

Document d'informations spécifiques



Objectif

Le présent document contient des informations clés pour les investisseurs 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

Nom du produit : ESG Tendances Pierre

Catégorie de parts : ESG TENDANCES PIERRE P (ISIN : FR0014007X71)

Ce produit est agréé dans le pays suivant : France.

Initiateur du produit : Ce produit est géré par Swiss Life Asset Managers France, une filiale du groupe Swiss Life, qui est réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et agréé dans le pays suivant : France. L'AMF est responsable de la supervision de Swiss Life Asset Managers France pour ce qui relève du présent Document d'informations clés. Pour plus d'informations sur ce produit, veuillez-vous reporter à l'adresse <https://fr.swisslife-am.com> ou appeler le +33 1 45 08 79 70.

Ce document d'informations clés est daté du 1 janvier 2023.

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 : Fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile à Capital Variable.

Date d'échéance du produit : 27/01/2121.

Objectifs

La Société a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition principalement immobilière et des perspectives de rendement et de valorisation sur une durée de placement recommandée de 8 ans. La Société vise, outre des objectifs financiers, l'atteinte d'objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la sélection et la gestion des actifs (hors poche de liquidité) détenus par la Société.

Plus particulièrement, la Société vise à constituer une Poche Immobilière composée d'actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées (santé, étudiants, ...), ainsi que des actifs du secteur résidentiel, situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays membres de l'OCDE. La Poche Immobilière qui devrait représenter plus de 90% des actifs de la Société comprendra des immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA ou FIA français ou de la zone OCDE, ainsi que des actions de foncières cotées dans la limite de 15% des actifs détenus par la Société. Les actifs immobiliers non cotés représenteront à tout moment 80% minimum des actifs détenus directement ou indirectement par la Société. Ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société. A titre accessoire, la Société pourra détenir un portefeuille de valeurs mobilières et des actifs liquides conformes aux conditions d'éligibilité en unités de comptes telles que prévues par le Code des assurances, nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts (la « Poche de Liquidité »). Cette poche représentera un minimum de 5% de l'actif brut de la Société. La Société pourra avoir recours à l'endettement bancaire dans la limite de 40% des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société. Il est précisé que ce ratio n'inclura pas l'endettement souscrit par les foncières cotées. La Société promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure ». Les objectifs recherchés par l'application de critères E, S, G pour la Société sont la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des actifs, l'évaluation de la biodiversité locale, le suivi de la gestion des déchets, la promotion de la mobilité et de l'accessibilité des actifs et l'implication des parties prenantes dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale. Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion portant sur la Poche Immobilière. Les objectifs et les modalités de prise en compte de ces critères sont plus amplement définis dans le Document d'Information. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France, ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.

La Société pourra investir en titres de FIA ou d'OPCVM gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

Vous pouvez demander le rachat de vos parts chaque semaine.

Investisseurs de détail visés : Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire ou acquérir directement le Produit. Ils peuvent en revanche être indirectement exposés à la performance du produit dans le cadre de la souscription de contrats d'assurance-vie proposant le Produit comme unité de compte de référence. Ce Produit s'adresse donc à des investisseurs de détail adhérents à un contrat d'assurance-vie de la compagnie d'assurance, disposant d'un horizon de placement de long terme (conforme à la durée de placement recommandée), recherchant une exposition à l'immobilier via une diversification aux moyens d'actifs financiers, en mesure de supporter des pertes en capital et une moindre liquidité.

Dépositaire du produit : Société Générale

Informations supplémentaires sur le produit

De plus amples informations sur le produit, un exemplaire de la description de la stratégie et des objectifs d'investissement de la Société, le dernier rapport annuel et les dernières valeurs liquidatives des parts peuvent être obtenus gratuitement en français à l'adresse <https://fr.swisslife-am.com> ou auprès du siège social de Swiss Life Asset Managers France.

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

Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque le plus faible ← Risque le plus élevé →

 L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque est un guide du niveau de risque de ce produit par rapport aux autres produits. Il indique la probabilité que le produit perde de l'argent en raison des fluctuations des marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Cette classification évalue les pertes potentielles liées aux performances futures à une classe de risque entre basse et moyenne, et de mauvaises conditions de marché sont peu susceptibles d'avoir un impact sur notre capacité à vous payer.

Autres risques importants pour le produit non inclus dans l'indicateur synthétique de risque : **Risque de contreparties**, **Risques de liquidité pertinent** : les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. **Risque lié au recours à l'endettement** : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, sa performance, mais également les risques de perte. **Risque de change** : dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières cotées, la Société pourra être amené à détenir des titres libellés dans d'autres devises que l'Euro. Les activités de la Société dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières peuvent donc être soumises à des risques de volatilité de taux de change généraux. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au Document d'Information.

