

# 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

L'économie a fait preuve d'une résilience notable au cours du premier semestre, malgré les incertitudes liées aux tensions géopolitiques et aux résultats des scrutins organisés cette année aux Etats-Unis, dans l'UE, etc. Les perspectives de croissance du PIB de la zone euro ressortent désormais à +0,9 % en 2024 et la Banque centrale européenne (BCE) anticipe un net rebond de l'activité économique (+1,4%) en 2025 (Source : BCE, 6 juin 2024). Dans le même temps, l'inflation de la zone euro a continué de ralentir, estimée à 2,5 % sur un an en juin 2024 (Eurostat : juillet 2024). Comme anticipé, la BCE a abaissé ses taux directeurs de 25 points de base lors de sa réunion du 6 juin 2024. Dans ce contexte, les volumes d'investissement immobiliers se sont stabilisés après plusieurs trimestres de baisse consécutive. L'équilibre entre les prix acheteurs et vendeurs doit toutefois être encore confirmé.

Nous pouvons déduire de ces événements deux éléments structurants pour les prochains trimestres :

- La première baisse des taux de la BCE en juin 2024 a ouvert la voie vers une nouvelle phase pour les valeurs du secteur immobilier. Après avoir été impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt, la performance de l'immobilier

est progressivement rentrée dans une phase de stabilisation. Si le rendement en capital a été impacté, le revenu locatif (non garanti) aura permis de contrebalancer l'ampleur de la baisse. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023 et la première baisse des taux directeurs en juin 2024 devraient permettre un retour progressif de la performance vers plus de stabilité. Toutefois, le processus de repricing doit finir d'être totalement purgé, pour sortir de cette pression à la baisse, ce qui n'est pas encore totalement le cas. Le commerce, la logistique, la santé, l'hôtellerie et le résidentiel en Europe sont passés en territoire positif concernant leur performance totale, (Source : Praemia REIM Recherche et Stratégie d'après MSCI, juin 2024). La performance locative a permis de compenser les réajustements de valeurs dans certains cas. Seul le bureau connaissait encore une performance négative. En effet, pour cette classe d'actifs, la performance locative n'a pas permis de compenser la perte de valeur en capital.

- La dynamique économique est un facteur favorable permettant une vacance maîtrisée, et des loyers en progression.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance réalisée	2022	2023	2024 YTD
Revenus	7,21 %	7,18 %	3,0 %
Amortissement	-0,39 %	-0,54 %	-0,6 %
Revalorisation	1,24 %	2,00 %	-5,9 %
<b>Performance brute</b>	<b>8,06 %</b>	<b>8,63 %</b>	<b>-3,5 %</b>
- frais corporate	-1,45 %	-2,07 %	-0,9 %
- frais financement			-0,4 %
<b>Performance Nette</b>	<b>6,60 %</b>	<b>6,56 %</b>	<b>-4,8 %</b>

Source : Praemia REIM France au 02/07/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PERFORMANCE

La valeur liquidative (VL) s'établit à 108,11€ au 02/07/2024, soit une performance sur un an glissant de 0,03% et de -4,83% depuis le 1er janvier 2024. Le mouvement baissier observé sur les expertises de fin d'année 2023 tend à s'infléchir, d'après les premiers retours que nous avons de l'expertise au 30 juin 2024.

La composante Revenus sur le trimestre est en ligne avec les prévisions que nous avons établies pour l'année, à hauteur de 6% comme nous l'avons indiqué précédemment.

Ce niveau de revenus est à mettre au compte :

- d'un portefeuille largement réparti sur le territoire français avec une diversification dans plusieurs pays européens,
- d'une dominante des établissements de court séjour (près de 70% du portefeuille) qui présentent des rendements relativement élevés,
- de locataires-exploitants de premier plan sur le marché de la santé tels que Ramsay Santé et Elsan.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## OPÉRATIONS

Toujours fermée à la collecte, la SCI n'a pas réalisé ni engagé de nouvelles opérations ce trimestre. Sur le trimestre, elle a continué de déployer ses engagements prévus, à savoir le renforcement de ses participations courant juin dans le fonds Healthcare Property Fund Europe pour un montant de 7,5 millions d'euros.

