

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

Classe d'actions A de PrivAccess VIII – Real Estate European Value 2

Un compartiment de PrivAccess VIII, une Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) - Fonds d'Investissement Spécialisé (FIS)

Constituée sous forme de Société en Commandite par Actions (SCA) au Grand-Duché de Luxembourg

Initiateur : PrivAccess General Partner S.à r.l.

50, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg – Grand-Duché de Luxembourg

Pour plus d'informations, merci de contacter l'Administration Centrale / AIFM:

Global General Partner - téléphone : 00 352 4242 2000 / contact@ggp.bnpparibas.com

Autorité Compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés: Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) – Grand-Duché de Luxembourg

Numéro d'identification du FIS: O00011806_00000001

Date de production : 01/10/2018

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

PrivAccess VIII – Real Estate European Value 2 (le « Produit ») est un compartiment de PrivAccess VIII, une Société d'Investissement à Capital Variable à compartiments multiples de type "fermé", constituée sous forme de société en commandite par actions (la « SICAV »), enregistrée au Grand-Duché de Luxembourg en qualité de Fonds d'Investissement Spécialisé (loi luxembourgeoise du 13 février 2007, la « Loi SIF ») et de Fonds d'Investissement Alternatif comme défini par la Directive 2011/61/UE (la « Directive AIFM ») ainsi que par la loi luxembourgeoise du 12 juillet 2013 (la « Loi Luxembourgeoise AIFM ») et dûment approuvé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la « CSSF »).

OBJECTIFS

Ce Produit a été structuré sous forme de véhicule nourricier de Real Estate de type fermé (le « Véhicule Nourricier ») afin de permettre à un nombre limité de clients de BNP Paribas Wealth Management éligibles d'investir indirectement dans PGIM Real Estate European Value Partners II, une Société en Commandite Spéciale régie par la loi luxembourgeoise (le « Fonds Maître »). L'objectif d'investissement du Véhicule Nourricier est donc d'investir l'intégralité de ses actifs dans le Fonds Maître qui lui-même investit l'intégralité de ses actifs au niveau européen dans des actifs immobiliers (notamment, sans que cette liste ne soit exclusive, du bureau, du commerce ou de la logistique) et/ou des sociétés non-cotées, qui pour leur part investissent au sein de différentes classes d'actifs immobiliers. Le rendement du Produit dépendra du rendement du Fonds Maître. Le succès du Fonds Maître dépendra dans une large mesure de la capacité de son gérant à attirer et conserver des personnes hautement qualifiées localement et disposant des compétences et expertises requises et à sélectionner des actifs immobiliers offrant des perspectives de rendement en ligne avec les attentes. Le rendement du Fonds Maître se détermine (i) par les revenus annuels produits par l'exploitation des actifs en portefeuille, (ii) par le produit de leur cession et (iii) par l'adéquation de l'usage de la dette avec les objectifs visés par le gérant durant la durée de vie du Fonds Maître.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Les investisseurs privés (i) ayant une bonne connaissance de la classe d'actifs « Real Estate » et (ii) désireux de diversifier leur types d'investissements grâce à une exposition à la classe d'actifs Real Estate avec une corrélation faible aux marchés boursiers et (iii) recherchant des rendements élevés et ayant un horizon d'investissement long terme avec un haut niveau de tolérance au risque et (iv) prêts à investir dans un produit illiquide de type "fermé" et (v) supportant les risques associés et la potentielle perte partielle ou totale du capital investi.

Les investisseurs doivent être qualifiés d'investisseurs éligibles comme défini par le document d'émission du Produit (le « Document d'Émission ») et donc doivent être : "Investisseurs Avertis" (Loi FIS) et Non-US Persons (Regulation S du US Securities Act de 1933) et, pour les personnes morales, avoir leur siège social et administration centrale situés en France ou dans un Etat membre de l'Union Européenne ou dans un Etat ayant signé avec la France un accord d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale ou dans un Etat ayant signé un traité fiscal les faisant bénéficier du même traitement que les entités ayant leur siège social en France, à condition d'être visées par les accord et traité précités.

DUREE DE VIE DU PRODUIT

Ce Produit étant un véhicule nourricier, il a une maturité basée sur celle du Fonds Maître, qui est de 7 ans (ou plus, avec un maximum de 2 ans, dans certaines conditions définies dans le Document d'Emission) avec une période additionnelle de 6 mois. L'Initiateur du Produit a le droit de résilier unilatéralement le Produit en décidant de la liquidation d'un compartiment (ce qui est peu probable) ou en opérant le rachat forcé du Produit en cas de défaut de l'investisseur dans les conditions énoncées dans le Document d'Emission.

Souscription minimum dans le Produit: 150.000 €

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER?

INDICATEUR DE RISQUE



risque le plus bas

risque le plus haut



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant 7 ans (et plus dans certaines circonstances décrites dans le Document d'Emission). Vous ne pourrez pas sortir du Produit avant son terme (pas de marché secondaire organisé) à l'exception de certaines situations mentionnées dans le Document d'Emission mais avec un impact négatif sur le prix.

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 classifié ce Produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Cela tient compte de pertes potentielles élevées liées à des performances du Produit pouvant être fortement affectées par de mauvaises conditions de marché qui pourraient également avoir un impact sur notre capacité à vous payer.

Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Investissement	10 000 €	7 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 623 €
	Rendement annuel moyen (%)	-0,95%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 376 €
	Rendement annuel moyen (%)	5,47%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 911 €
	Rendement annuel moyen (%)	10,89%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	16 921 €
	Rendement annuel moyen (%)	19,70%

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 7 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10,000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez le Produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce Produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant échéance. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du Produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

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 influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI PRIVACCESS GENERAL PARTNER S.A.R.L. N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le Produit étant un compartiment d'un Fonds d'Investissement Spécialisé régi par la Loi FIS ayant désigné un Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif autorisé au sens de la Directive et de la Loi Luxembourgeoise AIFM, ses actifs sont conservés par une banque dépositaire dûment agréée et régulée par la CSSF, et ainsi sont totalement ségrégués des actifs de l'Initiateur. Toute potentielle insolvabilité de l'Initiateur n'entraînerait aucun impact sur votre capacité à recouvrer votre investissement au terme du Produit. Toutefois, le Produit pourrait être dans l'incapacité de vous rembourser dans les cas mentionnés dans le Document d'Emission, et notamment en cas de non-respect de vos propres obligations. Ce défaut de remboursement n'est pas couvert par un système d'indemnisation ou de garantie des investisseurs.

QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Investissement de 10.000 €	Si vous sortez après 7 ans
Coûts totaux	2 759 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	3,94%

Le calcul des coûts totaux ci-dessus tient compte du carried interest payé au niveau du Fonds Maître, lequel dépendra de son niveau de performance. Sans prise en considération du carried interest, ces coûts totaux seraient de 1 523 € avec une incidence sur le rendement de 2,18%.

COMPOSITION DES COÛTS

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an		%	€	
Coûts ponctuels	Droit d'entrée	2,00%	200,00	Payé en totalité à la souscription - Impact maximal des coûts que vous payez pour souscrire dans le Produit. Cela inclut le coût de distribution du Produit.
	Coûts de constitution	0,10%	10,00	Il s'agit du % estimé des coûts de constitution du Produit
	Prime de souscription (actualisation des intérêts)	11,00%	183,33	Intérêts payés par les investisseurs aux closing ultérieurs (au prorata temporis) basé sur l'indice Euribor 3 mois+200bp pour le Produit et sur le hurdle rate au niveau du Fonds Maître. Exemple pour une durée de 2 mois.
	Coût de sortie	-	-	Non applicable pour le Produit
Coûts récurrents	Coût de gestion du Produit	1,36%	135,50	Frais de gestion annualisés (Fonds Maître et Produit) et payés au niveau du Produit
	Frais d'administration	0,26%	26,00	L'impact des coûts qui sont prélevés chaque année pour gérer le Produit et le Fonds Maître (administration, AIFM...)
	Catch-up et Carried Interest	12,35%	1235,25	Ce montant est calculé sur la base du scénario intermédiaire et est prélevé par le gérant du Fonds Maître, si le taux de rendement interne du Fonds Maître dépasse 9% (montant total retenu à titre d'exemple non annualisé)
Coûts accessoires	Commissions de performance et d'intéressement	-	-	Non applicable pour le Produit

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : jusqu'au terme du Produit, qui est basé sur celui du Fonds Maître, à savoir 7 ans (ou plus avec un maximum de 2 ans dans certaines circonstances décrites dans le Document d'Emission) avec une période additionnelle de 6 mois.

Le Produit étant un fonds de type "fermé", il a une maturité basée sur celle du Fonds Maître, c'est à dire 7 ans (ou plus, avec un maximum de 2 ans, dans certaines circonstances décrites dans le Document d'Emission) avec une période additionnelle de 6 mois, vous devez conserver votre investissement jusqu'au terme du Produit et ne pouvez demander le rachat avant ce terme. Vous pouvez le vendre uniquement dans les conditions mentionnées dans le Document d'Emission mais avec un potentiel impact négatif sur le prix.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation sur la personne ayant conseillé ou distribué le Produit peut être transmise à l'adresse suivante : PrivAccess General Partner S.à r.l - 50, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg - Grand-Duché de Luxembourg - contact@ggp.bnpparibas.com - 00 352 4242 2000.

Toute réclamation concernant le Produit peut être envoyée directement à l'adresse suivante : PrivAccess General Partner S.à r.l. - 50, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg - Grand-Duché de Luxembourg - contact@ggp.bnpparibas.com - 00 352 4242 2000

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Tout document reprenant des informations additionnelles concernant le Produit et en particulier le Document d'Emission, le rapport annuel (lequels sont mis à disposition des investisseurs sur base d'une obligation légale), le bulletin de souscription et la documentation du Fonds Maître sont disponibles sur demande auprès de PrivAccess General Partner S.à r.l. (coordonnées ci-dessus). Si vous souhaitez plus d'information, en particulier sur la structure du Produit et les risques associés à un investissement dans ce Produit, nous vous conseillons de lire ces documents.

Le présent Document d'Informations Clés, ainsi que toute mise à jour, est disponible à l'adresse suivante :

<https://mywealth.bnpparibas.lu/kid-privaccess-viii-reev2-fr-a>