

Option d'investissement sous-jacente

La Française AM gestion privée – Epargne foncière

Date de publication : 27/08/2019

Avertissement: Vous êtes sur le point d'investir sur une option d'investissement sous-jacente qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste cette option d'investissement sous-jacente?

Type

actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dans les conditions de l'article L214-115 du Code monétaire et financier (principalement immeubles et parts de SCI)

Objectifs

La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et dans la limite de 15% de la totalité des actifs, d'autres typologies d'actifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial), d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

L'investissement sur les supports en unités de compte comporte un risque de perte en capital puisque leur valeur est sujette à fluctuation à la hausse comme à la baisse, dépendant notamment de l'évolution des marchés financiers.

Investisseurs de détail visés

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>)

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 9 années.

Vous risquez de ne pas vendre facilement votre produit, ou devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez 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 ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé cette option d'investissement sous-jacente dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats de l'option d'investissement sous-jacente 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.

Risque de liquidité matériellement pertinent: non coté, liquidité moindre comparée aux actifs financiers, risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez. Liquidité restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et marché des parts.

Risque de perte en capital : montant du capital non garanti. Risque de gestion discrétionnaire. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Cette option d'investissement sous-jacente ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Toutefois, vous bénéficiez peut-être d'un système de protection des consommateurs (voir la section «Que se passe-t-il si nous ne sommes pas en mesure d'effectuer les versements?»). L'indicateur présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

Scénarios de performance

Les évolutions futures des marchés ne peuvent être correctement prédites. Les scénarios montrés sont uniquement une indication de certains résultats possibles fondés sur des rendements récents. Les rendements réels peuvent être plus faibles.

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	9 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 841 €	9 511 €	9 324 €
	Rendement annuel moyen	-1,59 %	-1,00 %	-0,77 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 389 €	12 678 €	16 204 €
	Rendement annuel moyen	3,89 %	4,86 %	5,51 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 476 €	13 037 €	16 982 €
	Rendement annuel moyen	4,76 %	5,45 %	6,06 %

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	9 ans (période de détention recommandée)
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 637 €	13 530 €	18 009 €
	Rendement annuel moyen	6,37 %	6,23 %	6,76 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres options d'investissement sous-jacentes.

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 de l'option d'investissement sous-jacente elle-même, ainsi que 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 va me coûter cet investissement ?

La réduction de rendement (RDR) 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 à l'option d'investissement sous-jacente elle-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que la personne qui vous vend cette option d'investissement sous-jacente 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

Investissement 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 9 ans
Coûts totaux	192,73 €	1 235,80 €	2 988,04 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	1,93 %	1,93 %	1,93 %

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 ponctuels	Coûts d'entrée	0,00 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,82 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,11 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement.