**RAPPEL : Le DIC est conçu comme étant un résumé des principales caractéristiques du produit**

* Les SGP doivent respecter l'ordre des sections et les titres du plan type,
* Le DIC PRIIPs ne doit pas dépasser 3 pages de format A4 une fois imprimé,
* En revanche, la longueur des différentes sections et le placement des sauts de page est libre. Certaines rubriques sont limitées toutefois en nombre de caractères.

NB : le fichier EPT peut limiter le nombre de caractère de certaines zones.

|  |  |
| --- | --- |
| **Document d’informations clés** | **Commentaires AFG-ASPIM** |
|  | Il est possible de faire figurer le logo de la SGP en en-tête.  NB : La taille du logo doit être raisonnable et ne pas occulter le titre du document « DIC » |
| **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. | Ce disclaimer ne doit pas être modifié. |
| **Produit** |  |
| [Nom du produit] - Max 255 dans EPT  [Nom de l'initiateur du PRIIP]  [le cas échéant: ISIN ou IUP]  [site web de l'initiateur du PRIIP]  Appelez le (numéro de téléphone) pour de plus amples informations  [Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés]  [date de production du document d'informations dés] | Il est possible de renseigner également le n° de visa de la SCPI  Il est possible de renseigner également le n° d’agrément de la SGP  La date de production du DIC correspond à la date de sa dernière mise à jour (au minimum annuelle, et à chaque changement significatif) |
| **Avertissement : vous êtes sur le point d’acheter un produit qui n’est pas simple et qui peut être difficile à comprendre** | Tous les FIA sont dits complexes en application de MIF. L’avertissement est par conséquent obligatoire.  NB : la SGP a le choix de le faire figurer en police « gras » ou non. |
| **En quoi consiste ce produit ?** |  |
| Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe ou capital variable  Objectifs : Maximum de 2500 caractères dans EPT  Investisseurs de détail visés : - Maximum de 750 caractères dans EPT  [Assurances : avantages et coûts] | Type : la SGP peut préciser qu’il s’agit d’une « SCPI de rendement » ou d’une « SCPI fiscale » (cette précision peut également être mentionnée dans le § « Objectifs »). Il conviendrait :   * de définir ce qu’est une SCPI de rendement ou une SCPI fiscale ; * de décrire le cas échéant le régime fiscal applicable mais très brièvement. Une mention très courte peut être insérée, du type : « *Les porteurs de parts personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent bénéficier des dispositions de l’article/des articles [●] du code général des impôts. »*   L’attention des SGP est attirée sur le fait qu’il s’agit d’une terminologie économique et non pas juridique.  Objectifs :  La SGP doit indiquer, en résumant ce qui figure dans la note d’information :   * la stratégie mise en œuvre (notamment s’il s’agit d’une « SCPI de rendement » ou d’une « SCPI Résidentiel et/ou fiscale »), * la composition du portefeuille (type d’immeubles : commerce, résidentiel, etc.), * la zone géographique d’investissement, * l’effet de levier éventuel, * la politique de distribution ou de capitalisation.   Investisseurs de détail visés : a minima, la SGP doit indiquer ce qui aura été préalablement défini comme « marché cible » (cf. principe de gouvernance sous MIF 2). Certaines précisions peuvent être apportées, notamment :   * le profil type de l’investisseur (exposition au marché immobilier et placement à long terme) ; et * l’exclusion de certains investisseurs comme les *US Persons*.   Pour les SCPI fiscales : Date d’échéance du produit ou indication de l’absence de date d’échéance. En tout état de cause, indication de la durée de placement  Indication d’un éventuel ou absence de droit de résiliation du produit  Assurances : La rubrique [Assurance] étant mise entre crochet, dans la mesure où le PRIIP n’est pas un produit fondé sur l’assurance peut être supprimée car non applicable. |
| **Quels sont les risques et qu’est-ce que cela pourrait me rapporter ?** |  |
