

# Document d'informations clés

## OBJECTIF

Le présent document contient des informations 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

ERES IMMOBILIER  
Société Civile à capital variable  
Code ISIN: FR0014005PS3

Initiateur : Eres gestion - GP GP07000005

Site internet : [www.eres-gestion.com](http://www.eres-gestion.com), Appeler le +33 (0)1 76 49 75 35 pour de plus amples informations.

Autorité de tutelle compétente : Autorité des marchés financiers. Etat Membre : France

Date de production de ce document : 24/09/21

**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 :

ERES IMMOBILIER est une Société Civile à capital variable (le Produit) répondant à la qualification d'Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier et gérée par Eres Gestion (la "Société de Gestion").

Echéance statutaire du Produit : 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'en 2120.

### Objectifs :

L'objectif est de proposer de participer à un investissement au sein d'un patrimoine immobilier diversifié, en France et dans les pays de l'OCDE, en visant une performance annualisée cible de quatre pour cent (4%) sur la durée de vie de la Société, au travers d'une sélection

- d'actifs Immobiliers essentiellement composé de parts de SCPI, de parts ou d'actions d'OPCI, de parts Sociétés Civiles (SC) ;

- de la constitution et de la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la diversification, à la gestion de la trésorerie courante.

La Société de Gestion pourra céder tout ou partie des éléments du patrimoine dans le respect de la Réglementation Applicable. La constitution du patrimoine ne pourra pas se faire en ayant recours à l'endettement bancaire.

### Investisseurs de détail visés:

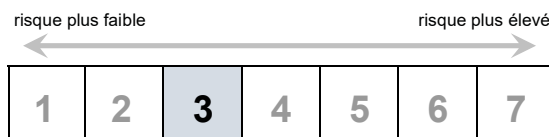
Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie qui propose le Produit comme unité de compte de référence, tous investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et les risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance immobilière d'un placement à long terme et capable de supporter une perte en capital peuvent envisager d'utiliser le Produit comme unité de compte de référence de leurs contrats d'assurance-vie. Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire ou acquérir directement le Produit.

### Assurance : avantages et coûts :

Non applicable

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

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque par rapport à d'autres produits.

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

L'ISR part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant toute la période de détention recommandée de 8 ans minimum.

Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant la durée de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'ISR est établi à partir de données reconstituées à l'aide d'indices de référence appropriés lorsque les données historiques ne sont pas disponibles pour la période complète de placement recommandée, ou à partir de données historiques du Produit observées sur la durée de placement recommandée.

Les risques et la performance du Produit sont notamment liés :

- aux fluctuations des marchés immobiliers, des taux d'intérêts et de l'évolution de l'économie sur des cycles longs
- aux caractéristiques spécifiques des actifs du portefeuille du Produit (typologie des fonds immobiliers et de leurs sous-jacents)
- aux conditions de location des immeubles détenus par les sous-jacents (taux d'occupation, valeurs locatives, régularité des paiements des locataires)
- à l'endettement (effet de levier) des sous-jacents du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :

- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts pouvant impacter la liquidité et la valorisation des actifs,
- à la concentration des actifs exposant la société à un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires,
- à la variation des taux d'intérêts des financements et des taux de change exposant la société sur les actifs détenus à l'étranger ainsi que sur le coût de l'endettement éventuel des sous-jacents.

L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé. 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. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital contre les aléas du marché. Vous pourriez perdre tout ou partie du capital investi.

## Scénarios de performance

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter sur la période de placement recommandée. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Investissement de : 10 000 €		1 an	4 ans	8 ans
Scénario				Période de détention recommandée
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 085 €	8 248 €	7 595 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-9,15%	-4,70%	-3,38%
Scenario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 909 €	10 653 €	12 030 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-0,91%	1,59%	2,34%
Scenario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 426 €	11 777 €	13 855 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	4,26%	4,17%	4,16%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 931 €	12 974 €	15 901 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	9,31%	6,73%	5,97%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période minimum de détention recommandée en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 Euros.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir « des sous-jacents » d'indices de référence, lorsque les données historiques ne sont pas disponibles sur une durée suffisante, ou de données du passé relatives aux variations de la valeur de ce Produit. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez le Produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte de l'évolution du marché des parts (voir ci-dessus le paragraphe risques).

Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter cet investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre intermédiaire et assureur ni votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ils sont présentés dividendes réinvestis dans le placement. Les données historiques de prix ou d'indices utilisées pour la période de référence n'ont pas connu de crise majeure.

Les performances du Produit évoluent en fonction des marchés immobiliers et ne sont pas constantes dans le temps.

Il est possible de sortir du Produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendriez si vous en sortez avant la période de détention recommandée. Il est possible que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

**Les évolutions de marché ne peuvent être prédites avec précision. Les scénarios représentent seulement une indication de certaines des évolutions possibles établies à partir de performances observées récemment. Les performances effectives peuvent être inférieures.**

## Que se passe-t-il si Eres Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

La Société de Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers. A ce titre, la Société de Gestion doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres réglementaires.

