

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

PRIMO N+ 2

ISIN: FR0013384302
INITIATEUR: Société Générale, <http://kid.sgmarkets.com>, Appelez +33(0) 969 32 08 07 pour de plus amples informations
AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'INITIATEUR: Autorité des Marchés Financiers (AMF) & Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)
DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS: 15/03/2021
EMETTEUR: SG Issuer | GARANT: Société Générale

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?

Devise du produit	EUR
Place de Cotation	Bourse de Luxembourg
Investissement Minimum	100 000 EUR
Date de Maturité	14/04/2027

Devise de Règlement	EUR
Valeur Nominale	10 000 EUR par titre
Prix d'Emission	99,84% de la Valeur Nominale
Remboursement Minimum	Non, vous pouvez perdre l'intégralité du capital investi

Sous-Jacent

Sous-Jacent de Référence	Composition cible
SCI PRIMO N+ 2	<ul style="list-style-type: none">- Au maximum 45% de Sociétés Civile de Placement Immobilier (SCPI)- Au maximum 40% d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)- Au minimum 15% de fonds UCITS liquides

Type

Ce produit est un titre de créance non assorti de sûreté réelle. Il est régi par le droit français.

Objectifs

Ce produit a été conçu pour verser un rendement potentiel correspondant à la performance avec effet de levier de la SCI PRIMO N+ 2 (ci-après "la SCI", composée d'un Portefeuille à dominante Immobilière).

La stratégie consiste en l'application d'un effet de levier sur la performance de la SCI via un financement pour un montant fixe initialement équivalent à la valeur initiale du produit (le « Montant Emprunté »). L'Effet de Levier sera de 200% au démarrage du produit, il évoluera à la hausse ou à la baisse en fonction des variations de la valeur la SCI et pourra être ajusté selon une règle systématique à chaque Date d'Observation afin de ne jamais dépasser 220%. Le Montant Emprunté sera augmenté si l'Effet de Levier passe en deçà de 180% mais ne pourra pas dépasser 150% de son niveau initial.

Société Générale n'assure pas de marché secondaire pour ce produit. Le montant reçu en cas de sortie anticipée pourra être impacté par le caractère illiquide des actifs immobiliers.

La maturité du produit pourra être prolongée de maximum 2 ans dans le cas où la totalité des actifs sous-jacents de la SCI n'auraient pas pu être revendus avant la date de maturité prévue initialement.

En investissant dans ce produit, votre capital est intégralement en risque.

Remboursement Final:
Sauf en cas d'extension de maturité, vous recevrez à maturité un montant correspondant à la valeur nominale multipliée par le Niveau Final de la Stratégie déduction faite des Frais Distribution et des Frais de Couverture. Vous pourrez subir une perte partielle ou totale du capital que vous avez investi dans ce produit.
En cas d'extension de maturité, le remboursement final se fera selon les mêmes conditions mais après un délais supplémentaire pouvant aller jusqu'à 2 ans après la date de maturité.

Informations complémentaires

- La SCI PRIMO N+ 2 est une Société Civile Immobilière gérée par Primonial Real Estate Investment Management qui sert à loger le Portefeuille à dominante Immobilière.
- Le Portefeuille à dominante Immobilière correspond à l'actif net de la SCI. A la cible, il est composé d'au maximum 45% de Sociétés Civile de Placement Immobilier (SCPI), d'au maximum 40% d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et d'au minimum 15% de fonds UCITS liquides.
- Le niveau de la Stratégie correspond à sa valeur exprimée en pourcentage de sa Valeur Initiale
- La Valeur Initiale de la Stratégie correspond à sa valeur observée à la Date d'Observation Initiale.
- Le Niveau Final de la Stratégie correspond au niveau de la Stratégie observé à la Date d'Observation Finale.
- Les Frais de Financement seront de 1,5% par an du Montant Emprunté et prélevé de manière capitalisée toutes les deux semaines.
- Les Commissions de Distribution sont de 1,5% prélevées à la Date d'Observation Initiale et de 0,125% par an prélevées de manière capitalisée toutes les deux semaines. Elles sont prélevées sur la base de la valeur de la Stratégie (frais sur lesquels s'applique l'effet de levier, potentiellement jusqu'à 220%).
- Les Commissions de Couverture sont de 0,5% par an prélevées de manière capitalisée toutes les deux semaines. Elles sont prélevées sur la base de la valeur de la Stratégie (frais sur lesquels s'applique l'effet de levier, potentiellement jusqu'à 220%).
- Le Montant Emprunté sera au lancement de 100% du capital investi portant l'Exposition Effective du Produit à 200%. Dans le cas où l'Exposition Effective dépasserait 220% lors d'une Date d'Observation, le Montant Emprunté serait réduit afin de ramener l'Exposition Effective à 200% ce qui réduirait mécaniquement le niveau de levier. Dans le cas où l'Exposition Effective serait inférieure à 180% lors d'une Date d'Observation, le Montant Emprunté serait augmenté afin de ramener l'Exposition Effective à 200% (dans la limite d'un Montant Emprunté égal à 150% du Montant Emprunté initial).
- Le Montant Emprunté sera limité à 150% du Montant Emprunté Initial ce qui réduira le niveau de levier du produit. En conséquence, l'Exposition Effective pourrait demeurer durablement en deçà de 180%.
- En cas de rallongement de la maturité de 2 ans maximum, les liquidités générées par la liquidation des actifs sous-jacents de la SCI seront prioritairement affectées au remboursement du Montant Emprunté. L'excédent de liquidité au-delà du Montant Emprunté sera reversé aux investisseurs proportionnellement à leur investissement dans le produit.

