

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

## Informations Générales

### Aestiam Cap'Hébergimmo

ISIN : SCPI00003909

- ➔ Nom de l'initiateur du PRIIPS : AESTIAM, 90 rue de Miromesnil 75 008 Paris, Société de gestion de portefeuille agréée en France sous le n° GP-14000024 et réglementée par l'AMF.
- ➔ Devise du produit : EUR
- ➔ Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)
- ➔ Contact : le Service Relation Clients joignable au + 33 1 78 95 72 00
- ➔ Autorité compétente : AMF (Autorité des Marchés Financiers), France
- ➔ Date de production : 01/09/2023

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

## En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

La SCPI a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans l'optique de dégager un rendement et de réaliser une distribution régulière de revenu aux porteurs de parts.

**Objectifs :** La politique d'investissement de Aestiam Cap'Hébergimmo, SCPI de type « spécialisée », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, à la fois par sa typologie et sa localisation. L'objectif de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est d'investir principalement dans des actifs immobiliers dont les secteurs d'activité se portent sur des murs abritant des établissements spécialisés dans l'accueil de personnes (l'accueil et le service pour les personnes âgées, l'hôtellerie, les résidences étudiantes, l'enseignement, les loisirs, les crèches, les résidences gérées, la restauration et également sur opportunité dans tout type d'actif immobilier d'entreprise si l'acquisition est bénéfique à la Société tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière. Les acquisitions réalisées seront localisées en zone Euro principalement en France, Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas et Portugal. Les immeubles seront acquis neufs ou anciens. En fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement (VEFA) pourront être réalisés.

La SCPI pourra contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite fixée à la date d'édition du présent document à 40 % maximum de la capitalisation. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder trente-cinq pour cent (35 %) de la capitalisation de la SCPI.

La SCPI bénéficie du label ISR depuis le 12 juillet 2023 et s'engage à ce titre dans une démarche d'investissement socialement responsable et dans la recherche de la performance extra-financière. La SCPI promeut ainsi dans les processus d'investissement et de gestion des critères « ESG » (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance), à travers une démarche d'amélioration continue de son patrimoine, dits « Best-In-Progress ». Suite à l'intégration de la performance extra-financière dans sa stratégie, le fonds est classé à l'article 8 du règlement européen « Disclosure » ou « SFDR ».

Nom du Dépositaire : Caceis Bank

La durée de placement recommandée est fixée à 10 ans. Les performances de SCPI de rendement sont susceptibles de varier en fonction des cycles immobiliers. Dès lors, le versement de dividende peut varier à la hausse ou à la baisse, voire être potentiel, en fonction des conditions de location des immeubles, du taux de vacance, du niveau de loyer ou de la réalisation de travaux. Même si cela ne préjuge pas du futur, Aestiam Cap'Hébergimmo a, pour sa part, toujours distribué des dividendes depuis sa création.

**Investisseurs de détail visés :** Tout investisseur non professionnel ou professionnel qui souhaite diversifier son patrimoine et/ou se constituer des revenus complémentaires par le biais d'un placement dit long terme. La Société de gestion refuse la souscription de parts de SCPI émanant d'une «US Person» ainsi que tout transfert de parts au profit d'une «US Person».

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation de risques spécifiques à un investissement immobilier.

Assurance : non-applicable.

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

### Indicateur de risque



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.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

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

Vous êtes exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) à savoir :

**Risque de marché :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de liquidité :** L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré peuvent permettre à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La sortie du produit n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

**Risque de perte en capital :** Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti, ni protégé contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Risque en matière de durabilité : ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Risque lié à l'endettement : Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagement dont le non-respect rendrait la dette exigible.

La SCPI peut recourir à de telles opérations dans les limites prévues par la note d'information. La SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits, ce qui peut impacter la valeur de la SCPI.

