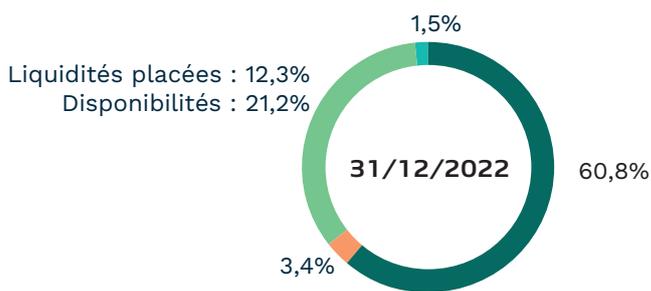
Volatilité
(52 semaines)
2,71%

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 31/12/2022



- Poche immobilière
- Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)
- Poche de liquidités
- Autres (valeurs nettes comptables des droits, coupons courus...)



- Poche immobilière
- Poche de liquidité

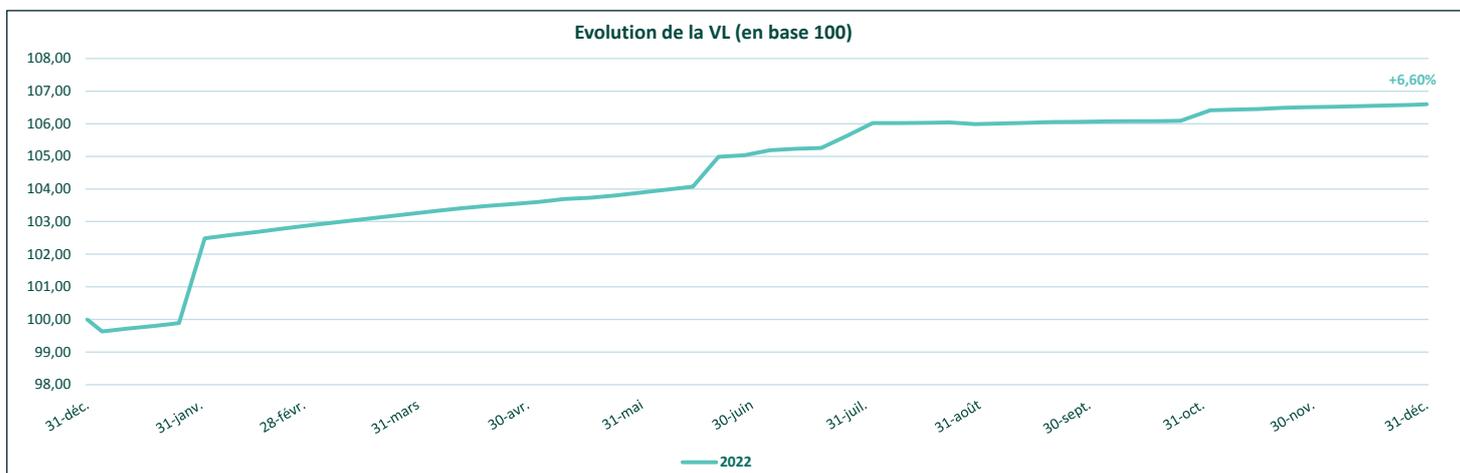
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

Source : Primonial REIM France

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022

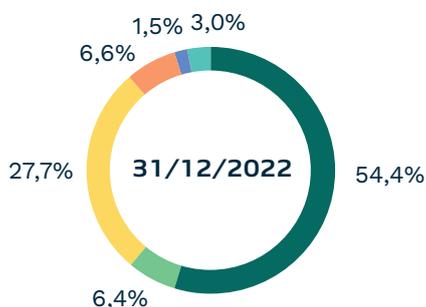
6,60%



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

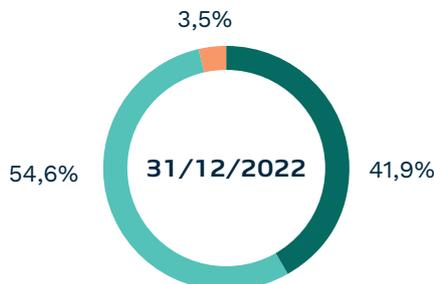
Source : Primonial REIM France

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET*



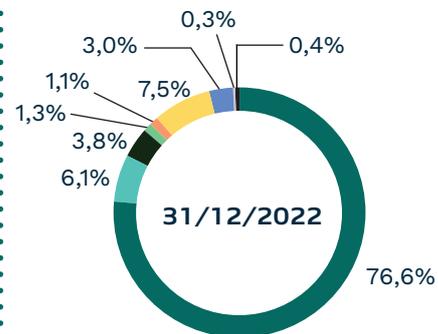
- Immobilier indirect
- Trésorerie investie**
- SCPI/OCPI grand public
- Disponibilités***
- Trésorerie non investie
- Actions sociétés cotées

