

# INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non ».

## SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE

Action C

Code ISIN : FR0010956912

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), soumise au droit français

Société de gestion : Swiss Life Asset Managers France, membre du Groupe Swiss Life

## 1 - OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de cette SPPICAV est de proposer à des investisseurs une exposition immobilière pour un minimum de 60% des actifs du fonds, composée majoritairement d'une poche d'Actifs Immobiliers non Cotés. Cette poche est constituée d'immobilier d'entreprise (y compris des résidences de services ou des établissements de santé) ou résidentiel en France ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE. Cet objectif est associé 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 poche immobilière** (60% minimum des actifs de la SPPICAV) : la cible est de maintenir une exposition de 60%-65% mais en fonction des opportunités de cession ou d'acquisition et de leurs réalisations, ce ratio peut être supérieur à cette cible, sans pour autant dépasser 75% et sans que ce dépassement n'excède une période de 12 mois). A noter que 9% seulement des Actifs Immobiliers Cotés peuvent être comptabilisés pour le calcul du ratio afin de respecter le plancher de 51% d'Actifs Immobiliers Non Cotés. La SPPICAV vise à 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 comme par exemple la performance énergétique d'un actif à travers ses consommations, et à la définition d'un plan d'amélioration des actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPICAV. L'approche ESG est une approche de type Best-in-Progress, qui vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV (maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale fixée pour la SPPICAV et amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait l'analyse ESG 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.

**Dans sa poche de liquidité** (10% minimum des actifs de la SPPICAV) la SPPICAV peut investir dans des actifs mentionnés au 4.3.3 du Prospectus (tous notés « *Investment grade* » c'est-à-dire qu'elle ne sera pas inférieure à A-2 selon Standard and Poors (S&P) ou P-2 selon Moody's pour les instruments monétaires ou BBB- selon Standard and Poors (S&P) ou à Baa3 selon Moody's ou de qualité équivalente selon la société de gestion). La société de gestion ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs.

**Dans sa poche financière** (30% maximum des actifs de la SPPICAV) la SPPICAV peut investir en parts ou actions d'OPCVM

ou de FIA investis dans des valeurs obligataires (*corporate* « *Investment grade* » ou d'Etat, ou de qualité équivalente selon la société de gestion), y compris des obligations convertibles, en actions de sociétés cotées, y compris des sociétés à petite capitalisation, en certificats d'investissements ou autres titres assimilables aux actions. La société de gestion ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs. Cette poche pourra également inclure des titres de foncières cotées visés ci-dessous. La SPPICAV s'interdit d'investir dans des titres de titrisation.

Au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir (i) pour les actions de foncières cotées, selon les modalités présentées au 4.3.1 B II du prospectus, (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 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.

**Titres de foncières cotées:** qu'elles composent la poche immobilière ou la poche financière, la sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. Les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG.

L'endettement de la SPPICAV peut être :

- bancaire (principalement des établissements de crédit mais aussi des sociétés de financement ou dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou un état membre de l'OCDE),
- non bancaire (prêt d'actionnaires, comptes courants etc...),
- sous forme d'emprunts d'espèces (10% maximum de la valeur des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV).

Le ratio maximum d'endettement immobilier bancaire (en ce inclus le crédit-bail) et non bancaire, direct et indirect, est limité à 40% maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière peut recevoir ou consentir toute sûreté réelle sur ses actifs ou ceux de ses filiales, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que toute forme de garantie personnelle, telle que le cautionnement ou la garantie à première demande. La SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs de la SPPICAV ou de ses filiales, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales.

## 2 - PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible

A risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible    Rendement potentiellement plus élevé



Cet OPCI majoritairement investi directement et/ou indirectement en Actifs Immobiliers non Cotés présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI 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'actionnaire une perte en capital.

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

Ce produit est principalement exposé aux risques suivants qui peuvent entraîner une baisse de sa valeur liquidative :

- **Risque de perte en capital** : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital.
- **Risque immobilier** : les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (notamment l'évolution des marchés d'investissement immobilier, des marchés locatifs ou encore de la conjoncture économique) peuvent donc avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV.
- **Risque de liquidité** : le risque de liquidité est le risque pour la SPPICAV de ne pas être en mesure de faire face à ses obligations de paiement, ou de céder des actifs dans des conditions défavorables pour y faire face.
- **Risque lié au recours à l'endettement** : l'endettement a pour effet

d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

- **Risque de taux** : il résulte de la sensibilité de la poche de liquidité de la SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.
- **Risque de contrepartie** : il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SPPICAV au titre de ses obligations vis-à-vis de cette dernière.
- **Risque de crédit** : les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations de prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de l'évolution du risque crédit des émetteurs ou de la perception de ce risque par les marchés.
- **Risque actions** : ce risque est celui de baisse de la valeur des actions ou indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés.

### 3 - FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distributions des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

#### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

##### Frais d'entrée :

- Acquis (taux actuel appliqué)<sup>1</sup> 3%
- Non acquis 3% maximum

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi ou avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué.

##### Frais de sortie :

- Acquis (taux actuel appliqué)<sup>1</sup> Néant
- Non acquis Néant

L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

#### Frais prélevés sur une année au 31/12/2021

- Frais courants (X+Y)** 1,52% actif net (1,45% actif brut)
- frais de gestion et de fonctionnement (X) 1,37% actif net (1,31% actif brut)
- frais d'exploitation immobilière<sup>2</sup> (Y) 0,15% actif net (0,14% actif brut), en moyenne 0,15% sur les trois prochaines années

#### Frais prélevés dans certaines circonstances

##### Commission de performance

Néant

<sup>(1)</sup> Ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition et à la cession d'actifs

<sup>(2)</sup> Durant les 3 premières années de l'OPCI, ces frais sont prévisionnels, à l'issue de la 3ème année d'existence de l'OPCI, ces frais se fondent sur les frais constatés au cours de l'exercice précédent. Par conséquent, ce montant peut varier d'un exercice à l'autre.

Nota 1 : Les frais courants ne comprennent pas les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Nota 2 : Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer au prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet de la société de gestion :

<http://www.fr.swisslife-am.com>

Nota 3 : les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distributions des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### 4 - PERFORMANCES ET DIVIDENDES PASSÉS



#### Avertissement :

L'OPCI a été créé le 9 décembre 2010.

La société de gestion rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

La devise de l'OPCI est l'euro, les performances passées ont été évaluées en euro.

### 5 - INFORMATIONS PRATIQUES

- **Nom du dépositaire** : SOCIETE GENERALE
- **Lieu et modalités d'obtention d'information sur la SPPICAV** : Le prospectus, le rapport annuel, le(s) document(s) semestriel(s), les autres informations pratiques (notamment la valeur liquidative, les modalités de rachat), ainsi que des informations sur les autres catégories d'actions sont disponibles gratuitement sur le site Internet de la société de gestion : [www.fr.swisslife-am.com](http://www.fr.swisslife-am.com).
- **Selon votre régime fiscal**, les plus-values et revenus liés à la détention des actions de cet OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner auprès du commercialisateur de l'OPCI à cet effet.
- **Organe de gouvernance** : Conseil d'administration, la société de gestion étant le Directeur Général de cet OPCI.

La responsabilité de Swiss Life Asset Managers France ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI. Cet OPCI est agréé en France et régulé par l'AMF. Swiss Life Asset Managers France est agréée en France et régulée par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 14 février 2022.