Risque de perte en capital : ce produit n'inclut aucune protection contre les risques de baisse future des marchés, vous pourriez donc perdre tout ou une partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser ce qui est dû, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués incluent tous les coûts du produit lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les coûts que vous payez à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également affecter le montant que vous récupérez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures des marchés. Les évolutions futures des marchés sont incertaines et ne peuvent pas être prévues avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du proxy approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions illustre ce que vous pourriez récupérer dans des conditions de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 années		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 années
Exemple d'investissement : EUR 10 000			
Scénarios			
Minimum		Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.	
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	8 200 EUR -18,0%	7 120 EUR -4,2%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	9 520 EUR -4,8%	10 280 EUR(*) 0,3%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	10 290 EUR 2,9%	15 200 EUR(*) 5,4%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	10 910 EUR 9,1%	16 150 EUR(*) 6,2%

(*) Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement (par rapport au proxy : EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France) entre juin 2021 et août 2022. Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement (par rapport au proxy : EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France) entre avril 2014 et avril 2022. Le scénario favorable s'est produit pour un investissement (par rapport au proxy : EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France) entre novembre 2011 et novembre 2019.

Il est difficile de sortir de ce produit.

Que se passe-t-il si Swiss Life Asset Managers France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas d'insolvabilité de Swiss Life Asset Managers France (la « **Société de Gestion** »), les actifs du produit conservés par le Dépositaire ne seront pas affectés. Les actifs du produit sont conservés par Société Générale (le « **Dépositaire** »). Toutefois, en cas d'insolvabilité du Dépositaire ou d'une personne agissant en son nom, le produit peut subir une perte financière. Ce risque est atténué dans une certaine mesure par le fait que le Dépositaire est tenu par la loi et la réglementation de séparer ses propres actifs de ceux du produit. Le Dépositaire sera également responsable envers le produit et les investisseurs de toute perte découlant, entre autres, d'une négligence, d'une fraude ou d'un manquement intentionnel de sa part à remplir correctement ses obligations (sous réserve de certaines limitations). En cas de défaillance de la Société de Gestion ou du Dépositaire, il n'existe aucun système de compensation ou de garantie pour les investisseurs. L'investissement dans le produit n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

En cas de défaillance de l'assureur distribuant un contrat à ses adhérents, l'investisseur pourrait subir une perte financière. Le Fonds de garantie des assurances de personne (FGAP) est actionné par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) lorsque l'entreprise d'assurances n'est plus en mesure de faire face à ses engagements envers les adhérents, et lorsque l'Autorité de contrôle a épuisé les moyens dont elle dispose. L'indemnisation prévue dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie prend en compte l'ensemble des provisions représentatives des droits résultant des contrats d'assurance ou contrats et bons de capitalisation afférents à un même adhérent, un même souscripteur de contrat, un même adhérent ou un même bénéficiaire de prestations. Pour de plus amples informations, vous pouvez consulter le site du FGAP : www.fgap.fr

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. Voici notre supposition :

- La première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour les autres périodes de détention, nous supposons que le produit enregistre la performance indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 années
Coûts totaux	698 EUR	4 292 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	7,1%	4,6% par an

(*) 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 10,0% avant déductions des coûts et de 5,4% après cette déduction. Nous pouvons partager une partie des coûts avec la personne qui vous vend le produit pour couvrir les services qu'elle vous fournit. Elle vous informera de ce montant. Ces chiffres comprennent les frais de distribution maximum que la personne qui vous vend le produit peut facturer (1,0% du montant investi / 100 EUR). Cette personne vous informera des frais de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	2,9% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Cela inclut des coûts de distribution de 1.0 % du montant investi / 100 EUR. C'est le montant maximum qui vous sera facturé. La personne qui vous vendra le produit vous informera du montant réel.	Jusqu'à 290 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	Aucun
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres coûts administratifs ou charges d'exploitation(*)	2,4% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	229 EUR
Coûts de transaction	1,8% 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 du produit. Le montant réel variera en fonction des montants que nous achèterons et vendrons.	179 EUR
Coûts accessoires prélevés dans des conditions spécifiques		
Commissions liée au résultat	Aucune commission de performance n'est due au titre de ce produit.	Néant

(*) dont 0,00% de frais d'exploitation immobilière.

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 ?

Période de détention minimum recommandée : 8 années

Cette durée correspond à la période pendant laquelle il vous est conseillé de rester investi pour obtenir un rendement potentiel tout en minimisant le risque de pertes. Vous pouvez recevoir moins que prévu si vous sortez avant la fin de la période de détention recommandée. Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos parts auprès de la Société de Gestion. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu) chaque vendredi. Elle est reçue au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) le jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des parts - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats, est en principe de 10 jours ouvrés.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le Service Client au +33 1 45 08 79 70, à l'adresse suivante reclamation@swisslife-am.com, ou par courrier à Swiss Life Asset Managers France, Service Client - Réclamation, 153 rue Saint-Honoré, 75001 PARIS. Dans le cas où suite à vos différents échanges, vous estimez que la réponse apportée n'est pas satisfaisante, vous pouvez vous adresser gratuitement au médiateur de l'Autorité des marchés financiers : 1. Par courrier adressé à : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2 ; 2. Depuis le formulaire électronique accessible sur le site Internet de l'AMF : <http://www.amf-france.org>.

Autres informations pertinentes

Les documents légaux ainsi que le rapport ESG sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet : <https://fr.swisslife-am.com/fr/home.html>. Le fond promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27/11/2019 et bénéficie du label ISR (référentiel du label ISR français publié le 23/07/2020). Les calculs de scénarios de performance mensuels précédents du produit sont disponibles à l'adresse <https://espace.investisseurs.fr.swisslife-am.com/user/login>. Le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois.