

**ESG TENDANCES PIERRE**

*AUTRE FIA*

au sens de l'article L. 214-24 III du Code  
monétaire et financier constitué sous la forme  
d'une société civile à capital variable

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**

**16 décembre 2022**

---

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>DEFINITIONS</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Caractéristiques de la Société .....	6
2.2	Mise à disposition de différents documents et informations .....	7
<b>3.</b>	<b>ACTEURS DE LA SOCIETE</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE</b> .....	<b>13</b>
4.1	Objectif de gestion .....	13
4.2	Stratégie d'investissement de la Société .....	14
4.3	Profil de risque .....	21
4.3.1	Risques généraux .....	22
4.3.2	Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société .....	23
4.3.3	Risques liés à la stratégie d'investissement .....	23
4.4	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type .....	27
4.5	Garantie ou protection .....	28
4.6	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts .....	28
4.7	Traitement préférentiel .....	28
<b>5.</b>	<b>PARTS DE LA SOCIETE</b> .....	<b>29</b>
5.1	Caractéristiques des Parts .....	29
5.2	Valeur Liquidative .....	30
5.3	Durée de placement recommandée .....	30
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts .....	31
5.4.1	Souscription des Parts .....	31
5.4.2	Rachat des Parts .....	33
5.5	Cession des Parts .....	35
5.6	Modalités de distribution de la Société .....	36
<b>6.</b>	<b>FRAIS ET COMMISSIONS</b> .....	<b>36</b>
6.1	Commissions de souscription et de rachat .....	36
6.2	Frais et commissions .....	36
6.2.1.	Commission de gestion de la Société .....	37
6.2.2.	Frais de gestion externes à la Société de Gestion .....	38
6.2.3.	Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions d'acquisition ou de	

cession d'Actifs Immobiliers .....	38
6.2.4. Commission d'acquisition d'Actifs Immobiliers .....	39
6.2.5. Commission de cession d'Actifs Immobiliers.....	39
6.2.6. Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières .....	39
6.2.7. Frais de constitution.....	40
6.2.8. Frais d'exploitation immobilière .....	40
6.2.9. Frais indirects .....	41
<b>7. ORGANE DE GOUVERNANCE .....</b>	<b>41</b>
<b>8. SUIVI DES RISQUES.....</b>	<b>41</b>
<b>9. EVALUATION ET COMPTABILISATION.....</b>	<b>41</b>
9.1 Immobilisations .....	42
9.1.1 Evaluation des immeubles.....	42
9.1.2 Evaluation des parts de SCPI.....	43
9.1.3 Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI) ou OPCVM .....	43
9.1.4 Evaluation des autres sociétés immobilières.....	43
9.1.5 Instruments financiers à terme .....	44
9.1.6 Titres de créance .....	44
9.2 Dettes.....	44
9.3 Ajustement des valeurs pour risque de liquidité .....	44
9.4 Ajustement pour différence d'estimation .....	44
9.5 Ajustement pour commission de souscription acquise.....	44
9.6 Ajustement pour frais, droits et fiscalité .....	45
9.7 Devise .....	45
9.8 Mesure du risque global de la Société .....	45
<b>10. REGIME FISCAL.....</b>	<b>45</b>
<b>11. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE .....</b>	<b>47</b>
<b>12. INFORMATION DES ASSOCIES .....</b>	<b>48</b>
12.1 Langue de communication .....	48
12.2 Notifications .....	48
12.3 Modification du Document d'Information .....	48
12.4 Rapport annuel .....	49
<b>13. AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>49</b>

## DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

### ESG TENDANCES PIERRE

**SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE  
CONSTITUEE SOUS LA FORME D'UN « AUTRE FIA » AU SENS DE L'ARTICLE L. 214-24 III DU  
CODE MONETAIRE ET FINANCIER**

#### AVERTISSEMENT

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent document d'information des investisseurs (le « Document d'Information ») et les Statuts.

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 4.6 ci-après et à l'Article 8.1.1 des Statuts.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 5.4.2 et 5.5 du Document d'Information et aux Statuts.

Par ailleurs, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, et que la responsabilité des Associés n'est pas limitée au montant de leur apport.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.3 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM »), à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'AMF (le « RG AMF ») et à l'instruction AMF n°2014-02 sur l'« Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux

dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

La Société lève des capitaux dans le cadre d'une offre au public ne requérant pas l'établissement d'un prospectus en application du règlement (UE) n° 2017/1129, dès lors que les parts émises par la Société seront exclusivement offertes aux investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) n° 2017/1129, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2 1 du CMF.

## 1. DEFINITIONS

Pour les besoins du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans l'Annexe 1 « *Glossaire du document d'information et des Statuts* » qui fait partie intégrante du présent Document d'Information.

## 2. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 2.1 Caractéristiques de la Société

<b>Nature juridique et forme sociale</b>	<b>ESG TENDANCES PIERRE</b> est un fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive AIFM, de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du CMF, et constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la « Société ») régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du CMF, ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
<b>Dénomination sociale</b>	<b>ESG TENDANCES PIERRE</b>
<b>Siège social</b>	C/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré – 75001 Paris.
<b>Date de création de la Société</b>	La Société a été immatriculée le 28 janvier 2022 au Registre du commerce et des sociétés de Paris (la « <b>Date de Constitution</b> ») sous le numéro d'identification unique 909 769 176 RCS Paris.
<b>Durée de vie de la Société</b>	La durée de vie de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation décidée dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information (étant ainsi précisé, que la prorogation ne peut être décidée qu'à l'unanimité des associés).
<b>Commercialisation</b>	<p>Les Parts de la Société seront commercialisées auprès de clients professionnels ayant la qualité d'Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.6 et à l'Article 8.1.1 des Statuts, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du CMF, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.</p> <p>La Société a vocation à servir de support d'unités de compte de contrat d'assurance sur la vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite.</p>
<b>Synthèse de l'offre de gestion</b>	<p>a) <u>Compartiments</u> : non.</p> <p>b) <u>Souscripteurs concernés</u> : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.4 et dans les</p>

	<p>Statuts.</p> <p>c) <u>Montant minimum de souscription initiale</u> : le Montant minimum est défini à l'Article 5.4.1(v).</p> <p>d) <u>Montant minimum de souscription ultérieure</u> : Néant.</p> <p>e) <u>Code ISIN</u> :</p> <p style="padding-left: 40px;">- <u>Parts ESG TENDANCES PIERRE P</u> : FR0014007X71</p> <p>(ensemble les « <b>Parts</b> » ou individuellement une « <b>Part</b> »).</p>
--	---

## 2.2 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés.

Les documents annuels comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RG AMF, à savoir :

- a) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- b) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- c) le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- d) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- e) le montant total du levier auquel la Société a recours.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion :

**Swiss Life Asset Managers France**  
153 rue Saint-Honoré  
75001 Paris  
E-mail : [contact-france@swisslife-am.com](mailto:contact-france@swisslife-am.com)

## 2.3 Obligations d'informations au regard de la réglementation applicable à la finance durable

### ***Informations relatives au Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers***

La SPPPICAV promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** ») au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

A travers la prise en compte de ces objectifs ESG, la Société prend ainsi en compte les risques de durabilité tels que définis à l'article 4.2 dans son processus de décision d'investissement immobilier.

Swiss Life Asset Managers France en tant que société de gestion prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (« PAI ») (cf. lien vers la Politique de transparence relative aux facteurs de durabilité Transparence – Durabilité ([www.fr.swisslife-am.com](http://www.fr.swisslife-am.com))).

Au niveau de la Société, les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ne sont pas prises en compte car ils ne font pas partie de la stratégie d'investissement et en particulier concernant l'investissement dans d'autres FIA. Toutefois, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour rendre public, au sein du rapport annuel, les indicateurs dont les données seront disponibles.

### **Informations relatives au règlement européen 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables**

Le Règlement Taxonomie identifie les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental, selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ; et
- Protection des écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* » ou principe consistant à « *ne pas causer de préjudice important* »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée au Règlement Taxonomie, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le principe consistant à « *ne pas causer de préjudice important* » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents du fonds qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à cette Société ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Plus d'informations en matière de durabilité concernant la Société, sont disponibles dans l'annexe précontractuelle établie en application du Règlement SFDR et du Règlement Taxonomie.

### **Autres informations**

La Société bénéficie également du label ISR français visé par le référentiel du label ISR français publié le 23 juillet 2020.



