

SCI Cap Santé (by Capimmo)

Société civile immobilière à capital variable

36 rue de Naples, 75008 Paris

908 697 592 R.C.S. Paris

(la « **Société** » ou le « **FIA** »)

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (« FIA ») constitué sous forme de Société Civile Immobilière (SCI) régie par l'article L. 214-24, III, 1 du Code monétaire et financier. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à l'article 421-34, I du Règlement Général (« RG ») de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Avertissements :

La performance de la Société n'est pas garantie.

Ce placement comporte un risque de perte en capital. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES.....	4
CHAPITRE II. ACTEURS.....	4
CHAPITRE III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	6
1. Objectif d'investissement	6
2. Stratégie d'investissement de la Société	6
CHAPITRE IV. REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	7
1. Critères d'éligibilité.....	7
2. Limites d'investissement et règles de dispersion	8
CHAPITRE V. STRATEGIE DE FINANCEMENT ET SURETES	9
CHAPITRE VI. PROFIL DE RISQUE.....	10
1. Risques généraux	10
2. Risque lié à la stratégie d'investissement.....	11
CHAPITRE VII. SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE	13
CHAPITRE VIII. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT	13
1. Souscription de parts.....	13
2. Rachat des parts	14
3. Traitement équitable	14
CHAPITRE IX. FRAIS ET COMMISSIONS	14
1. Frais de fonctionnement et de gestion	16
2. Frais d'exploitation immobilière	16
3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières	17
CHAPITRE X. EVALUATION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)	18
1. Évaluation des actifs immobilisés	18
2. Évaluation des actifs circulants	19
3. Évaluation de l'endettement	20
CHAPITRE XI. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT.....	20
CHAPITRE XII. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE.....	20
CHAPITRE XIII. RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....	20
CHAPITRE XIV. U.S. RESTRICTIONS	21
CHAPITRE XV. INFORMATIONS DES ASSOCIES	21
CHAPITRE XVI. AUTRES INFORMATIONS.....	21

CHAPITRE I. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Société Civile Immobilière
Dénomination	SCI Cap Santé (by Capimmo) Siège social : 36 rue de Naples – 75008 Paris
Date de création de la Société	Immatriculation le 30 décembre 2021
Droit applicable	Droit français
Code LEI	(en cours d'attribution)
Code ISIN	FR0014009IF7
Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la Société	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'associé auprès de : Primonial REIM France 36 rue de Naples – 75008 Paris
Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation	Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'associé auprès de : Primonial REIM France 36 rue de Naples – 75008 Paris

CHAPITRE II. ACTEURS

Société de Gestion	La Société est gérée par Primonial REIM France , Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16/12/2011 (la « Société de Gestion » ou « PREIM France »).
Personne s'assurant du respect des critères relatifs à la capacité des souscripteurs à investir	Adresse : 36 rue de Naples – 75008 Paris En qualité de société de gestion de FIA, Primonial REIM France a reçu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n°ABZX73-001. Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RGAMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA par ses fonds propres. Le cas échéant, la Société de Gestion pourrait souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle. La Société de Gestion exerce les fonctions de gérant de la Société. Les principales activités significatives de la Société de Gestion, en dehors de celles concernant spécifiquement la Société, consistent dans la gestion d'autres OPCI, de SCPI, de fonds d'investissement alternatifs immobiliers et de leurs filiales, dans le montage, le lancement, la commercialisation et la valorisation de tels fonds, et

	dans l'acquisition, l'entretien, le développement, la valorisation et la cession du patrimoine immobilier et financier de ces fonds et filiales.
Dépositaire conservateur Teneur de compte-émetteur / teneur de passif	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES Société en commandite par actions ayant son siège social sis 3, rue d'Antin – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, société habilitée en tant que dépositaire et établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin Les missions confiées au dépositaire sont, notamment : • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la Société ; • le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ; • le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la Société et des créances d'exploitation ; • le suivi des flux de liquidité de la Société. Le Dépositaire n'est déchargé de sa responsabilité au titre de la perte d'un instrument financier de la Société que s'il prouve (i) que l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission de sa part ou de la part d'un de ses éventuels délégataires, et (ii) qu'il n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur.
Délégataire de la gestion comptable	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution Adresse postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin Siège social : 3, rue d'Antin – 75002 Paris RCS Paris 552 108 011 La Société de Gestion a délégué la gestion comptable de la Société, ce qui inclut les missions suivantes (de façon non limitative) : • la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la Société ; • la constitution d'un inventaire des actifs et passifs ; • l'établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ; et, • le calcul et la diffusion de l'Actif Net Réévalué (« ANR ») conformément à la réglementation applicable. À ce jour, il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée

