

# 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 troisième trimestre est resté marqué par les tensions commerciales au niveau mondial. À ce titre, l'accord conclu fin juillet entre l'Union européenne et les États-Unis sur les droits de douane a permis de lever certaines incertitudes à court terme, sans pour autant dissiper les inquiétudes sur la compétitivité européenne. Sur le plan monétaire, lors de sa réunion du 11 septembre 2025, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout comme en juillet.

L'inflation évoluant autour de la cible de 2 % à moyen terme, la BCE a réaffirmé son approche guidée par les indicateurs macro-économiques au fil de l'eau, sans donner de cap précis sur la trajectoire des taux. Le marché français de l'investissement immobilier a progressé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024, mais cette dynamique ralentit trimestre après trimestre. L'attentisme observé s'est accentué au troisième trimestre, en raison notamment des incertitudes politiques persistantes.

| Performance réalisée     | 2022          | 2023          | 2024           | 2025 YTD      |
|--------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Revenus                  | 7,21 %        | 7,18 %        | 6,74 %         | 4,94 %        |
| Amortissement*           | -0,39 %       | -0,54 %       | -0,84 %        | -0,66 %       |
| Revalorisation           | 1,24 %        | 2,00 %        | -9,35 %        | -1,43 %       |
| <b>Performance brute</b> | <b>8,06 %</b> | <b>8,63 %</b> | <b>-3,45 %</b> | <b>2,85 %</b> |
| – frais corporate        | -1,45 %       | -2,07 %       | -1,72 %        | -1,34 %       |
| – frais financement      |               |               | -0,71 %        | -0,36 %       |
| <b>Performance Nette</b> | <b>6,60 %</b> | <b>6,56 %</b> | <b>-5,88 %</b> | <b>1,15%</b>  |

\* 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.

### PERFORMANCE

À la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, Cap Santé affiche une performance de +0,74% sur un an glissant et de +1,15% depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la valeur liquidative (VL) atteignant 108,13€ au 30 septembre 2025.

La performance enregistrée sur les neuf premiers mois de l'année est portée par l'intégration des revenus issus des participations qui compensent l'impact de la revalorisation du portefeuille ayant eu lieu au début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Par ailleurs, la hausse des droits de mutation, entrée en vigueur depuis le deuxième trimestre et retenue par la plupart des conseils départementaux, et les effets de révision à la baisse des hypothèses d'indexation ont constitué les principaux facteurs baissiers affectant les valeurs arrêtées au 30 juin.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : Praemia REIM France au 30/09/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les analyses, opinions et commentaires exprimés dans ce document sont donnés à la date indiquée et peuvent évoluer à tout moment sans préavis. Ils ne sauraient être interprétés comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

OPERATIONS

La SCI n’a ni engagé ni réalisé de nouvelles opérations au cours du trimestre. Conformément à la stratégie de désendettement actuellement déployée, les flux générés par les participations ont été prioritairement affectés au remboursement de la dette. À ce titre, un montant de 46 M€ a été amorti sur le trimestre, dans le cadre d’un objectif global de réduction de l’encours de crédit à hauteur de 54 M€ d’ici la fin de l’année 2025. Cette politique prudente de désendettement vise à améliorer la performance du véhicule en réduisant durablement sa charge d’intérêt.

PERSPECTIVES

Le contexte macroéconomique demeure incertain, notamment en raison d’une inflexion des anticipations de baisse des taux directeurs, désormais moins probable à court terme.

Par ailleurs, la hausse des droits de mutation prévue dans le cadre de la loi de finances 2025 constitue un facteur supplémentaire de pression. Ces éléments pourraient peser sur les perspectives de revalorisation du patrimoine au cours de l’exercice.

Cependant, l’allocation stratégique en immobilier de santé, soutenue par des fondamentaux démographiques solides et une demande structurelle croissante permet à Cap Santé de maintenir des revenus avec un rendement supérieur à 7%, porté par des baux longs, une faible volatilité et une résilience éprouvée face aux cycles économiques.

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 30/09/2025

|                               |                                  |                                    |                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Actif net                     | Nombre de lignes du portefeuille | Performance sur 1 an glissant      | Performance (depuis le 31/12/2024)                                             |
| 1,07 Mrd €                    | 17                               | 0,74 %                             | 1,15 %                                                                         |
| Nombre de parts               | ANR par part                     | LTV (Loan To Value)* au 30/06/2025 |                                                                                |
| 9 877 853                     | 108,13 €                         | 41,65 %                            |                                                                                |
| Effet de levier au 30/06/2025 | Frais d’entrée acquis au fonds   | Volatilité (52 semaines)           | Frais de gestion HT de l’actif brut réévalué de la SCI (1,90 % TTC au maximum) |
| 1,97                          | 2 %                              | 0,90 %                             | 1,60 %                                                                         |

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

Source : Praemia REIM France (30/09/2025). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 30/09/2025



- 88,1% Poche immobilière
- 9,2% Droits, Créances et autres dettes
- 1,4% Poche de liquidités (Trésorerie placée : 0,4 % ; trésorerie non investie : 1,0 %)
- 1,3% Autres actifs immobiliers (immeubles, foncières cotées...)



