Document d'Informations Clés

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.

Produit

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR Actions de catégorie « OPCI PREIM ISR Compte Titre » – Code ISIN : FR0014000AN7**
Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : **Praemia REIM France**
Site web de l'initiateur du PRIIP : www.praemiareim.fr – Appelez le 01 89 20 07 95 pour de plus amples informations
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Praemia REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Praemia REIM France est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.
Date de production du document d'informations clés : 01/08/2026

Avertissement

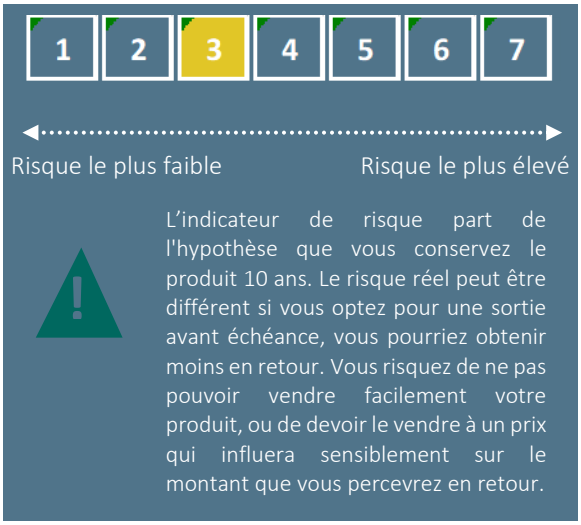
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français
Durée : La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.
Objectifs : 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. Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail…) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles. La SPPICAV est gérée de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. 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 Praemia REIM France, 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 bureaux, résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, locaux commerciaux, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large. 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. 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 et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.
Dépositaire : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.
Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr
Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs (hors «US Person») souscrivant des actions du produit pour les détenir en compte-titres, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

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

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur :

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 ou d'une impossibilité de notre part 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 possible que la capacité de l'OPCI à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié au recours à l'endettement, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions ».,
risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10 000 euros Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 610 €	5 870 €	4 770 €
	Rendement annuel moyen	-23,90%	-10,11%	-7,14%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 200 €	7 700 €	7 700 €
	Rendement annuel moyen	-18,00%	-5,09%	-2,58%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 880 €	11 040 €	13 720 €
	Rendement annuel moyen	-1,20%	2,00%	3,21%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 430 €	12 560 €	14 160 €
	Rendement annuel moyen	4,30%	4,66%	3,54%

Que se passe-t-il si Praemia REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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.
Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

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. Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Nous avons supposé :

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

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 5 ans** **(Moitié de la période recommandée)**	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	693€	1 810 €	3 938 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	6,93%	3,14%	2,64%

(*) 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 5,85% avant déduction des coûts et de 3,21% 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 :

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	500,00 €	5,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	180,00 €	1,9% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	13,00 €	0,1% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de la SPPICAV.

Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de la SPPICAV, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative.

Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

· Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@praemiareim.com
ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy. Site Internet : https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

· Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un bulletin de souscription (sauf souscriptions via Euroclear). Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit. La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr. Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détaillées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

La SPPICAV est classé « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable

Document d'Informations Clés

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.

Produit

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR Actions de catégorie « SG Praemia OPCI ISR » – Code ISIN : FR0014000AP2**

Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : Praemia REIM France

Site web de l'initiateur du PRIIP : www.praemiareim.fr – Appelez le 01 89 20 07 95 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Praemia REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Praemia REIM France est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 23/07/2025

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 : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français

Durée : La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

Objectifs : 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. Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail…) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles. La SPPICAV est gérée de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. 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 Praemia REIM France, 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 bureaux, résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, locaux commerciaux, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large. 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. 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 et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

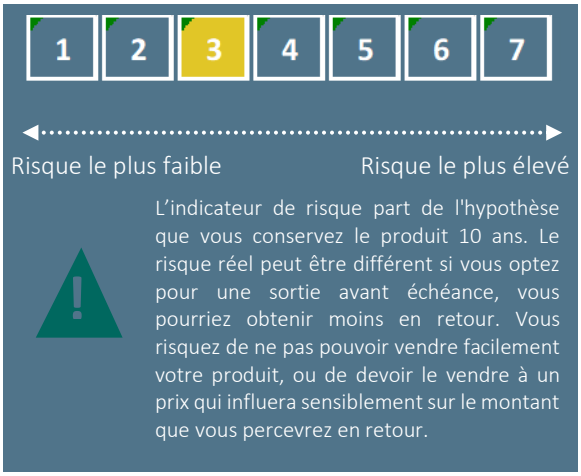
Dépositaire : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.

Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs du réseau de la Société Générale, souscrivant (i) un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte et/ou (ii) des actions pour les détenir en compte-titres, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

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

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur :

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 ou d'une impossibilité de notre part 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 possible que la capacité de l'OPCI à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié au recours à l'endettement, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »,
risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10 000 euros Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 580 €	5 840 €	4 750 €
	Rendement annuel moyen	-24,20%	-10,20%	-7,17%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 170 €	7 670 €	7 670 €
	Rendement annuel moyen	-18,30%	-5,17%	-2,62%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 840 €	10 990 €	13 670 €
	Rendement annuel moyen	-1,60%	1,91%	3,18%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 390 €	12 500 €	14 100 €
	Rendement annuel moyen	3,90%	4,56%	3,50%

Que se passe-t-il si Praemia REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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. Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

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.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

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

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 5 ans** (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	733 €	1 862 €	4 013 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	7,33%	3,24%	2,69%

(*) 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 5,87% avant déduction des coûts et de 3,18% 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 :

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	540,00 €	5,4% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	180,00 €	1,9% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	13,00 €	0,1% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de la SPPICAV. Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de la SPPICAV, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative. Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

· Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@praemiareim.com

ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy. Site Internet : www.praemiareim.fr

· Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un bulletin de souscription (sauf souscriptions via Euroclear). Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit. La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr. Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détaillées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr. La SPPICAV est classé « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Document d'Informations Clés

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.

Produit

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR Actions de catégorie « OPCI PREIM ISR Vie » – Code ISIN : FR0014000AM9**

Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : **Praemia REIM France**

Site web de l'initiateur du PRIIP : www.praemiareim.fr – Appelez le 01 89 20 07 95 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Praemia REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Praemia REIM France est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 23/07/2025

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 : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français

Durée : La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

Objectifs : 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. Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail…) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles. La SPPICAV est gérée de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. 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 Praemia REIM France, 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 bureaux, résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, locaux commerciaux, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large. 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. 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 et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

Dépositaire : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.

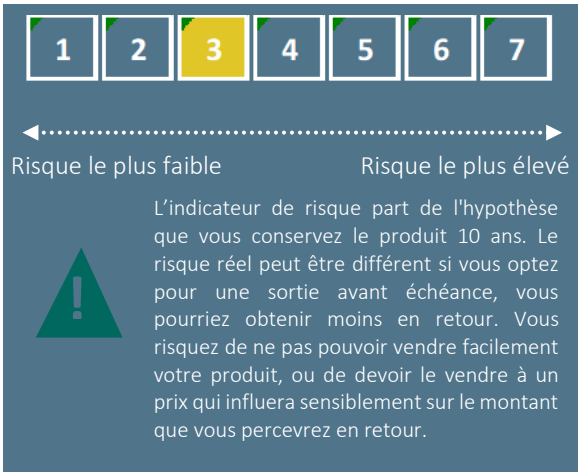
Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

La souscription directe n'est toutefois ouverte qu'à des clients professionnels tels que définis par le Code monétaire et financier, à l'exclusion de toute « US Person ». Le présent document leur est exclusivement destiné.

