

Document d'Informations Spécifique

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE : Conformément à la réglementation PRIIPs (Règlement (UE) n° 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance), Praemia REIM France en tant que producteur de SCI distribués exclusivement en Unités de Comptes (UC) par des assureurs n'est pas tenu réglementairement de produire un Document d'Informations Clés (DIC). En effet, ces fonds étant destinés à des clients professionnels au sens de la Directive MIF 2, il serait d'ailleurs non-conforme d'en produire, ces produits n'ayant pas d'autorisation de commercialisation auprès des clients non-professionnels.

L'ensemble de l'information nécessaire à la production des Documents d'Informations Spécifiques (DIS) pour les contrats en UC que vous distribuez en tant qu'assureurs est présent dans l'European PRIIPS Template (EPT) qui vous a été transmis par Praemia REIM France.

Pour encadrer au mieux l'envoi du présent document, nous vous rappelons que plusieurs options sont envisageables :

- Signature d'une décharge de responsabilité par l'assureur concerné,
- Avenant aux conventions de référencement sur ce point,
- Ajout de clauses de non-responsabilité spécifiques sur la version de nos DIS (cette option a été choisie dans le cadre du présent envoi).

En quoi consiste ce produit ?

CAPIMMO (ISIN FR0014004GX5 / LEI : 9695000VFPOQ8ZI8B758)

Type : Société Civile immobilière à capital variable

Objectifs : Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, et d'une poche d'actifs liquides de 10% minimum. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 25 % de la valeur des actifs. Elle est gérée discrétionnairement par la société de gestion. La Société promet des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne poursuit pas d'objectif de développement durable ; elle est classée « Article 8 » au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « SFDR »).

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts. L'associé a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative de ses parts déterminée hebdomadairement, le vendredi, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvré suivant. La société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

Pour plus de détails, veuillez vous référer au paragraphe " Politique d'investissement " du document d'information des investisseurs.

Dépositaire : Le dépositaire de la SCI est BNP Paribas S.A.

Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur la SCI (copie du document d'informations Spécifiques et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : serviceclients@praemiareim.com

Investisseurs de détail visés : Tous les 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 capables de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte. La souscription directe n'est toutefois ouverte qu'à des clients professionnels tels que définis par le Code monétaire et financier, à l'exclusion de toute « US Person », sous réserve d'agrément par la Société de Gestion. Le présent document leur est exclusivement destiné.

Date de production : 07/11/2025

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

Indicateur de risque



Risque faible

Risque élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant échéance, vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible à moyen, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de CAPIMMO à vous payer en soit affectée.

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

Risque de perte en capital, 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 concentration, 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.

Scénarios de performance

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 780 €	3 510 €
	Rendement annuel moyen	-32,20%	-12,27%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 820 €	7 520 €
	Rendement annuel moyen	-21,80%	-3,50%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 200 €	13 100 €
	Rendement annuel moyen	2,00%	3,43%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 400 €	13 740 €
	Rendement annuel moyen	4,00%	4,05%

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

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

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

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une SCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	509 €	4 031 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	5,09%	3,53%

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,96% avant déduction des coûts et de 3,43% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	200,00 €	2,0% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	244,00 €	2,5% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le document d'information des investisseurs.
	Coûts de transaction de portefeuille	65,00 €	0,7% de la valeur de votre investissement. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

Période de détention recommandée : 8 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. Le rachat a lieu à cours inconnu et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCI CAPIMMO ni par Praemia REIM France. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

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@praemiareim.com ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris. Site Internet : www.praemiareim.fr
- 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 Spécifique de lister exhaustivement.

La SCI est classée « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'Informations Spécifique de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.