

Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations clés pour les investisseurs 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

Nom du produit : PLEIN AIR INVEST

Catégorie de parts : Parts A1 (ISIN : FR001400J184)

Initiateur du produit : Ce produit est géré par Swiss Life Asset Managers France, une filiale du groupe Swiss Life.

Site internet : <https://fr.swisslife-am.com>

Appelez Swiss Life Asset Managers France pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Swiss Life Asset Manager France en ce qui concerne ce document d'informations clés. Swiss Life Asset Managers France est agréée en France sous le n°GP-07000055 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : le 28 juillet 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 : Fonds professionnel de capital investissement (FPCI).

Le Produit est une catégorie de parts émise par un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier ("CMF"), structuré sous la forme d'un fonds professionnel de capital investissement soumis aux articles L. 214-159 et suivant du CMF (le "Fonds"). Il est géré par la Société de Gestion. Le Fonds n'est pas un fonds agréé par l'AMF.

Durée : 28/07/2030. Le Fonds a une durée de vie de 7 ans à compter de la date de constitution du produit prorogeable deux fois un an sur décision de la société de gestion. Le Fonds ne convient pas aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 30 juin 2032 étant précisé qu'en cas de prorogation de la durée par la société de gestion ils seront bloqués jusqu'au 27/07/2032.

Objectifs

Le Produit a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition dans des fonds de commerce d'hôtellerie de plein air et/ou de biens immobiliers destinés à un usage hôtelier de plein air ainsi que des perspectives de valorisation sur la durée de vie du Fonds, via des investissements dans des sociétés de projets présentant pour la société de gestion un fort potentiel de croissance en vue de réaliser une plus-value lors de leur cession en contrepartie d'un risque de perte en capital. Le Fonds détiendra ainsi des participations qui auront vocation à exploiter des actifs hôteliers. Le Fonds pourra effectuer des emprunts dans la limite de 30% de son actif afin d'atteindre son objectif de gestion. L'effet de levier du Fonds, calculé selon la méthode de l'engagement telle que définie par le règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, sera inférieur ou égal à 1,5.

Le Fonds est un fonds fiscal permettant à ses porteurs de parts ayant leur résidence principale en France de bénéficier des régimes fiscaux de faveur définis notamment aux articles 163 quinquièmes B I et II, 150 0 A, 38°(5e) et 219 I a sexies du Code général des impôts. Le maintien de ces régimes fiscaux favorables dépend en général d'une obligation de conservation des parts pendant au moins 5 ans à compter de leur souscription. La rupture de cet engagement de conservation pourrait remettre en cause ces régimes fiscaux de faveur.

Le produit respectera également les conditions de l'article 150-0 B ter i ; 2) D du Code général des impôts afin de permettre aux porteurs de parts personnes morales de droit français concernées de bénéficier du dispositif de réinvestissement permettant le maintien du report d'imposition prévu à cet article.

Aucun dividende ne sera distribué pendant la durée de vie du produit.

Investisseurs de détail visés : Ce produit est destiné aux investisseurs professionnels tels que définis par l'article 423-49 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers : (i) les investisseurs mentionnés au I de l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier, (ii) les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros, (iii) les investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros (sous respect de certaines conditions – cf. page 1 du Règlement du produit) et (iv) les investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier, et recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit ainsi qu'une exposition à l'hôtellerie de plein air. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur investissement avant la durée de placement recommandée notamment dues aux caractéristiques fiscales du produit. Ce produit comporte des risques de perte en capital et dispose d'une moindre liquidité. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person (Décret n°2015-1 du 2 janvier 2015 dite loi « Fatca »).

Les Parts A1 sont destinées à des souscripteurs dont la souscription est supérieure à 100.000 euros et inférieure à 750.000 euros. Les Parts A1 sont immédiatement et intégralement libérées lors de la souscription dans le produit.

Dépositaire du produit : BNP PARIBAS S.A.

Informations supplémentaires sur le produit

De plus amples informations sur le produit, un exemplaire de la description de la stratégie et des objectifs d'investissement du produit, le dernier rapport annuel et les dernières valeurs liquidatives des parts A1 peuvent être obtenus gratuitement en français à l'adresse <https://fr.swisslife-am.com> ou auprès du siège social de Swiss Life Asset Managers France.

Assurance : le produit ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et pourra ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1234567

Risque le plus faibleRisque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant au minimum 7 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique 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 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Cette classification évalue les pertes potentielles liées aux performances futures et compte tenu du risque de perte en capital pouvant aller jusqu'à 100% du capital investi des investissements réalisés.

Autres risques importants pour le produit non inclus dans l'indicateur synthétique de risque : Risques de liquidité pertinent : les participations prises par le produit dans des sociétés non cotées ou cotées présentent un risque d'illiquidité, la cession rapide de ces participations peut entraîner une perte de valeur. Risque lié au recours à l'endettement : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement du produit, sa performance, mais également les risques de perte. L'indicateur de risque ne prend pas en compte les risques liés à l'estimation des charges, à l'estimation de la valeur des sociétés de projets, à une diversification insuffisante, au blocage des rachats ou cessions de parts, aux risques juridiques, fiscaux ou liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds. Pour plus d'information sur les risques du produit, veuillez-vous référer à l'annexe 1 du Règlement.

