

## DOCUMENT D'INFORMATION CLE POUR L'INVESTISSEUR

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non

### Objectifs et politique d'investissement :

Sauf indication contraire, les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans le prospectus de l'OPCI.

#### Description des objectifs et de la politique d'investissement

L'objectif du FPI est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Parts sur un horizon de détention à long terme. La stratégie d'investissement du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers principalement de type résidences gérées soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées, complétés par des Liquidités.

Le FPI a pour objectif de se constituer un portefeuille d'actifs composé de :

- une poche immobilière représentant 85% maximum de la valeur globale des actifs gérés, investie principalement dans des immeubles de type résidences gérées (notamment résidences seniors, résidences de tourisme, résidences étudiantes, EHPAD...), situées principalement en France en zone urbaine ou touristique. Le FPI détiendra également des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux actifs et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ; (a)
- une poche de liquidité de 15 % minimum de la valeur globale des actifs gérés.

Un écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus pourra être constaté du fait des acquisitions, de forte collecte ou décollecte. La société de gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement du FPI, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

#### Politique d'endettement et recours aux instruments financiers à terme

Le FPI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect dans la limite de 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Des emprunts d'espèces, limités à 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers, peuvent être effectués. L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,666.

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception des instruments à terme simples utilisés à titre de couverture de taux.

#### Modalités d'exécution des souscriptions et des rachats :

La valeur liquidative est mensuelle. Elle est établie le dernier jour calendaire de chaque mois.

Le FPI sera ouvert aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et le demeurera pendant toute sa durée de vie.

Les demandes de rachat et de souscription sont centralisées par La Française AM Finances Services au plus tard à 16 h, trois jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative.

#### Souscriptions

Les demandes de souscription sont formulées en montant, et effectuées à cours inconnu. Les livraisons d'actions dans un délai de 18 jours ouvrés à compter de la Date de Centralisation des Souscriptions. Un minimum de souscription d'un montant de 5 000 € (commissions de souscription incluse) est appliqué lors de la première souscription.

### Profil de risque et de rendement :

A risque plus faible

A risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Le FPI, investissant principalement dans des actifs immobiliers physiques, présente un risque moyen de perte de capital, soit de niveau 4. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et la catégorie de risque associée au FPI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

Par ailleurs, votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la société de gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué. Les principaux risques auquel le FPI est exposé sont les suivants :

**Risques de perte en capital :** Le FPI n'offrant aucune garantie en capital, la Valeur Liquidative peut être inférieure au Prix de Souscription ;

**Risques liés au marché immobilier :** les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. En particulier, le marché immobilier est exposé à une difficulté potentielle de céder les Actifs Immobiliers dans un délai court, de dépréciation, à l'exploitation du patrimoine, à la concentration, à la société d'exploitation.

**Risques liés à l'effet de levier :** l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte en capital ;

**Risques liés à la gestion discrétionnaire :** le FPI peut ne pas être investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants et sa Valeur Liquidative peut avoir une performance négative.

**Risque de liquidité :** la Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts du FPI. A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts. Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

**Risque de contrepartie :** Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer aux articles 3.4.2 et 3.4.3 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

#### Rachats

Les demandes de rachat sont formulées en nombre de Parts (entier ou décimalisé en dix-millième), et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu), sous réserve des modalités décrites ci-après.

Le délai maximum de règlement des rachats sera de 33 jours ouvrés à compter de la Date de Centralisation des Rachats.

**Pendant les 5 premières années du FPI** les rachats sont interdits sauf Cas de Force Majeure : licenciement, divorce ou dissolution d'un PACS ; invalidité du Porteur correspondant au classement dans la 2ème ou 3ème catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ou transmission des Parts à la suite du décès du Porteur initial (« Cas de Force Majeure de Catégorie »).

Aucune commission de rachat acquise au FPI sera prélevée à l'occasion du rachat par un Porteur d'une ou plusieurs Parts qu'il détient dans le FPI.

**A l'issue de la période de blocage : limitation des rachats lorsque les demandes cumulées de rachat de parts sont supérieures à 2 % du nombre total de parts du FPI lors de chaque Valeur Liquidative**

Les demandes de rachat des parts du FPI pourront ne pas être exécutées pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 2 % du nombre total de parts du FPI calculé sur la base de la Valeur Liquidative précédant celle sur laquelle l'ordre devrait être exécuté. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine valeur liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des porteurs sera traitée proportionnellement au nombre de parts dont le rachat est demandé. Il est en tout état de cause précisé que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de dix (10) reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la valeur liquidative suivante.

Nonobstant le mécanisme de limitation des rachats décrit ci-dessus, toute demande de rachat sera ainsi intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats.

Pour plus d'informations sur les souscriptions et les rachats, veuillez-vous référer à l'article 4.6.2 du prospectus de ce FPI, disponible sur le site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

#### Autres informations :

**- Distribution :** le FPI a pour objectif de distribuer à ses porteurs au minimum 85 % des revenus perçus et 85 % des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent, conformément aux dispositions légales. Des acomptes pourront être versés trimestriellement.