Calendrier

Date d'Emission	03/12/2018
Date d'Observation Initiale	03/04/2019
Dates d'Observation	toutes les deux semaines de la Date d'Observation Initiale exclue à Date d'Observation Finale exclue
Date d'Observation Finale	07/04/2027

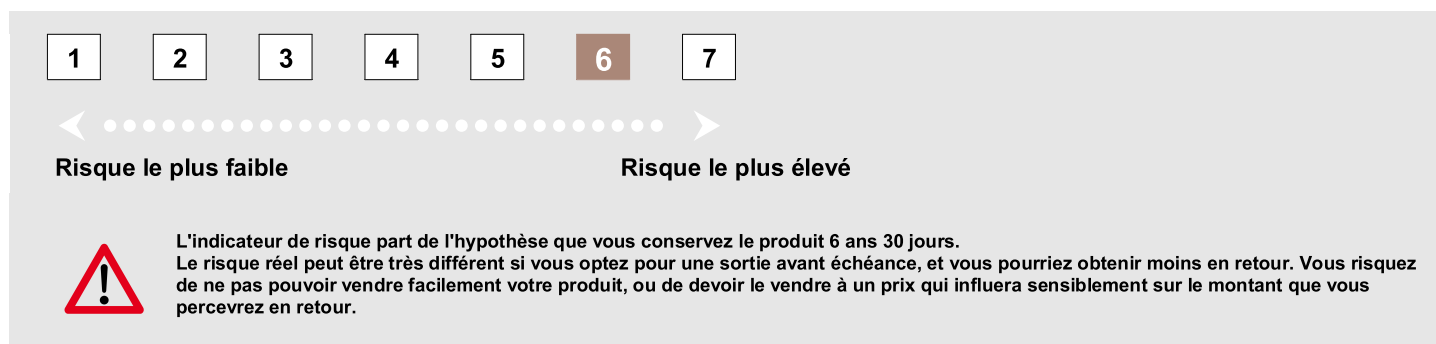
Investisseurs de détail visés

Le produit est conçu pour des Investisseurs qui :

- ont des connaissances et/ou expériences spécifiques sur l'investissement de produits similaires et sur les marchés financiers, et qui ont la capacité de comprendre le produit, ses risques et bénéfices.
- recherchent un produit offrant une exposition avec effet de levier à la performance d'un portefeuille immobilier et ont un horizon d'investissement égal à la période de détention recommandée indiquée ci-dessous.
- sont capables de supporter la perte totale de leur investissement initial et comprennent que les paiements par l'émetteur/garant dépendent de sa capacité à les payer.
- consentent à être exposés, en vue d'obtenir un rendement potentiel, à un certain niveau de risque cohérent avec l'indicateur synthétique de risque ci-dessous.

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

Indicateur Synthétique de Risque



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 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Investissement 10 000,00 EUR		1 an	4 ans	6 ans 30 jours
Scénarios		(Période de détention recommandée)		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	443,86 EUR -95,56%	52,81 EUR -73,02%	20,79 EUR -63,79%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	4 137,36 EUR -58,63%	1 563,01 EUR -37,10%	920,84 EUR -32,45%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	7 684,85 EUR -23,15%	5 943,60 EUR -12,19%	5 559,64 EUR -9,20%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	18 760,47 EUR 87,60%	25 605,82 EUR 26,48%	33 020,61 EUR 21,71%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 6 ans 30 jours, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000,00 EUR.

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 l'investissement ou 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.

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 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Si l'Émetteur fait défaut, vous ne pourrez réclamer toute somme impayée qu'auprès de Société Générale (le Garant). Si Société Générale fait défaut ou est en faillite, vous pourriez subir une perte partielle ou totale du montant investi. Si l'Émetteur et/ou le Garant fait l'objet de mesures au regard de la réglementation relative au mécanisme de renflouement interne (bail-in), votre créance peut être réduite à zéro, convertie en titres de capital (actions) ou subir un report de maturité. Votre investissement n'est couvert par aucun système de garantie ou d'indemnisation.

Vous trouverez les notations de Société Générale sur <https://www.societegenerale.com/en/measuring-our-performance/investors/debt-investors/ratings>.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000,00 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement 10 000,00 EUR			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Coûts totaux	734,76 EUR	1 948,20 EUR	2 740,81 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	7,35%	6,45%	6,18%

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,49%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	Coûts de sortie	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	5,70%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.

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

Période de détention recommandée: 6 ans 30 jours, ce qui correspond à la maturité du produit.

Etant donné la nature illiquide du sous-jacent, Société Générale ne sera en mesure d'assurer un marché secondaire qu'à hauteur du montant de liquidité offert par le sous-jacent. Il peut donc être impossible de revendre le produit. Cela peut entraîner une perte partielle ou totale.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION?

Les réclamations relatives à la personne conseillant ou vendant le produit peuvent être soumises directement à cette personne. Les réclamations concernant le produit ou le comportement de l'Initiateur de ce produit sont à soumettre à Société Générale à l'adresse suivante: SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Regulatory Information Department, 17 cours Valmy, 92987 PARIS LA DEFENSE CEDEX, FRANCE - SG-complaints-kid@sgcib.com (<http://kid.sgmarkets.com>).

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Le dernier Document d'informations clés à jour est disponible sur le site internet <http://kid.sgmarkets.com>. Ce document peut faire l'objet de mises à jour à partir de sa date de création et tant que le produit est disponible à l'achat, y compris pendant la période de commercialisation du produit le cas échéant. Les autres risques et informations concernant le produit sont détaillées dans le prospectus du produit, défini par la Directive 2017/1129 UE. Le prospectus ainsi que son résumé dans les différentes langues concernées sont disponibles en ligne sur <http://prospectus.socgen.com>, et / ou peuvent être obtenus gratuitement sur demande au +33(0) 969 32 08 07.