### 3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<b>Société de Gestion</b>	<p>La Société sera gérée par <b>Swiss Life Asset Managers France</b>, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 671.167 €, dont le siège social est sis Tour la Marseillaise, 2 bis boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenc, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro d'identification unique 499 320 059 RCS Marseille, agréée par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07000055 (la « <b>Société de Gestion</b> »).</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RG AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Swiss Life Asset Managers France dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle suffisante pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.</p> <p><b>Principales obligations :</b></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Règlementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1er du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés ; elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p>
---------------------------	--

	<p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés.</p> <p><b>Droits des Associés :</b></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des reportings dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.</p>
<p><b>Dépositaire</b></p>	<p><b>Société Générale</b>, société anonyme, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.</p> <p>Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris</p> <p>Adresse postale de la fonction dépositaire : 189 rue d'Aubervilliers – 75886 Paris Cedex 18</p> <p>Les missions confiées à Société Générale en tant que dépositaire (le « <b>Dépositaire</b> »), tant légales que réglementaires et conventionnelles sont notamment les suivantes :</p> <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF et la Règlementation Applicable.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) suivi des flux de liquidités de la Société ;</li> <li>(b) garde des actifs de la Société ;</li> <li>(c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société.</li> </ul> <p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.</p> <p>Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.</p> <p><b>Droits des Associés :</b></p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission</p>

	<p>telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la Directive AIFM en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un évènement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.</p>
<p><b>Commissaire aux Comptes</b></p>	<p><b>Mazars</b></p> <p>Siège social : Tour Exaltis - 61 Rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie</p> <p>RCS 784 824 153 R.C.S. Nanterre</p> <p>Signataire : Madame Johanna Darmon</p> <p>(le « <b>Commissaire aux Comptes</b> »).</p> <p><b>Principales obligations :</b></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><b>Droits des Associés :</b></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'assemblée générale des Associés pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés).</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>

<b>Etablissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs</b>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
<b>Tenue du registre des associés</b>	<b>Denjean &amp; associés</b> , sur délégation de la Société. Siège social : 35, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
<b>Déléataire de la gestion comptable</b>	La gestion comptable de la Société est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à : <b>Denjean &amp; associés</b> Siège social : 35, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
<b>Centralisateur</b>	La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.  Le centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.
<b>Expert interne en évaluation</b>	La Société de Gestion.  La Société de Gestion pourra s'appuyer sur un expert immobilier indépendant en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation pour les actifs immobiliers détenus directement ou via des sociétés non cotées.
<b>Prestataires de services immobiliers</b>	La Société de Gestion pourra confier tout ou partie des missions de property management et d'asset management immobilier relatives aux Actifs Immobiliers détenus directement ou à travers des Filiales à des prestataires immobiliers tiers.  Les asset managers interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'Actifs Immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques.  Les property managers pourront prendre en charge : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion locative (suivi des baux, indexation, mise à jour mensuelle de l'état locatif, états des lieux lors de l'entrée et de la sortie, représentation du propriétaire aux assemblées générales, stockage des contrats et des documents officiels) ;</li> <li>- la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du plan pluriannuel des travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget) ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le suivi des impayés et d'une manière générale, la mise en œuvre de l'ensemble des moyens permettant de recouvrer les sommes ;</li> <li>- le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières).</li> </ul> <p>Ces prestataires seront sélectionnés par la Société de Gestion au regard de la typologie des Actifs Immobiliers et des stratégies mises en place, de leurs capacités et réputation, et des conditions d'intervention, conformément à sa procédure de sélection.</p>
--	--

#### 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

##### 4.1 Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille offrant une exposition immobilière et des perspectives de rendement sur la durée de placement recommandée, issues des revenus de la Société et de la progression de la valeur de ses actifs, dans le respect des contraintes visant à la fois la conservation d'une exposition immobilière significative et de sa capacité à faire face aux mouvements de souscriptions et de rachats.

Ces objectifs de nature financière sont associés à des 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 tels que décrits ci-après.

A travers ces objectifs ESG, la Société promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement SFDR. En évaluant les critères ESG parallèlement aux paramètres financiers et aux facteurs de risque, la Société vise à générer des résultats plus durables et à accroître la qualité des portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à anticiper les évolutions futures du marché.

Les objectifs ESG recherchés par la Société sont recherchés au travers des actifs composant la Poche Immobilière, qui représentera à tout moment plus de quatre vingt-dix (90) % de l'actif de la Société.

Toutefois, 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, ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint.

La Poche Immobilière sera composée de :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, qui représentera au maximum quinze (15) % des actifs détenus par la Société ;

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de FIA français ou de la zone OCDE ;

ci-après (la « **Poche Immobilière** »).

Les actifs immobiliers non cotés représenteront à tout moment quatre-vingt (80) % minimum des actifs détenus par la Société. De la même façon que pour le ratio minimum applicable à la Poche Immobilière, 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.

Les objectifs ESG recherchés pour chacune de ces typologies d'actifs sont décrits ci-après à l'Article 4.2.

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, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.2 (b) (la « **Poche de Liquidité** »). Dans cette Poche de Liquidité, les espèces et les fonds monétaires représenteront un minimum de cinq (5) %.

La Société pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire (en ce inclus le crédit bail) dans la limite de quarante (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.

Comme indiqué ci-dessus, des critères de gouvernance sont pris en compte dans le déploiement de la stratégie de la Société

## 4.2 STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### (a) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

Comme indiqué à l'Article 4.1, cette poche sera composée de :

- o Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA (la « **Poche Immobilière Non Cotée** ») ;
- o Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, qui représentera au maximum quinze (15) % des Actifs détenus par la Société (la « **Poche Immobilière Cotée** ») ;
- o Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de FIA français ou de la zone OCDE (la « **Poche Immobilière FIA** ») ;

(ensemble la « **Poche Immobilière** » ou les « **Actifs Immobiliers** »).

A l'expiration d'une période expirant à l'issue d'un délai de trois (3) ans à compter de l'immatriculation de la Société, la Poche Immobilière comprendra a minima :

- trois (3) typologies d'Actifs Immobiliers parmi les typologies suivantes : bureaux, logistique, santé, résidentiels (en ce inclus l'hôtellerie et l'hôtellerie de plein air) ;
  - des Actifs Immobiliers situés dans trois (3) pays distincts de la zone OCDE.
- **La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA**

La stratégie de la Société sur sa Poche Immobilière Non Cotée consiste à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers.

Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE.

Ce sont principalement des immeubles du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées (santé, étudiants, ...), ainsi que du secteur résidentiel. Ces immeubles peuvent comprendre des actifs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La Société pourra investir dans des sociétés gérées par la Société de Gestion ou par des sociétés appartenant au même groupe que la Société de Gestion. La Société pourra également investir avec d'autres partenaires ou sociétés liées, concomitamment et sur une base *pari passu* (même conditions financières et juridiques), directement ou au travers d'une entité intermédiaire, porteuse du projet d'investissement.

Au moins quatre-vingt-dix (90) % des actifs composant ces actifs seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, selon les modalités prévues ci-dessous au présent Document d'Information.

La démarche ESG sur ces actifs est une démarche dite « *best in progress* », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la Société, par :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la Société ;
- l'amélioration significative à moyen terme (trois (3) ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

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. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Les objectifs extra-financiers recherchés par l'application de critères ESG sur la Poche Immobilière Non Cotée sont les suivants :

Objectifs		Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors de France
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 – 20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la Poche Immobilière Non Cotée, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023.  Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023
Gouvernance	A travers les objectifs visés au titre de la gouvernance, la Société recherche à impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion d'éthique des affaires).  La vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles la Société investit est réalisée au travers des éléments suivants :	
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue



	et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures.
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé, ...).
Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition

Lors de la sélection de la gestion des Actifs Immobiliers, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion. Cette notation est revue *a minima* annuellement.

Une méthodologie d'évaluation de ces objectifs est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion, ou le site Internet [www.fr.swisslife-am.com](http://www.fr.swisslife-am.com). Elle prévoit notamment que :

- des notes sur 100 sont obtenues pour chacun des indicateurs ESG ;
- la note ESG globale des actifs est quant à elle obtenue en calculant la moyenne pondérée des notations des indicateurs et en appliquant des pondérations sur chacun des trois piliers (E, S, G) ;
- la pondération entre ces trois domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine sociale/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance. Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10% et 30% de la note du domaine ;
- les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.

Parmi les indicateurs évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers E, S et G, se trouvent :

- *Environnement* : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (« **GES** »), Eau, Biodiversité ;
- *Social* : Mobilité et accessibilité, Services rendus aux occupants, Santé et Confort des occupants ;
- *Gouvernance* : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience.

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration, dans un délai de six (6) mois à compter de l'investissement de la Société, et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la Poche Immobilière Non Cotée dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon trois (3) ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de

vingt (20) points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la Société pour ladite poche.

- **La Poche Immobilière FIA est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)**

Ces sociétés détiendront des immeubles bâtis ou de terrains situés sur le territoire de l'un des Etats membres de l'OCDE, de parts ou actions des sociétés. Elles n'auront pas d'activité de marchand de biens et ne seront pas constituées sous forme de société en nom collectif.

La Société pourra investir dans des FIA gérés par la Société de Gestion ou des sociétés appartenant au même groupe. La Société pourra également investir avec d'autres partenaires ou sociétés liées, concomitamment et sur une base *pari passu* (même conditions financières et juridiques), directement ou au travers d'une entité intermédiaire, porteuse du projet d'investissement.

La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.