- 95 % max Poche immobilière
- 5 % min Poche de liquidités

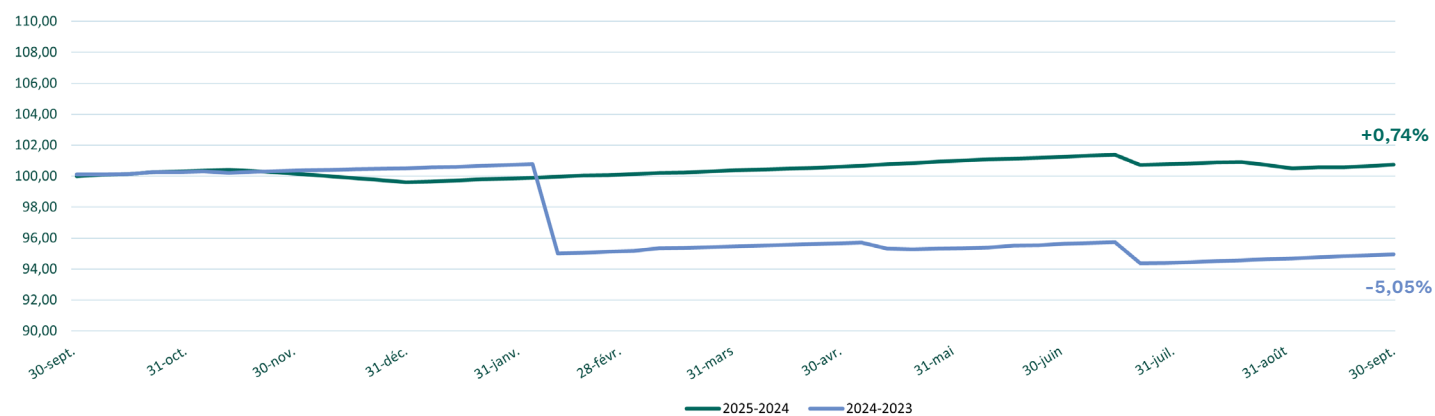
Source : Praemia REIM France (30/09/2025).

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

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

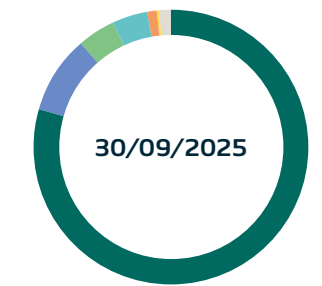
ÉVOLUTION DE LA VL SUR 1 AN GLISSANT (EN BASE 100)



Source : Praemia REIM France au 30/09/2025.

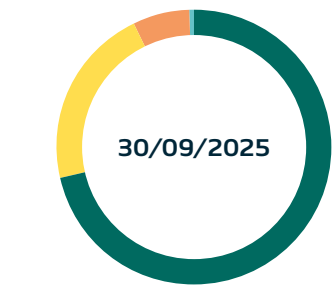
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



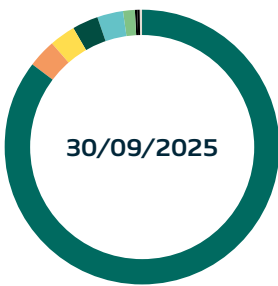
- 79,5% Immobilier indirect
- 9,2% Droits, Créances et autres dettes
- 4,5% SCPI/OCPI grand public
- 4,2% Immobilier direct
- 1,0% Trésorerie non investie
- 0,4% Trésorerie placée\*
- 1,2% Actions foncières

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 72,1% Santé court séjour (MCO, SSR, Psy, Labo, ...)
- 21,2% Santé long séjour (RSS, EHPAD, Senior Housing, ...)
- 6,1% Santé moyen séjour (locaux d'accompagnement et de rééducation, MAS...)
- 0,6% Autres secteurs immobiliers

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 85,4% France
- 3,3% Portugal
- 3,0% Espagne
- 3,2% Italie
- 3,1% Allemagne
- 1,5% Belgique
- 0,3% UK
- 0,2% Pays-Bas
- 0,1% Irlande

Source : Praemia REIM France au 30/09/2025.

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

## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS EN PORTEFEUILLE

---

### Portefeuille PREIM CARE



**Typologie :** Santé

**Nom de l'actif :** Clinique Océane

**Adresse :** Le Tenenio – Rue du Dr Audic,  
56 000 Vannes

**Date d'acquisition :** 30/10/2015

**Surface :** c. 29 515 m<sup>2</sup>

**Locataire exploitant :** ELSAN

**Participation Cap Santé :** 20 %

---

### Portefeuille PREIM CARE



**Typologie :** Santé

**Nom de l'actif :** Polyclinique Notre-Dame

**Adresse :** Avenue Pierre Brossolette,  
83 300 Draguignan

**Date d'acquisition :** 30/10/2015

**Surface :** 10 399 m<sup>2</sup>

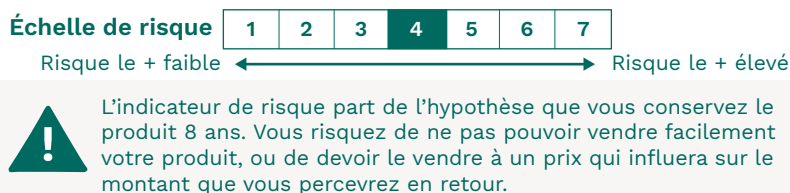
**Locataire exploitant :** ELSAN

**Participation Cap Santé :** 20%

## PROFIL DE RISQUE

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

### ÉCHELLE DE RISQUE



L'indicateur synthétique de risque 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

Source : Praemia Reim France au 26/09/2025

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.

Document destiné aux associés à des fins d'informations.

Pour une information complète, il convient de se référer au DII et aux statuts.

[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 | 3T2025