

attention, les données indiquées dans le DIC évoluent tous les mois. Le memo ne reprend pas nécessairement les données les plus à jour.

Définitions et hypothèses

Catégorie de frais	%	Rappel définitions Pour une définition plus détaillée se référer au mémo EMT
① Frais d'entrée	0,00 %	Commission de souscription
② Frais de sortie 1Y	5,00 %	5% HT en frais de sortie à moins de 3 ans
③ Frais de transactions	3,32 %	Prise en compte des frais d'acquisition depuis la création / valeur de réalisation / nombre d'années pleines depuis la création
④ Autres frais récurrents	1,53 %	Coûts de gestion et fonctionnement & Charges immos non refacturables / valeur de réalisation
⑤ Frais de performance	0,00 %	Couche supplémentaire de frais dans le cas du dépassement de la performance

Période de détention recommandée 8 ans

Montant investi (théorique) 10 000 €

Scénario de performance intermédiaire 6,58 %

On prend l'historique des performances des SCPI sur les 13 dernières années* et on les découpe en périodes de :

- 1 an
 - 8 ans (période de placement recommandée)
- et on va les chercher :

Encadré page 2 DIC PRIIPS

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 380 EUR	6 930 EUR	la valeur en dessous de laquelle se trouvent 1 % des scénarios
	Rendement annuel moyen	-16,20 %	-4,48 %	
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 910 EUR	8 950 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 31/03/2023 et 31/03/2024. la valeur en dessous de laquelle se trouvent 10 % des scénarios
	Rendement annuel moyen	-10,90 %	-1,38 %	
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 110 EUR	16 650 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/09/2013 et 30/11/2021. la valeur en dessous de laquelle se trouvent 50 % des scénarios
	Rendement annuel moyen	1,10 %	6,58 %	
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 600 EUR	17 860 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/11/2011 et 30/11/2019. la valeur en dessous de laquelle se trouvent 90 % des scénarios
	Rendement annuel moyen	6,00 %	7,52 %	

*La période considérée (RHP=durée de détention recommandée du PRIIP) est de 8 ans pour la SCPI. Donc on peut chercher des scénarios sur une période de 8+5 = 13 ans.

ie si un scénario catastrophique à -50 % s'est produit en 2001, il ne sera pas considéré.

Passer du 10 000 € à 17 860 €									
Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	
Rendement annuel	7,52 %	7,52 %	7,52 %	7,52 %	7,52 %	7,52 %	7,52 %	7,52 %	
Montant cumulé	10 000 €	10 752 €	11 561 €	12 430 €	13 365 €	14 370 €	15 450 €	16 612 €	17 861 €

Encadré page 3 DIC PRIIPS

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	
Coûts totaux	905 EUR	6 232 EUR	On mesure la différence entre le gain potentiel sans frais et le gain effectif, c'est-à-dire après réduction des frais.
Incidence sur le rendement (réduction rdt/an*)	9,05 %	4,32 %	(Performance brute de frais sur 8 ans - Performance nette de frais sur 8 ans) x 10 000 € $\left[(1+6,58\%) \times (1-0) + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 \right]^8 - (1+6,58\%)^8 \times 10 000$
9,05 % x 10 000 €			On mesure la différence entre le gain potentiel sans frais et le gain effectif, c'est-à-dire après réduction des frais.
Tous les frais (1, 2, 3, 4, 5)			(Performance brut de frais annuelle - Performance nette de frais annuelle) $(1+6,58\%) \times (1+0) + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 - 1 - 6,58\%$
Incidences des coûts annuels en cas de sortie après 1 an			
Coûts ponctuels, à l'entrée ou à la sortie	Coût d'entrée	0	L'incidence des coûts que vous payez à l'entrée de l'investissement, à savoir des frais de dossier lors de votre souscription.
	Coûts de sortie	500	
Coûts récurrents, prélevés chaque année	Coût de transaction du portefeuille	153	L'incidence des coûts récurrents lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance recommandée. Il s'agit des frais de dossier lors de la cession de vos parts.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	253	
Coûts accessoires, prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	0	L'incidence des frais de performance sur le rendement.
	Commissions d'intéressement	0	
			Frais d'entrée x 10 000 €
			Frais de sortie sous 3 ans x 10 000 €
			Frais de transaction x 10 000 €
			Autres frais récurrents x 10 000 €
			Frais de surperformance x 10 000 €

Pour plus d'information sur comment sont calculés ces différents frais, veuillez vous référer à la page 2, qui détaille le fichier EMT. ↓

Nom du champs dans fichier EMT	%	Description	Frais pris en compte
07070_One-off_Costs_Financial_Instrument_Maximum_Exit_Cost_Acquired	5,00 %	5 % HT en frais de sortie à moins de 3 ans.	Frais de sortie forfaitaire à moins de 3 ans
08070_Financial_Instrument_Transaction_costs_ex_post	3,32 %	Prise en compte des frais d'acquisition depuis la création / valeur de réalisation / nombre d'années pleines depuis la création	<ul style="list-style-type: none"> • Commission d'acquisition • Frais de broker • Droits immobiliers • Emoluments du notaire • Frais de due diligence et autres
07110_Financial_Instrument_Management_fee et 08050_Financial_Instrument_Management_fee_ex_post	1,35 %	Coûts de gestion et fonctionnement / valeur de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Commission de gestion • Expertise immobilière • Gestion locative et administrative par l'Administrateur de Biens • Délégation de gestion comptable et administrative • Commissaires aux comptes • Dépositaire • Organisation de la vie sociale (CS, AG,...) • Jetons de présence • Frais et agios bancaires • Redevances réglementaires (AMF,...) • Impôts et taxes corporate (CVAE et CET, C3S/Organic) • TVA non récupérable • Frais d'acte et contentieux, d'avocats • Honoraires de prestataires sur la mise en place de financement • Honoraires
N/A (ces frais isolés n'ont pas de catégorie, ils sont inclus dans le % ci-dessous)	0,18 %	Charges immobilières non refacturables / valeur de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien et réparations • Travaux de renouvellement et remplacement • Maintenance des immeubles • Assurances des immeubles • Prestataires liés aux immeubles • Impôts et taxes liés à l'activité immobilière • Frais de relocation des immeubles • Loyers versés relatifs aux baux à construction, emphytéotiques et autres droits réels • Autres charges immobilières
08030_Financial_Instrument_Ongoing_costs_ex_post et 07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs	1,53 %	Somme des deux % au dessus Donc coûts de gestion + Coût de fonctionnement + charges immobilières non refacturables	Deux listes de frais juste au dessus 🙌
07130_Financial_Instrument_Transaction_costs_ex_ante	2,53 %	Frais estimés liés aux acquisitions sur une année, en se basant sur les frais des années d'avant	<ul style="list-style-type: none"> • Commission d'acquisition • Commission de broker • Droits immobiliers • Emoluments du notaire • Frais de due diligence et autres

💡 Valeur de réalisation : correspond aux capitaux propres, c'est-à-dire ce que les associés récupéreraient en cas de liquidation du fonds.