- **La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées**

La Société pourra détenir des actions de foncières cotées investies en OCDE, qui représenteront au maximum quinze (15) % des actifs détenus par la Société. Ces sociétés détiendront des immeubles bâtis ou de terrains situés sur le territoire de l'un des Etats membres de l'OCDE, de parts ou actions des sociétés. Elles n'auront pas d'activité de marchand de biens. L'univers d'investissement de la Poche Immobilière Cotée est diversifié en termes de capitalisation boursière des SIIC et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes et des petites capitalisations.

La démarche ESG conduite sur ces actifs est la suivante :

**Sélection des émetteurs :**

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. L'évaluation de la performance ESG est ainsi obtenue via l'analyse des agences de notation. Compte tenu de la notation effectuée sur la base des données transmises par ces fournisseurs de données, les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG. Elles sont de plusieurs sortes :

- problème de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations (par exemple portant sur leur capacité à gérer leurs risques ESG) qui ont utilisées comme input du modèle de scoring ESG par les différents fournisseurs ;
- problème qui peut être atténué par le recours à des sources de données alternatives externes pour alimenter son modèle de scoring ;
- problème lié à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter (flux d'informations important en temps continu à intégrer au modèle de scoring ESG) : ce problème peut être atténué par le recours à des technologies d'intelligence artificielle et aux analystes qui travaillent à transformer la donnée brute en une information pertinente ;
- problème lié à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG mais qui est traité en amont du modèle utilisé par les fournisseurs de données pour chaque secteur (et parfois chaque entreprise) : les fournisseurs de données utilisent une approche quantitative validée par l'expertise de chaque spécialiste sectoriel et le retour des investisseurs pour déterminer les facteurs ESG les plus pertinents pour un secteur donné (ou pour une entreprise particulière le cas échéant).

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères *environnementaux* (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), *sociaux* (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de *gouvernance* (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la Poche Immobilière Cotée prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

#### **Exclusion des émetteurs :**

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « *best in class* », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, vingt (20) % des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

Le taux de couverture de l'analyse ESG pour les sociétés immobilières cotées est au minimum de quatre-vingt-dix (90) %.

#### (b) Stratégie de la Poche de Liquidité

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, la Société pourra investir cette poche en instruments financiers offrant une liquidité suffisante, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, détenus directement ou par l'intermédiaire de toute structure intermédiaire d'investissement (OPCVM ou ETF notamment), parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires de court terme (les « **Actifs Liquides** »).

Les espèces en euros et les fonds monétaires constitueront au minimum cinq (5) % de l'actif brut de la Société.

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la Société pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées.

(c) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire.

Cet endettement bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect, aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

Pour le calcul du ratio d'endettement, le total des emprunts bancaires (y compris au travers de contrats de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés contrôlées ou non détenues directement et indirectement, est pris en compte par la Société, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses Filiales.

Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la Société, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés détenues directement et indirectement par la Société à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la Société a elle-même accordées, et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune.

L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, sera de 1,67 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la Société, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la Société. L'exposition de la Société est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la Société et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio maximum au titre de l'endettement bancaire ou non-bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement, étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses Actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui

appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances à titre de garantie (cessions « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du CMF), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses Filiales.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

(d) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés au paragraphe (d) précédent, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas, à l'emprunt d'espèces à court terme dans la limite de dix (10) % de son actif net.

Les emprunts d'espèce sont inclus dans le calcul du ratio maximum d'endettement de quarante (40) % défini au paragraphe (d) ci-dessus.

(e) Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle des risques de taux, actions, devises ou inflation se fera par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futures, swaps, swaptions, caps, floors, collar, options simples) traités sur des marchés réglementés, organisés ou de gré à gré à l'exclusion de tout titre à dérivé intégré (comme par exemple des CDS ou EMTN structurés ou des options à barrière, ...).

Les contreparties des instruments financiers à terme conclus de gré à gré sont les établissements ayant la qualité de dépositaire, d'organisme de placement collectif, les établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques ou des entreprises d'investissement dont le siège est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et qui sont habilités à fournir le service de tenue de compte-conservation d'instruments financiers pour le compte de tiers et les services accessoires comme la tenue de comptes d'espèces correspondant à ces instruments financiers ou la gestion de garanties financières et dont le montant des fonds propres, au sens du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012, est au moins égal à 3,8 millions d'euros.

Il ne sera pas utilisé d'instruments dérivés à des fins d'exposition à un marché.

### 4.3 Profil de risque

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont ceux décrits ci-après.

#### 4.3.1 Risques généraux

##### ***Risque de perte en capital***

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte. À l'égard des tiers, l'investisseur pourrait par ailleurs être appelé à couvrir indéfiniment les dettes de la Société à due proportion de sa part dans le capital social.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en titres financiers. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par des personnes en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est en outre pas garanti que la valeur des placements s'appréciera, ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

##### ***Risque lié à la forme sociale de la Société***

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

##### ***Risques liés à la gestion discrétionnaire***

La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les Actifs Immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

#### **4.3.2 Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société**

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les investisseurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société.

#### **4.3.3 Risques liés à la stratégie d'investissement**

##### ***Risques de marché liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers***

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, notamment les risques de marché immobilier globaux ou locaux, aux risques spécifiques comme les risques juridiques ou règlementaires, et aux risques techniques liés aux actifs détenus, aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers, aux risques de variation des niveaux de loyers et des montant des charges et des investissements nécessaires: tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché de l'investissement et du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société:

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
- les conditions des marchés immobiliers ciblés : zones géographiques, secteurs et typologies d'actifs ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- la possible concentration géographique ou sectorielle des Actifs Immobiliers de la Société ;
- les risques liés à l'environnement ;
- la relative illiquidité des Actifs Immobiliers ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de process et modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ;

- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ; et
- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'Actifs de la Société.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers, telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques et réglementaires spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

### ***Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires***

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement directement ou indirectement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la Société est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie, en cas de défaillance desdits locataires.

### ***Risque lié à l'inflation***

En raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus sur les Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, les Actifs Immobiliers sont soumis à un risque inflationniste.

### ***Risques spécifiques liés aux opérations de transformation***

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de transformation des Actifs Immobiliers qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et
- (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de transformation exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.



### ***Risques de taux***

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs peut ainsi se voir diminuée.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

### ***Risque actions***

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

### ***Risque de crédit***

Il s'agit du risque lié aux investissements dans des titres de créances. Une baisse de la qualité de crédit ou un défaut d'un émetteur de ces instruments peut entraîner une baisse de leur valeur et donc une baisse de la Valeur Liquidative.

### ***Risque en matière de durabilité***

La Société prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement. Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. En raison de l'horizon de placement prolongé, les Actifs Immobiliers sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, tels que les risques de durabilité. Il est dans la nature même des actifs réels d'être des actifs immeubles conservés sur le long terme. Leur valeur est donc directement liée à leur emplacement. Compte tenu de cette perspective à long terme, les risques de durabilité sont susceptibles de revêtir une importance particulière pendant toute la durée de détention de l'actif. Les événements liés au changement climatique, notamment, pourraient avoir des répercussions sur la valeur ou sur la facilité d'utilisation des actifs réels. Si les risques de transition par le biais des politiques climatiques pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires, les risques physiques peuvent conduire à l'immobilisation d'un Actif.

### ***Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme***

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change. Ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

### ***Risque de contrepartie***

Le risque de contrepartie est, le risque de défaillance d'une contrepartie liée à un immeuble, à la Société ou à un instrument financier à terme conduisant à un défaut de paiement subi par la Société.

Pour la Société, les principales sources de risques de contrepartie sont les suivantes :

La société est essentiellement soumise au risque sur les locataires, mais aussi sur d'autres acteurs importants de la vie d'un immeuble et de la Société, en particulier les promoteurs, les vendeurs ou les acheteurs des actifs ou d'autres sociétés.

La Société est aussi soumise au risque de contrepartie des instruments financiers à terme correspondant au risque de défaillance de son cocontractant.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### ***Risque de liquidité***

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que (i) la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 du présent document et à l'Article 8.2. des Statuts et que (ii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'Article 13 des Statuts.

La Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de cession peut être relativement long.

Ce délai dépend de la situation des marchés immobiliers et de leur liquidité, des délais de rachat de parts ou d'actions, dans le cas des investissements dans des FIA, peut dépendre de la capacité de ces FIA à honorer un tel rachat.

### ***Risque lié à l'octroi de sûretés***

Toute sûreté consentie par la Société sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la Société et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies

### ***Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier***

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte, loyers et fruits de cession et à accroître le rendement sur fonds propres.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette.

Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à

l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

#### 4.4 SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF (les « **Investisseurs Autorisés** ») tels que visés à l'Article 8.1.1 des Statuts de la Société, et remplissant cumulativement les critères rappelés ci-après :

- être investisseur institutionnel ayant la qualité de client professionnel au sens des articles L. 533-16 et D. 533-11 du CMF ; et
- être une société et/ou une compagnie d'assurance et/ou une mutuelle souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par ses clients ;

pour autant que ces derniers n'aient pas la qualité de « *US Person* » et ne soit établi dans une juridiction à haut risque et non coopérative visée par le Groupe d'action financière (« **GAFI** »).

