

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 : SwissLife ESG Dynapierre

Catégorie de parts : F (ISIN : FR0013418027)

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 : 30 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 d'investissement alternatif (FIA) de type Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

Date d'échéance du produit : 22/12/2075.

Objectifs

La Société a pour objectif de proposer investisseurs une exposition immobilière pour un minimum de 60% des actifs du fonds dont 51% minimum d'actifs immobiliers non cotés, associée à des 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 liquidités) détenus par la SPPICAV. La SPPICAV bénéficie du "label ISR", appliqué à l'immobilier. La période d'investissement recommandée est de 8 ans minimum.

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante : Une poche immobilière non cotée (51% minimum), constituée principalement des actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, ou encore résidences gérées (santé, étudiants...), mais aussi à titre accessoire du secteur résidentiel, situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE. Une poche financière (30% maximum), composée de parts ou actions d'OPCVM ou de FIA investis (i) dans des valeurs obligataires (corporate « Investment grade » ou d'Etat, ou de qualité équivalente selon la Société de Gestion) y compris des obligations convertibles, (ii) en actions de sociétés cotées (y compris des sociétés à petite capitalisation), (iii) en certificats d'investissements ou autres titres assimilables aux actions. La SPPICAV s'interdit d'investir dans des titres de titrisation. La couverture totale ou partielle des risques de taux, actions, devises ou inflation se fera par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futures, swaps, swaptions, caps, floors, collar, options simples) traités sur des marchés réglementés, organisés ou de gré à gré à l'exclusion de tout titre à dérivé intégré. Une poche de liquidité (10% minimum). Il est précisé qu'en cas de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier la poche immobilière pourrait mécaniquement atteindre 90% de l'actif de la SPPICAV. Dans le cadre de la gestion de la SPPICAV, l'OPCI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (« ISR ») dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine, ainsi que dans la sélection des titres financiers détenus par le fonds. L'OPCI bénéficie du "Label ISR", appliqué à l'immobilier. Ainsi, concernant les actifs immobiliers, la SPPICAV s'engage à adopter une approche extra-financière de type « Best-in-Progress », qui vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, avec pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs, préserver au mieux la biodiversité locale, contribuer à l'économie circulaire, favoriser le recyclage et la valorisation des déchets, favoriser la mobilité et l'accessibilité et impliquant les parties prenantes. Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion, grâce à l'évaluation ESG des actifs sur la base d'une grille de notation définie par la Société de Gestion évaluant différents critères. Dans le cadre de la sélection des titres financiers de la SPPICAV, au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG, à savoir (i) pour les actions de foncières cotées, approche de type « best in class », qui conduit à exclure de l'univers d'investissement 20% des émetteurs les moins bien notés, la notation ESG étant obtenue via l'analyse réalisée par le délégataire de la gestion financière sur la base des données de différents fournisseurs de données, et (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. La SPPICAV pourra avoir recours à de l'endettement bancaire ou non bancaire dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers, et avoir recours aux emprunts d'espèces dans la limite de 10% maximum de la valeur des actifs autres qu'immobiliers.

La répartition du patrimoine de la SPPICAV à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées chez le Dépositaire, à la date d'établissement de la valeur liquidative avant 12h00. La Valeur Liquidative est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour ouvré de chaque mois.

Investisseurs de détail visés : Les Actions F sont strictement réservées aux investisseurs souscrivant directement ou via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseil en investissement financier ne les autorisant pas à conserver ou maintenir des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale. Le montant minimum de souscription initiale est fixé à soixante-quinze (75) EUR pour les Actions F. Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

Dépositaire du produit : Société Générale

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 Fonds, le dernier rapport annuel et les dernières valeurs liquidatives des parts 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.

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

Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque le plus faible ← Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins 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 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Cette classification évalue les pertes potentielles liées aux performances futures à une classe de risque basse, et de mauvaises conditions de marché sont très peu susceptibles d'avoir un impact sur notre capacité à vous payer.