Les fonds de l'investisseur dans le Produit et les revenus du Produit sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du Produit qui sont indépendants de ceux de la Société de Gestion. Par conséquent, un défaut de la Société de Gestion n'aurait pas d'impact sur les actifs du Produit, dont la conservation est assurée par le dépositaire du Produit.

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

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY - « *Reduction in Yield* ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement du Produit présenté ci-dessus. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. **Ils sont basés sur les données issues du calcul de performances du scénario intermédiaire.** Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps :

Il se peut que le professionnel 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, ce professionnel vous informera sur ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Scénario			Période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	<b>286 €</b>	<b>1 348 €</b>	<b>3 352 €</b>
<i>Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an</i>	2,86%	2,86%	2,86%

## 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 d'investissement recommandée ;
- \* la signification des différentes catégories de coûts ;

Les données retenues sont le cas échéant issues des comptes approuvés par l'assemblée générale des associés.

Les données n'intègrent pas de récupération de taxes par le Produit.

Elles sont le cas échéant issues des DICI établis par les sociétés de gestion des fonds d'investissements alternatifs (FIA) immobiliers en patrimoine détenus par le Produit.

Les coûts de transaction présentés (moyenne des trois dernières années du Produit) incluent **des droits de mutation à titre onéreux et impôts payés à l'administration fiscale** lors des transactions d'actifs immobiliers.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée (commission d'acquisition de parts)	0,00%	La commission TTC comprend la commission de recherche de capitaux reversée au réseau distributeur et la commission de recherche d'investissements revenant à la Société de Gestion. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie (retrait / cession)	0,00%	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille	1,11%	L'incidence des coûts encourus lorsque le Produit achète ou vend des investissements sous-jacents au Produit.
	Autres coûts récurrents (*)	1,75%	Incidence des coûts prélevés par la Société de Gestion du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	0,00%	Incidence des commissions liées aux résultats conformément aux statuts du Produit.
	Commission d'intéressement (« <i>carried interest</i> »)	0,00%	Incidence de la commission d'intéressement conformément aux statuts du Produit.

\*dont commissions de gestion de 1,1 %

Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.

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

Durée minimum de l'investissement conseillée : 8 ans. Ce Produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

• **Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions de liquidité du contrat d'assurance-vie.**

• **Principe de liquidité pour l'associé assureurs-vie et plus généralement investisseur institutionnel :** la demande de rachat doit être adressée à la Société de Gestion avant 16 heures heure de Paris le jeudi. Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première VL suivant la date limite de pré-concrétisation des rachats dans l'ordre chronologique dans lequel elles sont reçues. Le délai de règlement est de cinq jours ouvrés.

**Plafonnement des demandes de rachat :** par exception à ce qui précède, Dans l'hypothèse où les demandes de rachat précédant du retrait d'associés seraient supérieures aux capacités du fonds de remboursement sur une même date de VL, cette dernière pourra décider de ne pas exécuter la part des demandes de rachat excédant le total des ordres de souscription, les demandes de rachat non-exécutées étant reportées sur la prochaine date de VL en conservant leurs rangs dans l'ordre chronologique.

**Suspension des demandes de rachat :** Quatre autres cas de suspension des demandes de rachat sont également prévus dans la documentation du Produit : (i) lorsque le rachat de parts est demandé par un ou plusieurs associés, détenant chacun plus de 10% des parts, (ii) en cas de crise de liquidité, (iii) lorsque les rachats auraient pour conséquence de porter le capital social du Produit en deçà de 200.000 €, ou (iv) en cas de circonstances exceptionnelles portant atteinte à l'intégrité du marché afin de préserver l'intérêt des associés. Ces hypothèses de suspension des demandes de rachat sont détaillées dans le document d'information des investisseurs en direct dans le Produit.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

• **Si vous êtes un particulier ayant souscrit à une unité de compte ayant pour référence le Produit, vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.**

• Les associés assureurs-vie, et plus généralement les investisseurs institutionnels, entrent directement en relation avec la Société de Gestion.

## Autres informations pertinentes :

Ce Document d'Informations Clés est fourni et établi en application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017. Ce Document d'Informations Clés ne tient pas compte (i) des modalités de commissionnement du réseau distributeur du Produit ni (ii) de la durée de détention spécifique au contrat de distribution duquel le Produit est un sous-jacent (exemple : contrat d'assurance-vie). En outre, il ne décrit pas les contrats d'assurance dans lesquels le Produit est utilisé en qualité d'unité de compte de référence.

• **Si vous êtes un particulier souhaitant investir dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions du contrat d'assurance-vie pour connaître les documents remis préalablement à une souscription.**

• Pour toute première souscription au Produit par un assureur-vie, et plus généralement par un investisseur institutionnel, il est remis préalablement : les statuts, la note d'information en cours de validité, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin semestriel en vigueur et le bulletin de souscription.

Nous révisons et publions ce Document d'Informations Clés au moins une fois par an.