- La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans moins de 8 ans

**Frais :**

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FPI y compris les coûts de commercialisation et de distributions des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

**Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement :**

|                                                                                            |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Frais d'entrée</b><br>- dont frais d'entrée acquis au FPI                               | <b>17,2 % maximum TTC</b><br>5,80 % maximum (commission exonérée de TVA) |
| <b>Frais de sortie</b><br>- frais sortie non acquis au FPI<br>- frais sortie acquis au FPI | Néant<br>Néant                                                           |

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

**Frais prélevés par le FPI sur l'année 2021**

|                                         |                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Frais courants :</b>                 | <b>1,40 % TTC de l'actif net</b>                                              |
| Frais de gestion et de fonctionnement : | 0,74 % TTC de l'actif net (0,52 % TTC sur la valeur globale des actifs gérés) |
| Frais d'exploitation immobilière :      | 0,36 % TTC actif net (0,35 % TTC sur la valeur globale des actifs gérés)      |

**Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances**

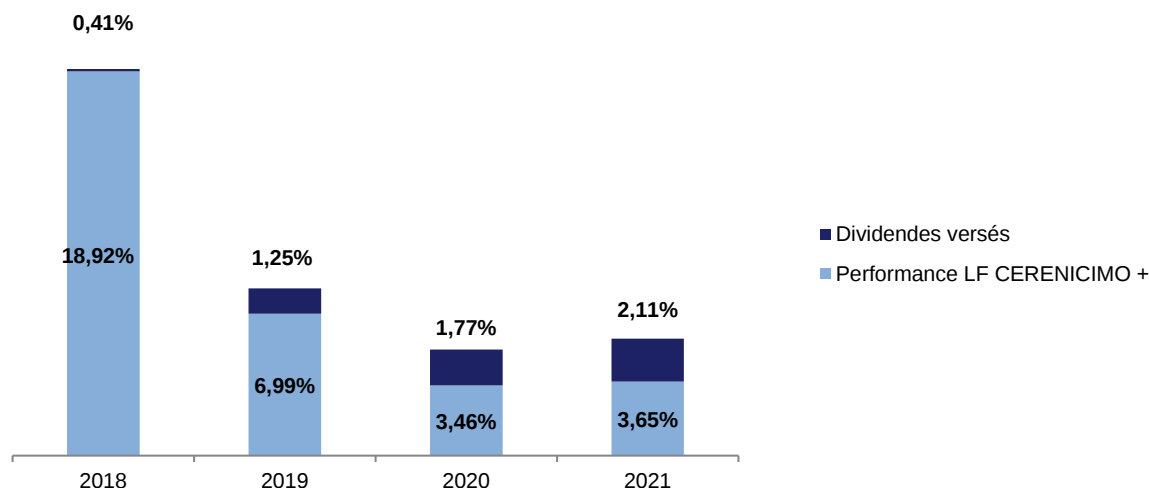
|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| <b>Commission de surperformance :</b> | Néant. |
|---------------------------------------|--------|

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à l'article 5 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Les frais courants ne comprennent pas : les commissions de surperformance et les frais de transactions excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par le FPI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

**Performances passées :**

Création du FPI : mars 2017



Avertissement : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

**Informations pratiques :**

- **Dépositaire et teneur de compte :** Caceis Bank

- **Centralisateur des ordres de souscription :** La Française AM Finance Services, agissant sur délégation de La Française Real Estate Managers

- Les parts du FPI concernent tout type d'investisseur personne physique cherchant un placement à long terme. Toutefois, il n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique/"U.S. Person", tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

- **Conseil en investissement immobilier :** Cerenicimo

- **Lieu et modalités d'obtention d'information sur le FPI :** Le prospectus et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles sur le site de la société de gestion : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

- **Fiscalité :** une note sur le régime fiscal applicable aux FPI est disponible sur demande auprès de la société de gestion La Française Real Estate Managers - Service Client Produits nominatifs - 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS - [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

- **Lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment sur la valeur liquidative, les modalités spécifiques en cas de mécanismes de limitation des rachats :** Les autres informations pratiques sont disponibles de parts auprès de La Française Real Estate Managers - Service Client Produits nominatifs - 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS - [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

Ce fonds a été agréé sous le numéro FPI20170001 par l'AMF en date du 3 mars 2017 et réglementé par l'AMF qui lui a également octroyé une autorisation de commercialisation auprès des clients professionnels et non professionnels en date également du 3 mars 2017.

La Française Real Estate Managers est agréée en France par l'AMF en qualité de société de gestion le 26 juin 2007 sous le n° GP 07-000038 et au titre de la directive 2011/61/UE (AIFM) en date du 24 juin 2014.

La responsabilité de La Française Real Estate Managers ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du FPI.

Gouvernance : un conseil de surveillance, chargé d'une mission de suivi de la gestion du FPI, est constitué dans les conditions précisées au règlement et au prospectus. Les membres de ce conseil sont élus parmi les porteurs de parts.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 30/06/2022