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

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur :

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 ou d'une impossibilité de notre part 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 possible que la capacité de l'OPCI à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié au recours à l'endettement, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions ».,
risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10 000 euros Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 610 €	5 870 €	4 770 €
	Rendement annuel moyen	-23,90%	-10,11%	-7,14%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 200 €	7 700 €	7 700 €
	Rendement annuel moyen	-18,00%	-5,09%	-2,58%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 880 €	11 040 €	13 720 €
	Rendement annuel moyen	-1,20%	2,00%	3,21%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 430 €	12 560 €	14 160 €
	Rendement annuel moyen	4,30%	4,66%	3,54%

Que se passe-t-il si Praemia REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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. Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

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.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.
Nous avons supposé :
- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 5 ans** (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	694 €	1 816 €	3 955 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	6,94%	3,15%	2,65%

(*) 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 5,86% avant déduction des coûts et de 3,21% 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 :

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	500,00 €	5,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	181,00 €	1,9% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	13,00 €	0,1% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de la SPPICAV. Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de la SPPICAV, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative. Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

· Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@praemiareim.com
ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy. Site Internet : www.praemiareim.fr

· Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un bulletin de souscription (sauf souscriptions via Euroclear). Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit. La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr. Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détaillées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr. La SPPICAV est classé « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Document d'Informations Clés

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.

Produit

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR Actions de catégorie « OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1 » – Code ISIN : FR0014000AQ0**

Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : **Praemia REIM France**

Site web de l'initiateur du PRIIP : www.praemiareim.fr – Appelez le 01 89 20 07 95 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Praemia REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Praemia REIM France est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 23/07/2025

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 : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français

Durée : La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

Objectifs : 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. Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail…) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles. La SPPICAV est gérée de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. 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 Praemia REIM France, 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 bureaux, résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, locaux commerciaux, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large. 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. 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 et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

Dépositaire : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.

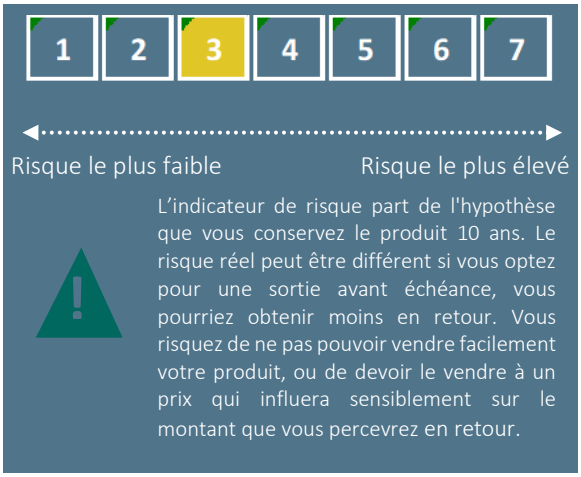
Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

La souscription directe n'est toutefois ouverte qu'à des clients professionnels tels que définis par le Code monétaire et financier, à l'exclusion de toute « US Person ». Le présent document leur est exclusivement destiné.

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

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur :

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 ou d'une impossibilité de notre part 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 possible que la capacité de l'OPCI à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié au recours à l'endettement, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions ».,
risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10 000 euros Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 610 €	5 870 €	4 770 €
	Rendement annuel moyen	-23,90%	-10,11%	-7,14%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 200 €	7 700 €	7 700 €
	Rendement annuel moyen	-18,00%	-5,09%	-2,58%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 880 €	11 040 €	13 720 €
	Rendement annuel moyen	-1,20%	2,00%	3,21%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 430 €	12 560 €	14 160 €
	Rendement annuel moyen	4,30%	4,66%	3,54%

Que se passe-t-il si Praemia REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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. Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

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.
Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.
Nous avons supposé :
- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	693 €	1 810 €	3 938 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	6,93%	3,14%	2,64%

(*) 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 5,85% avant déduction des coûts et de 3,21% 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 :

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	500,00 €	5,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	180,00 €	1,9% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	13,00 €	0,1% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de la SPPICAV. Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de la SPPICAV, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative. Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

· Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@praemiareim.com
ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy. Site Internet : www.praemiareim.fr
· Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un bulletin de souscription (sauf souscriptions via Euroclear). Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit. La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détaillllées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr La SPPICAV est classé « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Document d'Informations Clés

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.

