

Document d'informations clés

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

Nom du produit	Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties
ISIN	CH0293784861
Initiateur du produit	Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich. Vous obtiendrez de plus amples informations par téléphone au +41 43 284 77 09 ou en ligne à l'adresse www.swisslife-am.com .
Autorité de surveillance	Swiss Life Asset Management SA dispose d'une autorisation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en tant que direction de fonds.
Autorisation du produit	Le présent document d'informations clés correspond à l'état au 1 ^{er} janvier 2023.

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

Ce produit est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Ce produit est négocié en bourse.

Durée

Le produit est valable pour une durée indéterminée. La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent dissoudre le fonds immobilier à tout moment, en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois. Le montant que vous recevrez en cas de résiliation peut être inférieur au montant investi.

Objectifs

L'objectif de placement du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties est principalement de maintenir et/ou d'améliorer à long terme la valeur des biens du portefeuille et de générer un rendement courant stable pour l'investisseur. Ce fonds immobilier investit en premier lieu dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. Son objectif est de privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines de Suisse à forte croissance économique. Les immeubles sont détenus en propriété directe. Ils peuvent également être détenus en copropriété, pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante. Le fonds immobilier poursuit en outre une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers du point de vue des critères écologiques (environnemental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de bonne gouvernance (governance, G), ensemble qualifiés de critères ESG, sur toute la durée de détention. L'approche ESG passe par l'intégration d'une liste dynamique basée sur un large éventail thématique et répertoriant des critères ESG qualitatifs aux trois niveaux de la création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (approche d'intégration ESG). Au-delà de cette approche qualitative, des exigences concrètement mesurables et mesures à prendre concernant les aspects prioritaires ESG définis sont appliquées dans les domaines suivants, considérés comme particulièrement importants: réduction de l'impact sur le climat (E), amélioration de la santé et du bien-être (S), transparence et compliance (G). Le produit est géré de façon active, sans s'appuyer sur un indice de référence. Le rendement de ce produit dépend en premier lieu des prix négociés en bourse ainsi que de l'évolution des loyers et des valeurs de marché sur le marché suisse de l'immobilier. Les revenus de ce produit sont distribués.

Groupe cible d'investisseurs

Ce produit convient aux investisseurs disposant de connaissances et d'expériences suffisantes dans le domaine des placements collectifs de capitaux et des produits similaires, et ayant un horizon de placement correspondant à la durée de détention recommandée. Ils visent en premier lieu un revenu régulier et peuvent supporter des fluctuations temporaires et une baisse prolongée de la valeur nette d'inventaire et/ou du cours boursier des parts de fonds.

Banque dépositaire

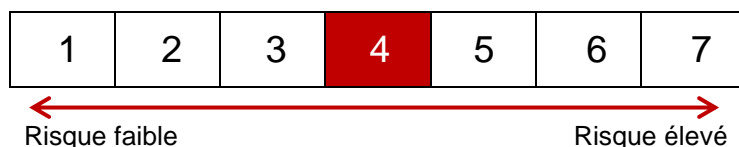
UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich.

Informations complémentaires

Vous pouvez obtenir de amples informations sur le produit « Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties » et le prospectus avec contrat de fonds intégré, les rapports annuels et semestriels actuels ainsi que d'autres informations gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et des distributeurs de fonds ou en ligne à l'adresse www.swisslife-am.com. Les informations sont disponibles en allemand et partiellement en anglais et en français. Vous trouverez la valeur nette d'inventaire actuelle en ligne à l'adresse www.swisslife-am.com.

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

Indicateur de risque



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

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 vous perdiez une partie de votre placement.

Ce produit peut être exposé à d'autres risques tels que des risques opérationnels, politiques, juridiques, de durabilité et de contrepartie ainsi que des risques de marché, de liquidité, d'évaluation, de cours et de projet qui ne figurent pas dans l'indicateur de risque synthétique.

Ce produit n'offre aucune protection contre les évolutions futures du marché, de sorte que vous pourriez perdre tout ou partie du capital placé. Le passé ne permet pas de tirer de conclusions fiables pour l'avenir. Le risque de perte effectif peut donc fortement varier.

Scénarios de performance

Durée de détention minimale recommandée: 5 ans

Exemple d'investissement 10 000 CHF

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
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	1482	1600
	Rendement annuel moyen	-85,2%	-30,7%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8050	9440
	Rendement annuel moyen	-19,5%	-1,2%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 250	12 030
	Rendement annuel moyen	2,5%	3,8%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 000	13 340
	Rendement annuel moyen	20,0%	5,9%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur/ainsi que les frais de 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 au cours des dix 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. Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 1^{er} décembre 2012 et le 1^{er} novembre 2022.

Que se passe-t-il si Swiss Life Asset Management SA, Zurich, n'est pas en mesure d'effectuer les versements?

Les investisseurs qui ont investi dans ce produit ne risquent aucune perte financière en cas de défaut de paiement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, car les actifs du fonds de placement sont considérés comme des patrimoines séparés et ne sont pas concernés par une éventuelle insolvabilité de ces parties.

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 au fil du temps.

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.

Nous avons supposé:

— qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%) et que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

— que 10 000 francs sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	337	934
Incidence annuelle des coûts (*)	3,4%	1,8%

(*) 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 durée de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,6% avant déduction des coûts et de 3,8% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Vous serez informé de ce montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	2,0% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	200
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie.	0
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	Max. 1,2% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	120
Coûts de transaction	Max. 0,2% 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.	20
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée à la performance n'est prélevée pour ce produit.	

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

Durée de détention minimale recommandée: 5 ans

La durée de détention minimale recommandée pour ce produit est de 5 ans. Il s'agit de la durée de détention minimale que nous recommandons sur la base du risque et du rendement attendu du produit. Veuillez noter que le rendement escompté n'est pas garanti. Selon vos besoins et vos restrictions, il se peut qu'une autre durée de détention soit adaptée. Nous vous recommandons donc de discuter de ce point avec votre conseiller à la clientèle. L'investisseur peut résilier le contrat de fonds à la fin de chaque exercice comptable en respectant un préavis de douze mois et exiger le paiement en espèces de ses parts du fonds immobilier. Ce produit est négocié en bourse et peut être vendu à tout moment sur le marché secondaire.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous avez une réclamation concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous l'a recommandé ou vendu, veuillez vous adresser à votre conseiller à la clientèle ou nous contacter à l'adresse info@swisslife-am.com.

Autres informations pertinentes

Le présent document ne contient pas toutes les informations relatives à ce produit. Vous trouverez les informations sur la performance historique des cinq dernières années ainsi que les calculs des scénarios de performance précédents, actualisés chaque mois, à l'adresse www.swisslife-am.com. Les informations contenues dans le présent document ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne remplacent en aucun cas un conseil individuel dispensé par la direction du fonds ou le conseiller à la clientèle.