

# 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

Le premier trimestre a apporté des éléments de changement notoire dans la conjoncture. L'investiture de Donald Trump a été rapidement suivie des prémices d'une guerre commerciale susceptible d'affecter significativement la croissance mondiale. Parallèlement, l'Allemagne a rompu avec son orthodoxie budgétaire coutumière en annonçant un plan de relance massif de 500 milliards d'euros (Source : conférence de presse de Friedrich Merz, 04/03/2025), suscitant une poussée subite des taux souverains de long terme en zone euro. Dans le même temps, la Banque centrale européenne continuait de baisser les taux directeurs de 0,25% par deux fois, le 30 janvier et le 6 mars (Sources : communiqués de la BCE à ces dates). Compte tenu de la détérioration des perspectives de croissance dans le contexte de guerre commerciale, de nouvelles baisses des

taux directeurs sont escomptées par le marché lors des prochaines réunions de la BCE.

Après une année 2024 marquée par des volumes historiquement bas, le marché français de l'investissement immobilier a montré des signes encourageants de reprise au premier trimestre 2025. Ainsi, les volumes investis ont atteint 3,4 milliards d'euros sur la période (Source : CBRE, avril 2025). Ce démarrage encourageant est principalement attribué à quelques transactions majeures, notamment dans le secteur des bureaux et du commerce, qui ont dynamisé le marché. Les inquiétudes liées aux perspectives de croissance auxquelles s'ajoute la volatilité des marchés boursiers pourraient amener les investisseurs à reconsidérer positivement la place de l'immobilier européen dans leurs portefeuilles, alors que le mouvement de correction des valeurs est considéré dans l'ensemble comme terminé.

Performance réalisée	2022	2023	2024	T1 2025
Revenus	7,21 %	7,18 %	6,74 %	1,80 %
Amortissement*	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %	-0,32 %
Revalorisation	1,24 %	2,00 %	-8,98 %	-0,12 %
<b>Performance brute</b>	<b>8,06 %</b>	<b>8,63 %</b>	<b>-3,45 %</b>	<b>1,35 %</b>
- frais corporate	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %	-0,45 %
- frais financement			-0,71 %	-0,12 %
<b>Performance Nette</b>	<b>6,60 %</b>	<b>6,56 %</b>	<b>-5,88 %</b>	<b>0,77 %</b>

\* Amortissement comptable des droits et frais d'acquisition des actifs réalisé sur une période de 8 ans, conformément aux statuts

Source : Præmia REIM France au 01/04/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PERFORMANCE

Dans ce contexte, Cap Santé réalise une performance de -0,16% sur un an glissant et de 0,77% depuis le 1er janvier, la valeur liquidative (VL) s'établissant à 107,74€ au 01/04/2025. La performance enregistrée sur le trimestre est revenue en territoire positif sous l'effet de l'intégration des revenus issus de ses participations, l'impact de la revalorisation du portefeuille étant par ailleurs minime (-0,12%). (Pour mémoire, l'an dernier sur le T1, l'impact de la revalorisation sur le même périmètre était de -5,5%.)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## OPERATIONS

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

L'équipe de gestion procède en revanche au renouvellement des lignes de financement arrivant à échéance. Les renégociations sont en cours avec les établissements bancaires. La stratégie en la matière vise toutefois à réduire

l'endettement de la SCI d'ici la fin de l'année de manière à en réduire les charges financières.

## PERSPECTIVES

La poursuite de la baisse des taux directeurs de la BCE constitue un élément positif pour l'évolution des valeurs. Nous restons néanmoins prudents dans un contexte où la volatilité a fait un retour marqué. Dans nos précédents reportings, nous avons envisagé une réouverture de Cap Santé à la collecte à partir du moment où les valeurs seraient stabilisées. Cette réouverture à la collecte pour les SCI de manière générale est tributaire par ailleurs de discussions d'ordre réglementaire entre le Trésor, le régulateur et les acteurs de marché.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SC comporte un risque de perte en capital. La durée de détention minimale recommandée est de 8 ans.

### Caractéristiques au 01/04/2025

Actif net <b>1,06 Mrd €</b>	Nombre de lignes du portefeuille <b>18</b>	Performance sur 1 an glissant <b>-0,16 %</b>	Performance (depuis le 31/12/2024) <b>0,77 %</b>
Nombre de parts <b>9 877 853</b>	ANR par part <b>107,74 €</b>	LTV (Loan To Value)* au 31/12/2024 <b>40,95 %</b>	
Effet de levier au 31/12/2024 <b>1,98</b>	Frais d'entrée acquis au fonds <b>2 %</b>	Volatilité (52 semaines) <b>1,58 %</b>	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC) <b>1,60 %</b>

\* Loan-to-Value : montant emprunté rapporté au montant des actifs financés

Source : Praemia REIM France (01/04/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ALLOCATION AU 01/04/2025



- 84,8%** Poche immobilière
- 10,8%** 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