Produit

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR Actions de catégorie « OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2 » – Code ISIN : FR0014000AR8**
Nom de l'initiateur du PRIIP (produit d'investissement packagé de détail et fondé sur l'assurance) : Praemia REIM France
Site web de l'initiateur du PRIIP : www.praemiareim.fr – Appelez le 01 89 20 07 95 pour de plus amples informations
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Praemia REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Praemia REIM France est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.
Date de production du document d'informations clés : 23/06/2025

Avertissement

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

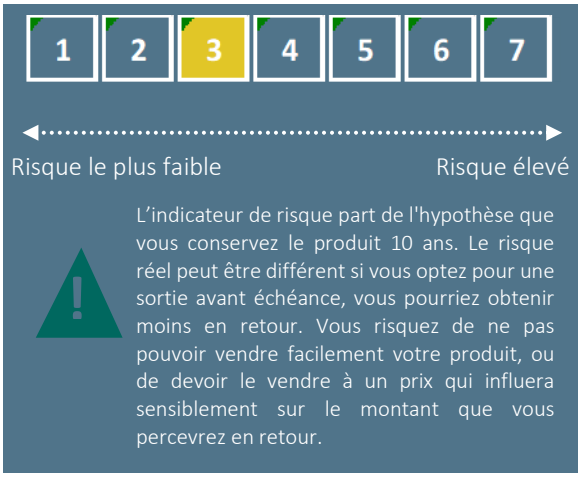
En quoi consiste ce produit ?

Type : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français
Durée : La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.
Objectifs : 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. Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail…) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles. La SPPICAV est gérée de manière discrétionnaire et sans recours à un indicateur de marché. 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 Praemia REIM France, 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 bureaux, résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, locaux commerciaux, locaux d'activité, locaux logistiques, locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large. 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. 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 et éventuellement reportées ou suspendues selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.
Dépositaire : Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.
Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur l'OPCI (copie du document d'informations clés et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) : https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr
Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance

d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.
La souscription directe n'est toutefois ouverte qu'à des clients professionnels tels que définis par le Code monétaire et financier, à l'exclusion de toute « US Person ». Le présent document leur est exclusivement destiné.

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

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur :

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 ou d'une impossibilité de notre part 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 possible que la capacité de l'OPCI à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié au recours à l'endettement, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions ».,
risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10 000 euros Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 610 €	5 870 €	4 770 €
	Rendement annuel moyen	-23,90%	-10,11%	-7,14%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 200 €	7 700 €	7 700 €
	Rendement annuel moyen	-18,00%	-5,09%	-2,58%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 880 €	11 040 €	13 720 €
	Rendement annuel moyen	-1,20%	2,00%	3,21%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 430 €	12 560 €	14 160 €
	Rendement annuel moyen	4,30%	4,66%	3,54%

Que se passe-t-il si Praemia REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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. Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

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.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

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

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 5 ans** (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	693 €	1 810 €	3 938 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	6,93%	3,14%	2,64%

(*) 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 5,85% avant déduction des coûts et de 3,21% 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 :

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	500,00 €	5,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	180,00 €	1,9% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Prospectus.
	Coûts de transaction de portefeuille	13,00 €	0,1% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

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

Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de la SPPICAV. Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de BNP PARIBAS S.A.. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 16h00 (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par BNP PARIBAS S.A., est de 8 jours ouvrés (sauf exception prévue par le prospectus). Toutefois, si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net, la Société de Gestion a la faculté de plafonner et de reporter leur exécution ; si la trésorerie du fonds le permet, toute demande de rachat est honorée dans un délai de 12 mois, sauf suspension des ordres. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de la SPPICAV, accessible gratuitement en français sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que sa valeur liquidative. Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

· Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@praemiareim.com
ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy. Site Internet : www.praemiareim.fr

· Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, du prospectus en cours de validité agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier document d'information périodique, du dernier rapport annuel, du présent document d'informations clés, et un

bulletin de souscription (sauf souscriptions via Euroclear). Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit. La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de l'OPCI sont détailllées dans le prospectus disponible en ligne à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr

La SPPICAV est classé « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles à l'adresse https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.