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 A2 - FR0013506573)

Initiateur : SIENNA GESTION

Site internet : www.sienna-gestion.com

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.

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 : 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 ' OPCI ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en parts et/ou actions d'OPCI externes (non gérés parSienna 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.

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 : Ce produit est destiné aux bénéficiaires d'un dispositif 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. 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, les rapports périodiques et la valeur liquidative du Fonds sont disponibles en français auprès du gestionnaire de votre plan d'épargne retraite et gratuitement sur simple demande écrite à l'adresse sienna-gestion@sienna-im.com.

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

INDICATEUR DE RISQUE (SRI)

1	**2**	3	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 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 2 sur 7 qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très 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 influer 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**	**7 400,00 €**	**7 170,00 €**
	Rendement annuel moyen	-26,00%	-6,44%
DÉFAVORABLE	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 330,00 €**	**8 230,00 €**
	Rendement annuel moyen	-16,70%	-3,82%
INTERMÉDIAIRE	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 680,00 €**	**8 930,00 €**
	Rendement annuel moyen	-3,20%	-2,24%
FAVORABLE	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 360,00 €**	**10 110,00 €**
	Rendement annuel moyen	3,60%	0,22%

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/05/2018 et le 31/05/2023
Scénario intermédiaire: ce type de scenario s'est produit pour un investissement entre le 30/09/2019 et le 30/09/2024
Scénario favorable : ce type de scenario s'est produit pour un investissement entre le 30/11/2016 et le 30/11/2021

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 vende 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	**623,69 €**	**1 097,73 €**
Incidence des coûts annuels (*)	6,24%	2,29%

(*) 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 0,06% avant déduction des coûts et de -2,24% après cette déduction.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	**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.	500,00 €
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	**1,25%** de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	118,47 €
Coûts de transaction	**0,06%** 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.	5,23 €
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 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, notamment en cas de déblocage anticipé prévu par la règlementation. Les demandes de remboursement sont à adresser quotidiennement au teneur de comptes conservateur des parts ou au gestionnaire du plan 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.
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 ?

Pour toute réclamation liée à votre dispositif d'épargne salariale ou d'épargne retraite, vous pouvez adresser une réclamation auprès de votre teneur de compte ou de votre gestionnaire de compte. Vous pouvez formuler une réclamation concernant le Fonds en adressant un courrier électronique à l'adresse 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).

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

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
Conseil de surveillance : Le conseil de surveillance est composé de membres salariés représentant les porteurs de parts et de représentants de la direction de l'entreprise désignés selon les modalités prévues au règlement du Fonds.
Teneur(s) de compte / Gestionnaire du plan : EPSENS
Vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) via le site internet 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.