



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 : MULTIHABITATION 10

Code LEI : 9695004TDKJU1ZEQ9Q20

Initiateur : La Française Real Estate Managers, Société de gestion de portefeuille agréée par 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: 01/01/2018

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) fiscale spécialisée PINEL au capital de 19 968 000 €

Objectifs et moyens employés pour les atteindre : La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant directement ou indirectement un patrimoine immobilier constitué 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 permettant au logement d'acquiescer les performances techniques proches de celles d'un immeuble neuf, dans les secteurs géographiques (définis par décret) présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande et répondant au niveau de performance énergétique fixé par décret en fonction du type de logement. Le patrimoine immobilier sera essentiellement constitué à Paris/Région parisienne et dans les grandes métropoles régionales. La SCPI s'engage à louer les logements acquis non meublés à titre de résidence principale dans les conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables au dispositif Pinel pendant 9 ans et ce afin de bénéficier de la totalité des avantages fiscaux offerts par le dispositif Pinel. Elle 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.

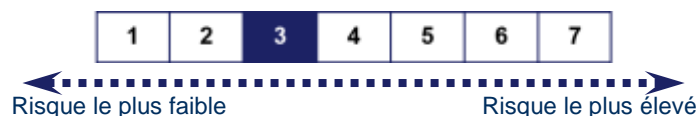
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. 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.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>)

Date d'échéance du Produit : 10 juillet 2033

Détail des prestations d'assurance offertes: non applicable

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

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque suppose une détention recommandée du produit de 17 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.

**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 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. Risque de perte de l'avantage fiscal si cession anticipée. Risque d'absence marché secondaire.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

### Scenarios de performances

Scénarios		1 an	9 ans	17 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 971	8 864	8 819
	Rendement annuel moyen	-10.29%	-1.26%	-0.69%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 288	11 372	14 587
	Rendement annuel moyen	-7.12%	1.52%	2.70%
Scénario modéré	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 359	11 629	15 053
	Rendement annuel moyen	-6.41%	1.81%	2.97%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 438	11 903	15 547
	Rendement annuel moyen	-5.62%	2.11%	3.26%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 17 ans, en fonction de différents scénarios conformément à l'Indice Résidentiels Notaires INSEE 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. 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 ?

La Française Real Estate Managers est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

### 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€	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans	Si vous sortez après 17 ans
Coûts totaux	1 085	1 329	1 574
Réduction du rendement	10.85%	1.48%	0.93%

#### 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	0.62%	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	0.11%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0.20%	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

Ces coûts n'incluent pas les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères, ...) qui représentent 24 % des loyers (soit 0.76% de la capitalisation à la valeur de réalisation, 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 : 17 ans.

Informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information.

### 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>)

### 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 trimestriel 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).

Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : [balscpn@lafrancaise-group.com](mailto:balscpn@lafrancaise-group.com).

Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant [balscpn@lafrancaise-group.com](mailto:balscpn@lafrancaise-group.com).