

Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

OPCI PREIM ISR

Actions de catégorie « SG Primonial OPCI ISR » – Code ISIN : FR0014000AP2

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) soumise au droit français
Société de gestion : PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM), une société du groupe PRIMONIAL

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de chercher à constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes 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 immobilier et financier, sans toutefois s'exposer, dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et en indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par Primonial REIM, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil. L'approche retenue s'inscrit dans une démarche ISR et non d'impact ; le domaine d'activité du locataire n'entre pas dans le champ de l'analyse ISR. 100% des actifs de la poche immobilière, qu'ils soient détenus directement comme indirectement, font l'objet d'une telle notation.

La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. La note d'un actif donné doit, a minima, être maintenue. Dans l'hypothèse où la note ESG d'un actif se dégraderait, la Société de Gestion établit un plan d'action pour remédier à cette situation. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR. En outre, la SPPICAV peut investir dans toute entité disposant du Label ISR et dont la stratégie d'investissement immobilière et/ou financière est substantiellement similaire à celle de la SPPICAV.

Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings.

Ils sont situés dans la zone euro et représentent au moins 60% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif fixé également à 60% susceptible d'atteindre jusqu'à 65% selon les opportunités.

La stratégie d'investissement sur la poche financière vise à sélectionner des OPCVM ou FIA éligibles investis dans des actifs financiers nationaux et internationaux jugés attractifs par l'équipe de gestion en termes de perspectives de ratio rendement/risque sur un horizon de moyen/long terme, étant précisé que l'ensemble de ces OPC doivent disposer d'un « Label ISR ».

Les OPCVM/FIA sélectionnés auront une valeur liquidative quotidienne et fréquence de souscription / rachat a minima hebdomadaire.

La stratégie de gestion de la poche financière est fondée sur une allocation gérée de façon active en fonction des anticipations, et sur une sélection rigoureuse des instruments fondée sur des critères adaptés à chaque type de gestion (approche quantitative d'analyse approfondie du processus d'investissement et des risques, et qualitative/extra-financière incluant la démarche ESG du fonds et de sa société de gestion). Les stratégies ISR des fonds sélectionnés peuvent varier et ne pas être totalement cohérentes entre elles (recours à des indicateurs ou approches différentes).

Les actifs financiers représentent jusqu'à 35% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif fixé également à 35% susceptible d'être ramené à 30% lorsque la poche immobilière atteint 65%. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

Une poche de liquidité représente au minimum 5 % de l'actif de l'OPCI et comprend des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures, des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE ou encore des OPCVM monétaires euro.

L'OPCI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers.

L'OPCI distribue ses revenus à hauteur notamment de 85% du résultat distribuable afférent aux produits des recettes locatives.

La valeur liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième jour et le dernier jour calendaire du mois. Les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chez le dépositaire au plus tard à 16 heures un jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible,

A risque plus élevé,



Rendement potentiellement plus faible

Rendement potentiellement plus élevé

Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles). Il présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital.

Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur :

- Risques liés à des investissements dans des 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.
- 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.

L'ensemble de ces risques est détaillé dans le Prospectus de l'OPCI.

FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement	
Actions de catégorie « SG Primonial OPCI PREIM ISR »	
Frais d'entrée <i>dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*</i>	5,40 % maximum 3,50 % maximum
Frais de sortie <i>dont frais de sortie acquis à l'OPCI*</i>	0,00 % 0,00 %

* ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux titres rachetés ne vous soit versé (frais de sortie). L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

Frais prélevés par l'OPCI sur une année	
	Actions de catégorie « SG Primonial OPCI PREIM ISR »
Frais courants	4,30 % TTC maximum de l'actif net
<i>dont frais de gestion et de fonctionnement</i>	2,10 % TTC maximum de l'actif net
<i>dont frais d'exploitation immobilière</i>	2,20 % de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Il exclut les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Les « frais de gestion et de fonctionnement » présentés sont une estimation pour les exercices 2021-2022 (hors éventuelle commission de surperformance des délégataires). Les « frais d'exploitation immobilière » projetés sont un maximum. Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section « 4.5 Commission de souscription et de rachat » et « 5 Frais – Commissions » du Prospectus de cet OPCI.

PERFORMANCES PASSES

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Cet OPCI a été créé le 18 janvier 2021. La devise de référence est l'euro.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas Securities Services.

Le dernier prospectus et les derniers documents d'information périodique réglementaires, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet.

La valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site Internet www.primonialreim.com.

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de l'OPCI.

La responsabilité de la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Prospectus de l'OPCI.

L'OPCI propose d'autres actions pour des catégories d'investisseurs définies dans son Prospectus, disponibles auprès des réseaux et selon les modalités précisées dans le Prospectus.

L'organe de gouvernance de l'OPCI est son Président, agissant également en qualité de société de gestion.

Cet OPCI est agréé et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

La société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) est agréée et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 18 janvier 2021.