

**OBJECTIF** : Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

**PRODUIT : EPSENS IMMOBILIER (Part A - 990000124939)**

**Initiateur** : SIENNA GESTION

**Site internet** : [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

**Contact** : [contact.sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:contact.sienna-gestion@sienna-im.com)

**Autorité de tutelle compétente** : Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de SIENNA GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés

**Date de production du document** : 08/03/2023

**AVERTISSEMENT : VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE**

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**TYPE** : EPSENS IMMOBILIER est un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) de droit français relevant de l'article L. 214-164 du Code Monétaire et Financier prenant la forme d'un FCPE. Ce FCPE a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 17/03/2020

**DURÉE ET RÉSILIATION (résiliation de l'initiateur)** : Le Fonds est créé pour une durée indéterminée. Le Conseil de surveillance ou la société de gestion peut décider la dissolution ou la fusion du présent Fonds à leur initiative.

**OBJECTIFS** : Le Fonds a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et immobilier au travers d'OPCI de la zone euro. Le Fonds sera géré avec une approche patrimoniale long terme.

Le Fonds sera exposé au minimum à 50 % de son actif net au marché immobilier au travers de ses trois poches d'actifs suivantes :

-Une poche ' Actions ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en direct et/ou au travers d'OPC en actions d'entreprises foncières de grandes, moyennes et petites capitalisations.

-Une poche ' Taux ' représentant jusqu'à 100 % de l'actif net, investie en direct et/ou au travers d'OPC en obligations et titres de créance d'émetteurs privés (dont des entreprises foncières), publics et souverains ainsi qu'en produits monétaires dans le cadre de la gestion de la trésorerie.

-Une poche ' OPC I ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en parts et/ou actions d'OPCI externes (non gérés par Sienna Gestion).

Le Fonds est principalement investi en parts et actions d'OPC. La sélection des OPC repose sur des critères quantitatifs (performance, analyse des risques, frais ...), complétés le cas échéant de critères qualitatifs (process de gestion, reporting ...). Toutefois, le gérant se réserve la possibilité d'investir en direct dans des actions et titres assimilés de la zone euro et/ou en dehors de la zone euro ainsi que dans des titres de créance ou des instruments du marché monétaire de la zone euro et/ou en dehors de la zone euro et libellés en euro. L'exposition du Fonds au risque de change est limitée à 10 % de son actif net.

Le Fonds est composé comme suit :

-Actions et titres assimilés : Le Fonds peut être investi dans la limite de 50 % de son actif net en actions d'entreprises foncières de toutes capitalisations.

-Obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire : Le Fonds peut être investi dans la limite de 100 % de son actif net en obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire de tous émetteurs. Les titres de créance négociables et obligations et/ou les émetteurs dans lequel le Fonds investit bénéficient d'une notation de crédit ' Investment grade ' ou font l'objet d'une notation interne équivalente par la société de gestion. Les titres ne bénéficiant pas de cette notation sont des titres dits ' spéculatifs ' et pourront représenter jusqu'à 30 % de l'actif net du Fonds. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par les agences de notation de crédit. Elle procède à sa propre analyse pour évaluer la qualité de l'émetteur et de l'émission. La fourchette de sensibilité aux taux d'intérêt à l'intérieur de laquelle le Fonds est géré est comprise entre 0 et 8.

-Parts ou actions d'OPC (OPCVM et/ou FIA) : Le Fonds peut être investi en parts ou actions d'OPC suivants : OPC actions dans la limite de 50 % de son actif net, OPC obligataires et/ou monétaires et/ou OPC multi-actifs, dans la limite de 100 % de son actif net. OPC immobiliers (OPCI), dans la limite de 50 % de son actif net. Ces OPC sont gérés par la société de gestion.

- ' Autres valeurs ' : Le Fonds pourra détenir des valeurs visées à l'article R. 214-32-19 du Code monétaire et financier, dans la limite de 10 % de son actif net.

-Instruments financiers à terme (ou contrats financiers) : Le Fonds peut intervenir sur les marchés réglementés, organisés et de gré à gré via des instruments financiers à terme, afin de couvrir et/ou d'exposer le portefeuille aux risques de taux et d'actions dans les limites de la fourchette de sensibilité autorisée. L'engagement lié l'utilisation de ces instruments ne peut dépasser 100 % de l'actif net. Le Fonds n'a pas recours aux TRS (Total Return Swaps).

-Autres opérations : Afin d'optimiser la gestion de sa trésorerie et les revenus perçus par le Fonds, le gérant peut avoir recours aux dépôts, aux emprunts d'espèces et à des opérations d'acquisition et cession temporaires de titres.

Affectation des sommes distribuables : Capitalisation.

**INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS** : Ce produit est destiné aux bénéficiaires d'un dispositif d'épargne salariale ou d'épargne retraite ayant un objectif d'investissement à long terme, (supérieure à 5 ans) et ayant une connaissance théorique des marchés actions tout en acceptant de s'exposer à un risque de variation de la valeur liquidative inhérent à ces marchés. Il pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Cette durée ne tient pas compte de la durée de blocage de votre épargne – sauf cas de déblocage anticipé prévus par le code du travail. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person comme défini dans le règlement du Fonds.