Les Parts de la Société ne peuvent être souscrites par les personnes qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens défini ci-dessus, aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « *U.S. Person* », telle que définie par la réglementation américaine « *Regulation S* » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »), le FATCA et l'« *US Internal Revenue Code* ». Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la Société auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* ». Tout Associé doit informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* ». La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « *U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « *U.S. Person* ». Aucune Cession de Parts, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si le cessionnaire n'est pas un Investisseur Autorisé qui relève de la catégorie autorisée pour l'acquisition et la souscription des Parts de la catégorie concernée et n'a pas été préalablement agréé conformément aux Statuts.

Compte tenu des dispositions du règlement UE n°833/2014 et du règlement 398/2022 du 9 mars 2022, la souscription des parts de ce fonds est interdite à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf aux ressortissants d'un État membre et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

#### **4.5 GARANTIE OU PROTECTION**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué auxdits Associés.

#### **4.6 CONSÉQUENCES JURIDIQUES LIÉES À LA SOUSCRIPTION DES PARTS**

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts, aucun droit direct sur les Actifs de la Société et les investissements de la Société.

La souscription des Parts de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

Au regard de la forme de la Société, les Associés sont soumis à une responsabilité indéfinie, à proportion de leur part dans le capital social, mais non limitée au montant de leurs apports.

#### **4.7 TRAITEMENT PRÉFÉRENTIEL**

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés détenant une même catégorie de Parts ; et
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

Toutefois, la Société de Gestion peut être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la Société, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la Position AMF 2004-07 sur les « *Pratiques de market timing et de late trading* ».

## 5. PARTS DE LA SOCIETE

### 5.1 Caractéristiques des Parts

A la Date de Constitution, il existe une (1) catégorie de Parts. Les Parts sont nominatives.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Prix d'émission initial	Montant minimum de souscription initiale	Montant minimum de souscription ultérieur	Affectation des Distributions
ESG TENDANCE S PIERRE P	FR0014007 X71	EUR	100 euros, dont 80 euros de valeur nominale	100.000 euros (prime d'émission incluse) (*)	Néant	Report à nouveau

(\*) Le montant minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites et la prime d'émission. Il est précisé que ce montant n'est pas applicable aux Associés fondateurs.

Toutefois, la Société se réserve la possibilité d'émettre, conformément à la Réglementation Applicable, des catégories de Parts différentes, Ces différentes catégories de Parts pourront à titre d'exemple :

- bénéficier de régimes différents de distribution des revenus (distribution ou capitalisation) ;
  - supporter des frais de gestion différents ;
  - supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
  - être assorties de droits différents sur l'Actif Net et/ou sur les produits de la Société ;
  - avoir une valeur nominale différente ; et/ou
- a. être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation. Les Parts sont décimalisées au cent-millième de Parts.

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés. Les propriétaires de fractions de Parts peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une action entière.

Chaque Part ou fraction de Parts donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente.

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

b. **Forme**

Les Parts sont nominatives. Elles font l'objet d'une inscription dans le registre tenu par le délégataire de la tenue de registre visé à l'Article 3. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

c. **Libération**

Les Parts sont libérées en totalité au moment de leur souscription, dans les délais prévus aux Statuts et au Document d'Information. Les versements sont effectués en numéraire, ou en taure sous réserve de l'accord préalable de la Société de Gestion.

d. **Commercialisation des Parts**

Les Parts seront autorisées à la commercialisation auprès de clients professionnels, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du CMF, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

## **5.2 Valeur Liquidative**

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de sa Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le nombre total de Parts en circulation.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 9 des Statuts (l'« **Actif Net** » ou « **ANR** »).

La Valeur Liquidative est établie par la Société de Gestion le vendredi de chaque semaine (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »), qu'il soit un Jour Ouvré ou non.

Par exception, la Valeur Liquidative devant initialement être établie le 30 décembre 2022 (dernier vendredi de la semaine concernée) sera établie le jeudi 29 décembre 2022.

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés le mardi suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative si ce jour est un jour ouvré, ou à défaut, le jour ouvré qui le suit immédiatement (la « **Date de Publication de la Valeur Liquidative** »).

À tout moment, la Société de Gestion se réserve la possibilité d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

## **5.3 Durée de placement recommandée**

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

## 5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

### 5.4.1 Souscription des Parts

Les conditions et les modalités de souscription des Parts sont précisés à l'Article 8.1.2 des Statuts.

#### (i) Principes généraux

Les conditions de souscription, d'émission et de libération des Parts sont précisées dans le Document d'Information et les présents Statuts. Toute souscription de Part devra être réalisée dans les conditions du présent Article et des Statuts (en ce compris concernant les commissions de souscription applicables).

Les Parts nouvelles ne seront assimilées aux Parts anciennes de même catégorie (si plusieurs catégories de Parts sont créées) et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celles-ci aient été agréées par la Société de Gestion dans les conditions prévues par le présent Statuts et que le souscripteur ait libéré, dans les conditions prévues par les Statuts, l'intégralité des fonds correspondants.

#### (ii) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé visé à l'Article 7.2 des Statuts. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées à l'Article 18.2 des Statuts.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts dès lors que l'intérêt des Associés le commande ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 8.2. (iii) des Statuts.

La Société de Gestion peut notamment décider la suspension provisoire des souscriptions dans les situations suivantes :

- lorsque le capital social maximum statutaire de la Société est atteint ;
- lorsque les sommes en attente d'investissement dans des Actifs Immobiliers dépassent le plafond déterminé annuellement par la Société de Gestion.

Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum cinq (5) Jours Ouvrés avant le jour de prise d'effet de la suspension.

#### (iii) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription sont centralisées par la Société de Gestion au plus tard avant 16 heures avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Souscriptions** »). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie le jour suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être accompagnée d'un bulletin de souscription complété, daté et signé, indiquant la raison sociale, le siège social, le lieu de résidence fiscale de l'investisseur (et s'il est considéré, au regard de la réglementation FATCA, comme des « *US Resident* » ou des « *US Persons* ») le montant de la souscription de l'Investisseur Autorisé (le « **Bulletin de Souscription** »), par lequel celui-ci reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

La Société de Gestion notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre de souscription le Jour Ouvré suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative.

(iv) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées en montants exprimés en euros.

Les Parts peuvent être décimalisées au cent-millième (100 000<sup>ème</sup>) de Parts.

Le prix de souscription des Parts (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, (i) d'une prime d'émission destinée à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la première Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date Limite de Centralisation des Souscriptions, et ii) des commissions de souscription dont le montant sera déterminé conformément à l'Article 5.4.1.

Le nombre exact de parts souscrit sera déterminé en divisant le montant souscrit par le Prix de Souscription.

A la Date de Constitution de la Société, le Prix de Souscription des Parts est fixée à 100 euros, correspondant à la valeur nominale de chacune des Parts souscrites à hauteur de 80 euros, augmentée d'une prime d'émission de 20 euros.

(v) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale des Parts est de cent mille ( 100.000) euros. Ce montant s'entend prime d'émission incluse.

Il n'y a pas de montant minimum de souscription ultérieure des Parts.

(vi) Règlement du montant de la souscription

Les Parts sont intégralement libérées lors de leur souscription.

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au plus tard à douze (12) heures (heure de Paris) deux jours ouvrés après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son Bulletin de Souscription. Si le règlement n'est pas reçu dans les délais,



l'ordre de souscription sera exécuté sur la base de la première Valeur Liquidative établie après sur la Date Limite de Centralisation des Souscriptions suivant la réception du règlement.

(vii) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion conformément à l'Article 13.3 des Statuts.

(viii) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date de Publication de la Valeur Liquidative suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date de Publication de la Valeur Liquidative et la date de livraison des Parts est au maximum de un Jour Ouvré.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet réservé aux Associés.

(ix) Commission de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la Société sera prélevée sur le Prix de Souscription.

Le taux maximum de la commission de souscription acquise à la Société est fixé à un virgule neuf (1,9) % de la Valeur Liquidative des Parts souscrites.

(x) Commission de souscription non-acquise à la Société

Une commission de souscription non-acquise à la Société sera prélevée sur le Prix de Souscription.

Le taux maximum de la commission de souscription non-acquise à la Société est fixé à un (1) % de la Valeur Liquidative des Parts souscrites.

#### **5.4.2 Rachat des Parts**

Les retraits des Associés de la Société ne seront autorisés que dans les conditions fixées par le présent Document d'Information et les Statuts. Les conditions et les modalités de rachat des Parts sont précisées à l'Article 8.2. des Statuts.

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu), sous réserve des restrictions prévues aux Statuts et au présent Document d'Information.

Les demandes de rachat portent sur un nombre entier de Parts ou sur des Parts décimalisées.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social minimum visé à l'Article 7.3 des Statuts.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat.

- (i) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant douze heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédent la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Rachats** »).

