

## 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 clés

## 📍 Produit

**Produit :** FPCI LF Value Add Selection – Part A

**ISIN :** FR00140130W2

**Site internet :** [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

**Contact :** Appelez le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de La Française Real Estate Managers en ce qui concerne ce document d'informations clés. La Française Real Estate Managers est agréée en France et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 depuis le 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et depuis le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

**Date de production du document d'informations clés :** 21/01/2026

**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 :** FPCI LF Value Add Selection – Part A est un Fonds Professionnel de Capital Investissement (« FPCI ») régi par les Articles L.214-159 et suivants du Code monétaire et financier. Le FPCI n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés. Aux termes de l'article L. 214-24-34 du Code monétaire et financier, le Fonds est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts. Le Fonds n'ayant pas de personnalité morale, la Société de Gestion représente le Fonds à l'égard des tiers conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-42 du Code monétaire et financier.

**Durée :** Le Fonds est constitué pour une durée de dix (10) ans à compter de la Date de Constitution sauf cas de dissolution anticipée. Cette durée peut être prorogée par la Société de Gestion pour deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune.

**Objectifs :** Le Fonds a pour objet principal d'investir, directement ou indirectement, principalement dans des sociétés (« Sociétés du Portefeuille ») non cotées à la date du Premier Investissement du Fonds dans la Société de Portefeuille, situées en France et ayant pour objet d'exercer l'activité de marchand de biens et/ou de construction/restructuration en ce qui concerne tous biens et/ou droits immobiliers (les « Actifs Immobiliers ») de quelque nature que ce soit (à savoir à titre d'exemples non exhaustifs des immeubles détenus en pleine propriété, en copropriété, en indivision, en lots de volume, en usufruit ou en nue-propriété, droits de superficie, etc.) et ce quel qu'en soit la destination, tels que, entre autres, des bureaux, des commerces, des actifs hôteliers, résidentiels et logistiques. Ceci inclut, entre autres, les investissements dits « value add » (acquisition d'un immeuble, rénovation (lourde ou légère) et revente à court terme ; acquisition d'un immeuble, travaux de repositionnement et revente à court terme ; acquisition d'un immeuble vacant, rénovation légère, commercialisation et revente à court terme) ; activités de constructeur (acquisition d'un immeuble et restructuration d'un immeuble neuf).

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 sur 100% de son portefeuille immobilier, ce qui correspond à un minimum de 80% de son actif brut.

**Investisseurs de détail visés :** La souscription ou l'acquisition des Parts du Fonds n'est ouverte qu'aux Investisseurs Avertis tels que définis par le Règlement du Fonds. Les Parts du Fonds ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) à une *US Person*.

**Dépositaire :** BNP Paribas S.A.

**Rachat des Parts :** Les Porteurs de Parts ne peuvent pas demander le rachat de leurs Parts pendant la durée de vie du Fonds.

## 📍 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 pendant dix (10) ans.

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

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

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 le produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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

- Risque de liquidité : ce Fonds est considéré comme illiquide. Les Porteurs de Parts ne peuvent pas demander le rachat de leurs Parts pendant la durée de vie du Fonds.
- Risque de perte en capital : le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative des Parts peut donc être inférieure à leur prix de souscription.
- Risque lié à l'absence de garantie de distribution : le Fonds n'offre aucune garantie de distributions au profit des Porteurs de Parts pendant la durée de vie du Fonds.

- Risque d'illiquidité des actifs du Fonds : le Fonds étant investi dans des Sociétés du Portefeuille dont les titres ne sont pas admis sur un marché, ces titres se caractérisent par leur faible niveau de liquidité ou leur illiquidité.
- Risque lié aux contrats de promotion immobilière : les Sociétés du Portefeuille concluront des contrats de promotion immobilière, ce qui peut entraîner des risques liés à la construction et/ou à la défaillance du promoteur.
- Autres risques : les principaux risques sont décrits dans l'Annexe II du Règlement du Fonds (risques liés à la valorisation des Sociétés du Portefeuille, risque en matière de durabilité, risque contentieux, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque fiscal, risque lié à la concurrence sur le marché...).

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative des Parts du Fonds. Ce Fonds ne prévoyant 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.

### Scénarios de performances

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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. 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 de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement : 10 000 EUR		Si vous sortez après 10 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	4 841 EUR
	Rendement annuel moyen	-7,00 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 877 EUR
	Rendement annuel moyen	-0,12 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	23 151 EUR
	Rendement annuel moyen	8,76 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	69 156 EUR
	Rendement annuel moyen	21,33 %

### 🕒 Que se passe-t-il si La Française Real Estate Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du Dépositaire de ceux du produit.

### 🕒 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 ces coûts sur votre investissement.

#### 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 EUR	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	9 650 EUR
Incidence des coûts annuels*	6,99% chaque année

(\*) 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 15,75 % avant déduction des coûts et de 8,76 % après cette déduction.

#### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	2,37 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	237 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 EUR
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,33 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	227 EUR
Coûts de transaction	1,14 % 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.	111 EUR
Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	10% de la marge pour un TRI > 10% 15% de la marge pour un TRI > 12% 20% de la marge pour un TRI > 15%	0 EUR

### 🕒 Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 10 ans. Compte tenu de la durée du Fonds et de l'absence de liquidité des actifs du Fonds pendant cette durée de vie, un Porteur de parts du Fonds ne pourra pas, de sa propre initiative, demander le rachat de ses parts par le Fonds, jusqu'au dernier jour de la période de liquidation du Fonds. En conséquence, aucun rachat n'est possible pendant la durée de vie du Fonds, prorogation comprise.

### 🗉 Comment puis-je formuler une réclamation ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@la-francaise.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.

### 📄 Autres informations pertinentes

Les documents légaux (le Règlement, le rapport annuel du dernier exercice 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). Vous pouvez les obtenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com). Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com). Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com).

Le Fonds a été classifié article 8 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe 4.2 du Règlement publié sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).