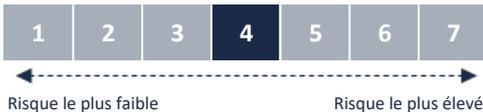
**DÉPOSITAIRE** : BNP PARIBAS SA

**PÉRIODICITÉ DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DEMANDES DE RACHAT** : Elle est calculée quotidiennement (cf. article 12 du règlement du Fonds). Les opérations de rachat d'avoirs disponibles ou d'arbitrage saisies sur internet/smartphone au plus tard à J-1 23h59, ou toutes les autres opérations reçues complètes et conformes chez EPSENS au plus tard à J-1 10h, seront exécutées et enregistrées en compte sur la base de la valeur J. La société de gestion pourra mettre en place un dispositif de plafonnement des rachats dans les conditions visées au paragraphe «Dispositif de plafonnement des rachats» du règlement du FCPE.

Le règlement et les rapports annuels et semestriels du Fonds sont disponibles en français sur le site internet du teneur de compte et gratuitement sur simple demande écrite à l'adresse [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com). La valeur liquidative est disponible sur le site internet du teneur de compte des parts du fonds.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE (SRI)



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 5 ans.

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

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7 qui est une classe de risque moyenne.

Autrement dit, Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur peuvent avoir un impact à la baisse sur la valeur liquidative du Fonds :

**Risque de crédit** : Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur monétaire ou obligataire ou de défaut de ce dernier. La valeur des titres de créance de cet émetteur peut alors baisser entraînant une baisse de la valeur liquidative.

**Risque de contrepartie** : Il s'agit du risque de perte pour le portefeuille résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Le défaut d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

**Risque de liquidité** : Dans le cas particulier où les volumes d'échange sur les marchés financiers sont très faibles, toute opération d'achat ou de vente sur ces derniers peut entraîner d'importantes variations du marché.

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés** : Le Fonds peut avoir recours à des instruments financiers à terme, ce qui pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative du Fonds plus significative et rapide que celle des marchés sur lesquels le Fonds est investi.

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

### SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit/de l'indice de référence approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

#### PERIODE DE DETENTION RECOMMANDÉE :

INVESTISSEMENT : 10 000 EUROS

#### SCÉNARIOS

### QUE SE PASSE-T-IL SI SIENNA GESTION N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS?

L'investissement dans le Fonds n'est pas garanti ni couvert par un système d'indemnisation des investisseurs ou de garantie.

Les actifs du Fonds sont détenus sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de Fonds chez le dépositaire. Par conséquent, le défaut de la Société de Gestion n'aurait pas d'impact sur les actifs du Fonds.

La revente des parts, le capital et les revenus du Produit ne sont pas garantis par la Société de Gestion.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Fonds ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

### EXEMPLE D'INVESTISSEMENT : [10 000 €] SCÉNARIOS

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 0% avant déduction des coûts et de NULL après cette déduction.

#### COMPOSITION DES COÛTS

	Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après null
<b>Coûts d'entrée</b>	5,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	1,36% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	
<b>Coûts de transaction</b>	0,23% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)</b>	0,00% La commission de surperformance représentera 20% de la différence entre la performance du Fonds et celle de son indice de référence. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-contre des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement minimale recommandée est de 5 ans en raison de la nature du sous-jacent de l'investissement orienté sur marchés actions. Les parts de ce Fonds sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification d'un patrimoine. Un désinvestissement avant l'échéance est possible avec toutefois un risque de perte en capital. Les opérations de rachat d'avoirs disponibles ou d'arbitrage sont à adresser quotidiennement au teneur de comptes conservateur des parts et sont exécutées au prix de rachat conformément au règlement. Nous invitons à vous rapprocher de celui-ci pour connaître ses modalités réception-transmission des demandes.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Pour toute réclamation liée à votre dispositif d'épargne salariale vous pouvez adresser une réclamation auprès de votre teneur de compte ou de votre gestionnaire de compte. Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la Société de gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas : Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la Société Sienna Gestion : veuillez contacter la Société Sienna Gestion, par courrier, Sienna Gestion – à l'attention du Président du Directoire – 18 rue de Courcelles 75008 Paris ou via [contact@sienna-gestion.com](mailto:contact@sienna-gestion.com). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la Société de gestion ([www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)).

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier, en dernier recours amiable, vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) via le site internet [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) (formulaire de demande de médiation), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02.

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour toutes informations relatives aux performances passées, nous mettons à votre disposition le lien du site internet de la Société de gestion suivant : [www.sienna-gestion.com/nos-solutions-dinvestissement](http://www.sienna-gestion.com/nos-solutions-dinvestissement)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 10 ans en fonction de la date de création de la part.

Informations relatives à la finance durable : [www.sienna-gestion.com/notre-finance-responsable](http://www.sienna-gestion.com/notre-finance-responsable)

Conseil de surveillance : Le conseil de surveillance est composé de membres salariés représentant les porteurs de parts et de représentants la direction de l'entreprise désignés selon les modalités prévues au règlement du Fonds.

Teneur(s) de compte : EPSENS