



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 PATRIMOINE

Code LEI : 969500TM3VYP1FDG4X78

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 : 13/04/2022

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.

Objectifs et moyens employés pour les atteindre : La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier composé d'actifs situés en Ile-de-France et à titre accessoire situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. D'ici le 31 décembre 2021, la part des actifs immobiliers situés en régions doit être ramené à 10% maximum. Le patrimoine sera composé à 75% au moins de bureaux et de commerces, et d'au plus 25% de locaux logistiques, hôteliers, de résidences de services gérées ainsi que, d'autres typologies d'actifs immobiliers dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial. 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 35% de la valeur d'acquisition de ses actifs. Objectifs extra-financiers fixés : (i) objectifs spécifiques ESG qui relèvent du label ISR, (ii) objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique lié au règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure. La SCPI poursuit une double approche dont les modalités se cumulent : (i) une approche en amélioration de note et (ii) une approche en amélioration d'un indicateur extra financier fondé sur un indice visant à atteindre les objectifs des accords de Paris, en suivant une stratégie ERC: Eviter, Réduire, Compenser. Plutôt que d'exclure les actifs les plus émetteurs, la SCPI accompagne la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Les acquisitions feront l'objet d'une analyse ESG annuelle. La note de chaque actif sera comparée à une note seuil fixée à 60%. En fonction de cette note, les actifs seront affectés à la poche « Best In Class » ou à la poche « Best In Progress » tel que détaillé dans la Note d'information. Chaque année, la SCPI reportera sur l'indicateur de durabilité qui correspond au volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m<sup>2</sup> et par an du fonds comparé au seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique défini par le CRREM.

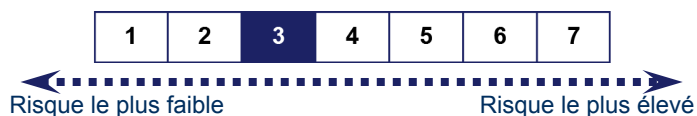
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. 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\\_Actualites\\_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf)

Date d'échéance du Produit : 13 octobre 2089

## 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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. 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 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 risques de perte. 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	8180	7979	7555
	Rendement annuel moyen	-18.20%	-4.04%	-2.72%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9396	11201	13167
	Rendement annuel moyen	-6.04%	2.40%	3.52%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9706	11931	14157
	Rendement annuel moyen	-2.94%	3.86%	4.62%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10071	12717	15202
	Rendement annuel moyen	0.71%	5.43%	5.78%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios conformément à l'indice EDHEC IEIF 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. Les évolutions futures de marché ne peuvent être précisément anticipées. Les scénarios présentés ne sont qu'une indication de rendements possibles tels que calculés à partir de performances récentes. Les performances réelles peuvent être plus faibles. 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 ?

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 5 ans	Si vous sortez avant 9 ans
Coûts totaux	1168	2640	4113
Réduction du rendement	11.68%	5.28%	4.57%

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	0.89%	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	2.65%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1.03%	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

Les autres coûts récurrents incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères...) qui représentent 10,52 % des loyers ( soit 0,49% 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. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription. 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, ni leur prix, 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 d'information, le rapport ESG 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). Vous pouvez les obtenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@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).