

# Document d'informations spécifique

## 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 : ESG Tendances Pierre

Initiateur : Swiss Life Asset Managers France, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro n° GP 07000055.

Swiss Life Asset Managers [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

Appelez le Service client au +33 (0)1 45 08 79 70 pour de plus amples informations - [contact-france@swisslife-am.com](mailto:contact-france@swisslife-am.com)

Date de production du document d'informations clés : 5 avril 2022

**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 : Autre FIA constitué sous la forme de société civile à capital variable composée majoritairement d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Objectifs et moyens employés pour les atteindre :

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.

Investisseurs concernés :

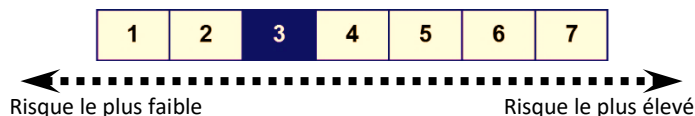
Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire ou acquérir directement le Produit. Ils peuvent en revanche être indirectement exposés à la performance du produit dans le cadre de la souscription de contrats d'assurance-vie proposant le Produit comme unité de compte de référence. Ce Produit s'adresse 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.

Date d'échéance du Produit : 27 janvier 2121

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 de risque part de l'hypothèse d'une détention du produit supérieure aux 8 ans recommandés. L'indicateur 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. Cette notation résulte de l'application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017. Autrement dit, 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 la capacité de la Société à vous payer en soit affectée.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Ce produit étant principalement investi dans des actifs immobiliers et dans des sociétés et fonds d'investissement immobiliers, 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. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir : le risque de perte en capital, le risque de gestion discrétionnaire, le risque lié aux opérations de transformation, le risque lié à l'effet de levier.

#### Scenarios de performances

Investissement unique et Scénarios		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de tension	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	7 956	7 928	7 242
	Rendement annuel moyen	-20,44%	-4,54%	-3,18%
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 862	11 319	14 101
	Rendement annuel moyen	-1,38%	2,51%	3,50%
Scénario modéré	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 350	12 795	16 781
	Rendement annuel moyen	3,50%	5,05%	5,31%
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 884	14 499	20 019
	Rendement annuel moyen	8,84%	7,71%	7,19%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, 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 à partir de données disponibles passées de produits comparables. 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. En cas de sortie anticipée, l'impact financier pourrait être important sur votre investissement. Le scénario de tension 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 ?

Swiss Life Asset Managers France 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. Une défaillance de la Société de Gestion qui gère les actifs du Produit serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs du Produit sont en effet assurées par le dépositaire du Produit. Il est rappelé que l'investissement dans la Société 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](http://www.fgap.fr)

### 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 différente. 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.

Investissement : 10 000 € Scénario :	Si vous sortez avant 1 an	Si vous sortez avant 4 ans	Si vous sortez avant 8 ans
Coûts totaux	634 €	2 084 €	4 334 €
Réduction du rendement	6,34%	4,85%	4,60%

**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.

### 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	0,24%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), incluant 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	1,84%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,36%	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 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 minimal 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 la fin de la période de détention recommandée : Le désinvestissement de la Société peut être partiel ou total, réalisé soit par arbitrage vers un autre support, ou par un rachat partiel ou total de votre contrat. Il peut être réalisé sur demande auprès de votre conseiller ou de votre interlocuteur habituel.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le Service Client au 01 45 08 79 70, à l'adresse suivante [reclamation@swisslife-am.com](mailto: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 (les statuts, le document d'information, le présent DIS et, le cas échéant, leur actualisation, ainsi que le rapport annuel du dernier exercice) sont remis à l'investisseur, assureur vie et sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur le site : [fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

Toute information supplémentaire peut être obtenue auprès du Service Client à l'adresse suivante : [contact-france@swisslife-am.com](mailto:contact-france@swisslife-am.com)

Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à l'adresse suivante : [contact-france@swisslife-am.com](mailto:contact-france@swisslife-am.com)