

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 : SLF Dynapierre ELTIF (le « Fonds »)

Catégorie de parts : I (ISIN : FR0013189081)

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 le +33 1 45 08 79 70 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Swiss Life Asset Managers 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 : le 6 mars 2026.

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 SPPICAV ayant opté pour le régime des Fonds Professionnels Spécialisés (FPS)

Classification : Agrément AMF du produit en qualité de ELTIF, conformément au Règlement (UE) 2015/760 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme (le « Règlement ELTIF »).

Date d'échéance du produit : La date d'échéance de ce produit est le 22/12/2075, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus dans les statuts du Fonds.

Objectifs

Le Fonds a l'intention d'investir dans des actifs de long terme. Les actifs de long terme sont généralement des actifs qui sont de nature illiquide, qui nécessitent un capital patient basé sur des engagements pris pour une période de temps considérable, qui fournissent souvent un retour sur investissement tardif et qui ont généralement un profil économique à long terme. Le Fonds a pour objectif d'investir les fonds reçus de ses Actionnaires en vue de la constitution et de la détention, directe ou indirecte au travers d'entité intermédiaire de type « *Special Purpose Vehicle* », FIA ou holding (les « **Entités Intermédiaires** »), d'un portefeuille composé majoritairement d'Actifs Immobiliers conformément à l'article L. 214-37 du CMF, et tel que plus amplement décrit à l'Article 3.3 dans le prospectus. Ce portefeuille est constitué d'Actifs Immobiliers 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. Ces actifs peuvent comprendre des actifs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les Actifs Immobiliers seront situés en France ainsi que dans les pays européens membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques. Les investissements du Fonds seront éligibles au Règlement ELTIF, notamment en ce qui concerne la répartition des risques d'investissement conformément au chapitre II du Règlement ELTIF.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

L'allocation stratégique globale cible du Fonds est la suivante :

- (i) au minimum 55 % du Capital du Fonds et au maximum 95 % de l'actif du Fonds est composé d'actifs éligibles à l'investissement conformément à l'article 9 du Règlement ELTIF (les « **Actifs Éligibles à l'Investissement** »). Les Actifs Éligibles à l'Investissement du Fonds sont les suivants : entre 50 % minimum et 95 % maximum de l'actif du Fonds sera composé d'Actifs Immobiliers (la « **Poche d'Actifs Immobiliers** ») ; et au minimum 0 % et au maximum 45 % de l'actif du Fonds est composé d'Actifs Éligibles à l'Investissement, qui ne répondent pas à la définition d'Actifs Immobiliers (la « **Poche des Autres Actifs Éligibles à l'Investissement** ») Cela pourra correspondre à des investissements dans des sociétés détenant ou exploitant des fonds de commerce ou ayant une activité de marchands de biens (sans que cela ne constitue une liste limitative). Il est précisé que la taille cible de la Poche des Autres Actifs Éligibles à l'Investissement s'élève à 10 % de l'actif du Fonds, sans que cela ne constitue un objectif contraignant pour la Société de Gestion.
- (ii) au minimum 5 % de l'actif du Fonds et au maximum 45 % du Capital du Fonds sera investi dans des actifs liquides au sens de l'article 9.1 b) du Règlement ELTIF (la « **Poche d'Actifs Liquides** »). La Poche d'Actifs Liquides sera notamment constituée de dépôts et d'instruments financiers à caractère liquide.

Le Fonds prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture. Les instruments financiers dérivés ne peuvent servir qu'à couvrir les risques inhérents aux investissements du Fonds. L'utilisation d'instruments financiers dérivés peut avoir une incidence sur le profil de risque du Fonds.

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

Le Fonds bénéficie du "label ISR", appliqué à l'immobilier. Le Fonds s'engage à un pourcentage minimum de 5 % de la valeur totale de marché de ses actifs d'alignement avec la Taxonomie européenne, et prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (« **PAI** ») au sens de la réglementation SFDR. Dans le cadre des objectifs extra-financiers du Fonds :

- (i) Concernant les Actifs Immobiliers, le Fonds s'engage à adopter une approche extra-financière de type « Best-in-Progress », qui vise l'amélioration globale de la note ESG du Fonds, 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. Limite méthodologique l'analyse ESG sur la Poche d'Actifs Immobiliers repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France, ce qui implique un risque sur la disponibilité et de la qualité des données collectées.
- (ii) Concernant la Poche des Autres Actifs Éligibles : au moins quatre-vingt-dix (90) % des actifs composant la Poche des Autres Actifs Éligibles à l'Investissement seront visés par une approche conforme au référentiel du Label ISR. Les OPCVM ou les FIA composant cette poche seront sélectionnés parmi ceux ayant obtenu le Label ISR français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. Les autres actifs composant cette Poche des Autres Actifs Éligibles à l'Investissement ne dépasseront pas dix (10) % maximum de l'actif du Fonds. Dans l'hypothèse où ces actifs viendraient à représenter plus de dix (10) % de l'actif du Fonds, la Société de Gestion définirait une politique d'investissement ISR conforme aux exigences du Référentiel du Label ISR sur ces actifs. Limite méthodologique : les actifs sélectionnés peuvent se baser sur des approches ou des critères différents les uns des autres. Ainsi, dans le cas d'OPC, des disparités d'approche extra-financière peuvent exister entre celles retenues par Swiss Life Asset Managers France et celles adoptées par la société de gestion gérant les OPC externes sélectionnés. En tout état de cause, la Société de Gestion privilégiera la sélection des OPC ayant une démarche ISR compatible avec sa propre philosophie.