| **Indicateur de risque**   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |     Risque faible                                                                                   Risque élevé  !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. [cf Elément A]  Nous avons classé ce produit dans la classe de risque [3] sur 7, qui est une classe de risque [entre basse et moyenne] [cf Elément B]. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau [entre faible et moyen] et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.  L’indicateur de risque part de l’hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.  Pour les SCPI fiscales : L’indicateur de risque part de l’hypothèse que vous conservez le produit pendant [●] années, afin de bénéficier du régime fiscal spécifique attaché à la conservation des parts de la SCPI. A cette durée de détention minimum, pourra s’ajouter une période prévisionnelle de liquidation des actifs [de [●] années  Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.  Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l’indicateur synthétique de risque), à savoir (selon les cas):   * le risque de liquidité (lié aux cessions non garanties par la SGP sur le marché secondaire ou celui de gré à gré) ; * éventuellement le risque de concentration sur certains marchés immobiliers ; * éventuellement le risque lié à l’effet de levier (si pas intégré dans les calculs SRI) ; * et pour les SCPI fiscales : le risque de perte de l’avantage fiscal en cas de non-respect de la durée de blocage.   Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. [cf Elément H] | Echelle de risque : la classification à indiquer sera celle résultant du calcul du MRN (sauf cas des véhicules ne disposant pas de données suffisantes et/ou en cas d’absence de proxy auquel cas le curseur est nécessairement à 6)  Le phrasé repris sous l’échelle de risque correspond à celui mentionné lorsque curseur est positionné sur 3 sur l’échelle (cas de l’essentiel des SCPI immobilier d’entreprise) [cf Elément B]. S’agissant des explications à indiquer, les RTS donnent des exemples d’explication possible. Celles-ci ne doivent pas dépasser 300 caractères.  Hypothèse de conservation : le nombre d’années à indiquer est celui de la durée de placement recommandée (majoritairement 10 ans pour les SCPI, sauf les SCPI fiscales pour lesquelles il s’agira de la durée de détention minimum des actifs pour conserver l’avantage fiscal du produit + durée prévisionnelle de liquidation des actifs)  Ce § correspond à un produit « présentant un risque de liquidité matériellement pertinent » (cf. Annexe III du règlement délégué, point 3, b et phrase imposée dans un tel cas cf phrase sous indicateur de risque).  Ce § correspond à l’obligation faite de faire mention des risques dits « « autres risques matériellement pertinents » dès lors qu’ils ne sont pas appréhendés dans l’indicateur synthétique de risque.[cf Elément E]. (200 caractères maximum).    Ce § correspond à la clarification demandée lorsque le capital n’est pas protégé contre le risque de marché (cf. Annexe III du règlement délégué, point 4, c, iii renvoyant à l’[Élément H] des « Textes explicatifs » du §7). |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Scenarios de performance** | | | | | | | **Investissement [10 000 €]** | | | | |  | | **Scenarios** | | **1 an** | **5 ans** | **10 ans** |  | | **(période de retention recommandée)** | | |  | | **Scenario de tensions** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | **** | **** | **** |  | |  | Rendement annuel moyen |  % | % |  % |  | | **Scenario  défavorable** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **** | **** | **** |  | |  | Rendement annuel moyen |  % |  % |  % |  | | **Scenario intermédiaire** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **** | **** | **** |  | |  | Rendement annuel moyen |  % | % |  % |  | | **Scenario favorable** | **Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts** | **** | **** | **** |  | |  | Rendement annuel moyen |  % |  % |  % |  |   Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez [10 000] 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.  [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 la période de détention recommandée. 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, [selon le cas:][mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur][ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur]. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. | Tableau : correspond à celui du « Modèle A : Investissement unique » de la Partie 2 de l’Annexe V du règlement délégué pour les fonds relevant de la catégorie 2 Annexe II. Rappel : calcul à faire sur 1 an, mi période de détention recommandée, période de détention (hypothèse ici de 10 ans)  Il est possible :   * d’indiquer dividendes réinvestis compte tenu de l’importance du dividende dans un produit immobilier.   [Elément A]  [Elément B]  [Elément C]  [Elément D]  Le cas échéant, [Elément E] : § à mentionner pour les SCPI fiscales i.e celles à échéance type Pinel.  [Elément F] |
| **Que se passe-t-il si [nom de l’initiateur du PRIIP] 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.  L’investissement dans une SCPI n’est pas garanti ni couvert par un système national de compensation. | Proposition de phrase  Pour les SCPI bénéficiant de la clause de grand-père en application d’AIFM et qui n’ont pas désigné de dépositaire, supprimer la 2ème phrase du 1er alinéa « La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. » |