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, par lequel l'Associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Parts, daté et signé, transmis par courriel à la Société de Gestion, précisant la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de Rachat ou le montant du retrait (le « **Bulletin de Rachat** »).

- (ii) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivi immédiatement sur la même Date d'Etablissement de Valeur Liquidative d'une souscription de même montant, étant précisé que cette opération de rachat/souscription pourra notamment permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de rachat et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement à la Société de Gestion et sont valables sous réserve de leur agrément.

Les dispositions applicables aux demandes de rachat visées à l'Article 8.2 iii) des Statuts ne s'appliquent pas aux ordres de rachat/souscription.

- (iii) Délai de règlement des demandes de rachat

Sous réserve de l'application des règles de suspension des demandes de rachat prévues au (iii) ci-après, le délai de règlement maximum des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe de dix (10) Jours Ouvrés, sans pouvoir excéder six (6) mois.

- (i) *Suspension et report des demandes de rachat excédant le montant des demandes de souscription sur la même Date Limite de Centralisation des Rachats*

Lorsque le montant total des demandes de rachat adressées par un ou plusieurs Associé(s) à la Société de Gestion à une même Date Limite de Centralisation des Rachats excède le montant total des demandes de souscriptions adressées à la Société de Gestion à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions correspondante, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter sur cette Date Limite de Centralisation des Rachats, la part des demandes de rachat excédant le montant total des ordres de souscriptions présentés à la même Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats.

Les ordres non exécutés en vertu du dispositif de plafonnement des rachats sont reportés et non annulés. Durant toute la durée d'application du dispositif de plafonnement des rachats, les ordres

de rachat seront exécutés dans les mêmes proportions pour les Associés ayant demandé un rachat ou dont les ordres antérieurs auront été reportés sur une même Valeur Liquidative.

Les ordres reportés n'auront ainsi pas rang de priorité sur des demandes de rachat ultérieures.

*(ii) Suspension des demandes de rachats en cas de circonstances exceptionnelles*

La Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des Parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des Associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion de la Société, les demandes de rachat sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif de la Société, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des Associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de rachat se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

*(iii) Fonds de Remboursement*

La Société de Gestion peut, si elle le juge utile aux fins de satisfaire les opérations de rachat de Parts et de perte de la qualité d'Investisseur Autorisé de la Société, décider de constituer et doter un fonds de remboursement au plus égal à dix (10) % des apports effectivement versés à la clôture de l'exercice précédent (le « **Fonds de Remboursement** »).

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit (i) du produit de cessions d'éléments d'actifs du patrimoine social, soit (ii) de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, soit (iii) de fractions non investies de l'accroissement du capital social de la Société.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit faire l'objet d'une information de la part de la Société de Gestion à la plus prochaine-assemblée générale ordinaire des Associés.

(iv) Commission de rachat acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non acquise à la Société.

(v) Commission de rachat non-acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non acquise à la Société.

## **5.5 Cession des Parts**

Toute cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à Article 13.3 des Statuts.

## 5.6 Modalités de distribution de la Société

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.

Les Associés acceptent que le bénéfice distribuable qu'ils auront approuvé, soit intégralement mis en report à nouveau, dans les conditions prévues à l'Article 27 des Statuts.

## 6. FRAIS ET COMMISSIONS

### 6.1 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter la valeur de souscription payée par les Investisseurs Autorisés ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés. Ces commissions acquises à la Société servent à compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non -acquises reviennent à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation des Parts.

<b>COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR AUTORISE, PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS</b>	<b>ASSIETTE</b>	<b>TAUX MAXIMUM TTC</b>
<b>Commission de souscription maximum non acquise à la Société</b>	Prix de Souscription X Nombre de Parts souscrites	1 %
<b>Commission de souscription acquise à la Société</b>	Prix de Souscription X Nombre de Parts souscrites	1,9 %
<b>Commission de rachat non acquise à la Société</b>	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
<b>Commission de rachat acquise à la Société</b>	Valeur liquidative X Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

### 6.2 Frais et commissions

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion ou supportés indirectement par la Société.

	FRAIS FACTURES A LA SOCIETE	ASSIETTE	TAUX BAREME*
1	Commission de gestion annuelle	Actif Net	1,68 % (TTC) maximum
	Frais de gestion récurrents externes à la Société de Gestion (CAC, Dépositaire, ...)	Valeur des Actifs Immobiliers (GAV)	0,80 % (TTC) maximum
2	Commissions d'acquisition d'Actifs Immobiliers	Prix d'acquisition (hors droits et hors taxes)	1,20 % (TTC) maximum
3	Commissions de cession d'Actifs Immobiliers	Prix de cession net de frais	1,20 % (TTC) maximum
4	Commissions de mouvement sur actifs financiers	Valeurs des actifs financiers	Néant
5	Frais de Constitution	N/A	Dans la limite de 50.000 euros TTC
6	Frais d'exploitation immobilière supportés	Actif Net	1,7 % HT (2,04 %TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années
7	Frais indirect	Actif Net	5 % (TTC) maximum

\* Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par la Société sera indiqué dans le rapport annuel fourni par la Société de Gestion. Pour toute information complémentaire, il conviendra également de se reporter au rapport annuel de gestion.

### 6.2.1. COMMISSION DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une commission de gestion annuelle dont les modalités sont fixées à l'Article 18 des Statuts, s'élevant au maximum à un virgule soixante-huit (1,68) % toute taxe comprise de l'Actif Net.

Cette commission couvre ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la Société (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société ainsi que l'allocation entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidité, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de cession et locative, de construction, de financement,

d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état), l'établissement du plan de travaux et sa mise à jour et la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers ;

- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'Actifs Immobiliers.

Les commissions de la Société de Gestion seront facturées trimestriellement d'avance. Cette commission est susceptible d'être facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société est investie.

Cette commission n'inclut pas les frais d'*asset management* ou de *property management* relatifs à des prestations confiées à des prestataires immobiliers tiers qui pourront être directement facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société est investie par ces prestataires tiers.

Cette commission n'inclut pas les frais de *property management*, qui pourraient être dues à la Société de Gestion lorsqu'elle réalise ses prestations pour les actifs détenus par la Société ou ses filiales, de manière complémentaire aux missions couvertes par la commission de gestion visée au présent paragraphe.

## **6.2.2. FRAIS DE GESTION EXTERNES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la Société supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les frais liés à l'obtention et au maintien d'un label ou à la participation à un observatoire ESG de la Société, les éventuels frais postaux, de publication et de traduction ;
- les cotisations AMF, le cas échéant ;
- les honoraires liés à la valorisation des Actifs, notamment ceux de l'expert immobilier.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

## **6.2.3. FRAIS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR ACTIFS IMMOBILIERS HORS COMMISSIONS D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions d'acquisition et de cession décrites aux Articles 6.2.4 et 6.2.5 ci-après :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des Actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, conseils immobiliers, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement ;
- les commissions de souscriptions ou de rachat, acquises ou non acquises, ou autres frais équivalents lors des investissements dans les FIA ainsi que tous les frais liés à la réalisation des *due diligences* en vue de prendre une participation dans ces FIA ; et
- les frais induits par l'étude d'un investissement lorsque cet investissement n'a pas pu être réalisé.

#### **6.2.4. COMMISSION D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Ces commissions de mouvement liées aux acquisitions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.5. COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Ces commissions de mouvement liées aux cessions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.6. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES À L'INVESTISSEMENT EN VALEURS MOBILIÈRES**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, etc.) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de cette commission (commission de mouvement sur actifs financiers) sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.7. FRAIS DE CONSTITUTION**

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel, les frais de lancement et de référencement de la Société et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Le montant maximum de ces frais est indiqué dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.8. FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. Ne sont pas pris en compte les travaux qui, de par leur nature, sont considérés comme des immobilisations.

La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment, les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *property management*, étant précisé que tout ou partie de ces honoraires peut être perçu par la Société de Gestion en cas de réalisation par ses soins des missions d'administration et de « *property management* », les coûts liés à l'évaluation et à la définition d'un plan d'amélioration de la performance extra-financière des actifs (en ce compris la collecte des données, leur analyse, etc.), l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la Société, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.



Chaque année, ces frais d'exploitation immobilière font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois (3) années suivantes. L'historique du taux annuel constaté figure également dans les documents d'information périodiques.

L'assiette et le taux moyen de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

#### **6.2.9. FRAIS INDIRECTS**

Les frais indirects font référence aux frais et commissions de gestion et de fonctionnement directement facturés aux FIA et sociétés sous-jacents dans lesquels la Société est investie. Ces frais ne sont pas directement facturés à la Société mais sont indirectement supportés par la Société en ce qu'ils impactent la valeur liquidative des FIA et sociétés sous-jacents.

Il est précisé que la Société de Gestion ne percevra aucune rétrocession de commission d'entités dans lesquelles la Société détient une participation. Les quote-part des frais de gestion et des commissions de souscription/rachat éventuellement rétrocédées par un fonds sous-jacent à la Société, en rémunération de son apport de capitaux, bénéficieront exclusivement à la Société.

