

## 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

**Société de gestion : OFI Invest Real Estate SGP –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 votre conseiller habituel ou le Service Clients de la société de gestion de portefeuille au : 01 40 68 18 00 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 28 février 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** : 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 ou le Royaume-Uni.

**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.
- **Poche financière** : jusqu'à 10% de la valeur globale des actifs gérés 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 l'actif de la SCI, investis dans des titres de créance et instruments du marché monétaire directement ou via des OPCVM monétaires.

**Politique d'endettement** : La SCI pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou non-bancaires directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La SCI limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprendra 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 directement ou indirectement par la SCI.

**Souscriptions et retraits** : La valeur liquidative est calculée chaque mois sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois calendaire précédent et est mise à la disposition des associés au plus tard le premier jour ouvré du deuxième mois suivant son calcul.

Les souscriptions seront exécutées sur la base de la dernière valeur liquidative connue à la date de ladite souscription.

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.

Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs. Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement pour une période maximum de 9 mois par le gérant en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier. Les conditions de sorties sont précisées dans les statuts de la société.

**Investisseurs visés** : Les parts 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 et, de capitalisation et s'adresse aux souscripteurs 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 (10 ans) dans les classes d'actifs décrites ci-avant dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies.

Les parts ne pourront être 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.

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



	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	952 €	3 303 €	7 779 €
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	9.52%	5.21% chaque année	4.55% 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 5.04% avant déduction des coûts et de 2.85% 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.	
Coûts d'entrée	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
<b>Coûts récurrents prélevés chaque année</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,99% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	281 EUR
Coûts de transaction	0,75% 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.	71 EUR
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>		
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

## 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 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. 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 à deux mois calendaires si les contraintes de liquidité de la SCI l'exigent. Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la SCI, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs. Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement pour une période maximum de 9 mois par le gérant en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier. Les conditions de sortie sont précisées dans les statuts de la société.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative à la SCI, vous pouvez 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)

Vous recevrez, par nos services :

- Un accusé-réception dans un délai de dix jours ouvrables, à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si la réponse vous est apportée dans l'intervalle ;
- Une réponse dans un délai maximal de deux mois (sauf en cas de circonstances particulières qui vous seront dûment justifiées).

Si, à la suite de votre réclamation, la réponse apportée ne devait pas vous convenir, vous pourrez également saisir le Médiateur de l'AMF via le lien suivant : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ou écrire à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Cedex 02.

## Autres informations pertinentes

**Lieu et modalités d'obtention d'informations sur la SCI :** Les documents d'information (statuts, rapport annuel du dernier exercice, caractéristiques détaillées) 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/>