	selon la politique de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion.
Commissaire aux comptes	MAZARS SA 61 rue Henri Régnault Tour Exaltis 92400 Courbevoie RCS Nanterre 784 824 153 Le Commissaire aux comptes a essentiellement la charge de : • certifier les comptes de la Société ; et • attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.
Expert externe en évaluation	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 167 quai de la bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex RCS Nanterre 327 657 169 L'Expert externe en évaluation a la charge de l'évaluation des actifs immobiliers du FIA.

CHAPITRE III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1. Objectif d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier détenu principalement indirectement, localisé dans les Etats européens¹ membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE).

2. Stratégie d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et leurs équivalents de droit étranger et, à titre accessoire, la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante.

Ce patrimoine immobilier est principalement situé dans les Etats européens membres de l'OCDE¹ et est principalement constitué d'actifs immobiliers en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance. De ce fait, il est prévu d'acquérir par exemple des

¹ Compris comme tous les Etats du continent européen (abstraction faite de tout rattachement à l'Union Européenne, à la Zone Euro, à l'Espace Economique Européen, à l'Espace Schengen, à l'AELE ou autre organisation internationale régionale essentiellement européenne, incluant donc par exemple la Suisse, la Norvège etc.), et les Etats insulaires compris dans cette zone géographique comme, notamment, l'Islande, l'Irlande, et le Royaume-Uni etc. et les dépendances ultramarines de tous ces Etats. Les frontières terrestres de l'espace considéré sont celles de la Russie, de la Biélorussie, de l'Ukraine, de la Moldavie et de la Turquie, quand bien-même ces Etats seraient ou deviendraient membres de l'OCDE.

établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences pour personnes âgées, des résidences-services, des cliniques, des hôpitaux, des laboratoires, des centres de recherche médicale, *life science*, centres de soins et de vaccination.

Plus généralement, la Société peut réaliser toutes opérations financières (telles que le placement des sommes disponibles dans des produits de placement de trésorerie éligibles), mobilières ou immobilières permettant la réalisation de la stratégie d'investissement, à condition de respecter le caractère civil de la Société.

Les actifs acquis en direct par la Société répondent aux mêmes critères que ceux acquis de manière indirecte.

La Société peut recourir à l'endettement et, dans ce contexte, souscrire des instruments financiers à terme à titre de couverture des taux d'intérêt, comme détaillé à l'article relatif à la stratégie de financement.

Cette stratégie est initiée dès la création de la Société.

CHAPITRE IV. REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

1. Critères d'éligibilité

A. Poche immobilière

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.

B. 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.

2. Limites d'investissement et règles de dispersion

A. Poche immobilière

Investissements privilégiant les actifs immobiliers « core » de santé

La poche immobilière de la Société est constituée, pour au moins 90% de la valeur nette de marché des investissements immobiliers de la Société, d'actifs immobiliers sous-jacents dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :

- de la santé (cliniques, laboratoires, centres médicaux, hôpitaux etc.) ;
- des seniors et de la dépendance (*senior housing*, EHPAD etc.).

Pour le solde de sa poche immobilière, soit dans la limite de 10% de la valeur nette de marché de ses investissements immobiliers, la Société peut sélectionner et acquérir des actifs ou participations immobilières sur tout autre secteur du marché immobilier (éducation, bureau, infrastructures sociales, résidentiel, *coliving*, etc.).

Règles de dispersion

La Société se conforme aux règles de dispersion ci-après au plus tard le 31 décembre de chaque année :

- la Société ne peut détenir en pleine propriété plus de 10% du nombre des parts en circulation de chaque SCPI sous-jacente ;
- la Société ne peut investir dans des véhicules gérés par une société gérant elle-même moins de 200 millions d'actifs sous gestion ;
- la part des investissements gérés par une société de gestion Primonial REIM européenne² (une « **SGP PREIM** ») ne peut dépasser les deux tiers de l'encours net de la poche immobilière ;

² Primonial REIM France S.A., Primonial REIM Luxembourg S.A., et toute autre société de gestion présente et future sous contrôle capitalistique majoritaire du Groupe Primonial agréée par une autorité de supervision nationale d'un pays compris dans le périmètre géographique d'investissement de la Société.

