

Objectif de gestion

ESG Tendances Pierre est un Autre FIA constitué sous la forme d'une Société Civile à Capital Variable disponible uniquement comme Unité de Compte de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation.

La société a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition principalement immobilière et des perspectives de rendement et de valorisation sur une durée de placement recommandée de 8 ans. Avec le Label ISR, elle vise, outre des objectifs financiers, l'atteinte d'objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la sélection et la gestion des actifs (hors poche de liquidité) détenus par la société. La poche immobilière est composée d'actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise ou d'actifs résidentiels situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays membres de l'OCDE.

Caractéristiques	
Code ISIN	FR0014007X71
Forme juridique	Autre FIA constitué sous la forme d'une Société Civile à capital variable
Date de création	28/01/2022
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier maximum en % (Loan to Value)	40%
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Valorisation	Hebdomadaire
Affectation des distributions	Report à nouveau
Conditions de souscription	Ordre J avant 16h
Conditions de rachat	Ordre J-1 avant 12h
Commission de gestion annuelle (% TTC maximum)	1,68%
Commission de souscription – acquise (% TTC maximum)	1,90%
Commission de souscription – non-acquise (% TTC maximum)	1%
Conditions de rachat – acquise	néant
Conditions de rachat – non-acquise	néant
Commission d'acquisition et/ou de cessions des actifs immobiliers (% TTC maximum)	1,20%

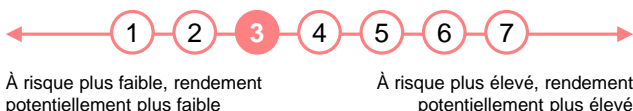
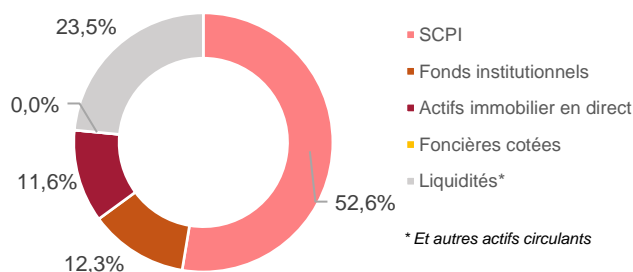
Indicateurs clés	
Actif Net Total (en €)	128 274 891,00
Valeur Liquidative (VL) (en €)	116,64
Levier (en % sur actif brut)	15,22%
Valeur IFI 2023 (résidents, en €)	68,66
Valeur IFI 2023 (non-résidents, en €)	47,16

Performances glissantes dividendes réinvestis	
1 mois	0,27%
YTD	5,11%
1 an	5,11%
3 ans	
5 ans	
Annualisée depuis création	5,42%

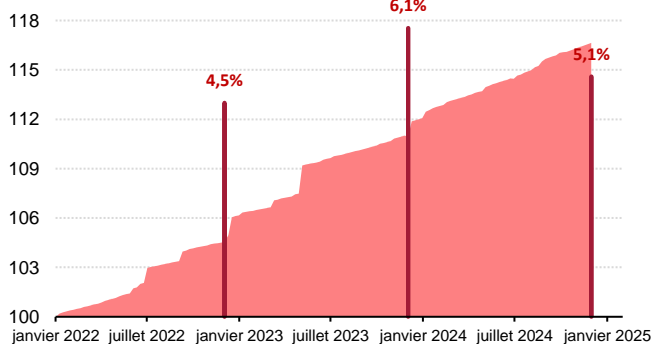
Volatilité du portefeuille annualisée	
1 an	0,85%
3 ans	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Répartition du portefeuille (en % de l'Actif Brut Consolidé)



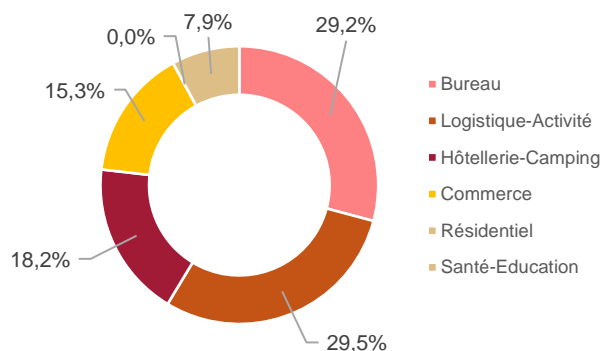
Évolution de la valeur liquidative et rendement annuel depuis la constitution



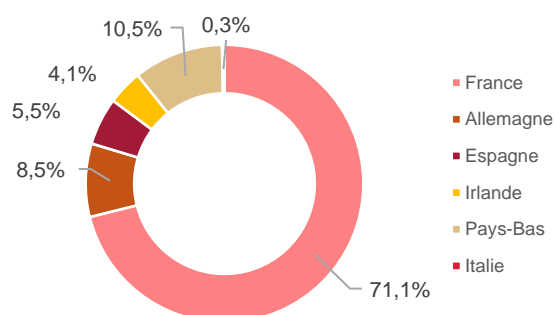
Cette SC majoritairement investie directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 3. Ce niveau de risque a été déterminé en tenant compte d'une détention indirecte de parts de la SC, dans le cadre de la souscription de contrats d'assurance-vie proposant ESG Tendances Pierre, comme unité de compte de référence. La catégorie de risque actuel associé à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ». Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'investisseur une perte de capital.