L'assiette et le taux maximum de ces frais sont inclus dans le tableau figurant à l'Article 6.2.

**L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.**

### **7. ORGANE DE GOUVERNANCE**

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts.

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

### **8. SUIVI DES RISQUES**

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

### **9. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de sa Valeur Liquidative. La Société de Gestion pourra éventuellement avoir recours à un délégué de la gestion comptable qui sera en charge du calcul de la Valeur Liquidative des parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues ci-après.

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la formule suivante :

L'Actif Net réévalué correspond à la somme des valeurs des Actifs déterminées dans les conditions indiquées ci-dessus,

- augmentée des soldes des comptes bancaires convertis en Euros le cas échéant,
- augmentée de l'actif circulant,
- diminuée du montant de l'endettement de la Société, ajustée en fonction du risque d'exigibilité, de la différence d'estimation ou des frais et droits.

L'Actif Net réévalué de la Société :

Immobilisations	
+/- Écart de réévaluation	
<b>= ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>AI</b>
+/- Créances d'exploitation	
+/- Créances diverses	
+/- Disponibilités	
<b>= ACTIF CIRCULANT</b>	<b>AC</b>
Dettes financières	
+/- Dettes d'exploitation	
+/- Dettes diverses	
<b>DETTES</b>	<b>D</b>
<b>AJUSTEMENT POUR RISQUE DE LIQUIDITE</b>	<b>EC1</b>
<b>AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION</b>	<b>EC2</b>
<b>AJUSTEMENT POUR COMMISSION SOUSCRIPTION ACQUISE</b>	<b>EEC3</b>
<b>AJUSTEMENT POUR FRAIS, DROITS FISCALITE</b>	<b>EEC4</b>
<b>ACTIF NET REEVALUE</b>	<b>(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3 - EC4)</b>

L'Actif Net réévalué est établi tous les mois, le dernier jour de chaque mois (la « **Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué** »).

La Société de Gestion en sa qualité de gérant transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'Actif Net réévalué à chaque Associé. La valeur de l'Actif Net réévalué est également disponible, sur demande auprès de la Société de Gestion.

Pour les besoins du calcul de l'Actif Net réévalué, la valeur réelle des Actifs de la Société sera évaluée selon les procédures internes de la Société de Gestion et les règles d'évaluation précisées ci-après.

## 9.1 Immobilisations

### 9.1.1 Evaluation des immeubles

Les immeubles détenus directement par la Société ou par les sociétés immobilières Contrôlées non FIA dans lesquelles la Société détient une participation directe ou indirecte, sont évalués par l'expert immobilier à leur valeur d'expertise ou d'actualisation hors droits, majorée des revenus immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet a minima d'une expertise annuelle.

Les immeubles détenus par les sociétés immobilières non Contrôlées (tel que ce terme est défini au Document d'Information), qui ne sont pas des FIA, dans lesquelles la Société détient une

participation directe ou indirecte, sont au choix de la Société de Gestion (i) soit évalués par l'expert immobilier à leur valeur d'expertise ou d'actualisation hors droits, majorée des revenus immobiliers courus, (ii) soit évalués par un l'expert immobilier indépendant de ces sociétés immobilières. A cet effet, ils font également l'objet a minima d'une expertise annuelle.

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de Gestion détermine la valeur des immeubles qu'elle retient sur la base des évaluations décrites ci-dessus lors d'un comité de valorisation présidé par son évaluateur interne indépendant. Les éventuels écarts entre la valeur des immeubles retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par l'expert immobilier sont documentés par la Société de Gestion selon la gouvernance de ses comités internes.

A chaque établissement de l'Actif Net réévalué, la valeur de ces immeubles retenue pour l'évaluation de l'actif net de la Société correspondra à leur dernière valeur ayant été arrêtée conformément au processus ci-dessus.

#### **9.1.2** Evaluation des parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la typologie de ces dernières, soit :

- pour les SCPI à capital variable, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI à capital fixe, (i) à la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information dans une optique de conservation ou (ii) au prix le plus faible entre la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information et le dernier prix d'exécution, dans une optique de cession.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels transmis par la société de gestion gérant la SCPI concernée.

#### **9.1.3** Evaluation des parts ou actions des FIA (hors SCPI) ou OPCVM

Les parts ou actions des FIA et des OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux FIA concernés, majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels sur la base des prévisions transmis par la société de gestion gérant le FIA ou OPCVM concerné.

#### **9.1.4** Evaluation des autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'Actif Net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels sur la base des prévisions transmises par le dirigeant de ladite société.

### **9.1.5 Instruments financiers à terme**

(a) Les contrats d'échange de taux d'intérêt, qui ne sont passés que dans une optique de couverture d'un endettement à taux variable, sont valorisés de façon linéaire.

(b) Les dérivés de change, qui ne sont utilisés que dans une optique de couverture d'un risque de change, sont valorisés pour leur valeur de marché.

### **9.1.6 Titres de créance**

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalents, affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à trois (3) mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance.

## **9.2 Dettes**

Les dettes financières, emprunts et comptes courants d'associés, les dettes d'exploitations et autres dettes sont évaluées pour le montant du capital restant dû augmenté des intérêts courus non échus.

## **9.3 Ajustement des valeurs pour risque de liquidité**

La Société de Gestion a la faculté de constater un écart pour risque de liquidité correspondant à l'écart existant entre d'une part la dernière valeur des actifs estimée, hors « résultat couru », selon les règles d'évaluation ci-dessus et son estimation de la valeur de cession immédiate d'autre part. La justification du montant de cet ajustement est documentée. Cet ajustement prend en compte l'annulation de la quote-part de frais restant à amortir sur les actifs dont la cession est envisagée.

## **9.4 Ajustement pour différence d'estimation**

La Société de Gestion a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant à son estimation de l'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché ou d'un actif en particulier.

La justification du montant de cet ajustement est documentée.

## **9.5 Ajustement pour commission de souscription acquise**

La commission de souscription acquise au fonds est comptabilisée en capitaux propres au prorata de l'investissement réalisé.

En cas de rachat de Parts, le « cédant » sera remboursé, le cas échéant, de sa quote-part de commission acquise non utilisée si l'objectif de quatre vingt-dix (90) % d'investissement n'est pas atteint.

## 9.6 Ajustement pour frais, droits et fiscalité

La Société de Gestion a la faculté de passer ou reprendre une provision destinée à couvrir et étaler de manière linéaire :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements, les frais de constitution, supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie ;
- les frais de banque pour l'implémentation d'un nouveau financement ;
- la fiscalité latente dans la détermination de la juste-valeur des titres des filiales fiscalisés ou soumises à l'impôt société (France ou étranger).

La justification du montant de cet ajustement est documentée.

## 9.7 Devise

La valeur de chaque actif libellé en devises étrangères est convertie en euros à chaque Etablissement de la Valeur Liquidative.

## 9.8 Mesure du risque global de la Société

La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement.

## 10. REGIME FISCAL

### 10.1 Généralités

Selon le régime fiscal des Associés, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des Parts de la Société peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé aux Associés de se renseigner à ce sujet auprès de leur conseil fiscal habituel.

### 10.2 Taxe 3%

L'Associé déclare que, au jour des présentes, lui-même et tous ses associés ou membres directs et indirects (i) ne sont pas dans le champ d'application de la Taxe de 3%, ou (ii) sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% et remplissent les conditions leur permettant d'être exonérés de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société. Dès lors que l'Associé et tous ses associés ou membres directs et indirects sont dans le champ d'application de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société, l'Associé s'engage à prendre, et se porte-fort que tous ses associés ou membres directs et indirects prendront, à tout moment toutes les mesures nécessaires, dans les délais requis par la législation fiscale, afin de se conformer aux exigences et aux obligations requises pour continuer à bénéficier d'une exonération de la Taxe de 3% au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société.

L'Associé s'oblige à communiquer à la Société, dans les délais requis, toute information, document, attestation ou certificat demandé par la Société et nécessaire afin de remplir les conditions et obligations déclaratives lui permettant d'être exonérée de Taxe de 3% (« **Obligation de Coopération** »).