- la Société détient au plus tard à la clôture de son second exercice social au moins 5 immeubles en direct d'une valeur totale d'au moins 15 245 000 €.

En cas de non-respect d'un de ces ratios en date du 31 décembre de chaque année, la gérance présente un plan de régularisation aux associés dans le cadre d'un reporting *ad hoc* et/ou lors de la plus prochaine assemblée générale à tenir (programme d'arbitrage ou justification d'une résolution future attendue).

B. Poche de liquidités

La Société détient par ailleurs a minima 5% d'actifs liquides dont l'objet est de placer la collecte en attente d'investissement et d'assurer une certaine liquidité aux associés en cas de demande de retrait.

CHAPITRE V. STRATEGIE DE FINANCEMENT ET SURETES

La Société peut avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit. Les emprunts ont notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs répondant à la stratégie d'investissement, la rénovation, la réhabilitation des actifs immobiliers ainsi que la réalisation de travaux éventuels.

Par ailleurs, à compter de la date de création de la Société, et tout au long de sa vie statutaire, la Société respecte un ratio d'endettement total maximal, bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 50% de la valeur des actifs au maximum. La Société respecte par ailleurs un effet de levier maximal, calculé selon la méthode de l'engagement au sens de la directive AIFM, de 2.

Le ratio d'endettement (*loan-to-value*) de la Société s'entend comme le rapport entre les dettes bancaires souscrites directement par la Société ou indirectement par des filiales ou des participations considérées comme contrôlées pour les besoins du présent document, à hauteur de la quote-part détenue par la Société, et le montant de l'Actif Brut réévalué tenant compte de ce même périmètre de transparence. Lorsque la participation est considérée comme non-contrôlée alors la transparence n'est pas appliquée et le montant des dettes n'est pas remontée dans l'assiette de calcul.

Les filiales et participations considérées comme contrôlées, dans le cadre de la détermination du ratio d'endettement, sont celles gérées par :

- Primonial REIM France à l'exception des SCPI, OPCI dits « Grand Public » et SCI à capital variable sous-jacent d'unités de comptes de contrats d'assurance-vie ;
- d'autres entités du groupe Primonial à l'exception des Organismes de Placement Collectif ou équivalents de droit étranger (SICAV-SIF, SICAV-RAIF) ;
- un gestionnaire externe et sur lesquelles la Société exercerait un contrôle au sens réglementaire ou capitalistique, hors SCPI, OPCI dits « Grand Public », SCI à capital variable sous-jacent d'unités de comptes de contrats d'assurance-vie ou tout équivalent de droit étranger.

Les prêteurs sollicités pour ces emprunts sont des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'OCDE, mais aussi les associés de la Société s'ils y consentent, et d'autres prêteurs autorisés par la loi dans le cadre de prêts participatifs. Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable.

Dans le cadre des emprunts souscrits, la Société peut consentir au bénéfice des prêteurs, ou de tiers désignés par ceux-ci, toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La Société peut consentir au bénéfice des prêteurs de ses participations, ou de tiers désignés par ceux-ci, toute sûreté réelle ou personnelle en garantie des emprunts souscrits par ses participations.

La Société peut consentir des avances en compte courant à ses filiales et participations.

La Société peut souscrire tous instruments dérivés utilisés pour couvrir le risque de taux résultant de ses opérations de financement. Elle peut faire de même pour couvrir le risque de change résultant de ses investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. Plus précisément, la couverture totale ou partielle des risques de taux et de change se fera par la souscription d'instruments financiers à terme simples (*swaps, caps, floors, put* etc., négociés sur un marché réglementé, organisé ou de gré-à-gré...) à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré. Il ne sera pas utilisé d'instruments dérivés à des fins d'exposition à un marché.

CHAPITRE VI. 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.

1. Risques généraux

A. Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'ANR de la Société.

B. Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la Société et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion et l'ANR de la Société peut enregistrer une performance négative.