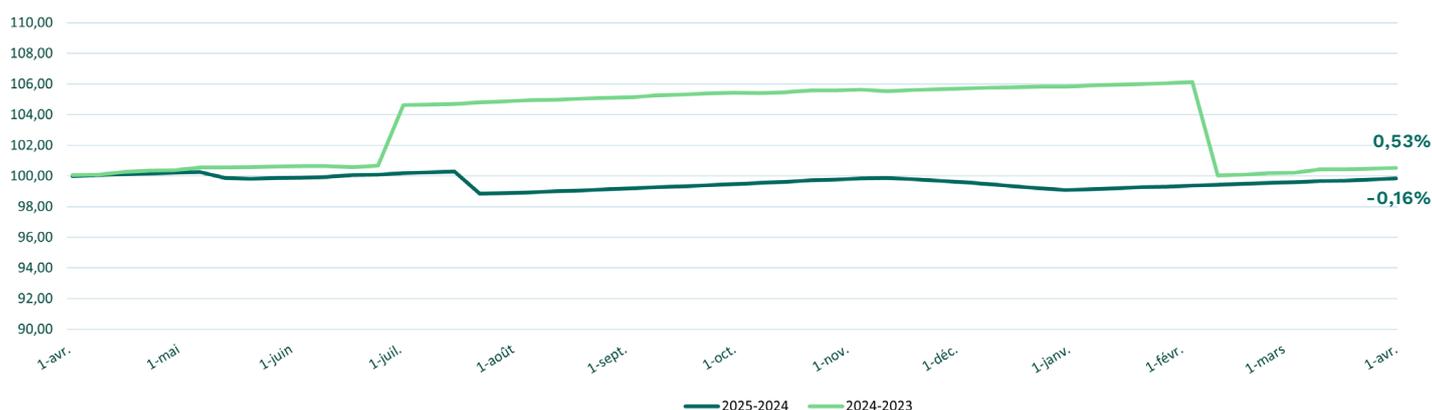
Source : Praemia REIM France (01/04/2025).

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 01/04/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



- 75,9%** Immobilier indirect
- 10,8%** Disponibilités\*
- 4,7%** SCPI/OCPI grand public
- 4,1%** Immobilier dédié
- 1,8%** Trésorerie non investie
- 1,2%** Trésorerie investie\*\*
- 1,3%** Actions sociétés cotées

### RÉPARTITION SECTORIELLE



- 69,4%** Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 20,2%** Santé long séjour (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- Santé moyen séjour (locaux d'accompagnement et de rééducation, MAS...)
- 9,0%**
- 1,4%** Autres secteurs immobiliers

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 84,7%** France
- 3,8%** Portugal
- 3,5%** Espagne
- 3,1%** Italie
- 2,7%** Allemagne
- 1,7%** Belgique
- 0,3%** UK
- 0,2%** Pays-Bas
- 0,1%** Irlande

Source : Praemia REIM France au 01/04/2025.

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

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

## LIVRAISON SUR LE PORTEFEUILLE PREIM CARE

### INSTITUT AQUITAIN DU COEUR

Un projet d'envergure concernant un actif du portefeuille PREIM Care (qui représente environ les deux tiers de l'allocation de Cap Santé) a été livré le 18 février 2025. Il s'agit de la création de l'Institut Aquitain du Cœur sur le site de la Clinique Saint-Augustin à Bordeaux, un établissement ELSAN, pôle d'excellence médicale en cardiologie et urologie.

Ce projet neuf d'une surface de 8534 m<sup>2</sup> vient en extension de la clinique existante.

Le bâtiment, dédié à la cardiologie, comporte un plateau de cardiologie interventionnelle composé de 4 salles d'opérations, d'un plateau de chirurgie cardiaque composé de 3 salles d'opération et d'une salle robotisée, d'une unité de soins intensifs de cardiologie de 13 lits, d'un service de réanimation de 15 lits, d'un service de rééducation cardiaque, d'un service d'échographie cardiaque, d'un plateau d'hospitalisation complète de 24 lits et un service ambulatoire de cardiologie de 10 lits.

Le bâtiment vise la certification NF HQE niveau Très Bon qui garantit un haut niveau de performance environnementale et énergétique. La certification est en cours.

Le site de la clinique Saint Augustin situé au cœur de la ville de Bordeaux étant très contraint, il a fallu en opération préalable construire un parking silo de 109 places sur un terrain contigu à la clinique.

Un beau projet qui permet d'accompagner les besoins de la clinique, dans le cadre d'un bail renouvelé de 12 ans. Les premiers patients seront accueillis à partir de mi-mars.

Nos partenaires sur ce projet :

- Exploitant : ELSAN
- Maitrise d'Ouvrage déléguée : Oteis Partners
- Architecte : TLR architecture
- Bureau d'études techniques : AEC



Les investissements et les locataires passés ne préjugent pas des investissements et 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.

Le SRRI est à 4 depuis le 30/04/2025

## 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](http://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 | 1T2025