Risque de perte en capital : Le Fonds a vocation à financer des sociétés de projets en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés Cibles dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment le retournement du secteur d'activité, la récession dans la zone géographique, la modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, l'évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt. Ce produit n'inclut aucune protection contre les risques de baisse future des marchés, vous pourriez donc perdre tout ou une partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser ce qui est dû, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués incluent tous les coûts du produit lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les coûts que vous payez à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également affecter le montant que vous récupérez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures des marchés. Les évolutions futures des marchés sont incertaines et ne peuvent pas être prévues avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indicateur de substitution approprié au cours des 12 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions illustre ce que vous pourriez récupérer dans des conditions de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 7 années		Si vous sortez après 1 an		Si vous sortez après 7 années
Exemple d'investissement : EUR 10 000				
Minimum				
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	4650 EUR -53,50%		3010 EUR -15,70%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	7460 EUR 25,40%		7990 EUR (*) -3,20%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	10460 EUR 4,60%		18630 EUR (*) 9,30%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	13730 EUR 37,30%		22710 EUR (*) 12,40%

(*) Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement par rapport au proxy - composite combinant l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France (40%) et l'indice LPX Europe Listed Private Equity (60%) - entre décembre 2021 et février 2023. Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre janvier 2015 et janvier 2022. Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre septembre 2011 et septembre 2018.

Il est difficile de sortir de ce produit.

Que se passe-t-il si Swiss Life Asset Managers France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas de défaillance de Swiss Life Asset Managers France, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés.

En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. En revanche, l'investissement dans le Produit ne fait pas l'objet en lui-même d'une couverture ou d'une garantie par un mécanisme national de compensation. Nous rappelons qu'un investissement dans le Produit présente un risque entre moyen et élevé et l'investisseur peut perdre l'intégralité de son investissement.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de 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. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Voici notre supposition :

- La première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour les autres périodes de détention, nous supposons que le produit enregistre la performance indiquée dans le scénario intermédiaire.

- 10.000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans
Coûts totaux	1043 EUR	5672 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	10,7% par an	6,5% par an

(*) 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 15,8 % avant déductions des coûts et de 9,3 % après cette déduction. Nous pouvons partager une partie des coûts avec la personne qui vous vend le produit pour couvrir les services qu'elle vous fournit. Elle vous informera de ce montant.

Ces chiffres comprennent les frais de distribution maximum que la personne qui vous vend le produit peut facturer (5% du montant investi / 0 EUR). Cette personne vous informera des frais de distribution réels.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période de détention recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5,0 % du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Cela inclut des coûts de distribution de 5,0 % du montant investi / 5000 EUR. C'est le montant maximum qui vous sera facturé. La personne qui vous vendra le produit vous informera du montant réel.	Jusqu'à 500 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	Aucun
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres coûts administratifs	5,72 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	572 EUR
Coûts de transaction	0,0% 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 du produit. Le montant réel variera en fonction des montants que nous achèterons et vendrons.	0 EUR
Coûts accessoires prélevés dans des conditions spécifiques		
Commission liée au résultat	20% de la performance excédentaire sera prélevée à la liquidation du fonds si le TRI dépasse 10%. 0% de la valeur de votre investissement par an. Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation des coûts globaux ci-dessus inclut la moyenne sur les 5 dernières années.	0 EUR

Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter. L'article 18 du Règlement du Fonds contient une description plus détaillée des coûts du produit.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention minimum recommandée :

7 ans, prorogeable deux fois pour une période de 1 an chacune sur décision de la société de gestion, soit au plus 9 ans à compter de la date de constitution du produit (telle que définie dans le Règlement) en raison de la durée de vie du Fonds elle-même déterminée en fonction de la nature du sous-jacent de cet investissement et des bénéfices fiscaux attachés à la détention des parts du Fonds. Vous êtes bloqué dans le Fonds jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le Service Client au +33 1 45 08 79 70, à l'adresse suivante reclamation@swisslife-am.com, ou par courrier à Swiss Life Asset Managers France, Service Client - Réclamation, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris. La procédure de réclamation est disponible sur le site internet de la société de gestion : <https://fr.swisslife-am.com/fr/home/regulatory-information.html>.

Autres informations pertinentes

Les documents légaux sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet : <https://fr.swisslife-am.com/fr/home.html>. Le Fonds promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR ») du 27/11/2019. Le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois.

Dans le cas où suite à vos différents échanges, vous estimez que la réponse apportée n'est pas satisfaisante, vous pouvez vous adresser gratuitement au médiateur de l'Autorité des marchés financiers : 1. Par courrier adressé à : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2 ou; 2. Depuis le formulaire électronique accessible sur le site Internet de l'AMF : <http://www.amf-france.org>.