C. Risques en matière de durabilité

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe. Il est rappelé que les facteurs de risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, au sens du Règlement (UE) 2019/2088. La Société a été constituée dans le seul objectif d'acquérir un patrimoine immobilier préexistant conforme à sa politique d'investissement. Dans le cadre de cette acquisition, la Société de Gestion a diligenté des audits environnementaux, desquels il n'est pas ressorti de point d'attention susceptible de remettre en question le projet d'acquisition. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle n'ont pas été pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

A ce jour, la Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (« PAI : *principal adverse impacts* ») ; elle sera tenue de le faire au plus tard le 1^{er} janvier 2023, et sa documentation sera mise à jour en conséquence et communiquée aux

associés. Néanmoins, l'attention portée aux facteurs de durabilité dans le cadre des décisions d'investissement permet de limiter l'impact négatif du produit sur les facteurs de durabilité sans que nous puissions en mesurer l'effet.

La prise en compte des principales des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre et l'intensité énergétique, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation quantitatifs qui sont en cours de développement par Primonial REIM France.

2. Risque lié à la stratégie d'investissement

A. Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

Les risques exposés ci-après sont appréciés de la même manière que la Société détienne directement ou indirectement ses actifs immobiliers :

- les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société.
- au niveau immobilier, la Société est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement ;
- la Société pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier au travers de ses investissements directs ou indirects ;
- durant la période d'investissement, la Société peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La Société pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers ;
- risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI). La Société pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la Société aux risques suivants :
 - o risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
 - o risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
 - o risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

B. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à termes) ou des locataires (pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la l'ANR de la Société.

C. Risque de liquidité

La Société est non cotée et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui

devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la Société. La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que des associés seraient amenés à effectuer. Les associés sont avertis qu'un rachat anticipé peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, l'associé peut perdre tout ou partie de son investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il recevra en retour. Toute décision de retrait d'un associé s'exerce dans les conditions définies par la loi et les statuts.

D. Risques financiers

Risques liés à l'endettement

La Société aura un recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, mais également les risques de perte.

Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la Société à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la Société.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

Risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »

La Société pourra investir sur des titres cotés exposés aux risques des marchés actions. L'ANR de la Société pourra être impactée à la hausse ou à la baisse selon l'évolution des marchés.

Risque de subordination

Dans le cadre d'opérations de financement, la Société peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la Société ou de ses filiales au titre des sommes distribuables par la Société à ses associés.

Risque lié à l'octroi de sûretés

Toute sûreté consentie par la Société sur des actifs immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la Société et de ses associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

Risque de change

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'Euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la Société.

CHAPITRE VII. SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

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.

La Société est ainsi réservée à tout investisseur professionnel souhaitant s'exposer au secteur immobilier de santé dans les conditions et perspectives de rendement et de risque décrites dans la politique d'investissement.

La Société ne fait l'objet d'aucune publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

La Société de Gestion a la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs sont respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

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

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette Société dépend de la situation personnelle de chaque investisseur. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement, mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette Société, la Société de Gestion ne pouvant garantir que la performance de la Société sera conforme à ses objectifs, ni que cette performance sera conforme aux objectifs de l'investisseur (celle-ci dépendant de la composition du portefeuille de l'investisseur).

Il est rappelé que ni le capital investi ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

La Société est interdite à la souscription par des investisseurs de détail au sens de l'article 4, paragraphe 6 a) du Règlement (UE) No 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.

CHAPITRE VIII. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

1. Souscription de parts

Les modalités de souscription des parts sociales sont régies par les statuts de la Société.

Le capital social peut être augmenté par décision collective des associés, dans les conditions prévues par la loi et les statuts de la Société.

La souscription de parts donne lieu à la perception par la Société d'une commission de souscription qui lui est acquise dont l'objet est de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société pour acquérir des actifs.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux
Commission de souscription acquise à la Société	Actif Net Réévalué x nombre de parts souscrites	0% jusqu'au 31/12/2022 2% au maximum à compter du 01/01/2023

Commission de souscription non-acquise à la Société	Néant	Néant
---	-------	-------

Le taux effectif de la commission de souscription acquise à la Société appliquée est mentionné dans les bulletins de souscription. Ce taux effectif peut varier d'une Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué (tel que ce terme est défini dans les statuts) à l'autre, dans la limite du taux maximum susmentionné. Il demeure identique pour tous les souscripteurs souscrivant sur une même Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué.

