LA FRANÇAISE

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.

Document d'informations clés

Produit

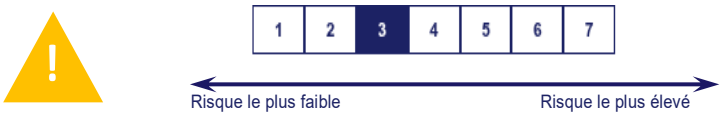
Produit : MULTIHABITATION 7
LEI : 969500C3YTUWXEXFBQ77
Initiateur : La Française Real Estate Managers, agréée par son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
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 : 01/07/2025
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 :
Cette SCPI fiscale de type Duflot 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 essentiellement constitué à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales. 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 annuellement par l'assemblée générale et prendre des engagements à terme. La SCPI est gérée discrétionnairement et sans benchmark.
La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, étant précisé que la sortie n'est possible qu'en contrepartie d'un ordre d'achat.
Durée : 7 juillet 2027
Dépositaire : Cacéis Bank
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 restant à courir de 5 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. La note d'information de la SCPI est disponible sur le site www.la-francaise.com.

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 ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risques part de l'hypothèse que vous conservez le produit jusqu'à sa liquidation. Au-delà de la date d'échéance du produit, il 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.
Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :
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 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 que dans un délai estimé à 6 ans incluant une période inhérente à la vente du patrimoine.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performances

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 de l'indice approprié au cours des 22 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.

Période d'investissement recommandée : 5 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**8 480 €**	**8 570 €**
	Rendement annuel moyen	**-15,18 %**	**-3,04 %**
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**8 480 €**	**8 570 €**
	Rendement annuel moyen	**-15,18 %**	**-3,04 %**
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**9 470 €**	**12 460 €**
	Rendement annuel moyen	**-5,29 %**	**4,49 %**
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**9 870 €**	**13 210 €**
	Rendement annuel moyen	**-1,29 %**	**5,73 %**

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre: 12/2022 et 12/2024.
Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre: 07/2017 et 07/2022.
Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre: 12/2015 et 12/2020.

Que se passe-t-il si La Française Real Estate Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une société distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du Dépositaire de ceux du produit.

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

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.

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 ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coût total	**1 237 €**	**2 380 €**
Incidence des coûts annuels*	**12,58 %**	**4,54 %**

(*) 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 9,03 % avant déduction des coûts et de 4,49 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	**10,54 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.**	**1 054 €**
Coûts de sortie	**Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.**	**0 €**
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	**2,04 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères…). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.**	**183 €**
Coûts de transaction	**0,00 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.**	**0 €**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	**Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.**	**0 €**

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

Durée de placement minimale recommandée : 5ans sur les 17 ans de durée de placement recommandée initiale.
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, de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, étant précisé que la sortie n'est possible qu'en contrepartie d'un ordre d'achat. 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 ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. 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 et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion (ou par email à serviceclient@la-francaise.com) ou sur le site : www.la-francaise.com.Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs

via les coordonnées suivantes : 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.
Les informations relatives aux performances passées de la SCPI sur 22 années sont disponibles sur le site https://www.la-francaise.com dans la section "Documents" des produits.
La SCPI a été classifiée article 6 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe Avertissement de la note d'information publiée sur le site www.la-francaise.com.