



Document d'informations clés

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 : SwissLife ESG Dynapierre

Catégorie de parts : C (ISIN : FR0010956912)

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 22 novembre 2025.

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 : La date d'échéance de ce produit est le 22/12/2075.

Objectifs

La Société a pour objectif de proposer investisseurs une exposition immobilière pour un minimum de 60% (et 95% au maximum avec une cible de 75% maximum) des actifs du fonds, 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", appliquée à l'immobilier. La période d'investissement recommandée est de 8 ans minimum. La SPPICAV s'engage à un pourcentage minimum de 5% d'alignement avec la Taxonomie européenne, et prend en compte les principales incidences négatives (« **PAI** ») au sens de la réglementation SFDR.

L'allocation stratégique globale cible de la SPPICAV est 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 (20% cible), 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 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 (5% minimum). Il est précisé qu'en cas de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier la poche immobilière pourrait mécaniquement atteindre 95% de l'actif de la SPPICAV.

Dans le cadre des objectifs extra-financiers de la SPPICAV : 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 conforme au label ISR.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait l'analyse ESG sur la poche immobilière 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.

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.

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

Investisseurs de détail visés : Les Actions C concernent tous les souscripteurs, étant rappelé que le montant minimum de souscription initiale est fixé à soixante-quinze (75) EUR pour les Actions C. Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

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



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.

Risque 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 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 : 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.

Risque de perte en capital : Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au prospectus.

Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie 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 meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit 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

Exemple d'investissement : EUR 10 000

Si vous sortez après 1 an

Si vous sortez après 8 années

Scénarios

Minimum	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 années
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	7 900 EUR -21,0%	7 160 EUR -4,1%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	8 280 EUR -17,2%	8 020 EUR(*) -2,7%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	9 630 EUR -3,7%	12 040 EUR(*) 2,4%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement moyen chaque année	10 070 EUR 0,7%	13 010 EUR(*) 3,3%

(*) Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre janvier 2022 et juin 2025. Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre décembre 2014 et décembre 2022. Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre août 2013 et août 2021.

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 ?

Le produit dispose d'un patrimoine 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.

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 récupérez 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	808 EUR	2 457 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	8,2%	3,0% 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 2,4% 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

	Si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	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.
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.

Coûts récurrents prélevés chaque année

Frais de gestion et autres coûts administratifs ou charges d'exploitation(*)	1,6% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	154 EUR
Coûts de transaction	0,6% 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.	54 EUR

Coûts accessoires prélevés dans des conditions spécifiques

Commissions liée au résultat	Aucune commission de performance n'est due au titre de ce produit.	N/A
------------------------------	--	-----

(*) dont 0,25% 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 de la SPPICAV en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée. 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. Le rachat ou la revente des actions de la SPPICAV ne sont pas garantis. Si les demandes de rachats excèdent 1% de l'actif net par valeur liquidative de la SPPICAV, les demandes de rachat exécutées pourraient être plafonnées et leur exécution reportée dans un délai maximum de 12 mois, sauf suspension des ordres de rachat. 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.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le distributeur de l'OPCI 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, Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenç - CS 50575, 13236 Marseille Cedex 02. 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. 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 données de performances passées sont présentées pour 10 années.

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.

Dans le cas où suite à vos différents échanges, vous estimatez 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>.