

# Document d'informations clés spécifiques pour UC

## 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 : SMA IMMO**

**Code ISIN :** FR001400D138

**Code LEI :** 969500B4D8K4KZJQ2G15

**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 73 00 73 80 pour de plus amples informations.

Date de production du document : 30/06/2022

**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 ?

Objectifs: SMA IMMO est un support en unité de compte proposé dans des contrats d'assurance-vie et de capitalisation multi-supports. Il est constitué sous la forme d'une Société Civile à capital variable dont la gestion est assumée par la société de gestion La Française REM.

Ses objectifs sont :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement, le cas échéant,
- la souscription de tous prêts ou la signature de toute autre convention de ce type avec un établissement de crédit, une institution financière dans le cadre des activités mentionnées ci-dessus, étant précisé que la Société pourra consentir des avances en compte courant, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dont elle détient un contrôle effectif conformément à l'article L. 511-7 du code monétaire et financier ;
- d'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. SMA IMMO promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 mais ne fait pas d'investissements durables au sens du règlement (UE) 2020/852.

La valorisation du support SMA IMMO est effectuée de manière mensuelle.

La période d'investissement recommandée du support SMA IMMO est de 8 ans. Elle reflète la durée recommandée afin de disposer d'un horizon suffisamment long pour réduire le risque de perte à l'échéance du placement et pour amortir les coûts d'investissement initiaux sur les marchés immobiliers.

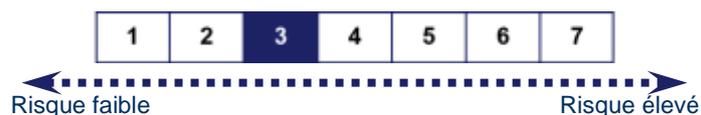
**Investisseurs de détail visés** : Le support en unités de compte SMA Immo s'adresse aux adhérents souhaitant diversifier leurs placements, en acceptant de prendre un risque limité pour améliorer le potentiel de rendement d'une épargne investie sur le long terme. Il est adapté aux adhérents qui sont peu susceptibles de retirer leur épargne à court terme. Enfin, il convient aux adhérents disposant des connaissances théoriques et de l'expérience nécessaires à la compréhension des risques et des facteurs de rendement liés à un placement principalement exposé aux marchés immobiliers.

Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques 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** : 02/08/2121

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

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit sur une durée de 8 ans.

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 à satisfaire une demande de rachat. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Le produit comporte les risques suivants :

**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 porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra.

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 des fonds sous-jacents. Risque lié à l'effet de levier des fonds sous-jacents. Risques de durabilité en ce compris risques de responsabilité liés au changement climatique, risques physiques liés au changement climatique, risques de transition liés au changement climatique, risques liés à la biodiversité, risques réputationnels et risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Scenarii de performances :

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 505 €	9 467 €	9 334 €
	Rendement annuel moyen	-4,95%	-1,36%	-0,86%
Scenario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 196 €	11 880 €	15 213 €
	Rendement annuel moyen	1,96%	4,40%	5,38%
Scenario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 312 €	12 195 €	15 911 €
	Rendement annuel moyen	3,12%	5,09%	5,98%
Scenario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 432 €	12 527 €	16 666 €
	Rendement annuel moyen	4,32%	5,79%	6,59%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 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, 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 la société serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de la société sont en effet assurées par le dépositaire de la société. L'investissement dans la société 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 avant 1 an	Si vous sortez avant 4 ans	Si vous sortez avant 8 ans
Coûts totaux	600	1 799	3 398
Réduction du rendement	6,00%	4,50%	4,25%

## 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	0,25%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0%	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1,91%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,09%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0%	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commissions d'intéressement	0%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

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 : 8 ans.**

La liquidation de la société ne peut être anticipée à l'initiative de la seule Société de Gestion, elle ne peut être décidée qu'en assemblée générale des associés de SMA Immo..

La société ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, ni leur prix, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter à l'article 8 « Variabilité du capital » des statuts.

## 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 (<https://www.la-francaise.com/index.php>), par téléphone +33 (0)1 73 00 73 80.

## Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, le rapport annuel du dernier exercice et le présent document d'informations clés) sont remis à l'investisseur.