RÉPARTITION SECTORIELLE*



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



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

** 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 QUATRIEME TRIMESTRE 2022

OPÉRATION	TYPLOGIE	MONTANT (EN €)	DATE
SCI CS Part 1*	Immobilier indirect (hors SCPI)	20 000 000	22/12/2022
MoZaiC	Immobilier indirect (hors SCPI)	26 009 000	15/12/2022
Audition Santé - Brochant	Foncières Cotées	1 900 000	21/12/2022
SCI USUFRUIMMO 2027	SCPI	6 000 000	T4 2022

*SCI gérée par Primonial REIM France

Les opérations passées ne préjugent pas des opérations futures

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2022

INVESTISSEMENT DANS LA SCI CS PART 1 (SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

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



Acquisition de deux actifs de Santé (une clinique et un EHPAD) en sale & leaseback auprès de l'opérateur Korian, situés respectivement à Argonay et Châlon-sur-Saône via une participation de 80% dans la SCI CS Part 1. Ces deux actifs ont bénéficié d'une rénovation et extension, et sont sécurisés par un bail ferme de 9 ans avec un des principaux acteurs du marché. Dans ce contexte ils constituent un produit très recherché sur le marché de l'investissement.

ACQUISITION DE L'ACTIF DE BROCHANT

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Santé
- Montant : 1 900 000 € HD



Acquisition d'un actif implanté rue Brochant dans le cœur du quartier des Batignolles dans le 17^e arrondissement de Paris. Son locataire de qualité, AuditionSanté, est l'un des réseaux majeur d'audioprothésistes du marché français avec plus de 200 centres auditifs répartis en France. Depuis 2012, AuditionSanté appartient au groupe Suisse Sonova.

INVESTISSEMENT DANS MOZAIC

- Année d'acquisition : 2022
- Typologie : Santé
- Montant : 26 009 000 €

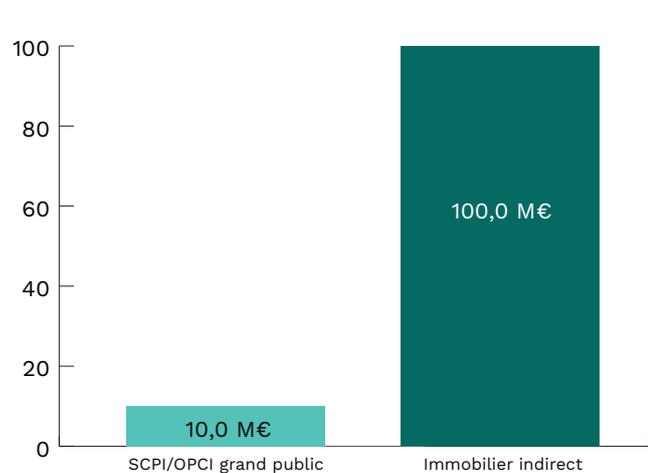


Le fonds a pour objectif d'investir principalement dans des maisons de retraite et établissements résidentiels pour personnes âgées de 1^{er} ordre en France, en Allemagne et en Espagne, avec des cibles opportunistes dans le domaine des soins spécialisés et locaux à usage médical. MoZaiC est un spécialiste 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.

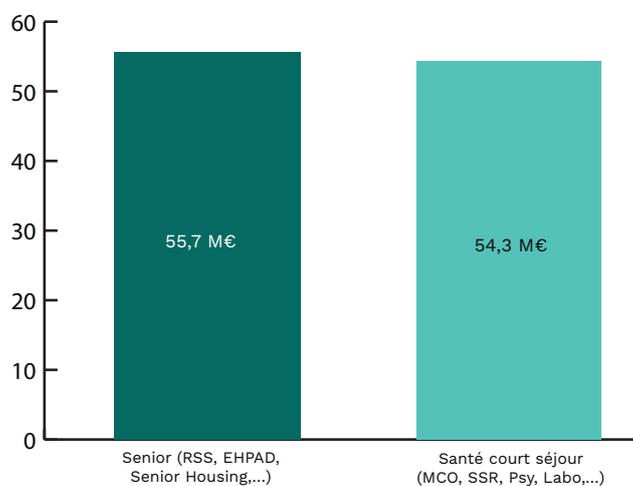
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS DES PROCHAINS MOIS*

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT



RÉPARTITION PAR SECTEUR



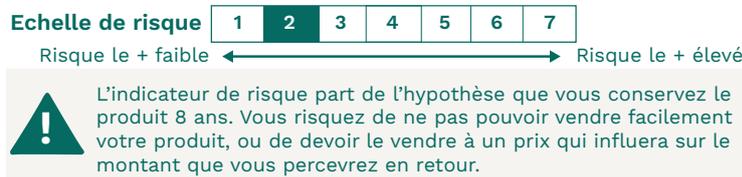
Source : Primonial REIM France

* Projections effectuées par Primonial REIM France sur la base du pipeline d'investissements au 31 décembre 2022.

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

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 | 4T2022