**Pour plus d'information sur les risques, veuillez vous référer à la note d'information.**

Scénarios de performance				
Montant investi : 10000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans Période de détention recommandée
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	7 590 € -24,10 %	6 370 € -8,62 %	5 480 € -5,84 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	7 590 € -24,10 %	8 220 € -3,84 %	8 220 € -1,94 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 460 € -5,40 %	11 530 € 2,89 %	13 910 € 3,36 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 830 € 8,30 %	12 820 € 5,09 %	16 870 € 5,37 %

Le rendement moyen est estimé sur la base des prix de souscription et des distributions mensuelles nettes sur la période concernée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur une période de détention recommandée de 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous ayez investi 10000 euros. Ces scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter, vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Ils 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 tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit, par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 9 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tension 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. Ils ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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

AESTIAM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter les règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI et par conséquent, le défaut d'AESTIAM n'aura pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

La garde et la conservation des actifs de la SCPI sont assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti, ni couvert par un système national de compensation.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction de rendement (RIY) qui figure dans le tableau « coûts au fil du temps » ci-dessous montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires, dont le détail figure au tableau « composition des coûts ».

Les montants indiqués dans le tableau « coûts au fil du temps » sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour les périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### Coûts au fil du temps

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

Nous avons supposé que 10 000 € sont investis et qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) et que pour une sortie après 10 ans de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

Montant investi : 10000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans Recommandé
Coûts totaux	1 197 €	2 746 €	5 279 €
Incidence sur le rendement (%) RIY (réduction du rendement) par an - (Coûts annuels) <sup>(1)</sup>	11,97 %	4,49 %	3,38 %

<sup>(1)</sup> 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 6,74 % avant déduction des coûts et de 3,36 % 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

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 (10 ans);
- ➔ La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement après un an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 1 000 €	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. (10 %)
	Coûts de sortie : 0 €	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 150 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des actifs sous-jacents au produit. (1,66 %)
	Autres coûts récurrents : 47 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement. (0,52 %)
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats : 0 €	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prenons pas cette commission sur votre investissement.
	Commissions d'intéressement : 0 €	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prenons pas cette commission sur votre investissement.

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

La période de détention recommandée est de dix (10) ans.

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 10 ans, durée recommandée de détention de parts à compter de la date de souscription afin d'amortir les frais inhérents à la SCPI. Vous pouvez céder vos parts de façon anticipée :

- ➔ en demandant le remboursement des parts de la SCPI que vous aviez souscrites (retrait) à la société de gestion AESTIAM (procédure décrite au B du chapitre II de la note d'information). Nous attirons votre attention sur le fait que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.
- ➔ sans intervention de la société de gestion AESTIAM dans le cadre d'une transaction de gré à gré (procédure décrite au C du chapitre II de la note d'information).

La SCPI ne garantit pas le retrait ou la cession des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Le retrait et la cession des parts sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## Comment puis-je introduire une réclamation ?

Toute réclamation sur le produit (parts de la SCPI), ou sur Aestiam Cap'Hébergimmo ou sur la société de gestion, ou sur la personne qui vous fournit des conseils sur le produit ou qui vous le vend, peut être adressée au siège social d'AESTIAM en adressant un courrier postal (LRAR) ou un courrier électronique (LRE), à l'attention du Service Relation Clients : 37 rue Edouard Vaillant – 37 000 Tours.

- ➔ Tél. : +33 1 78 95 72 00
- ➔ E-Mail : [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)
- ➔ Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

Pour plus de détail sur la procédure de réclamation ou la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financier (AMF), suivre le lien suivant : [www.aestiam.com/documentation](http://www.aestiam.com/documentation)

AESTIAM s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception.

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également (sur simple demande et gratuitement) à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel du dernier exercice) que vous pouvez également consulter sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Vous devez impérativement prendre connaissance des dits documents qui doivent vous être remis au préalable à toute souscription.

Dans le cas où une réclamation auprès d'AESTIAM ne fournit pas une solution acceptable, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'AMF à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, Autorité des Marchés Financiers 17 Place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

La politique d'investissement actuelle conduit à catégoriser la SCPI en article 8 du Règlement «Disclosure» ou «SFDR» qui ne prend pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité, ou qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers (Taxinomie, Disclosure/SFDR, Rapport article 29 Loi Energie-Climat) disponibles à la page « Dispositifs réglementaires » du site internet d'AESTIAM, à l'adresse <https://www.aestiam.com>.