Patrimoine immobilier physique

Répartition du portefeuille par segment de marché



Répartition du portefeuille par zone géographique



Actifs détenus indirectement : valorisation au 31/12/2023 selon nombre de parts détenu - Actifs détenus directement : dernière valeur d'expertise

Liste des 5 principales lignes du portefeuille (hors liquidités)

Forme	Nom	Société de gestion	Typologie	ISR	Poids
SCPI	Iroko Zen	Iroko	Diversifié	oui	17,88%
SCPI	Épargne Pierre	Atland – Voisin	Diversifié	oui	11,36%
OPCI	Club Hotel Property Fund 1 ⁽¹⁾	SLAM FR	Hôtellerie	oui	10,73%
SCPI	ESG Pierre Capitale	SLAM FR	Diversifié	oui	10,05%
SCPI	Activimmo	Alderan	Logistiques - Activités	oui	8,13%

En % de l'Actif Brut Consolidée (hors liquidités) de ESG Tendances Pierre

⁽¹⁾ Fonds en cours d'investissement, non pris en compte dans les répartitions sectorielles et géographiques ci-dessus.

L'Edito – Bilan de l'année 2024 et perspectives 2025

La SC ESG Tendances Pierre affiche au 31/12/2024 une **performance de 5.11%** la plaçant une nouvelle fois dans le Top 3 des SC les plus performances du marché (source quantalys). L'année 2024 a été marquée par l'accélération des investissements en direct avec notamment l'acquisition d'un immeuble d'activités à proximité de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. Le site est un centre de formation pris à bail par le locataire SIMAREO qui héberge les simulateurs de vol pour les pilotes d'Air France. Le bâtiment construit en 2010 est en très bon état d'entretien et a bénéficié de travaux de remplacement de certains gros équipements. La durée résiduelle du bail est de plus de 7 ans. L'investissement a été réalisé avec un taux de plus de 7% par an. Ce taux de rendement n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions des locations des immeubles.

Par ailleurs, la SC a rejoint le tour de table d'un club deal institutionnel lancé par Swiss Life Asset Managers France. Ce fonds a procédé à l'acquisition de 22 murs d'hôtels de catégorie économique, particulièrement résiliente dans une conjoncture plus incertaine. Les fonds de commerce deviennent la propriété du groupe B&B HOTELS qui assurera l'exploitation des hôtels avec un bail de long terme. Les 22 hôtels, totalisant 1 797 chambres, sont situés sur l'ensemble du territoire français avec une bonne répartition entre villes moyennes et grandes villes. L'ensemble du portefeuille a fait l'objet entre 2017 et 2020 d'un important programme de rénovation. Le Groupe B&B HOTELS est l'une des chaînes hôtelières économiques les plus importantes d'Europe (source Groupe B&B). Avec cet investissement, la SC fait bénéficier à ses porteurs de parts de l'expertise institutionnelle de Swiss Life Asset Managers France.

En 2025, la SC va poursuivre sa stratégie d'investissements en direct en se focalisant notamment en Europe du Sud.

Les performances passées ne constituent en aucun cas une garantie ou un indicateur fiable de la performance future. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Avertissement

ESG Tendances Pierre est un produit complexe éligible en unités de comptes des contrats d'assurance vie et de capitalisation, présentant différents risques à prendre en compte, notamment des risques liés aux marchés immobiliers et à la détention d'actifs immobiliers qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse, de liquidité des parts liés notamment à la suspension et au report des demandes de rachat, liés à la valorisation des actifs et des parts de cette société. La souscription des parts d'ESG Tendances Pierre est réservée aux Investisseurs Autorisés (tels que définis dans le Document d'Information et dans les Statuts). L'investissement sur ce fonds comporte un risque de perte en capital. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur demande auprès de la Société de Gestion.

Document non contractuel et non exhaustif réalisé purement à des fins d'information par Swiss Life Asset Managers France. Ce document ne constitue ni une offre ni une invitation à acheter ou à souscrire des parts de ESG Tendances Pierre. Pour plus d'informations sur ce fonds, vous pouvez contacter le Service Clients au 01 45 08 79 70. Swiss Life Asset Managers France – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 € - Agrément AMF n° GP-07000055 – 499 320 059 RCS Marseille APE 6630Z Tour la Marseillaise – 2 bis boulevard Euroméditerranée – Quai d'Arenc – 13002 Marseille Cedex 2 (Siège social) – 153, rue Saint-Honoré – 75001 Paris.