

**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 :**

**SIENNA EPARGNE FONCIER (Part I - FR0014007G15)**

**Initiateur :** SIENNA GESTION

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

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

SIENNA GESTION est agréée en France sous le n° GP 97020 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document :** 09/07/2025

**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 :** SIENNA EPARGNE FONCIER est un Fonds d'Investissement à Vocation Générale (FIVG) de droit français relevant de l'article L. 214-24-24 et suivants du Code Monétaire et Financier sous la forme d'un Fonds Commun de Placement. Ce Fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 08/02/2022

**DURÉE ET RÉLIATION (résiliation de l'initiateur) :** Le Fonds est créé pour une durée de 99 ans. La Société de Gestion peut décider la dissolution ou la fusion du présent Fonds à son initiative.

**OBJECTIFS :**

Le Fonds a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et accessoirement au marché immobilier notamment au travers d'Organisme de Placement Collectif Immobilier.

**Caractéristiques essentielles du Fonds :** Le Fonds sera géré avec une approche diversifiée, via des investissements réalisés dans différentes poches d'allocations d'actifs de type actions, taux. Dans un objectif de valorisation à long terme du capital et dans les limites d'exposition définies ci-dessous, la poche taux pourra être investie en obligations foncières. Des variations à la hausse ou à la baisse des obligations foncières ne pouvant toutefois être exclues du fait des évolutions des marchés financiers. La poche actions pourra suivre quant à elle, mais de manière limitée, les évolutions à la hausse comme à la baisse du marché immobilier coté via des fonds indiciels répliquant ses performances et/ou des actions en direct ou au travers d'OPC, en actions d'entreprises foncières de grandes, moyennes et petites capitalisations. La sélection des OPC (une poche de 10% maximum de l'actif net) s'effectuera selon une approche de diversification du risque. Le Fonds sera investi en permanence et de manière cumulée pour 50% minimum de son actif net en obligations foncières, parts d'ETF actions immobiliers, parts d'OPCI, ainsi qu'en direct ou via des d'OPC en actions d'entreprises foncières de grandes, moyennes et petites capitalisations. Le Fonds adopte un style de gestion flexible qui s'appuie principalement sur : La gestion active d'une poche taux : allocation entre l'obligataire ou le monétaire, les émetteurs souverains ou du secteur privé libellés en euro. Les instruments financiers de la poche taux libellés dans des devises étrangères (exposition au risque de change) ne dépasseront pas 20% de son actif net du Fonds. La gestion dynamique d'une poche actions : en fonction du potentiel de revalorisation et des anticipations de marchés. Celle-ci représentera jusqu'à 50 % de l'actif net du Fonds, investie en direct et/ou au travers d'OPC en actions d'entreprises foncières de grandes, moyennes et petites capitalisations, ou en parts d'Exchange Traded Funds (« ETF »), répliquant les performances du marché immobilier coté. Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 100 % de son actif net en parts et actions d'OPC (OPCVM et/ou FIA). 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 ...). La stratégie d'investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier composé d'OPCI à hauteur de 10% maximum de l'actif net du Fonds. Le gérant se réserve la possibilité d'investir directement dans des actions et titres assimilés, ainsi que des titres de créance ou des instruments du marché monétaire émis par des émetteurs publics ou privés de la zone euro et/ou hors zone euro libellés en euro. L'exposition du Fonds au risque de change est limitée à 50% de son actif net sur la poche actions et à 20% sur la poche taux.

**Le Fonds est composé comme suit :** Actions : le Fonds peut détenir, dans la limite de 50 % de son actif net, des actions et titres assimilés de toutes capitalisations situés dans la zone Euro et/ou en dehors de la zone Euro. Obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire : le Fonds peut détenir dans la limite de 150% de son actif net, des obligations et titres de créance à taux fixe, variable, obligations indexées, hybrides (convertibles, subordonnée...) et instruments du marché monétaire de tous émetteurs situés dans la zone Euro et/ou dans la limite de 100 % en dehors de la zone Euro. Les titres de créance négociables et obligations et/ou les émetteurs dans lesquels 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 au maximum 20 % 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 dans les OPC suivants : OPC actions jusqu'à 50 % de son actif net, OPC obligataires et/ou monétaires jusqu'à 100% de son actif net. OPC multi-actifs dans la limite de 10 % de son actif net. OPC indiciels (ou trackers) : dans la limite de 50% de son actif net Ces OPC peuvent être gérés par la société de gestion. Liquidités, dans la limite de 10 % de son actif net. 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, dont des OPC Immobiliers ouverts à des investisseurs non professionnels. 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, d'actions et de change 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. Autres opérations : Le Fonds peut avoir recours aux dépôts, et aux emprunts d'espèces mais non aux opérations d'acquisition et cession temporaires de titres.