Dans le cas où, au titre de la détention indirecte des immeubles détenus ou à détenir directement ou indirectement par la Société :

- la Taxe de 3% dont l'Associé ou l'un quelconque des associés ou membres directs et indirects de l'Associé serait redevable au sens des dispositions de l'alinéa 1 de l'article 990 D du Code général des impôts, ferait l'objet d'une mise en recouvrement auprès de la Société ou de l'une de ses Filiales ;
- le non-respect de l'Obligation de Coopération par l'Associé empêcherait la Société ou l'une de ses Filiales de remplir les conditions et obligations déclaratives lui permettant de bénéficier d'une exonération totale de Taxe de 3% et la rendrait redevable d'un montant de Taxe de 3% proportionnel à la participation de l'Associé ou d'un associé ou membre direct ou indirect de l'Associé ;

(la Taxe de 3% due par la Société ou l'une de ses Filiales dans les deux cas visés ci-dessus est désignée ci-après la « **Taxe de 3% Imputable à l'Associé** »),

- l'Associé s'engage à indemniser la Société ou sa Filiale (le ou les « **Bénéficiaire(s) de la Garantie** ») dans les conditions détaillées ci-après :
  - a) dans l'hypothèse où l'Associé et les Bénéficiaires de la Garantie conviendraient, par échange réciproque de lettres adressées en recommandé avec demande d'avis de réception, qu'il n'y aurait pas lieu de contester le bien-fondé de l'imposition ou le montant de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, l'Associé devra indemniser les Bénéficiaires de la Garantie à hauteur du montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé. Cette indemnisation sera effectuée dans les délais et selon les modalités convenues entre l'Associé et les Bénéficiaires.
  - b) dans l'hypothèse où l'Associé et les Bénéficiaires de la Garantie entendraient contester le bien-fondé de l'imposition ou le montant de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, l'Associé devra indemniser les Bénéficiaires de la Garantie de :
    - i. tous les frais qu'ils pourraient engager pour la constitution des garanties suffisantes leur permettant de bénéficier d'un sursis au paiement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé dans le cadre des dispositions des articles L. 277 et suivants du livre des procédures fiscales,
    - ii. tous les frais exposés par les Bénéficiaires de la Garantie dans le cadre de la contestation de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé,

l'indemnisation visée aux (i) et (ii) ci-dessus devant intervenir par un paiement effectué par l'Associé dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant réception par ce dernier de la notification effectuées par le(s) Bénéficiaire(s) de la Garantie (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) enjoignant l'Associé de procéder à cette

indemnisation, pour autant que la notification énonce précisément chacune des sommes payées, décrive précisément leur objet inclue toute pièce justificative de leur paiement.

Si, à la suite de cette contestation, la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenait définitivement due après épuisement de toutes les voies de recours, l'Associé s'engage à indemniser les Bénéficiaires de la Garantie à hauteur du montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenue définitive et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé, cette indemnisation devant intervenir par un paiement effectué par l'Associé dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant réception par ce dernier de la notification effectuées par le(s) Bénéficiaire(s) (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) enjoignant l'Associé de procéder à cette indemnisation, pour autant que la notification énonce précisément le montant (i) de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé devenue définitive et (ii) des intérêts et/ou pénalités dus à l'administration fiscale au titre du recouvrement de la Taxe de 3% Imputable à l'Associé.

A défaut pour l'Associé de payer l'indemnisation aux Bénéficiaires de la Garantie, dans les conditions et selon les modalités stipulées aux a) et b) ci-avant, la Société pourra opérer une compensation entre (A) les sommes dues par l'Associé au titre de son obligation d'indemnisation et (B) toute somme due à l'Associé par la Société, à compter du sixième (6ème) Jour Ouvré suivant (i) l'expiration du délai convenu avec l'Associé pour procéder à l'indemnisation visée au a) ci-dessus ou (ii) la date de réception par l'Associé d'une notification visée au b), et sans préjudice de tous dommages-intérêts qui pourraient être dus par l'Associé aux Bénéficiaires de la Garantie.

## 11. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE

Conformément à la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 sur l'échange automatique de renseignements bancaires et financiers qui impose aux sociétés de gestion ainsi qu'aux OPC une transmission systématique de données relatives à leurs clients, et aux dispositions de l'article 1649 AC du Code général des impôts, les Associés seront tenus de fournir à la Société, à la Société de Gestion ou à leur mandataire un certain nombre de renseignements sur leur identité personnelle, leurs bénéficiaires directs ou indirects, les bénéficiaires finaux et personnes les contrôlant. Cette liste n'est pas exhaustive et d'autres informations complémentaires relatives à la situation fiscale des Associés pourront être demandées.

La directive 2018/822/UE du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières (« **Directive DAC 6** »). En vertu de cette Directive et des articles 1649 AD à 1649 AH du Code général des impôts, les Associés seront tenus de se conformer à toute demande de la Société de gestion de fournir ces informations afin de permettre à la Société de Gestion et à la Société de se conformer à leurs obligations de déclaration. Ces données pourront faire l'objet d'une communication aux autorités fiscales françaises et être transmises par celles-ci à des autorités fiscales étrangères.

En outre, chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux

exigences des sections 1471 à 1474 du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce y inclus, tout retenue sur les sommes distribuées audit Associé), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du U.S. Code sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'U.S. Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

## **12. INFORMATION DES ASSOCIES**

### **12.1 Langue de communication**

Les communications entre les Associés et la Société seront effectuées en français.

### **12.2 Notifications**

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RG AMF, les éléments listés à l'Article 12.4 ci-dessous.

Ces documents d'information seront mis à la disposition des Associés sur un accès sécurisé du site internet de la Société de Gestion [www.fr.swisslife-am.com](http://www.fr.swisslife-am.com).

### **12.3 MODIFICATION DU DOCUMENT D'INFORMATION**

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés, à l'exception des cas suivants :

- modification de la stratégie d'investissement de manière significative (modification du profil rendement risque supérieure à vingt (20) %) ;
- ajout de restriction(s) à la liquidité des Parts ; et
- modification rendant la Société non éligible à l'unité de compte.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas de la compétence de la Société de Gestion devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité simple préalablement à leur mise en œuvre.



Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

#### **12.4 RAPPORT ANNUEL**

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02 sur l'« *Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés* ».

Le rapport annuel sera mis à disposition des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés et au siège social de la Société. Il est mis à disposition de l'AMF.

#### **13. AUTRES INFORMATIONS**

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion aux coordonnées suivantes :

**Swiss Life Asset Managers France**

153 rue Saint-Honoré - 75001 Paris

E-mail : [contact-france@swisslife-am.com](mailto:contact-france@swisslife-am.com)

## ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION ET DES STATUTS

Les numéros d'Article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Document d'Information ou des Statuts le cas échéant.

**Actifs** désigne les Actifs Immobiliers et les Actifs Liquides détenus par la Société.

**Actifs Immobiliers** désignent les Actifs composant la Poche Immobilière, définis à l'Article 4.2. a).

**Actifs Liquides** désignent les Actifs définis à l'Article 4.2. b).

**Actif Net** désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information et des Statuts.

**AMF** désigne l'Autorité des marchés financiers.

**Article** désigne tout article du présent Document d'Information ou des Statuts.

**Associé** désigne tout titulaire de Parts de la Société.

**Bénéficiaire de la Garantie** a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.2.

**Bulletin de Souscription** a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(iii).

**Bulletin de Rachat** a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(ii).

**Cédant** a la signification qui lui est donnée à l'Article 13 des Statuts.

**CMF** désigne le Code monétaire et financier.

**Contrôle** désigne la situation où une société ou une entité (fonds ou autre) :

- contrôle une société ou une entité (fonds ou autre) ; ou
- est contrôlée par une société ou une entité, la notion de contrôle étant appréciée par référence aux dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

<b>Date de Constitution</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
<b>Date Limite de Centralisation des Souscriptions</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(iii).
<b>Date Limite de Centralisation des Rachats</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(i).
<b>Dépositaire</b>	désigne le dépositaire de la Société et tel que désigné à l'Article 3.
<b>Directive AIFM</b>	désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
<b>Document d'Information</b>	désigne le présent document d'information des investisseurs.
<b>ESG</b>	désigne les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« <b>ESG</b> ») qui constituent généralement les trois (3) piliers de l'analyse extra-financière tels que définis à l'article 4.1.
<b>FATCA</b>	désigne le Foreign Account Tax Compliance Act, à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre

la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.

<b>FIA</b>	désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du CMF.
<b>Fonds de Remboursement</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2 v).
<b>GAV</b>	Valeur Vénale Hors Droits des actifs détenus en direct par la Société.
<b>Investisseur Autorisé</b>	désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.6 du Document d'Information et à l'Article 8.1.1 des Statuts.
<b>Jour Ouvré</b>	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
<b>OCDE</b>	désigne l'Organisation de coopération et de développement économique.
<b>OPCI</b>	désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du CMF ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du CMF.
<b>OPCVM</b>	désigne un organisme de placement collectif de valeurs mobilières, régi par les articles L. 214-2 à L. 214-23-2 du CMF.
<b>Parts</b>	désigne les parts émises par la Société.
<b>Parts Concernées</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 13.1 des Statuts.
<b>Poche Immobilière</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.2(a).

<b>Poche de Liquidité</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.2(b).
<b>Prix de Souscription</b>	désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(iv).
<b>Règlementation Applicable</b>	désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le CMF, le RG AMF et ses instructions d'application, ainsi que tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
<b>Règlement SFDR</b>	désigne le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.
<b>Règlement Taxonomie</b>	désigne le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables.
<b>RG AMF</b>	désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
<b>SCPI</b>	désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du CMF.
<b>Société</b>	désigne la société civile à capital variable ESG Tendances Pierre.
<b>Société de Gestion</b>	désigne Swiss Life Asset Managers France.
<b>Statuts</b>	désigne les statuts de la Société.
<b>Transfert Libre</b>	a la signification qui lui est donnée à l'Article 13.2 des Statuts.