2. Rachat des parts

Les modalités de rachat des parts sociales sont régies par les statuts de la Société.

Le rachat de parts ne donne pas lieu à perception de commissions.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux
Commission de rachat acquise à la Société	Néant	Néant
Commission de rachat non-acquise à la Société	Néant	Néant

3. Traitement équitable

Aucun investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

CHAPITRE IX. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut Réévalué	1,90% TTC au maximum dont 1,60% HT (non assujetti à la TVA*) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut Réévalué	10% HT (12% TTC) en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations d'investissements et d'arbitrage (hors commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages)	Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou actif brut réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées, au prorata de leur détention par la SCI	20% HT (24% TTC) sur les acquisitions 7% HT (8,40% TTC) sur les cessions
Commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages...		

<i>...relatifs à des biens et droits immobiliers détenus en direct</i>	Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits, hors frais	1,00 % HT (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions 1,00 % HT (non assujetti à la TVA*) sur les cessions
<i>...relatifs à des participations dans des entités gérées par une SGP PREIM (AUTRES que des SCPI et des OPCI dits « grand public » et fonds de droit étranger assimilés)</i>	Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits, hors frais des immeubles ou droits immobiliers acquis indirectement	1,00 % HT au maximum (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions 1,00 % HT au maximum (non assujetti à la TVA*) sur les cessions
<i>...relatifs à des participations dans des SCPI et des OPCI dits « grand public » et fonds de droit étranger assimilés gérés par une SGP PREIM</i>	Aucune	Néant
<i>...relatifs à des participations dans des entités <u>non gérées</u> par une SGP PREIM (AUTRES que des sociétés foncières cotées dont les titres sont acquis en application d'une délégation de gestion conférée par Primonial REIM France)</i>	Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits, hors frais	0,30 % HT (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions 0,30 % HT (non assujetti à la TVA*) sur les cessions
<i>...relatifs à des participations dans des entités <u>non gérées</u> par une SGP PREIM dont les titres sont acquis en application d'une délégation de gestion conférée par Primonial REIM France</i>	Aucune	Néant

* En application de l'article 261 C, 1°, e. ou f., selon le cas, du Code général des impôts, étant précisé que la Société de Gestion déclare ne pas avoir opté pour la TVA.

La valeur de l'actif brut réévalué s'entend comme la somme des éléments suivants :

- valeur d'expertise des immeubles détenus en direct par la Société ;
- valeur de marché des valeurs mobilières, créances et disponibilités détenues en direct par la Société (y compris la poche de liquidités et hors participations immobilières et avances sur comptes courants accordées aux filiales et participations immobilières) ;
- pour les filiales ou participations immobilières considérées comme contrôlées par la Société pour les besoins du présent document, la somme des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct par la filiale ou la participation et valeurs de marché des valeurs mobilières, créances et disponibilités détenues en direct par la filiale. La prise en compte de ces éléments s'entendant à tous niveau des structures sous-jacentes à la hauteur de la quote-part de détention en capital ; et

- valeur nette de marché des participations immobilières considérée comme non-contrôlée par la Société.

1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la Société afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La Société règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la Société (*fund management* immobilier) ou mission de « gérance », englobe la direction générale et l'animation de la Société dans les domaines administratifs, comptables, et financiers, également, l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de la Société, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- gestion des actifs immobiliers (*asset management* immobilier) ou mission de « gestion », à savoir notamment l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, la gestion immobilière, la commercialisation, le suivi des travaux.
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la Société supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'expert externe en évaluation immobilière.

La commission de gestion est facturée mensuellement.

Les frais de gestion sont acquittés au rythme de facturation des fournisseurs qui en sont à l'origine.

2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier détenu, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les

primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « *property management* », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la Société, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières

A. Frais liés aux opérations d'investissements et d'arbitrage (hors commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages)

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

B. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion pour rechercher et acquérir les actifs immobiliers, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

S'agissant plus spécifiquement de la « *Commission de mouvement liées aux investissements et arbitrages relatifs à des participations dans des entités **gérées** par une SGP PREIM (AUTRES que des SCPI et des OPCI dits « grand public » et fonds de droit étranger assimilés)* », il est

précisé qu'elle n'est perçue qu'à hauteur du taux maximum spécifié et par transparence avec tous les niveaux de la structure d'investissement où une SGP PREIM perçoit une commission de même nature, de sorte que, par exemple, si une SGP PREIM perçoit de la part de la participation une commission équivalente à 0,60% de l'assiette susvisée, alors la Société est redevable à Primonial REIM France au maximum de 0,40% de cette assiette.

