

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

Les négociations douanières entre les États-Unis et l'Union européenne sont restées déterminantes dans l'évolution des marchés lors du deuxième trimestre 2025. Le report jusqu'au 1er août de l'application de sanctions tarifaires, pouvant monter jusqu'à 30 %, a apaisé la nervosité des investisseurs.

Du côté de la politique monétaire, la Banque centrale européenne a abaissé ses taux directeurs de 25 points de base les 17 avril et 5 juin, portant le taux de dépôt à 2 %.

Le marché français de l'investissement immobilier a connu une reprise mesurée au premier semestre 2025. Cette progression est toutefois largement concentrée sur le premier trimestre, porté par quelques transactions exceptionnelles, tandis que le second trimestre a marqué un repli, traduisant un attentisme toujours marqué des investisseurs en lien avec le renforcement des incertitudes à l'international. Les investissements se sont majoritairement orientés vers les actifs prime avec une nette préférence pour l'Île-de-France.

Performance réalisée	2022	2023	2024	S1 2025
Revenus	7,21 %	7,18 %	6,74 %	3,54 %
Amortissement*	-0,39 %	-0,54 %	-0,84 %	-0,44 %
Revalorisation	1,24 %	2,00 %	-9,35 %	-0,25 %
Performance brute	8,06 %	8,63 %	-3,45 %	2,85 %
– frais corporate	-1,45 %	-2,07 %	-1,72 %	-0,90 %
– frais financement			-0,71 %	-0,30 %
Performance Nette	6,60 %	6,56 %	-5,88 %	1,65 %

* Amortissement comptable des droits et frais d'acquisition des actifs réalisé sur une période de 8 ans, conformément aux statuts. Y compris amortissement sur Usufruimmo.

Source : Præmia REIM France au 01/07/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE

À mi-année 2025, Cap Santé réalise une performance de +0,53% sur un an glissant et de +1,65% depuis le 1er janvier, la valeur liquidative (VL) s'établissant à 108,68€ au 01/07/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La performance enregistrée sur le premier semestre de l'année reste en territoire positif sous l'effet de l'intégration des revenus issus de ses participations, l'impact de la revalorisation du portefeuille reste limité (-0,25%) principalement en raison de la fréquence semestrielle de la valorisation d'une majorité du patrimoine détenu indirectement.

La hausse des droits de mutation autorisée par la loi de finances 2025 et retenue par la plupart des conseils départementaux français depuis le deuxième trimestre de l'année constitue le principal impact à la baisse anticipé sur les valeurs arrêtées au 30 juin.

OPERATIONS

La SCI n'a engagé ni réalisé aucune opération au cours

du trimestre. L'équipe de gestion a toutefois procédé au renouvellement de l'ensemble des lignes de financement arrivant à échéance en juin 2025. Une stratégie de désendettement est actuellement mise en œuvre. Celle-ci prévoit d'allouer les revenus issus des participations au remboursement de 54M€ d'encours de crédit durant l'année 2025. Cette démarche soutiendra la performance du véhicule en allégeant la charge financière de la dette.

PERSPECTIVES

Bien que la baisse des taux directeurs constitue un élément positif pour l'appréciation des valeurs à moyen terme du véhicule, la hausse des droits de mutation autorisée par la loi de finance 2025 ne permet pas à ce jour d'anticiper une revalorisation positive du patrimoine au cours de l'exercice. L'allocation en immobilier de santé permet toutefois à Cap Santé de confirmer une performance revenus stable et récurrente supérieure à 7%. (Les revenus ne sont pas garantis.)

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

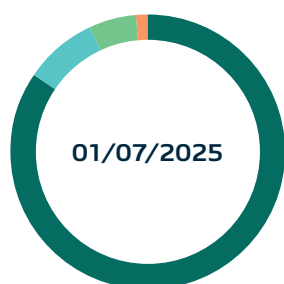
Caractéristiques au 01/07/2025

Actif net 1,07 Mrd €	Nombre de lignes du portefeuille 18	Performance sur 1 an glissant 0,53 %	Performance (depuis le 31/12/2024) 1,65 %
Nombre de parts 9 877 853	ANR par part 108,68 €	LTV (Loan To Value)* au 31/03/2025 40,72 %	
Effet de levier au 31/03/2025 1,97	Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	Volatilité (52 semaines) 1,54 %	Frais de gestion 1,60 % HT de l'actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC au maximum)

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

Source : Praemia REIM France (01/07/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 01/07/2025



84,5% Poche immobilière
8,5% Droits, Créances et autres dettes
5,8% Poche de liquidités
(Trésorerie placée : 1,3 % ; trésorerie non investie : 4,5 %)
1,2% Autres actifs immobiliers
(immeubles, foncières cotées...)