**Affectation des sommes distribuables :** Capitalisation

**SFDR :** Article 6 : le Fonds ne vise pas un objectif d'investissement durable et sa stratégie d'investissement ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales. Il est classé article 6 au titre du règlement européen SFDR.

**INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :** Le Fonds s'adresse à des investisseurs recherchant une valorisation de leur épargne à long terme, ayant une connaissance théorique des marchés de taux et d'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. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person comme défini dans le prospectus du Fonds.

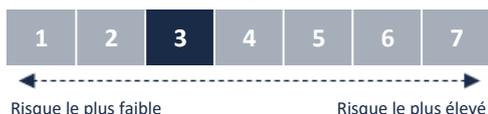
**DÉPOSITAIRE :** BNP PARIBAS SA

**PÉRIODICITÉ DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DEMANDES DE RACHAT :** La valeur liquidative est calculée quotidiennement en divisant l'actif net du fonds par le nombre de parts émises sur les cours de clôture de chaque jour de Bourse de Paris (selon le calendrier officiel d'Euronext - Paris SA), à l'exception des jours fériés au sens de l'article L. 3133-1 du Code de travail. Les souscriptions et les rachats sont effectués à cours inconnu et sont centralisés le jour de valeur liquidative (J) avant 15h00 auprès de BNP PARIBAS S.A. Ces ordres sont exécutés sur la base de la valeur liquidative (J) publiée à 19h45 en J+1 ouvré. Les règlements afférents à ces ordres interviennent à J+2 ouvrés.

Le prospectus, les rapports annuels et documents périodiques du Fonds sont disponibles en français sur le site internet de la société de gestion 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 de la société de gestion [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

## 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 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que 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 du Fonds.

**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** : C'est le risque qu'une position ne puisse pas être cédée pour un coût limité et dans un délai suffisamment court, i.e. c'est le risque de devoir vendre un instrument financier à un prix inférieur au juste prix et ainsi générer une moins-value pour le portefeuille du fonds et, in fine, une baisse de la valeur liquidative de celui-ci.

**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 plus 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 des marchés. L'évolution future des marchés est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des exemples utilisant les meilleures et pires 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 : 5 ans			
INVESTISSEMENT : 10 000 EUROS			
SCÉNARIOS		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée)
MINIMUM	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
TENSIONS	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 620,00 €	7 100,00 €
	Rendement annuel moyen	-23,80%	-6,62%
DÉFAVORABLE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 530,00 €	8 880,00 €
	Rendement annuel moyen	-14,70%	-2,35%
INTERMÉDIAIRE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 240,00 €	9 870,00 €
	Rendement annuel moyen	2,40%	-0,26%
FAVORABLE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 280,00 €	11 450,00 €
	Rendement annuel moyen	12,80%	2,75%

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/10/2017 et le 31/10/2022

Scénario intermédiaire: ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/08/2019 et le 31/08/2024

Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/12/2015 et le 31/12/2020

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

Le Fonds est constitué comme une entité distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, les actifs du Fonds conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Fonds est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Fonds.

## 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 récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- Que 10 000 EUR sont investis.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	66,36 €	331,97 €
Incidence des coûts annuels (*)	0,66%	0,66%

(\*) 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 0,4% avant déduction des coûts et de -0,26% après cette déduction.

### COMPOSITION DES COÛTS

	Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0,00 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0,00 €
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,63% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	63,20 €
Coûts de transaction	0,03% 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.	3,16 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0,00 €

## 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 de taux et d'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. Vous pouvez demander le remboursement de vos parts chaque jour, les opérations de rachat sont exécutées de façon quotidienne.

En cas de circonstances exceptionnelles et afin de sauvegarder les droits des porteurs de parts, la Société de Gestion pourra décider de plafonner les rachats dès lors que ceux-ci dépassent le seuil de l'actif net du Fonds indiqué dans la documentation de celui-ci. Pour plus de précisions, veuillez vous référer à son règlement.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le Fonds en adressant un courrier électronique à l'adresse [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com) ou un courrier postal – à l'attention du Président du Directoire – 21 Boulevard Haussmann 75009 Paris.

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)).

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Performances passées : Pour toutes informations relatives aux performances passées : <https://www.sienna-gestion.com/tous-nos-fonds>

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)

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.