**Valeur Liquidative**

désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif environnemental** : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif social** : \_\_\_%

Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_ % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif social

Il promeut les caractéristiques E/S, mais **ne fera pas d'investissements durables**.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



## Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

L'approche menée par la Société de Gestion en matière d'E, S, G est une approche de type « best in progress », autrement dit une approche visant le maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la Société ainsi que l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

Parmi les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le fonds sur la poche immobilière sont les suivants, se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Biodiversité,
- Social : Mobilité et accessibilité, Services rendus aux occupants, Santé et Confort des occupants,

Des informations plus spécifiques au produit ainsi que des informations supplémentaires relatives aux caractéristiques environnementales et/ou sociales de la Société, y compris des informations sur les méthodes utilisées pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le fonds peuvent être trouvées sur le site internet de la Société de Gestion : [www.fr.swisslife-am.com](http://www.fr.swisslife-am.com)

Aucun indice de référence n'a été désigné par la Société pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celle-ci.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Fonds comprennent, sur la poche immobilière :

- **La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA**
  - Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'énergie
  - Part des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT 2012 -20% ou se conformer à la RE 2020
  - Part des actifs couverts par une analyse du risque climat
  - Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'eau
  - Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité
  - Part des actifs suivant la gestion des déchets
  - Part des actifs de bureaux situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
  - Part des actifs faisant l'objet d'un control annuel de la qualité de l'air
  - Part des actifs de bureaux disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
  - Part des contrats avec les prestataires/fournisseurs comportant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale



- **La Poche Immobilière FIA non cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)**

La part de sociétés labellisées ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente.

- **La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées**

La part d'actifs bénéficiant d'une notation ESG.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

La Société n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Sans objet, car la Société n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Sans objet, car la Société n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*  
*Description détaillée :*

Sans objet, car la Société n'a pas pour objectif l'investissement durable.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*



#### Les principales incidences négatives

correspondent aux incidences négatives les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



### **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Oui

Non

La Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives en raison d'indisponibilité des données au jour d'établissement du présent document, compte tenu de sa stratégie d'investissement et en particulier investissement dans d'autres FIA.

Toutefois, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour rendre public, au sein du rapport annuel, les indicateurs dont les données seront disponibles.



### **Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

**La stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

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.

ESG Tendances Pierre 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 ESG Tendances Pierre. 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.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre les caractéristiques de la SPPICAV sont les suivants :

Lors de la sélection de la gestion des actifs Immobiliers, au moins quatre-vingt-dix (90) % des actifs composant la poche immobilière seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, selon les modalités prévues ci-dessous au Document d'Information.

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration, dans un délai de six (6) mois à compter de l'investissement de la Société, et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la Poche

Immobilière Non Cotée dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon trois (3) ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de vingt (20) points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la Société pour ladite poche.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

**Sur la poche immobilière :**

- **La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA**

Objectifs		Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors France.
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 -20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion.
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.
	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023.  Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025.
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.
	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des

	personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023
--	---

La stratégie de la Société sur sa Poche Immobilière Non Cotée consiste à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers. La Société de Gestion cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SPPICAV. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

Parmi les indicateurs évalués sur chacun des 3 piliers E, S et G, la pondération entre ces trois domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine sociale/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance.

Les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.

**La Poche Immobilière FIA est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)**

La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.

**La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées**

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données.

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la Poche Immobilière Cotée prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, vingt (20) % des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

Le taux de couverture de l'analyse ESG pour les sociétés immobilières cotées est au minimum de quatre-vingt-dix (90) %.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Pour l'immobilier, la structure du taux minimum ou les caractéristiques d'exclusion ne sont pas applicables, car le concept d'univers d'investissement n'est pas pertinent. Par conséquent, cette question ne s'applique pas à l'immobilier.

Toutefois, pour la poche foncière cotée, 20% des émetteurs les moins bien notés du secteur sont exclus de l'univers d'investissement.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires d'investissements ?**

Étant donné que la Société investira dans des actifs immobiliers, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements n'est pas pertinente. Toutefois, les pratiques de bonne gouvernance seront intégrées tout au long de la chaîne d'approvisionnement. A travers les objectifs visés au titre de la gouvernance, la Société recherche à impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale.

La vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles la Société investit est réalisée au travers des éléments suivants :

	Objectifs	Description
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures.
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé, ...).

### Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La Société doit investir au moins 81% de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « *Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?* ». La Société est autorisée à investir le reste de son actif dans d'autres placements tels que des sociétés pour lesquelles on ne dispose pas d'information ESG, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).



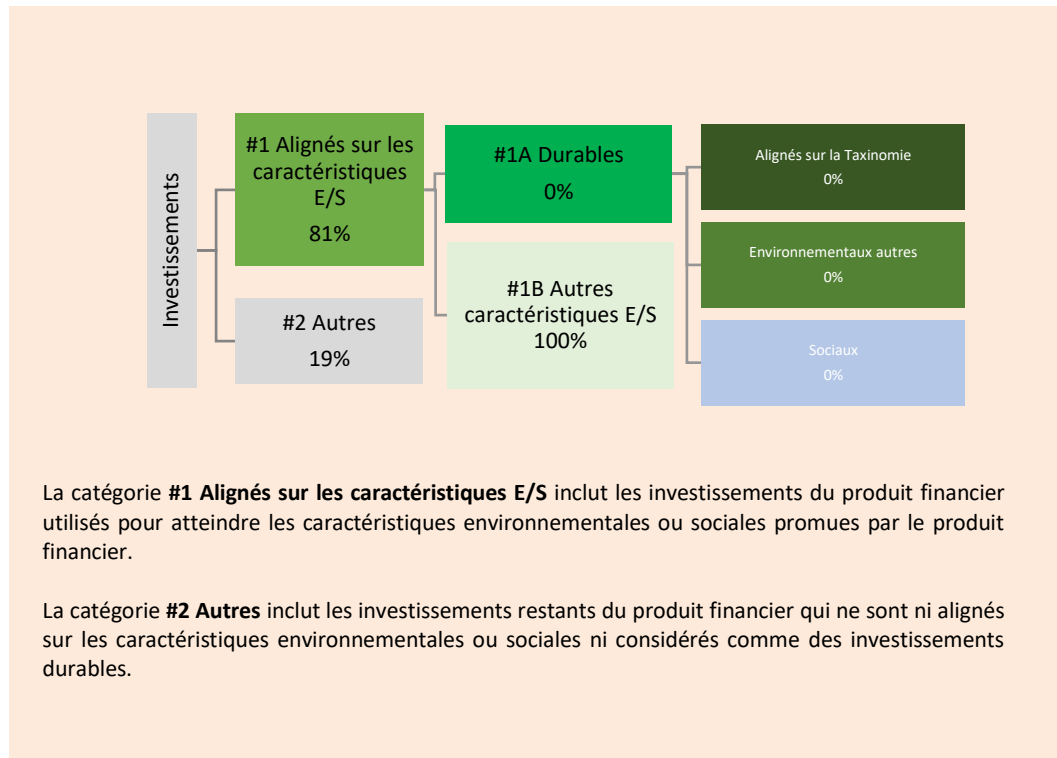
● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour la Société à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la Société.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



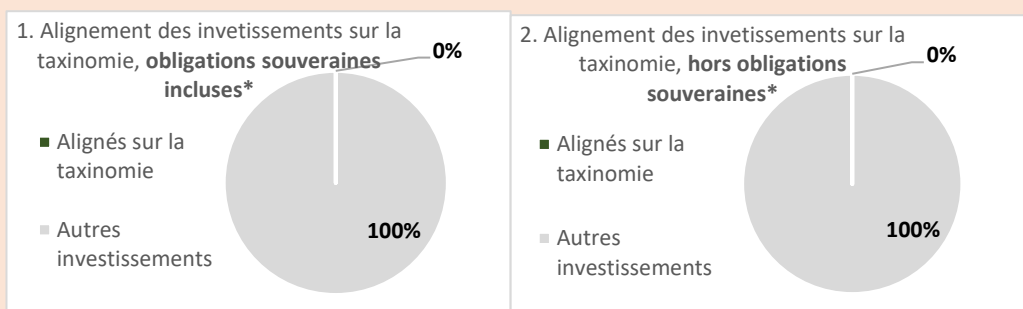


## Dans quelle mesure, minimale, les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Société n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la Taxinomie par rapport à tous les investissements du Fonds.

**Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.**



*\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

- **Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la Société, cette question n'est pas applicable.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères des activités économiques durables sur le plan environnemental selon la taxinomie de l'UE



**Quelle est la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La Société n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.



**Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La Société n'investit pas dans des investissements socialement durables.



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont principalement composés de placements pour lesquels on ne dispose pas d'information ESG, de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales de la Société. Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



**Un indice spécifique a-t-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la Société est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Date de première publication : 16 décembre 2022

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné**

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site internet : <https://fr.swisslife-am.com/en/home/responsible-investment/documentation-esg/> sous l'onglet "Publication d'informations en matière de durabilité"