95 % max Poche immobilière
5 % min Poche de liquidités

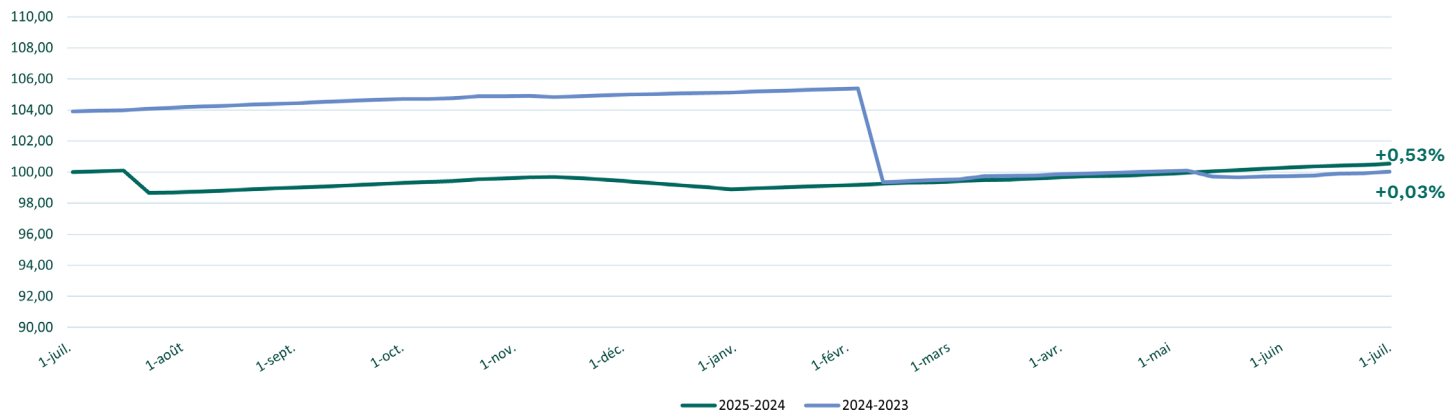
Source : Praemia REIM France (01/07/2025).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022	2023	2024
6,60 %	6,56 %	-5,88 %

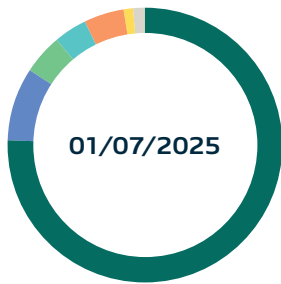
ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 01/07/2025.

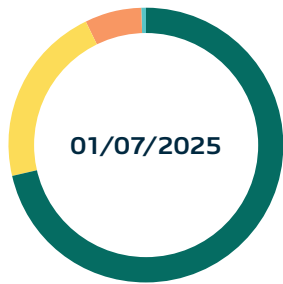
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



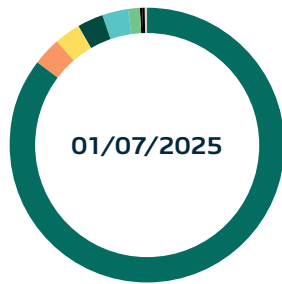
- 75,8% Immobilier indirect
- 8,5% Droits, Créances et autres dettes
- 4,6% SCPI/OCPI grand public
- 4,1% Immobilier direct
- 4,5% Trésorerie non investie
- 1,2% Trésorerie placée*
- 1,2% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 71,4% Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 21,4% Santé long séjour (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- 6,8% Santé moyen séjour (locaux d'accompagnement et de rééducation, MAS...)
- 0,4% Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 85,4% France
- 3,3% Portugal
- 3,0% Espagne
- 3,1% Italie
- 3,1% Allemagne
- 1,6% Belgique
- 0,3% UK
- 0,2% Pays-Bas
- 0,1% Irlande

Source : Praemia REIM France au 01/07/2025.

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

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE

Portefeuille PREIM CARE



Typologie : Santé

Nom de l'actif : Clinique du Bourget

Adresse : 7 rue Rigaud, 93350 Le Bourget

Date d'acquisition : 15/12/2010

Surface : c. 7 893 m²

Locataire exploitant : Ramsay Santé

Participation Cap Santé : 20 %

Commentaires : Des travaux de réaménagement ayant notamment permis l'installation d'un centre d'imagerie médical (IRM et scanner) au sein de la Clinique du Bourget (93) exploitée par Ramsay Santé ont été achevés au premier semestre 2025. Ces réalisations donneront lieu à la facturation de loyers complémentaires et au renouvellement pour une durée de 12 ans. Cap Santé détient indirectement une participation de 20% dans cet actif.

Cession dans le portefeuille PREIM CARE



Typologie : Santé

Nom de l'actif : Clinique le Floride

Adresse : avenue Thalassa, 66420 Le Barcarès

Date de cession : 11/06/2026

Surface : 8 105 m²

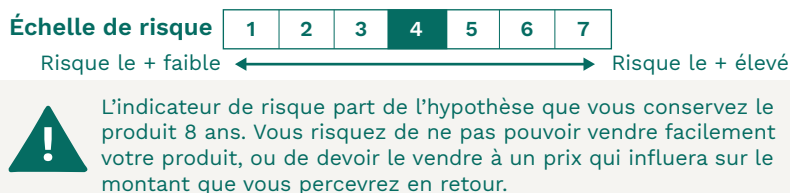
Participation Cap Santé : 20%

Commentaires : Praemia Healthcare a procédé le 11 juin 2026 à la vente à une SCI gérée par la Française REM de l'établissement Clinique le Floride, établissement de type SMR situé au Barcarès (66) et exploité par le groupe Elsan.

PROFIL DE RISQUE

Facteurs de risques : en revenu, en capital, de marché, de crédit, de liquidité.

ÉCHELLE DE RISQUE



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

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 | 2T2025