



LA FRANÇAISE

# 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

Produit : EUROFONCIERE 2

Code LEI : 969500349K46JYDPLE58

Initiateur : La Française Real Estate Managers. L'autorité de tutelle de La Française Real Estate Managers est l'Autorité des Marchés Financiers.

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com). Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

Date de production du document d'informations clés : 01/03/2018

## En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

Objectifs et moyens employés pour les atteindre : La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et dans la limite de 15% de la totalité des actifs, d'autres typologies d'actifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial), situés en France et dans des États de l'Union Européenne. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée.

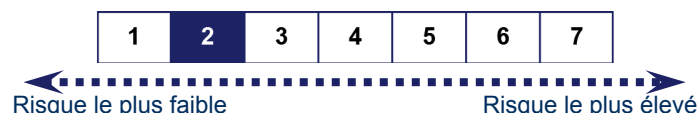
Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person (<https://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>)

Date d'échéance du Produit : 24 mai 2081

Détail des prestations d'assurance offertes : non applicable

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

### Indicateur de risque



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. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risque de liquidité matériellement pertinent : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le retrait

n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

Autres risques : Risque de perte en capital : montant du capital non garanti. Risque de gestion discrétionnaire. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

### Scenarios de performances

Scénarios		1 an	5 ans	9 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9243	9187	9171
	Rendement annuel moyen	-7.57%	-1.63%	-0.92%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9618	11363	13482
	Rendement annuel moyen	-3.82%	2.73%	3.87%
Scénario modéré	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9644	11436	13598
	Rendement annuel moyen	-3.56%	2.87%	4.00%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9672	11512	13717
	Rendement annuel moyen	-3.28%	3.02%	4.13%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 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.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même. Le distributeur ou le conseiller est en principe rémunéré par la Société de Gestion sur la base de la commission de souscription maximum figurant à la note d'information (présente sur le site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)).

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

La Française Real Estate Managers est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de La Française Real Estate Managers n'aurait pas d'impact sur les actifs de la 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.

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.

Investissement: 10000€ Scénarios:	Si vous sortez avant 1 an	Si vous sortez avant 5 ans	Si vous sortez avant 9 ans
Coûts totaux	1051	2057	3063
Réduction du rendement	10.51%	4.11%	3.40%

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 non récurrents	Coûts d'entrée	0.89%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0.00%	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1.79%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0.73%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commissions d'intéressement	0.00%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

Ces coûts n'incluent pas les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères...) qui représentent 11,77 % des loyers ( soit 0,75% de la capitalisation à la valeur de retrait, ci-dessus).

Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.

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

Durée de placement minimale recommandée : 9 ans.

La liquidation de la SCPI ne peut être anticipée à l'initiative de la seule Société de Gestion.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts par la voie du retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de souscriptions suffisantes ou de la mise en œuvre d'un fonds de remboursement,
- se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits et de la décision de la Société de Gestion, la cession de ses parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente,
- la vente directe de ses parts sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La société ne garantit pas le rachat des parts et potentiellement, le désinvestissement peut conduire à l'obtention d'un prix moindre que celui de souscription.

Il est néanmoins possible de procéder à tout moment à la cession totale ou partielle de vos titres de la SCPI soit de gré à gré en trouvant un acquéreur par vous-même, soit sur le marché secondaire. L'ensemble des conditions et modalités de cession est prévu dans la Note d'information de la SCPI (présente également sur le site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)). La Société de gestion ne garantit ni la revente des parts ni leur prix. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@lafrancaise-group.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.

## Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin trimestriel et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : [balscpn@lafrancaise-group.com](mailto:balscpn@lafrancaise-group.com).

Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à [balscpn@lafrancaise-group.com](mailto:balscpn@lafrancaise-group.com).