

## 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

### OFI INVEST IMMO SELECTION

Proposé dans le cadre du Contrat Collectif d'Assurance Vie Abeille

**Société de gestion :** OFI Invest Real Estate SGP – AEMA Groupe 14, rue Roquepine  
- 75008 Paris

Ofi Invest Real Estate SGP est agréée (n° GP-17000003) et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter notre Service Clients au : 01 40 68 17 17

ou consulter le site [www.ofi-invest-re.com/sgp](http://www.ofi-invest-re.com/sgp)

Les informations clés ici fournies sont exactes et à jour au 31 juin 2024.

**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 :** Le véhicule prend la forme d'une société civile immobilière (SCI) à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 812 773 307.

**Durée :** Cette SCI a été créée pour une durée de 99 ans.

### **Objectifs :**

La SCI sera gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale long terme et sera investie sur différentes poches d'allocation d'actifs.

La SCI offrira aux investisseurs une exposition immobilière par l'intermédiaire d'investissements dans un patrimoine d'actifs immobiliers et d'actifs financiers ; cet investissement sera complété par des liquidités.

Les objectifs de gestion sont de proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier, diversifié (bureaux, commerces, logistiques, hôtels, santé, etc...) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne.

### **Stratégie d'investissement :**

La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : immobilière, financière et de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI sera la suivante :

- **Poche immobilière :** entre 80% et 100% de la valeur globale des actifs gérés de la SCI.
- **Poche financière :** jusqu'à 10% de l'actif de la SCI investis en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et autres titres de créance, et en parts d'OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations.
- **Poche de liquidité :** aux alentours de 5 % soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la valeur globale des actifs gérés de la SCI, investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif pourra différer des ratios présentés ci-dessus. Par ailleurs, il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

**Politique d'endettement :** La SCI pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprenant les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires,

directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SCI ou des sociétés détenues par la SCI.

**Souscriptions et rachats :** La Valeur Liquidative est établie sur une base mensuelle, le dernier jour de chaque mois (« date d'établissement de la valeur liquidative »). Les demandes de souscription/rachat des actions sont centralisées par le centralisateur au plus tard avant 10h (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédant la « date d'établissement de la valeur liquidative » et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la date de centralisation (soit à cours inconnu).

Le délai de règlement du retrait, est de 30 jours ouvrés à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative des parts sociales. Toutefois, ce délai pourra être porté au maximum à 2 mois calendaires si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent.

Par exception, la Société de gestion pourra suspendre les retraits dans un délai de 9 mois maximum en cas de retraits significatifs dans un marché durablement baissier

**Politique de distribution :** la SCI pourra distribuer des revenus sous forme de dividendes à condition qu'ils soient inférieurs au montant du résultat acquis à la date du paiement.

**La durée de placement recommandée** est de 10 ans.

**Recommandation :** Cette SCI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

**Investisseurs de détails visés :** Investisseurs de détails visés : La SCI est ouverte à tous souscripteurs et s'adresse aux investisseurs cherchant un placement diversifiant à long terme (dix ans) dans des actifs avec un sous-jacent majoritairement (plus de 80%) immobilier. Les actions sont réservées à tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie, de capitalisation ou de contrat ayant pour objet la couverture d'engagements de retraite supplémentaire ou de retraite professionnelle supplémentaire.

Les actions ne pourront être directement ou indirectement souscrites, cédées, offertes/vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique.

**Informations complémentaires :** Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur cette SCI, y compris le prospectus, les statuts, les derniers rapports annuels et semestriels, mais aussi gratuitement sur demande auprès du service client ([contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com)) ou sur le site de la société de gestion : [www.ofi-invest-re.com/sgp](http://www.ofi-invest-re.com/sgp)  
Le dernier prix des actions (Valeur Liquidative / VL) de la SCI est disponible sur le site [www.ofi-invest-re.com/sgp](http://www.ofi-invest-re.com/sgp)

**Dépositaire :** Société Générale S.A.

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

### Indicateur Synthétique de Risque (ISR) :



←----->  
Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez OFI INVEST IMMO SELECTION pendant 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'ISR indique la probabilité qu'OFI INVEST IMMO SELECTION enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

