

# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : **SCI CAP SANTE (By Capimmo)** (ISIN : FR0014009IF7 / LEI : 96950087TLWHGZWST779)

Nom de l'Initiateur du PRIIP : **Primonial REIM France (PREIM France)**

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations

Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés : **Autorité des Marchés Financiers**

Date de production du document d'informations clés : 16/05/2022

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

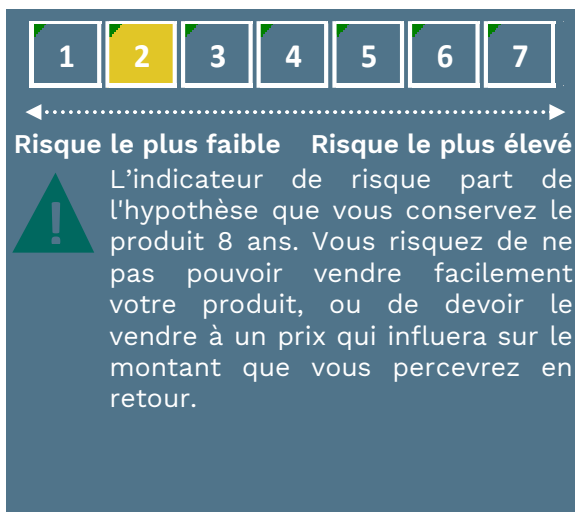
## En quoi consiste ce produit ?

Type	Société Civile Immobilière
Objectifs	Proposer aux investisseurs une récurrence de performances 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.
Investisseurs de détail visés	Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque

### Objet et principales limites de l'indicateur



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est très peu probable que la capacité de la SCI CAP SANTE (BY CAPIMMO) à vous payer en soit affectée..

### Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Toutefois, vous bénéficiez peut-être d'un programme de protection des consommateurs (voir la section «<<Que se passe-t-il si nous ne sommes pas en mesure d'effectuer les versements ?>>»). L'indicateur présenté ci-dessus ne prend pas en compte cette protection.

### Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 405,73 €</b>	<b>9 188,08 €</b>	<b>8 860,42 €</b>
	Rendement annuel moyen	-5,94%	-2,09%	-1,50%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 328,09 €</b>	<b>12 194,19 €</b>	<b>16 217,72 €</b>
	Rendement annuel moyen	3,28%	5,08%	6,23%
<b>Scénario neutre</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 629,86 €</b>	<b>13 064,51 €</b>	<b>18 324,80 €</b>
	Rendement annuel moyen	6,30%	6,91%	7,86%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 937,49 €</b>	<b>14 033,01 €</b>	<b>20 874,85 €</b>
	Rendement annuel moyen	9,37%	8,84%	9,64%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 8 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si Primonial REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

## Investissement de 10 000 euros

### Scénarios

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	310	1 299 €	2 766 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	3,10%	3,10%	3,10%

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

<b>Coûts ponctuels</b>	<b>Coûts d'entrée</b>	0%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	<b>Coûts de sortie</b>	0	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction de portefeuille</b>	1,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	2,10%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. Les produits d'investissement immobilier présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais récurrents.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commissions liées aux résultats</b>	0	L'incidence des commissions liées aux résultats. La SCI supporte une commission de surperformance sur la poche financière égale à 20% TTC max de la différence entre performance de l'année civile nette de frais fixes de la poche financière et performance annualisée de 6,5% (calculée sur la moyenne des encours bimensuels de la poche financière).
	<b>Commissions d'intéressement</b>	0	L'incidence des commissions d'intéressement.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée : 8 ans**

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com) ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

**Avant sa souscription, l'investisseur (assureur-vie) souscrivant le produit en direct reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.**