



## Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risque de perte. Le risque de contrepartie se caractérise par le risque que des locataires soient dans l'incapacité de payer leurs loyers et diminuer le rendement la SCPI. Le produit présente également les risques suivants : risque de perte en capital, risque lié à la gestion discrétionnaire, risques liés aux aléas de la construction ou de la mise en location, risque de concentration, risque de durabilité, risque de taux et risque de change.

### Scénarios de performance

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

### Investissement de 10 000 euros

#### Scénarios

|                        |  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Mi-période de détention<br>recommandée) | Si vous sortez<br>après 10 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|------------------------|--|------------------------------|---|---|
| Scénario de tensions   | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 7 990 €                      | 6 760 €   | 5 920 €   |
|                        | Rendement annuel moyen                                 | -20,10%                      | -7,53%  | -5,11%  |
| Scénario défavorable   | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 8 520 €                      | 8 110 €   | 8 110 €   |
|                        | Rendement annuel moyen                                 | -14,80%                      | -4,10%  | -2,07%  |
| Scénario intermédiaire | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 700 €                      | 12 720 €  | 17 430 €  |
|                        | Rendement annuel moyen                                 | -3,00%                       | 4,93%   | 5,71%   |
| Scénario favorable     | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 530 €                     | 13 850 €  | 19 040 €  |
|                        | Rendement annuel moyen                                 | 5,30%                        | 6,73%   | 6,65%   |

## Que se passe-t-il si Praemia REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

Après l'enregistrement de votre souscription, votre distributeur percevra une rétrocession comprise entre 5% et 8% du montant total de votre investissement, sur la base du prix de part en pleine propriété, et intégrée aux frais de souscription qui vous ont été présentés par votre distributeur.

## Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- que 10 000 EUR sont investis.

| Investissement de 10 000 euros<br>Scénarios                    | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans<br>(Moitié de la période<br>recommandée) | Si vous sortez après 10<br>ans<br>(période de détention<br>recommandée) |
|--|------------------------------|--|---|
| Coûts totaux   | 1 066 €                      | 2 582 €  | 5 530 €   |
| Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*) | 10,66%                       | 3,95%  | 2,95%   |

(\*) 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 8,66% avant déduction des coûts et de 5,71% 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 :

| Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an |   |          |  |
|---|---|----------|--|
| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie             | Coûts d'entrée  | 899,00 € | 9,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.<br>L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.  |
|   | Coûts de sortie   | N/A      | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.   |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                | Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 118,00 € | 1,3% de la valeur de votre investissement.<br>L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la Note d'Information. |
|   | Coûts de transaction  | 48,00 €  | 0,5% de la valeur de votre investissement.<br>L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions  | Commissions liées aux résultats                                   | N/A      | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.   |
|   | Commissions d'intéressement                                       | N/A      | Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.  |

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

#### Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par Praemia REIM France. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; Praemia REIM France perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@praemiareim.com](mailto:serviceclients@praemiareim.com) ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris. Site Internet : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin Trimestriel d'Information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

La documentation juridique du fonds est disponible en ligne à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/scpi-primovie>

Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de la SCPI sont détaillées dans la note d'information disponible en ligne à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/scpi-primovie>

La SCPI est classée « Article 9 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durables sont disponibles à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/developpement-durable>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.