

SCI Cap Santé (FR0014009IF7)

Annexe complémentaire de présentation du support

CARACTERISTIQUES

- Forme juridique : AUTRE FIA au sens de l'article L. 214-24, III, 1 du Code monétaire et financier constitué sous la forme d'une Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable.
- Durée : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
- Dénomination sociale : SCI Cap Santé
- Gérant : Primonial REIM France

GOVERNANCE

- Société de gestion : Primonial REIM France
- Dépositaire : BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES
- Commissaire aux comptes : MAZARS SA
- Centralisateur des ordres : BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

OBJECTIF DE GESTION DE LA SCI

L'objectif du support est de 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.

INVESTISSEMENTS

Poche immobilière (directe et indirecte) : jusqu'à 95%

La Société peut détenir jusqu'à 95% de ses actifs en actifs immobiliers permettant la réalisation de la stratégie d'investissement mentionnée au paragraphe précédent. Ces actifs, détenus de manière directe ou indirecte, pourront porter sur :

Actifs immobiliers détenus en direct :

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

- 1) immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
- 2) immeubles que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
- 3) terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 2) peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2).

Les actifs immobiliers peuvent être détenus sous les formes suivantes :

- 1) la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;

- 2) l'emphytéose ;
- 3) les servitudes ;
- 4) les droits du preneur d'un bail à construction ou à réhabilitation ;
- 5) tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
- 6) les autres droits de superficie ;
- 7) tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1) à 6) ;
- 8) les contrats de crédit-bail

La Société ne s'interdit pas d'investir dans tout actif ou droit immobilier non listé précédemment et présentant une opportunité d'investissement conforme à la stratégie d'investissement.

Actifs immobiliers détenus sous forme de participations immobilières, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées :

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés à caractère immobilier, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées, respectent les conditions suivantes :

- 1) ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2) les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus relatives aux actifs immobiliers détenus en direct.

Poche de liquidités : Outre ses dépôts à vue, la Société peut constituer des dépôts à terme et placer sa trésorerie dans tous placements financiers peu risqués et dans des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier (bons du Trésor, instruments du marché monétaire, obligations d'Etat et assimilées, dont le terme est inférieur à 12 mois, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres), ainsi que des contrats de capitalisation majoritairement investis en fonds euros permettant une liquidité à 90 jours. Les placements inclus dans cette poche présentent un indicateur synthétique de risque et de rendement (SRRI) maximum de 2, pour autant qu'ils soient soumis à cette notation.

PARTS

- Valeur de souscription : valeur liquidative
- Valeur de souscription initiale : 100 €
- Valeur de rachat : valeur liquidative
- Période de souscription : en continu

Périodicité de la valeur liquidative : hebdomadaire La Valeur Liquidative des parts de la Société sera calculée une fois par semaine (jours ouvrés), sur la base d'une situation arrêtée chaque mardi. Si ce jour est férié, le calcul de la Valeur Liquidative est reporté au premier jour ouvré précédent.

- Toute opération ayant pour date d'effet le jour de la valeur liquidative au plus tard s'effectuera sur la base cette même valeur liquidative.
- Revenus : capitalisés

FRAIS LIES A LA SCI

- Frais d'entrée : les frais d'entrées sont de 0%
- Frais de sortie : aucun
- Frais inclus dans la valeur liquidative de la SCI :
 - Frais de gestion : 1,60% HT de la valeur brute réévaluée des actifs de la SCI
 - Frais récurrents :
 - 2,10% HT maximum de l'actif brut
 - 1% Coûts de transaction de portefeuille
 - Frais non récurrents : se reporter au document d'information des investisseurs de la SCI

FRAIS LIES AU CONTRAT D'ASSURANCE VIE ET DE CAPITALISATION

Les frais de votre contrat (frais sur versement, frais annuels de gestion et frais d'arbitrage) sont applicables à ce support d'investissement. Nous vous invitons à vous y reporter.

PROFIL DE RISQUE

La Société sera principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Par conséquent, la performance de la SCI sera corrélée à la hausse comme à la baisse aux évolutions du marché immobilier.

L'ensemble des risques identifiés pour cette SCI sont listés dans le Chapitre VI du Document d'Information des Investisseurs.

SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts du Fonds sont exclusivement réservées aux « Investisseurs Autorisés » tels que définies au Chapitre VII du Document d'Information des Investisseurs.

La souscription des parts sociales est réservée aux Investisseurs Autorisés. Un Investisseur Autorisé est un investisseur professionnel français tel que défini à l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ou un investisseur étranger appartenant à une catégorie équivalente, qui remplit les conditions prévues à l'article L. 533-16 susvisé ainsi que l'article D. 533-11 du Code monétaire et financier.

Le Fonds n'émettra ni ne donnera effet à aucun transfert de parts à un investisseur qui n'est pas un Investisseur Autorisé.

Les personnes physiques et les US Persons n'ont pas vocation à investir dans la Société.

LIMITATIONS

- L'investissement sur l'unité de compte SCI Cap Santé ne pourra excéder 50% de l'encours total d'un contrat
- Le cumul des investissements sur l'unité de compte SCI Cap Santé est au maximum égal à 50 000 € par contrat

Les statuts et caractéristiques principales de l'unité de compte SCI Cap Santé sont disponibles sur simple demande auprès de Primonial REIM France.

La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement en SCI peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change, tout comme les revenus qui y sont associés. L'unité de compte Cap Santé est accessible uniquement en contrat d'assurance-vie et de capitalisation. Ce support constitué sous la forme d'une société civile à capital variable ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréé par l'AMF. Il a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière. Les revenus générés, nets de frais de gestion, sont capitalisés.

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Siège : 36 rue de Naples 75008 Paris. Enregistrée sous le numéro 531 231 124 RCS Paris. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.2

SURAVENIR : Siège social : 232, rue Général Paulet – BP 103 – 29802 BREST CEDEX 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 1 235 000 000 €. Société mixte régie par le code des assurances. SIREN 330 033 127 RCS BREST. SURAVENIR est une société soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09).