Le Fonds pourra avoir recours à de l'endettement bancaire ou non bancaire dans la limite de 50 % de la valeur nette d'inventaire du Fonds, dans les conditions précisées à l'Article 3.3.6 du prospectus.

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. Les Investisseurs Autorisés peuvent ne pas être en mesure de transférer facilement leurs actions dans le Fonds et les rachats d'actions seront limités. Un investissement dans le Fonds est donc un investissement peu liquide.

Les dividendes sont destinés à être distribués en cas de bénéfices suffisants.

Investisseurs de détail visés : Les Actions I sont réservées aux Investisseurs Autorisés ayant la qualité d'Investisseurs Professionnels. Elles sont commercialisées par la Société de Gestion ou par tout Autre Etablissement externe au Groupe Swiss Life, sous forme de titres ou d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, étant rappelé que le montant minimum de souscription initiale est fixé à cent mille (100.000) EUR pour les Actions I. Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital. Cette action n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de « US Person » telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine.

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 actions 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



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. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

En complément des risques pris en compte dans le calcul du SRI, veuillez trouver ci-dessous d'autres risques pertinents non pris en compte dans ledit calcul :

Risque de liquidité pertinent : les Actifs Eligibles sont par nature des investissements long terme et peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

Risque de durabilité : un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. En raison de l'horizon de placement prolongé, les actifs réels sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, tels que les risques de durabilité.

Risque de change : le Fonds pourra être amené à détenir des titres libellés dans d'autres devises que l'Euro et être soumis à des risques de volatilité de taux de change.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à l'Article 3.4 du prospectus du Fonds.

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	7 310 EUR	6 630 EUR
	Rendement moyen chaque année	-26,9%	-5,0%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 720 EUR	7 570 EUR(*)
	Rendement moyen chaque année	-22,8%	-3,4%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 970 EUR	11 700 EUR(*)
	Rendement moyen chaque année	-10,3%	2,0%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 380 EUR	12 650 EUR(*)
	Rendement moyen chaque année	-6,2%	3,0%

(*) Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : FR0010956912) entre avril 2022 et juin 2025. Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : FR0010956912) entre décembre 2014 et décembre 2022. Le scénario favorable s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : FR0010956912) entre août 2013 et août 2021.

Que se passe-t-il si Swiss Life Asset Managers France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Swiss Life Asset Managers France est une société de gestion de portefeuille agréée en France et réglementée par l'AMF, et doit respecter les règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres, destinées à limiter tout risque de défaillance. Le produit dispose de son patrimoine propre distinct de Swiss Life Asset Managers France. 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. Le risque de défaut du Fonds demeure ainsi essentiellement lié au risque de défaut des actifs qu'il détient. L'investisseur peut subir une perte financière en cas de défaut du Fonds, pouvant représenter tout ou partie de son investissement. Ces pertes potentielles ne sont pas couvertes par un régime de garantie ou de compensation de l'investisseur.

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	1 437 EUR	2 556 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	14,6%	3,4% 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 5,4% avant déductions des coûts et de 2,0% 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 (10,0% du montant investi / 1 000 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	Jusqu'à 1 300 EUR
Coûts de sortie	N/A
Coûts récurrents prélevés chaque année	
Frais de gestion et autres coûts administratifs ou charges d'exploitation(*)	90 EUR
Coûts de transaction	47 EUR
Coûts accessoires prélevés dans des conditions spécifiques	
Commissions liée au résultat	N/A

(*) dont 0,21% de frais d'exploitation immobilière.

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

Période de détention minimum recommandée : 8 années

Cette durée correspond à la période pendant laquelle il vous est conseillé de rester investi pour obtenir un rendement potentiel tout en minimisant le risque de pertes. Cette période est liée à la classe d'actifs de votre produit à son objectif de gestion et à sa stratégie d'investissement.

Vous pouvez recevoir moins que prévu si vous sortez avant la fin de la période de détention recommandée. La période de détention recommandée est une estimation et ne doit pas être considérée comme une garantie ou une indication de la performance, du rendement ou des niveaux de risque futurs.

La durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat de titres du Fonds en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, toutefois la liquidité des actions offertes par le Fonds est très réduite. 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 courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, serait au minimum de huit (8) Jours Ouvrés suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative. Il pourra être allongé. Le rachat ou la revente des Actions du Fonds ne sont pas garantis. Si les demandes de rachat excèdent 4,2 % de la somme (i) de la Poche Actifs Liquides et (ii) des flux de trésorerie attendus, selon des prévisions sur 12 mois établies sur une base prudente, les demandes de rachat exécutées seront plafonnées. Elles pourront aussi être suspendues en cas de circonstances exceptionnelles conformément à l'Article 7.3.2 du Prospectus. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat, ainsi que sa valeur liquidative, sont accessibles sur le site internet de la société de gestion et aux Articles 5 et 7 du prospectus du Fonds.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le distributeur du Fonds ou le Service Client de la société de gestion 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, 122 rue La Boétie – 75008 Paris. 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 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>. Le Fonds 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). Les informations de durabilité sont disponibles à l'adresse : <https://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/sustainability-related-disclosures.html>. Des informations sur les performances passées du produit 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/fr/particuliers_documentation.html. Le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois, et à chaque fois qu'une modification affecte ou est susceptible d'affecter sensiblement les informations qu'il contient.

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>.