

OBJECTIF

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

Produit

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Initiateur : Capma & Capmi

Site internet : www.monceauassurances.com

Pour de plus amples informations : 01 49 95 79 79

Autorité compétente : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)

Date de production du document : 02/04/2025

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Support d'investissement libellé en parts de société civile immobilière (SCI) à capital variable

Objectifs : MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS est un support d'investissement libellé en parts d'une société civile immobilière (SCI) à capital variable susceptible d'être sélectionné au sein des contrats d'assurance sur la vie et de capitalisation gérés par l'initiateur Capma & Capmi ainsi que par la compagnie d'assurance sur la vie Monceau Retraite & Epargne.

Il a pour objectif de réaliser des investissements permettant prioritairement la valorisation régulière de son patrimoine dans le temps et la constitution de revenus récurrents destinés à être réinvestis. Les investissements sélectionnés sont localisés en France métropolitaine. Il s'agit principalement d'immeubles à usage de bureaux et dans une proportion minoritaire de biens résidentiels et de locaux d'activités, de commerces et de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé ou de l'accueil des personnes âgées situés dans les grandes agglomérations françaises.

La SCI peut recourir à l'endettement pour financer ces acquisitions ou assumer des dettes dans une limite globale de 25% de la valeur de son actif net revalorisé au 30 septembre de l'année écoulée.

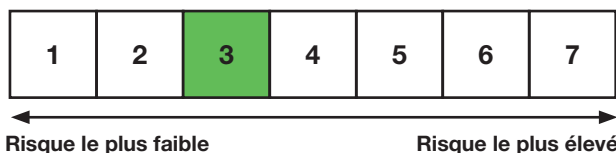
Durée de vie du produit

La SCI MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS a été créée pour une durée de 99 ans.

Investisseurs de détail visés : ce support d'investissement s'adresse à des investisseurs recherchant prioritairement la revalorisation de leur épargne sur la durée de détention recommandée et ayant une expérience/connaissance leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à la détention d'actifs immobiliers. Compte tenu de cet univers et de la différence pouvant exister entre la valeur de souscription et la valeur de rachat du produit, celui-ci pourrait ne pas convenir aux investisseurs envisageant de retirer leur apport avant huit (8) ans ou l'arbitrer en faveur d'autres supports pendant le même délai ou dont l'âge fait présumer une espérance de vie inférieure à cette même durée.

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

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant huit (8) ans même si la durée du contrat dont il fait partie intégrante est différente.

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.

L'ISR permet d'apprécier le niveau de risque de ce support d'investissement 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 la part de l'initiateur 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 entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de l'initiateur à vous payer en soit affectée.

Les risques et la performance du produit sont notamment liés aux fluctuations de la situation économique, des marchés immobiliers et de taux d'intérêt, aux caractéristiques et emplacements des immeubles et à l'endettement du produit qui peut accentuer, positivement ou négativement, ses performances.

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

L'ISR ne tient pas compte des risques liés aux fluctuations futures de la concentration des actifs immobiliers, des taux d'intérêt des financements et du traitement fiscal du produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur et/ou du ou des bénéficiaire(s) des prestations payables.

Si Capma & Capmi n'est pas en mesure de vous rembourser les sommes dues, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Toutefois, vous bénéficierez d'un système de protection des consommateurs dans le cadre du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation souscrit. L'indicateur présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

Scénarios de performance :

Tableau de performances

Les textes peuvent avoir besoin d'être adaptés en fonction de vos fonds

Période d'investissement recommandée : 8 ans

Exemple d'investissement: 10,000€

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9,410€	9,410€
	Rendement annuel moyen	-5.91%	-0.76%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9,410€	9,410€
	Rendement annuel moyen	-5.91%	-0.76%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10,220€	12,530€
	Rendement annuel moyen	+2.21%	+2.86%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10,600€	12,780€
	Rendement annuel moyen	+6.05%	+3.11%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur huit ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

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

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

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où l'initiateur ne pourrait pas vous payer.