Nous avons classé OFI INVEST IMMO SELECTION dans la classe de risque 4 sur 7 qui est une classe de risque faible à moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible à moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

### Scénarios de performance

Les scénarios présentés ci-dessous représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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 chiffres indiqués comprennent tous les coûts de la SCI 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 influencer sur les montants que vous recevrez.

| Période de détention recommandée : 10 ans<br>Exemple d'investissement : 10 000 € |   | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans |
|--|---|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Minimum</b>   | Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 10 années. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement |                           |                            |                             |
| <b>Scénario de Tension</b>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | 7 570 €                   | 6 380 €                    | 5 410 €                     |
|  | Rendement annuel moyen  | -24.30%                   | -8.60%                     | -5.96%                      |
| <b>Scénario Défavorable</b>  | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | 7 570 €                   | 7 230 €                    | 7 230 €                     |
|  | Rendement annuel moyen  | -24.30%                   | -6.28%                     | -3.19%                      |
| <b>Scénario Intermédiaire</b>  | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | 9 610 €                   | 10 750 €                   | 11 390 €                    |
|  | Rendement annuel moyen  | -3.90%                    | 1.46%                      | 1.31%                       |
| <b>Scénario Favorable</b>  | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | 10 060 €                  | 11 790 €                   | 12 560 €                    |
|  | Rendement annuel moyen  | 0.60%                     | 3.35%                      | 2.31%                       |

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre décembre 2021 et décembre 2023.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le produit entre septembre 2012 et septembre 2022.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre mars 2009 et mars 2019.

## Que se passe-t-il si OFI Invest Real Estate SGP n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas de défaillance de Ofi Invest Real Estate SGP, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. 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.

## 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. Le cas échéant, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### 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. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

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

|  | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans |
|--|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | 953 €                     | 3 003 €                    | 6 132 €                     |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 9.53%                     | 5.12% chaque année         | 4.46% chaque année          |

(\*) 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 5.77% avant déduction des coûts et de 1.31% 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

|   |   |         |
|---|---|---------|
| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         | Si vous sortez après 1 an.  |         |
| Commission de souscription*                                       | 6% maximum de la valeur de votre investissement.  | 600 EUR |
| Coûts de sortie   | Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.  | 0 EUR   |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |   |         |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 2,94% couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs.   | 277 EUR |
| Coûts de transaction  | 0,81% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 77 EUR  |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |   |         |
| Commissions liées aux résultats                                   | Nous ne facturons pas de commissions sur les résultats pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.  | 0 EUR   |

\*Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-support, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutés dans les frais de fonctionnement et de gestion prélevés annuellement.

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

**Période de détention recommandée :** 10 ans en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier

La durée de détention recommandée de 10 ans a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat. Toutefois, même après cette période de 10 ans, le risque de perte en capital demeure.

Vous pouvez procéder à tout moment au rachat de votre investissement. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative à la SCI, vous pouvez consulter votre conseiller ou contacter Ofi Invest Real Estate SGP :

- Soit par voie postale : Ofi Invest Real Estate SGP – 14 rue Roquépine -75008 PARIS
- Soit directement via le site internet à l'adresse suivante : [contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com) La procédure de réclamation est disponible sur le site internet de la société de gestion [en cliquant ici](#).

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.

## Autres informations pertinentes

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur la SCI, ainsi que sur les autres catégories de parts : Les documents d'information (prospectus, rapport annuel, document semestriel) ainsi que les informations relatives aux autres catégories de parts sont disponibles gratuitement en langue française à l'adresse ci-dessous. Ils peuvent également être adressés par courrier dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'investisseur auprès de : Ofi Invest Real Estate SGP : 14 rue Roquépine - 75008 Paris - France / [contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com)  
La valeur liquidative est disponible sur demande auprès de la société de gestion, à l'adresse indiquée ci-dessus, ou sur le site internet : [www.ofi-invest-re.com/sgp](http://www.ofi-invest-re.com/sgp). Les informations sur les performances passées sont également disponibles sur le site internet.

Les données relatives aux performances passées sont présentées sur 10 ans.

**Catégorisation SFDR : Article 8.** La SCI fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable. Pour plus d'informations relatives à la finance durable, nous vous invitons à consulter le site internet dans la partie « Notre démarche ESG » : <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/>