CHAPITRE X. EVALUATION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)

L'Actif Net réévalué de la Société est établi toutes les semaines, le mardi (ou le jour ouvré suivant si le mardi est férié) (la « **Date d'Établissement de l'Actif Net Réévalué** »).

La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'ANR à chaque associé. La valeur de l'ANR est également disponible sur demande auprès de la Société de Gestion. L'ANR par part est tronqué à deux décimales.

1. Évaluation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

- les immeubles, bâtis ou en cours de construction, et droits réels immobiliers détenus en direct sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché hors droits telle que communiquée par l'expert externe en évaluation ;
- les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait ;
- les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d'exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents ;
- les parts d'OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant hors distribution relative à la période valorisée dans l'actif net réévalué pris en compte dès lors qu'elle est provisionnée dans les comptes de la Société. Cette valeur liquidative est calculée sur la base des dernières valeurs d'expertises hors droit connues telles que communiquées par les experts immobiliers.
- les parts et actions de sociétés non cotées et de sociétés n'établissant pas de valeurs liquidatives sont valorisées à leur dernier actif net réévalué par part, hors distribution relative à la période valorisée dans l'actif net réévalué pris en compte dès lors qu'elle est provisionnée dans les comptes de la Société. Ces actifs nets réévalués par part sont calculés sur la base des dernières valeurs d'expertises hors droit connues telles que communiquées par les experts immobiliers.
- les actions des sociétés foncières cotées, lorsqu'elles sont acquises dans le cadre d'une délégation de gestion confiée à un prestataire externe à PRIMONIAL REIM France, sont valorisées au cours de bourse. Lorsqu'elles sont acquises directement par PRIMONIAL REIM France sans recours à un délégataire de gestion, c'est-à-dire lorsque l'investissement se fait dans une optique de détention long terme ou de *club deal*, elles sont valorisées :
 - Lorsque ces foncières cotées ont une capitalisation inférieure à 2 milliards d'euros ou ne font pas partie du premier compartiment de leur place de cotation ou que la participation détenue par la Société est supérieure à 1% du nombre d'actions en circulation ou que le flottant (somme des détentions unitaires inférieures à 1%) est inférieur à 20% du capital de la société : sur la base du dernier actif net réévalué connu, diminution faite des distributions provisionnées par la Société dans ses comptes, et non encore comptabilisées dans la valeur du sous-jacent, plus une décote de 5%.
 - Lorsque ces foncières cotées ont une capitalisation supérieure à 2 milliards d'euros, font partie du premier compartiment de leur place de cotation, que

la participation détenue par la Société ne dépasse pas 1% du nombre d'actions en circulation et que la société cotée possède un flottant supérieur à 20% : sur la base du cours de bourse.

- les parts de SCPI en usufruit sont valorisées à leur valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit selon la méthode de l'amortissement linéaire) ;
- les contrats de capitalisation sont valorisés à leur valeur de rachat augmentée des intérêts courus des fonds euros au taux minimum garanti par le contrat le cas échéant ;
- les OPCVM et obligations monétaires sont valorisés à leur dernier cours d'exécution ;
- les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché.

2. Évaluation des actifs circulants

Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auquel sont rajoutés les produits à recevoir.

Les produits prévisionnels des immeubles et participations immobilières et financières à recevoir sont pris en compte dans le calcul de l'actif net réévalué de façon linéaire. Ces derniers sont estimés sur la base des distributions prévisionnelles communiquées par les sociétés de gestion. A réception des coupons, dividendes et loyers réels, l'écart entre les montants provisionnés et ceux réellement perçus impacte directement l'actif net réévalué de la Société.

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué de la part. Les frais d'acquisition des parts d'OPCI et des actifs immobiliers détenus directement sont amortis sur 8 ans. En effet, ces actifs « moins liquides » (période de lock-up et délais de conservation des actifs) permettent d'amortir ces frais sur la période minimum de détention.

A. Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

B. Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la Société à chaque date d'établissement d'une valeur d'ANR selon les modalités précisées ci-dessous.

C. Instruments du marché monétaire

(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la valeur d'ANR, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'€STER), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du *spread* de marché de l'émetteur).

(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du *spread* de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

D. Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture ;
- (ii) Les opérations à terme ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt) et aux taux d'intérêt. Ce prix est corrigé du risque de signature.

3. Évaluation de l'endettement

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable. La Société valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

CHAPITRE XI. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

En signant son bulletin de souscription, l'associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la Société selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Document d'information et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Document d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la Société est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

CHAPITRE XII. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations relatives au FIA qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

CHAPITRE XIII. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

CHAPITRE XIV. U.S. RESTRICTIONS

Les parts sociales n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les parts sociales ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person » tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

La Société de gestion de la Société a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts sociales par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts sociales détenues, ou (ii) au transfert de parts sociales à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la Société, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de parts sociales n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout associé doit informer immédiatement la Société dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout associé devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts sociales et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts sociales à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la Société se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part sociale détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts sociales par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la Société.

CHAPITRE XV. INFORMATIONS DES ASSOCIES

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués des statuts, du document d'information des investisseurs, du rapport annuel intégrant :

- 1) le rapport de gestion,
- 2) des comptes annuels,
- 3) les rapports du Commissaire aux comptes,

et tout autre document prévu par les statuts.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier postal et/ou électronique à chacun des associés.

Le cas échéant, les associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la Société.

La Société de Gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

CHAPITRE XVI. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'associé auprès de :

Primonial REIM France

Adresse : 36 rue de Naples – 75008 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'associé.

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : **SCI CAP SANTE (BY CAPIMMO)**

(LEI : en cours)

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit : ☒ ☐ ☐ promeut des caractéristiques environnementales ou sociale, mais ne poursuit pas d'objectif de développement durable

☒ il n'investit pas dans des investissements durables

☐ il investit partiellement dans des investissements durables

☐ ☒ a pour objectif l'investissement durable. Investissement durable désigne un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Un indice de référence a-t-il été désigné dans le but d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

- ☐ Oui
- ☒ Non

1. Quels caractéristiques environnementales ou sociales sont promues par ce produit financier ?

- **Quels indicateurs de durabilité sont utilisés pour mesurer l'atteinte des objectifs environnementaux ou sociaux promus par ce produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

Le fonds promeut, parmi les questions sociales, celles ayant trait à la santé, à la recherche médicale, à l'hébergement des seniors et de la dépendance et accessoirement à l'éducation.

2. Quelle stratégie d'investissement est poursuivie par ce produit financier ?

Les stratégies d'investissement guident les décisions d'investissement sur le fondement de facteurs tels que des objectifs d'investissement et une tolérance au risque.

Le fonds a pour objectif de constituer et détenir durablement de manière directe et indirecte un patrimoine immobilier. Ce patrimoine immobilier détenu indirectement sera principalement situé dans les Etats européens membres de l'OCDE et sera en grande majorité constitué d'immeubles dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance. La Société peut recourir à l'endettement dans la limite de 50% de la valeur des actifs immobiliers et un effet de levier maximal de 2 au sens de la directive AIFM.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement qui sont utilisés pour sélectionner les investissements de nature à atteindre les objectifs environnementaux ou sociaux promus par ce produit financier ?**

La stratégie d'investissement impose de privilégier les actifs loués à des locataires dont l'activité est en lien avec la santé, les seniors et la dépendance.

- **Comment cette stratégie est-elle mise en œuvre dans le processus d'investissement, au fil du temps ?**

L'activité du locataire/opérateur est connue dès l'acquisition. Une partie significative des actifs sélectionnés sont monolocataires et destinés à un usage spécifique dans les domaines de la santé et de l'éducation, pendant la durée du bail à tout le moins.

- **A quel degré l'application de cette stratégie réduit-elle l'univers d'investissement ?**

L'application de cette stratégie limite l'univers d'investissement, pour les actifs privilégiés par la politique d'investissement, dans la mesure où le volume annuel de transactions, dans la zone euro par exemple, en immobilier de santé représente une part marginale de l'investissement total en immobilier commercial. A titre d'exemple, il représentait en 2020 un montant de 7 milliards d'euros contre un montant global de 240 milliards d'euros pour l'immobilier commercial (source : Real Capital Analytics).

