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

Nom du produit : **ODYSSEA** (AMF : SCPI00004339)

Nom de l'initiateur du PRIIP : **Praemia REIM France**

Site web de l'initiateur du PRIIP : www.praemiareim.fr/fr Appelez le 01 89 20 07 95 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Praemia REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Praemia REIM France est agréée en France sous le n° GP 11 000043 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : **16/11/2026**

Avertissement

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 ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

Durée : La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Objectifs : La SCPI achète des immeubles et les loue . Elle distribue, après déduction de ses charges et de ses frais, les revenus issus essentiellement de la location de son patrimoine immobilier. Ce patrimoine est mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur hôtelier. Accessoirement la SCPI pourra également investir dans le secteur résidentiel (et ce inclus les résidences gérées de type co-living, résidences étudiantes...) et des murs de commerces urbains ou de centre-ville.

Praemia REIM France choisit librement les immeubles achetés et vendus, dans le respect de la politique d'investissement. Ce produit n'est pas géré par référence à un indice.

La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur comptable des actifs immobiliers. L'effet de levier maximal autorisé est de 1,80, calculé selon la méthode de l'engagement. L'emprunt augmente les gains quand les immeubles prennent de la valeur. Il augmente aussi les pertes quand ils en perdent. Lors d'un retrait ou de la liquidation, la SCPI rembourse d'abord ses emprunts.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Il est rappelé que la Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Pour plus de détails veuillez-vous référer aux dispositions de la note d'information de la SCPI.

Dépositaire : Le dépositaire de la SCPI est BNP Paribas S.A.

Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations en français sur la SCPI (copie de la note d'information et des statuts, dernier rapport annuel, dernier prix des parts) connectez-vous sur le site internet : www.praemiareim.fr/fr

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs (hors « US Person ») souscrivant (i) des parts sociales du produit ou (ii) un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation proposant le produit en unité de compte, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capables de supporter une perte totale du capital investi dans ces parts ou cette unité de compte.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

◄·····►

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant échéance, vous pourriez obtenir moins en retour. 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.

Objet et principales limites de l'indicateur

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 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

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

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. Le risque de contrepartie se caractérise par le risque que des locataires soient dans l'incapacité de payer leurs loyers et diminuer le rendement de 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 influer 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 après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 300 €	7 380 €	6 740 €
	Rendement annuel moyen	-17,00%	-5,90%	-3,87%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 520 €	8 620 €	8 620 €
	Rendement annuel moyen	-14,80%	-2,93%	-1,47%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 720 €	12 580 €	16 470 €
	Rendement annuel moyen	-2,80%	4,70%	5,12%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 260 €	14 110 €	19 610 €
	Rendement annuel moyen	2,60%	7,13%	6,97%

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 la 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 (séparation) 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 Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Moitié de la période recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 149 €	3 423 €	7 850 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	11,49%	5,16%	4,18%

(*) 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 9,30 % avant déduction des coûts et de 5,12 % 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	Coûts d'entrée	8,7% du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.	873,0 0 €
	Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,7% de la valeur de votre investissement par an. 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.	243,00 €
	Coûts de transaction de portefeuille	0,4% de la valeur de votre investissement par an. L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.	34,00 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	N/A
	Commissions d'intéressement	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.	N/A

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

Période de détention recommandée minimale : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. À 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 PREIM France. À 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. La Société de gestion ne garantit pas le rachat des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité. PREIM France perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Le rendement du produit n'est pas garanti. Plus vous sortez tôt avant l'échéance de la période de détention recommandée, plus vous risquez de perdre de l'argent.

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

ou bien : Praemia REIM France, Service Associés, 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy. Site Internet : www.praemiareim.fr/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-odyssea

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-odyssea

La SCPI est classée « Article 8 » au sens du Règlement européen « SFDR ». Les informations relatives à la finance durable 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.