

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

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

ACCESS CLUB – ACTIONS B

Nom de l'initiateur : LIFENTO

Code Isin : FR0014019DS0

Site internet : <https://lifento.com/>

Contact : Appelez le +33 (0) 173 01 93 72 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de LIFENTO en ce qui concerne ce document d'informations clés.

LIFENTO est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-19000018.

Date de production du document d'informations clés : 06/08/2026

Avertissement : *Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.*

En quoi consiste ce produit ?

Type : Access Club est un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du CMF, constitué en la forme d'une société en commandite par actions.

Durée : La durée de vie de la Société est de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution.

Objectifs : L'objectif de la Société est de proposer aux actionnaires, sur la durée de placement dans la Société, une perspective de rendements optimisés, par l'acquisition et la réalisation d'opérations immobilières sur un patrimoine immobilier locatif constitué exclusivement d'actifs immobiliers résidentiels (les "Actifs Immobiliers"), avec une perspective de rendement sur la durée de placement, par l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel destiné à être occupé par des particuliers dans le cadre de contrats de location-accession, puis cédé à l'issue du cycle d'investissement de 3 ans.

La Société cherchera à générer une performance liée à la cession des Actifs Immobiliers après la durée du cycle de location-accession.

La Société vise un objectif de taux de rendement interne (TRI cible) de douze (12) % net de tous frais et impôts, objectif basé sur des hypothèses et anticipations de marché faites par la Société de Gestion.

La Société a vocation à céder les Actifs Immobiliers à l'issue d'une période de détention, correspondant à la durée des contrats de location-accession.

Les Actifs Immobiliers seront détenus indirectement par la Société, au travers d'une prise de participation directe et majoritaire en capital dans une société par actions simplifiée de droit français ou tout autre type de sociétés de droit français (les "SPV"). À toutes fins utiles, il est précisé que la Société ne s'interdit pas d'investir également dans les SPV par la souscription de titres financiers donnant accès au capital ou encore de consentir des avances en compte courant aux SPV.

Aux fins de placement de sa trésorerie disponible en attente d'investissement dans les Actifs Immobiliers ou de distribution, la Société pourra investir dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) et/ou des fonds d'investissement alternatifs (FIA) monétaires, des instruments du marché monétaire (par exemple, des certificats de dépôts, des dépôts à terme et/ou des dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne).

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers, principalement, d'un endettement, direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, d'un montant global compris entre soixante-dix (70) % et quatre-vingt-cinq (85) % de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect, sera notamment destiné à (i) financer l'acquisition des Actifs Immobiliers et (ii) procéder à des refinancements.

La Société pourra utiliser des instruments financiers à terme sur taux, sur des marchés réglementés, organisés et/ou de gré à gré, et ce, dans un but exclusif de couverture des risques de taux.

Investisseurs de détail visés : La souscription et l'acquisition des Actions B émises par la Société sont ouvertes à tout type d'investisseurs, personnes physiques ou morales, dont la souscription initiale minimum est de cent mille euros (100.000 €).

Les Actions B de la Société ne peuvent être souscrites aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission (SEC). Les personnes désirant souscrire ou acquérir des Actions B de la Société auront à certifier par écrit, lors de toute souscription ou acquisition d'Actions B, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout actionnaire doit informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une "U.S. Person".

La Société peut imposer des restrictions à la détention d'Actions B par une "U.S. Person".

Possibilités de rachat : Les rachats d'Actions B ne sont pas possibles pendant la durée de vie de la Société.

Dépositaire : Financière d'Uzès, 13 rue Uzès, 75002, Paris, France

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière valeur liquidative des Actions B de la Société, la dernière version du Document d'Information et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux actionnaires. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux actionnaires.

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

Indicateur de risques



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les Actions A pendant Sans.

Vous ne pourrez pas sortir du produit avant l'échéance.



Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant l'échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance. 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 le produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Actions B durant toute la durée de placement recommandée.

Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risques liés à la commercialisation (dispense de prospectus) : la commercialisation des Actions repose sur plusieurs cas de dispense de prospectus selon la catégorie d'Actions (Actions A, B et C). Même si un cloisonnement documentaire et opérationnel est mis en place entre ces offres, il existe un risque que ces offres soient, en pratique, requalifiées en une même opération au regard des règles de prospectus. L'investisseur est invité à se reporter au DII pour une description complète de ce risque.

Autres risques : Les principaux risques auxquels s'expose un investisseur en souscrivant des Actions B sont décrits à l'article 6 du Document d'Information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros)

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 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 présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. 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. Compte tenu du niveau d'endettement, il existe un risque de baisse importante de la VL en cas de baisse de la valeur des actifs.

Période de détention recommandée : 5 ans

Exemple d'investissement : 10.000 euros

Scénarios		Si vous sortez après 5 ans (période de détention recommandée)
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 496 €
	Rendement annuel moyen	-5,6%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 050€
	Rendement annuel moyen	3,8%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	17 860€
	Rendement annuel moyen	12,3%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	20 026€

	Rendement annuel moyen	14,9%
--	------------------------	-------

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, 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.

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.

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.
- 10 000 € sont investis.

Scénarios	Si vous sortez après 5 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	6 601 €
Incidence des coûts annuels (*)	13,2 %

*Hors commission de surperformance. 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 25,5% avant déduction des coûts et de 12,3 % 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. Cette personne vous informera du montant.

Coûts ponctuels à l'entrée et à la sortie		Coût annuel
Coûts d'entrée	Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	0 EUR
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 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		Coût annuel
Frais de gestion et autres frais administratifs d'exploitation	2,55 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière	255 EUR
Coûts de transaction	9,25 % 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.	925 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		Coût annuel
Commissions liées aux résultats et commissions d'intéressement	Commission de performance de 20% au-delà d'un Revenu Prioritaire de 10%.	NC

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

La durée de placement minimum recommandée est de cinq (5) ans. Cette durée correspond à la durée de cycle et reflète la durée nécessaire à la réalisation de sa stratégie telle que décrite dans la section "Objectifs" ci-dessus.

Les rachats d'Actions B ne sont pas possibles pendant la durée de vie de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide, et que les Cessions d'Actions B de la Société sont soumises aux conditions visées à l'Article 7.5.3 du Document d'Information et au sein des Statuts.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous avez la possibilité d'adresser gratuitement :

- un courrier à votre conseiller habituel ou auprès de l'équipe Relations Investisseurs de LIFENTO à l'adresse suivante :
38 Rue Etienne Marcel – 75002 Paris
- un email à l'adresse suivante : info@lifento.com
- par téléphone au 01 73 01 93 72.

Autres informations pertinentes

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière valeur liquidative des Actions B de la Société, la dernière version du Document d'Informations (DII action B/C) et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux actionnaires. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de LIFENTO et ne soit pas satisfait de la réponse de LIFENTO et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers
17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02
www.amf-france.org