| **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 trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. | Se reporter à la note AFG-ASPIM »Présentation des frais des FIA immobiliers en application du règlement PRIIPs », transmise aux SGP par e-mail le 18 décembre 2017, en attendant une évolution de la position des autorités de supervision.  Dans cette attente, les frais d’exploitation immobilière doivent être inclus dans les calculs comme mentionnés dans la note ci-dessous rappelée. Néanmoins, une indication sous le tableau de la quote-part correspondant aux frais d’exploitation immobilière est autorisée (cf infra). |
|  |  |
| **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.   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Investissements de** | **[X]€** | | | | | **Scénarios** | | **Si vous sortez après [1] an** | **Si vous sortez après [la période de détention recommandée/2]** | **Si vous sortez [à la fin de la période de détention recommandée]** | | **Coûts totaux** | | **** | **** | **** | | Incidence sur le rendement | | | | | | (réduction du rendement par an) | | % | % | % | |  |  |  |  |  | |  |
| **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** | []% | L’incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.  [ET/OU lorsque les coûts sont intégrés au prix, par exemple dans le cas des produits d'investissement packagés  l autres que des fonds d'investissement  L’incidence des coûts déjà inclus dans le prix. [Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins]  (*Lorsque les coûts de distribution sont*  *inclus dans les coûts d’entrée*) Ceci inclut  les coûts de distribution de votre produit. | | **Coûts de sortie** | []% | L’incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance | | **Coûts récurrents** | **Coûts de transaction sur le portefeuille** | []% | L’incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit | | **Autres coûts récurrents\*** | []% | L’incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section Il. | | **Coûts accessoires** | **Commission liée aux résultats** | []% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence [y de x%]. maximum 300 caractères dans EPT | | **Commission d’intéressement** | []% | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est [supérieure à x%).  [Un paiement de y% du rendement final aura lieu après la sortie de l'investissement]. maximum 300 caractères dans EPT | |  |  |  |  |   **\*** dont [●] % de frais d’exploitation immobilière | Le Q&A permet d’indiquer non applicable (n.a) plutôt que 0% lorsque les rubriques prévues dans ce tableau ne s’appliquent pas à un produit (ex. droit d’entrée ou de sortie, frais de surperformance). Cf Q 82 version août 2017 |
| **Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l’argent de façon anticipée ?** |  |
| **Période de détention recommandée [minimale requise]: 10 ans**  Informations sur la possibilité et les conditions d'un désinvestissement avant échéance, et sur les frais et pénalités éventuellement applicables. Information sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée | Majoritairement 10 ans pour les SCPI, sauf les SCPI fiscales pour lesquelles il s’agira le plus souvent de la durée de conservation obligatoire des parts pour conserver le bénéfice de l’avantage fiscal qui lui est lié.  Résumer les modalités de retrait ou renvoyer à la note d’information (indiquer clairement le § concerné et/ou la page)  Voici une rédaction préconisée par l’AMF pour les SCPI hors fiscales :  La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.  La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.  Pour les SCPI fiscales, il convient d’attirer l’attention des prospects sur le risque d’absence de contrepartie. |
| **Comment puis-je formuler une réclamation ?** | Possibilité de préciser que la réclamation peut être formulée auprès de la SGP et du distributeur  Renvoyer à la page du site internet de la SGP sur laquelle figure la procédure de réclamation (possibilité d’ajouter celle du/des distributeur(s)) + une adresse postale et une adresse électronique auxquelles les plaintes peuvent être déposées |
| **Autres informations pertinentes** | Lister la documentation légale à remettre/tenir à disposition de l’investisseur au moment de la souscription (statuts, note d’information, bulletin, etc.) et le *reporting* (BTI, rapport annuel) ou renvoyer à la page du site internet de la SGP sur laquelle figure la documentation légale  Indiquer le cas échéant la possibilité de saisir le Médiateur de l’AMF |