Au-delà des indications portées ci-dessus, le contrat dans lequel ce support d'investissement est intégré peut comporter, à titre obligatoire ou optionnel, une garantie en cas de décès, qui ne s'applique que dans les conditions prévues par ledit contrat. Le document d'informations clés du contrat concerné est consultable et téléchargeable sur la page du contrat Monceau Epargne accessible sur le site www.monceauassurances.com. Il précise si une telle garantie existe et, dans ce cas, les conditions de son application ainsi que les modalités de détermination du capital garanti.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du support d'investissement ainsi que les coûts récurrents liés au contrat dans lequel il est retenu. A contrario, les coûts liés aux opérations ponctuelles sur le contrat à l'initiative du client (par exemple, frais sur primes, frais d'arbitrages ...) ne sont pas pris en compte ni ceux dus à votre conseiller ou distributeur. Ils ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle ni de celle, éventuellement, du ou des bénéficiaire(s) du capital payable en cas de décès qui peuvent également influencer sur les montants que vous recevrez ou qu'il(s) recevra (ont).

Que se passe-t-il si CAPMA CAPMI n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

CAPMA&CAPMI est une société d'assurance mutuelle, agréée et suivie par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Elle doit respecter les obligations réglementaires notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société d'assurance serait sans effet pour votre investissement dans le produit.

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. Si ce produit est utilisé dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, les coûts présentés ci-après n'incluent pas les éventuels coûts liés à ces contrats.

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. Nous avons supposé :

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

Tableau de frais par échéance

Investissement : 10,000€	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coût total	103€	1,071€
Réduction du rendement par an	+1.03%	

Performance avant déduction des coûts = +3.92%

Performance après déduction des coûts = +2.86%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique:

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

Tableau par type de frais

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coût d'entrée	+0.00% ...
	Coût de sortie	+0.00% ...
Coûts récurrents (prélevés chaque année)	Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	+0.92% ...
	Coûts de transaction	+0.11% ...
Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	+0.00% ...

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

Période de détention recommandée : au moins huit (8) ans.

Ce produit doit être considéré comme un investissement de long terme. La durée de détention recommandée de 8 ans a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat. Toutefois, même après cette période de 8 ans, le risque de perte en capital demeure.

Le rachat total ou partiel (ou l'arbitrage au profit d'un ou plusieurs autres supports d'investissement) est possible à tout moment sur simple demande accompagnée des pièces requises mais peut entraîner l'application de frais de sortie.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour tout problème de compréhension, lié à la commercialisation ou la gestion du contrat, vous pouvez contacter, en priorité, votre interlocuteur habituel par tout moyen à votre convenance. Si vous estimez que le différend n'est pas réglé, vous pouvez adresser une réclamation à notre siège social, nous nous engageons à y répondre dans un délai de deux mois à compter de sa réception :

- soit par courrier à l'adresse suivante : Capma & Capmi - Satisfaction Client - 36/38 rue de Saint-Petersbourg CS 70110 - 75380 Paris cedex 08
- soit par messagerie : satisfactionclient@monceauassurances.com
- soit via le site Internet : <https://www.monceauassurances.com/reclamation/>

Si un désaccord persiste, vous pouvez faire appel à la Médiation de l'Assurance, TSA 50110, 75441 Paris cedex 09, ou par une saisie en ligne sur le site www.mediation-assurance.org, et sans préjudice de votre droit d'agir en justice.

Autres informations pertinentes

De plus amples informations sur MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS sont fournies dans la notice d'information du support consultable et téléchargeable sur la page du contrat Monceau Epargne accessible sur le site www.monceauassurances.com ainsi que dans la notice d'information qui vous sera remise au moment de l'adhésion au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation proposant l'investissement dans MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS.

Le montant des coûts au fil du temps et l'incidence sur le rendement annuel du produit dépendent des caractéristiques du contrat au sein duquel il est sélectionné. Les valeurs indiquées sont des maxima.

La personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet ne peut en aucun cas vous demander de payer des coûts supplémentaires à raison d'une souscription.

Le présent document d'informations clés fait l'objet d'une mise à jour annuelle.