- **Quelle est la politique permettant d'évaluer les bonnes pratiques de gouvernance d'une société cible d'un investissement ?**

Les principes de bonne gouvernance impliquent de saines structures de management, relations de travail, rémunération du personnel et conformité fiscale.

La Société n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, cette question est sans objet.

- **Où puis-je trouver plus de détails au sujet de la stratégie d'investissement ?**

La stratégie d'investissement figure *in extenso* dans le document d'information des investisseurs qui vous est remise avant votre souscription, et qui est disponible sur le site internet de la Société de Gestion www.primonialreim.fr.

3. Quelle allocation d'actif est prévue pour ce produit financier ?

L'allocation d'actif décrit la quote-part d'investissement dans des classes d'actifs déterminées.

#1 Actifs alignés sur des objectifs environnementaux ou sociaux

a. Durables

La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

b. Autres objectifs environnementaux ou sociaux

Les actifs loués à des locataires dont l'activité est en lien avec l'éducation, la santé, les seniors et la dépendance, explicitement privilégiés dans la politique d'investissement, répondent à des besoins identifiés dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies et en particulier l'objectif 3 « Bonne

santé et bien-être ». La politique d'investissement fixe un seuil minimal de 90% minimum de la valeur nette de marché de ses investissements immobiliers quant à la proportion d'actifs devant poursuivre cet objectif.

#2 Autres actifs

Par exception, le fonds peut détenir des actifs qui ne sont pas loués aux locataires dont l'activité est en lien avec la santé, les seniors et la dépendance, et ce sans limitation sectorielle. Il pourra ainsi acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur nette de marché de son patrimoine immobilier, des actifs ou participations immobilières sur tout autre secteur du marché immobilier.

- **En quoi consistent les investissements inclus sous « #2 Autres actifs », quel est leur objet, et sont-ils encadrés par des mesures minimales d'ordre environnemental ou social ?**

Les immeubles ne correspondant pas aux catégories privilégiées par la politique d'investissement peuvent à l'occasion – mais non systématiquement – faire l'objet d'un programme d'amélioration de leurs qualités ESG. C'est en particulier le cas d'actifs de bureau. A cet effet Primonial REIM a produit un outil de notation ESG qui permet de piloter la progression des qualités ESG d'un actif jusqu'à une note-cible. En outre, la réglementation en vigueur dans les pays où sont localisés les actifs peut inclure des mesures minimales d'ordre environnemental ou social.

- **Dans quelle mesure l'emploi d'instruments financiers dérivés contribue-t-il à atteindre les objectifs environnementaux ou sociaux promus par ce produit financier ?**

La Société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture (i) du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable et (ii) du risque de change que présenteraient les investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la Société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

- **Comment les investissements durables contribueront-ils à atteindre un objectif d'investissement durable tout en ne causant aucun préjudice important à aucun de ces objectifs ?**

Les principales incidences négatives sont les impacts néfastes les plus significatifs des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité en lien avec des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, de droits humains, et d'enjeux de corruption et d'actes de corruption.

La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

Comment sont pris en compte les indicateurs d'incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?

Les indicateurs d'incidence négative suivants sont mesurés : émission de gaz à effet de serre, intensité de consommation d'énergie et consommation d'eau. Cette mesure permet de définir la trajectoire des indicateurs et les plans d'actions nécessaires à la diminution de leurs incidences négatives et de leurs risques de durabilité.

Les investissements durables sont-ils alignés avec les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme des Nations Unies ?

La Société n'investissant pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur, cette question est sans objet.

Il est toutefois rappelé que la Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Plus spécifiquement, le niveau d'équipement des territoires en logement social et intermédiaire contribue à réduire les inégalités sociales : en plafonnant le niveau des loyers, et en diminuant le temps de trajet domicile-travail, dans le cas général ou les emplois des familles concernées se situent dans des localisations centrales.

4. Ce produit financier tient-il compte de principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?

- ☒ Oui
☐ Non

5. Puis-je trouver en ligne plus de renseignements propres à ce produit ?

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site www.primonialreim.com.

Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la Société de Gestion.

Dernière mise à jour : mars 2022



Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

www.primonialreim.fr