



 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

**PÉRIODE D'INVESTISSEMENT
MINIMUM RECOMMANDÉE**

10 ans

**INDICATEUR SYNTHÉTIQUE
DE RISQUE**

1 2 3 **4** 5 6 7

ÉLIGIBILITÉ

- Assurance vie
- Compte Titres ordinaire



DOCUMENTATION COMMERCIALE À CARACTÈRE PROMOTIONNEL - PLACEMENT FINANCIER

SG Primonial OPCV ISR

Investir dans l'immobilier responsable.

SG  **C'EST VOUS
L'AVENIR**

SG Primonial ISR est un OPCI (« Fonds »).

L'OPCI présente un risque de perte totale du capital investi. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

À propos de Primonial REIM France

Primonial REIM France est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels. Primonial REIM France s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière en France.

■

Chez Primonial REIM France, nous pensons que conjuguer performance financière et performance durable est non seulement possible, mais plus que jamais nécessaire. Nous sommes convaincus que les actifs immobiliers en pointe sur le plan ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps, tout en étant une source de bien-être et de confort accru pour les locataires.

Anthony CHICOT

■

La gestion



Anthony CHICOT
Gérant
en charge des OPCI

Points clés

- Un fonds pour diversifier son épargne en investissant dans de l'immobilier physique et accessoirement des actifs financiers.
- Un accès simplifié à un portefeuille d'immobilier physique, en France et en Zone euro: immobilier de bureaux, logements, résidences étudiants, résidences seniors...
- Un fonds labellisé ISR, reposant sur une démarche de sélection exclusive.
- Une gestion assurée par des professionnels reconnus: Primonial REIM France (Real Estate Investment Management) pour la partie immobilière et La Financière de l'Échiquier pour les actifs financiers en contrepartie des frais.

Principaux risques

- **Risques de perte en capital:** La SPPICAV présente un risque de perte totale du capital investi. 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 SPPICAV 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 la valeur liquidative.

- Risque lié à la gestion discrétionnaire: Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV 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 SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.
- Risques liés à des investissements dans les actifs immobiliers: Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.
- Risques liés au recours à l'endettement et au crédit: 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 SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.
- Risque de liquidité: Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de l'OPCI sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.

Objectif d'investissement

L'objectif du fonds est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes⁽¹⁾ ainsi

qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés de l'immobilier et financiers, sans intention spéculative.

Pourquoi investir dans un fonds immobilier ISR ?

S'engager en faveur de l'environnement et de la société en investissant responsable. Investir responsable avec SG Primonial ISR, c'est orienter votre épargne au service d'enjeux tels que la lutte contre le changement climatique, la production d'énergies « propres », la santé et la sécurité des bâtiments, le confort et le bien-être des occupants des immeubles.

Conjuguer recherche de performance financière et investissement responsable. Les critères ESG augmentent la durabilité* et la valeur des actifs immobiliers et financiers dans le temps. La conviction de Primonial REIM France: les immeubles qui ne pourront pas démontrer une performance ESG seront moins liquides et seront moins valorisés sur le long terme.

L'objectif pour la poche immobilière est d'acquérir exclusivement des actifs dont la note ESG se situe au-dessus d'une note-seuil fixée à 70/100 au sens de la grille ESG développée par Primonial REIM France. L'OPCI développe donc une approche best-in-class exclusive en matière d'ESG (approche en sélectivité).

Pendant la phase de gestion, une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée, laquelle consiste en un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

L'allocation cible du fonds



60 %

minimum

La poche immobilière
Immobilier direct
ou immobilier indirect



35 %

La poche financière
OPCVM
et FIA



5 %

minimum

La poche de liquidités
Dépôts à terme, dépôts à vue,
OPCVM monétaires, bons
du Trésor...



Le label ISR a été lancé par le Ministère de l'Économie et des Finances en août 2016. Il résulte d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants. Le label vise à offrir une meilleure visibilité aux épargnants sur les produits de placement ISR, tout en garantissant aux investisseurs que leur gestion s'appuie sur des méthodologies solides avec une exigence de transparence forte et une information de qualité.

Pour plus d'informations sur le label ISR, rendez-vous sur www.lelabelisr.fr

Principales caractéristiques du fonds

Forme juridique	OPCI: Organisme de Placement Collectif Immobilier SPPICAV: Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Société de gestion	Primonial Real Estate Investment Management France
Déléguataire de la gestion financière	La Financière de l'Échiquier pour l'ensemble de la poche financière
Dépositaire/Conservateur	BNP Paribas Securities Services
Durée minimum d'investissement recommandée	10 ans minimum
Indicateur synthétique de risque*	4 (sur une échelle de 1 à 7)
Date de création du fonds	29/01/2021
Code ISIN	FR0014000AP2
Minimum de souscription initiale	100 EUR
Montant minimum de souscription	1 millièrme de part
Frais de fonctionnement et de gestion	2,10 % TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	2,20 % TTC maximum
Droits d'entrée non acquis à la SPPICAV**	1,9 % maximum du montant investi
Droits d'entrée acquis à la SPPICAV	3,5 % maximum du montant investi
Droits de sortie	Néant
Fréquence de valorisation/ Souscription/Rachat	2 fois par mois en milieu et fin de mois
Classification SFDR ***	Article 8

* L'indicateur synthétique de risque (mentionné dans le DIC PRIIPs): L'indicateur de risque permet à l'investisseur d'avoir une idée du risque de pertes liées aux performances futures du produit sur la durée de vie recommandée. Cet indicateur est basé sur une échelle allant de 1 à 7, du niveau de risque le plus faible (ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas de risque), au plus élevé. Le score indiqué combine deux types de risque: le risque de marché (les fluctuations de la valeur des investissements) avec le risque de crédit (la possibilité que l'établissement ne puisse pas rembourser).

** Concernant les investissements dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, à noter que si le contrat le prévoit des frais sur versements, ou frais d'arbitrage et frais de gestion sont prélevés par l'assureur.

*** «Règlement SFDR» ou Règlement «Disclosure» désigne le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ce règlement oblige la société de gestion à décrire la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans ses décisions d'investissement, ainsi que les résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des fonds qu'elle gère. Le règlement SFDR prévoit des catégories de produits différentes en fonction du degré de prise en compte du développement durable:

- Les articles 8: Les produits faisant la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales
- Les articles 9: Les produits poursuivant un objectif d'investissement durable.

Pour en savoir plus notamment sur la partie risques, se référer au prospectus complet du fonds, au DIC PRIIPs (Document d'Informations Clés) disponibles auprès de votre conseiller ou sur www.sg29hausmann.societegenerale.fr

Avertissement

Document non contractuel

L'OPCI PREIM ISR est géré par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France, 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 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 Île-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 52-54 rue de la Victoire, 75009 Paris. SIÈGE SOCIAL 36 rue de Naples, 75008 Paris – Téléphone: 01 44 21 70 00 – Fax: 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

L'investisseur potentiel est invité à se rapprocher de son conseiller pour que ce dernier puisse s'assurer de l'adéquation de l'investissement envisagé avec sa situation budgétaire et patrimoniale y compris sa capacité à subir les pertes, ses objectifs d'investissement et son horizon de placement, ses connaissances, son expérience financière, son profil investisseur (appétence au risque) et ses préférences en matière de finance durable.

(1) L'OPCI n'offre aucune garantie de revenus et présente un risque de perte totale du capital investi.

(2) Caractère de ce qui est réalisé selon les critères du développement durable Processus d'investissement.

