

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
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
Défavorable	Rendement annuel moyen -16,20 %	-4,48 %	la valeur en dessous de laquelle se trouvent 10 % des scénarios
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts 8 910 EUR	8 950 EUR	la valeur en dessous de laquelle se trouvent 50 % des scénarios
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts 10 110 EUR	16 650 EUR	la valeur en dessous de laquelle se trouvent 90 % des scénarios
	Rendement annuel moyen 1,10 %	6,58 %	
	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts 10 600 EUR	17 860 EUR	
	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 €	11 551 €	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 € [(1+6,58%) x (1+9,05%) + (1+4,32%)] 8 - (1+6,58%) 8 x 10 000 €
905 % x 10 000 € Tous les frais (1, 2, 3, 4, 5)		On mesure la différence entre le gain potentiel sans frais et le gain effectif, c'est-à-dire après réduction des frais.
Incidence des coûts annuels en cas de sortie après 1 an		Performance brut de frais annuelle - Performance nette de frais annuelle (1+6,58%) x (1+9,05%) + (1+4,32%) - 1 - 6,58%
Cout ponctuel, à l'entrée ou à la sortie	0	
Cout d'entrée	0	Un incident des coûts que vous payez à l'entrée de l'investissement. Il s'agit des frais de dossier lors de votre souscription.
Cout de sortie	500	Un incident des coûts que vous payez lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance recommandée. Il s'agit des frais de dossier lors de la cessation de vos parts.
Cout de transaction du portefeuille	153	Le coût des frais de transaction lorsque vous vendez ou achetez des parts.
Frais de gestion et autres frais administratifs et déploiement	253	Le coût des frais de gestion et d'administration lorsque vous gériez votre portefeuille.
Commission liées aux résultats	0	Le coût des commissions liées aux résultats lorsque vous vendez ou achetez des parts.
Commission de dépassement	0	Le coût des commissions de dépassement lorsque vous vendez ou achetez des parts au-dessus ou au-dessous du prix d'acquisition.
Cout récurrents, prélevés chaque année		
Frais de transaction x 10 000 €		
Autres frais récurrents x 10 000 €		
Frais de surperformance x 10 000 €		
Cout accessoires, prélevés sous certaines conditions		

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"> Entretiens 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 %	<p>Somme des deux % au dessus</p> <p>Donc coûts de gestion + Coût de fonctionnement + charges immobilières non refacturables</p>	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.