## PERSPECTIVES

Du fait de l'amorce de la baisse des taux directeurs, nous anticipons un rattrapage de la performance sur le deuxième semestre par rapport à la performance actuelle. En effet, la contribution des revenus à la performance pourrait prendre le pas sur l'impact négatif de la baisse des valeurs désormais atténuée. Sur le plus long terme, les fondamentaux qui soutiennent l'immobilier de santé en Europe restent toujours très bien orientés.

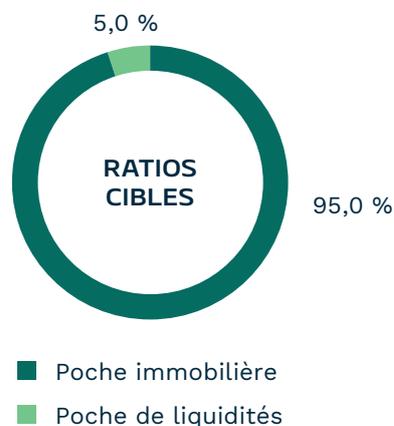
### Caractéristiques au 02/07/2024

Actif net <b>1,07 Mrd €</b>	Nombre de lignes du portefeuille <b>18</b>	Performance sur 1 an glissant <b>0,03 %</b>	Performance (depuis le 31/12/2023) <b>-4,83 %</b>
Nombre de parts <b>9 877 853</b>	ANR par part <b>108,11 €</b>	LTV (Loan To Value) au 31/03/2024 <b>44,35 %</b>	
Effet de levier au 31/03/2024 <b>1,9</b>	Frais d'entrée acquis au fonds <b>2 %</b>	Volatilité (52 semaines) <b>7,04 %</b>	Frais de gestion HT de l'actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC) <b>1,60 %</b>

Source : Praemia REIM France (02/07/2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ALLOCATION AU 02/07/2024



Source : Praemia REIM France (02/07/2024).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

2022	2023
6,60 %	6,56 %

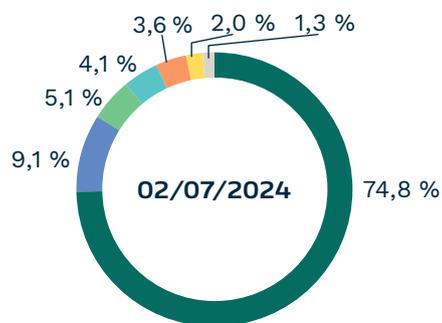
### ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 02/07/2024.

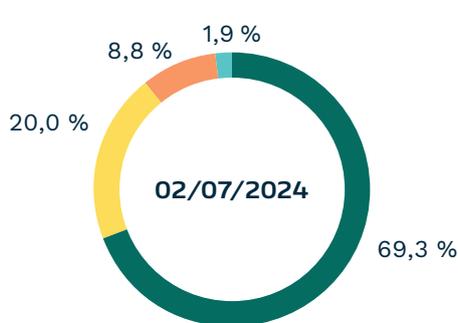
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



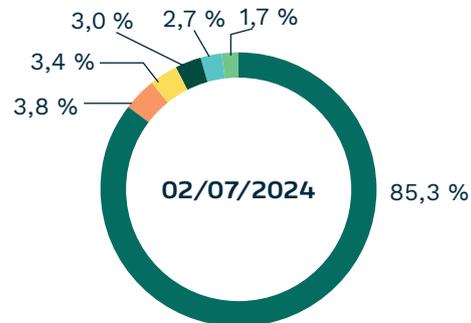
- Immobilier indirect
- Disponibilités\*
- SCPI/OCPI grand public
- Immobilier dédié
- Trésorerie non investie
- Actions sociétés cotées
- Trésorerie investie\*\*

### RÉPARTITION SECTORIELLE



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

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- France
- Portugal
- Espagne
- Italie
- Allemagne
- Belgique

Source : Praemia REIM France au 02/07/2024.

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

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

## 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.

## 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 | 2T2024