Autres risques importants pour le produit non inclus dans l'indicateur synthétique de risque : **Risque de contreparties**, **Risques de liquidité pertinent** : les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier 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 de l'OPCI, sa performance, mais également les risques de perte. **Risque de change** : dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières cotées, l'OPCI pourra être amené à détenir des titres libellés dans d'autres devises que l'Euro. Les activités de l'OPCI dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières peuvent donc être soumises à des risques de volatilité de taux de change généraux. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au prospectus.

Risque de perte en capital : 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 du produit combinée à celle de l'indicateur de substitution approprié au cours des 13 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 : 8 années		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 années
Exemple d'investissement : EUR 10 000			
Scénarios			
Minimum		Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.	
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	8 630 EUR -13,7%	8 230 EUR -2,4%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	9 310 EUR -6,9%	9 360 EUR(*) -0,8%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	9 870 EUR -1,3%	14 170 EUR(*) 4,5%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	10 290 EUR 2,9%	14 640 EUR(*) 4,9%

(*) Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : IEIF OPC I Grand Public bimensuel combiné à l'historique du produit) entre août 2021 et août 2022. Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : IEIF OPC I Grand Public bimensuel combiné à l'historique du produit) entre décembre 2009 et décembre 2017. Le scénario favorable s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : IEIF OPC I Grand Public bimensuel combiné à l'historique du produit) entre septembre 2010 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.

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 8 années
Coûts totaux	796 EUR	2 494 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	8,1%	2,9% 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 7,4% avant déductions des coûts et de 4,5% 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 (3,0% du montant investi / 300 EUR). Cette personne vous informera des frais de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	6,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Cela inclut des coûts de distribution de 3,0 % du montant investi / 300 EUR. C'est le montant maximum qui vous sera facturé. La personne qui vous vendra le produit vous informera du montant réel.	Jusqu'à 600 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 ou charges d'exploitation(*)	1,3% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	122 EUR
Coûts de transaction	0,8% 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.	74 EUR
Coûts accessoires prélevés dans des conditions spécifiques		
Commissions liée au résultat	Aucune commission de performance n'est due au titre de ce produit.	Néant

(*) dont 0,19% de frais d'exploitation immobilière. Les frais courants ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par la SPPICAV lorsqu'elle achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SPPICAV y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions de la SPPICAV. Ces frais réduisent la croissance potentielle de votre investissement. Pour plus d'information sur les frais, veuillez- vous référer au prospectus de cette SPPICAV, disponible sur www.fr.swisslife-am.com. Le rapport annuel de la SPPICAV donnera le montant exact des frais encourus.

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

Période de détention minimum recommandée : 8 années en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier

Les demandes de rachat des actions sont centralisées par le centralisateur des ordres de rachat au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la date d'établissement de la valeur liquidative (soit à cours inconnu), étant précisé que celle-ci est établie le 15 de chaque mois, et le dernier jour ouvré de chaque mois (à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas elle est établie le jour ouvré strictement précédent). Le délai de règlement des rachats sera de 2 mois calendaires maximum, il pourra être réduit dans des conditions normales de marché à 8 jours ouvrés, sauf application du mécanisme de plafonnement des rachats cité ci-dessous et pour lequel ce délai peut être augmenté. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de la SPPICAV, ainsi que sa valeur liquidative, sont accessibles sur le site internet de la Société de Gestion. Le prix de rachat pourra être inférieur au prix de souscription.

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. 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 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 ainsi que le rapport ESG 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>. La SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27/11/2019 et bénéficie du label ISR (référentiel du label ISR français publié le 23/07/2020). Les données de performances passées sont présentées pour 10 années et sont disponibles à l'adresse <https://funds.swisslife-am.com>. Les calculs de scénarios de performance mensuels précédents du produit sont disponibles à l'adresse <https://fr.swisslife-am.com>. 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>. En cas de circonstance exceptionnelles de liquidité, la Société de Gestion pourra être amenée à plafonner provisoirement les ordres de rachats des actions. Ce mécanisme de plafonnement des rachats est précisé dans le prospectus de la SPPICAV.