



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 spécifiques sur option d'investissement

Le distributeur a la liberté d'ajuster ce document à sa convenance en étant responsable du DIC de son produit.

📌 Produit

Produit : SMA Immo

LEI : N/A

ISIN : FR001400D138

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 : 31/12/2024

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 à capital variable.

Objectifs et moyens employés pour les atteindre : SMA IMMO a pour objectifs - 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, - toutes opérations financières, mobilières ou immobilières et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, - 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

Dépositaire : BNP SA

Investisseurs de détail visés : Ce produit s'adresse à des clients professionnels disposant d'un horizon de placement de long terme (conforme à la durée de placement recommandée) et compagnies d'assurances appartenant au Groupe SMA. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit comporte des risques de perte en capital.

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).

📌 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 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.

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. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. La catégorie de risque associée à ce fonds est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

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.

Scénarios de performances

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 défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 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 : 8 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénarios			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts	9 050 €	8 890 €
	Rendement annuel moyen	-9,5 %	-1,5 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts	9 510 €	9 510 €
	Rendement annuel moyen	-4,9 %	-0,6 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts	10 360 €	14 460 €
	Rendement annuel moyen	3,6 %	4,7 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts	10 740 €	15 100 €
	Rendement annuel moyen	7,4 %	5,3 %

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre: 12/2023 et 12/2024.
Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre: 01/2015 et 01/2023.
Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre: 11/2012 et 11/2020.

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 La Française Real Estate Management 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.

En cas de défaillance de l'assureur, l'investisseur pourrait subir une perte financière. Dans le cas où la compagnie ne serait pas en mesure d'effectuer les versements et après que l'ACPR ait épuisé les moyens dont elle dispose, le Fonds de Garantie des Assurances de Personnes (FGAP) interviendrait, dans la limite de 70 000 euros par adhérent ou bénéficiaire pour toutes les prestations. L'indemnisation du FGAP vient en complément des sommes provenant de la réalisation des actifs par le liquidateur de la société défaillante. A AJUSTER PAR LE DISTRIBUTEUR

🕒 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 8 ans
Coût total	442 €	4 447 €
Réduction du rendement par an*	4,5 %	3,6 %

(*) 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 8,4 % avant déduction des coûts et de 4,7 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	1,13 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement, n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	113 €
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	2,23 % 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.	220 €
Coûts de transaction	1,10 % 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.	109 €
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 : 8 ans.

La liquidation de la société ne peut être anticipée à l'initiative de la seule Société de Gestion.
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 tout renseignement, l'assuré peut également s'adresser à son interlocuteur habituel. Si sa réponse ne le satisfait pas, il peut alors adresser sa réclamation au : Responsable des relations consommateurs – **XXXX A AJUSTER PAR LE DISTRIBUTEUR**. Une réponse sera apportée dans le plus bref délai, lequel ne saurait excéder deux mois, sauf circonstances exceptionnelles qui seraient alors exposées.

Dans l'éventualité d'une persistance de la difficulté ou du différend, il peut s'adresser au Médiateur, dont les coordonnées sont communiquées sur simple demande auprès de son interlocuteur habituel. Après avoir instruit le dossier, le Médiateur rend un avis motivé dans les trois mois. Cet avis ne lie pas les parties. Pour de plus amples informations, il est possible de consulter la Charte de la Médiation de l'Assurance sur le site de l'association « La Médiation de l'Assurance » (www.mediation-assurance.org).

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, assureur vie.

Le fonds a été classifié article 8 au sens de SFDR.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.