



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 : LF GRAND PARIS HABITATION

Code LEI : XXX

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.

Date de production du document d'informations clés : 16/09/2019

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 de produit : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe

Objectifs et moyens employés pour les atteindre : Cette SCPI fiscale de type Pinel a pour objectif une distribution de revenus aux associés en constituant un patrimoine immobilier composé de logements d'habitation neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou encore d'immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de travaux de réhabilitation. Le patrimoine immobilier sera constitué en Ile-de-France. Les porteurs de parts personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent bénéficier des dispositions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts. La SCPI peut de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans les limites fixées par l'assemblée générale et prendre des engagements à terme.

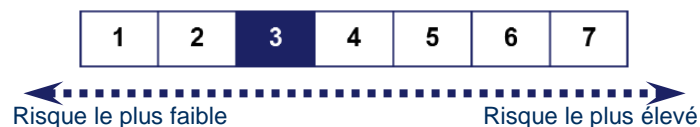
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 17 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.

Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person. Veuillez-vous reporter au lien ci-après pour plus de renseignements sur la définition de US Person : [https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf)

Date d'échéance du Produit : 17/07/2036

## 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 risques part de l'hypothèse que vous conservez le produit 17 ans, 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 deux à trois années.

Ce produit a été classé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne, correspondant à l'Indice Résidentiels Notaires INSEE France. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer avec le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

**Risques actifs illiquides :** le produit étant majoritairement investi en actifs immobiliers physiques, il est possible que la valeur de revente des actifs immobiliers physiques soit inférieure aux valorisations en fonction du marché immobilier. La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la SCPI. Cependant, compte-tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, il est peu probable qu'il y ait un marché secondaire des parts. L'avantage fiscal dont bénéficie le porteur initial n'est pas transmissible aux potentiels acquéreurs successifs.

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 : Le capital investi n'est pas garanti. Il dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement. Risque de perte de l'avantage fiscal en cas de non-respect de la durée de conservation : Si l'associé ne respecte pas l'obligation de conservation des parts sur la période d'engagement de location de 9 ans minimum, alors son avantage fiscal sera remis en cause par la réintégration, l'année au cours de laquelle survient cet événement, du montant total de la réduction d'impôt obtenue. Risque d'absence marché secondaire : La SCPI ne garantit pas la revente des parts. En présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne pourra récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine, dans un délai estimé à 17 ans au total.

#### Scénarios de performances

Scénarios		1 an	9 ans	17 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 981	8 822	8 764
	Rendement annuel moyen	-10,19%	-1,31%	-0,73%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 323	12 782	17 715
	Rendement annuel moyen	-6,77%	3,09%	4,54%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 410	13 171	18 447
	Rendement annuel moyen	-5,90%	3,52%	4,97%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 500	13 572	19 211
	Rendement annuel moyen	-5,00%	3,97%	5,42%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 17 ans, en fonction de différents scénarios, conformément à l'Indice Résidentiels Notaires INSEE France, 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, 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.

### Que se passe-t-il si l'initiateur 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.

### 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 après 1 an	Si vous sortez après 9 ans	Si vous sortez à la fin de la période recommandée
Coûts totaux	1 244	2 764	4 284
Réduction du rendement	12,44%	3,07%	2,52%

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	0,62%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie		Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à échéance
Coûts récurrents *	Coûts de transaction de portefeuille	1,80%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,10%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats		Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commissions d'intéressement		Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

\* dont 20 % de frais d'exploitation immobilière.

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

Durée de placement minimale recommandée : 17 ans.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, il est assez improbable qu'il y ait un marché secondaire. La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe « modalités de sortie » de la Note d'information.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité 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@la-francaise.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 : [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com).

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