

Real Estate



SwissLife
Asset Managers



OPCI
SwissLife Dynapierre (P)

Avertissements

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 récupérez 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.

Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus qui est disponible sur simple demande auprès de la société de Gestion de Portefeuille, ou sur le site www.swisslife-reim.com.

Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat.

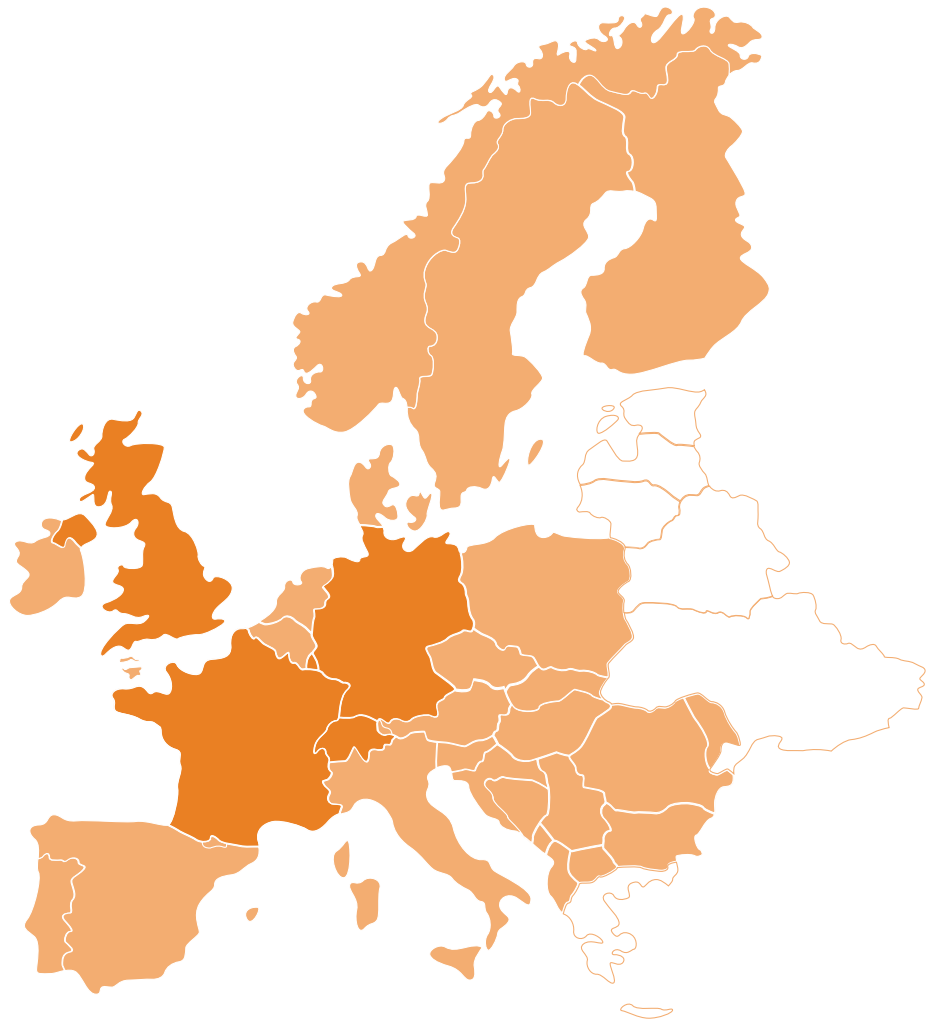
Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement, à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs.

Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.



Choisir
Swiss Life REIM
France

*Un des leaders de la gestion d'actifs
immobiliers en Europe.*



Swiss Life REIM France est un acteur important de l'immobilier en France : plus de 11 milliards d'euros d'actifs¹ sous gestion, plus de 500 immeubles gérés². C'est aussi l'un des leaders du marché des OPCI² avec 50 fonds d'investissement sous gestion¹. Swiss Life REIM France compte plus d'une centaine de collaborateurs qui interviennent dans de nombreux domaines de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique, services à la personne) et résidentiel.

Notre univers d'investissement

- *Nos principaux marchés*
- *Nos marchés d'investissement*

À l'international, Swiss Life REIM France s'appuie sur la présence de Swiss Life Asset Managers et de ses filiales réalisant des investissements immobiliers dans 12 pays d'Europe. En confiant votre épargne à Swiss Life REIM France, vous bénéficiez de l'expertise de ses équipes de gestion et d'un accès au marché français mais aussi européen de l'immobilier d'entreprises permettant d'imposer un haut niveau d'exigence et de sélectivité aux investissements proposés en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.

¹Au 30 juin 2017

²Source : IEIF au 31 décembre 2016.



Avec

SwissLife Dynapierre

*diversifiez votre portefeuille financier
dans l'immobilier*

Fonctionnement de l'OPCI

Une allocation à prépondérance immobilière

Le portefeuille de l'OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) est composé d'actifs immobiliers, d'actifs financiers et de liquidités.

La poche d'immobilier physique est majoritaire (51% minimum) et se compose d'immeubles détenus directement ou indirectement, qui ont vocation à être loués pour générer un revenu.

La poche d'actifs financiers se compose de parts ou actions d'OPCVM(*) ou de FIA(*), d'obligations, d'actions de sociétés cotées, mais également de liquidités (par exemple dépôts à terme, dépôts à vue, ou fonds monétaires). Elle représente entre 10 et 49% maximum de l'actif de l'OPCI.

Un placement souple et réglementé

La poche d'actifs financiers et les liquidités visent à faciliter l'exécution des demandes de rachat qui lui sont adressées. Cette poche étant investie sur des actifs cotés, elle est soumise aux fluctuations des marchés financiers.

L'OPCI est également un véhicule réglementé, avec une valeur liquidative bimensuelle servant de base aux souscriptions et aux rachats.

Toutefois, en cas de conditions de marché difficiles affectant la vente des actifs lorsque celle-ci est nécessaire, le délai de règlement d'un rachat peut-être de deux mois maximum.

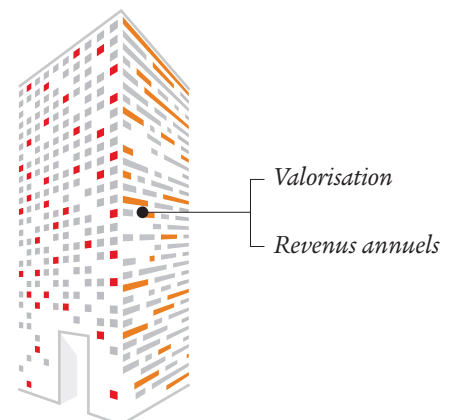
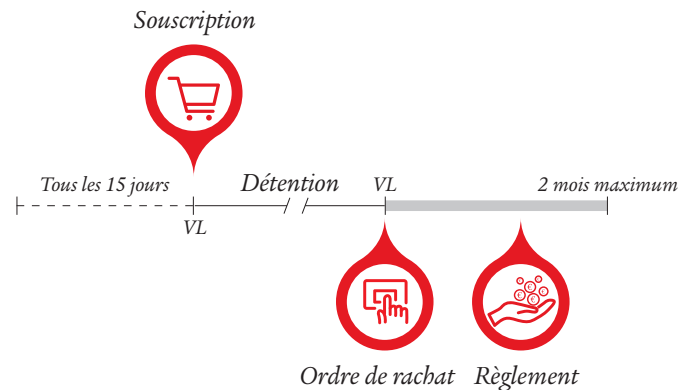
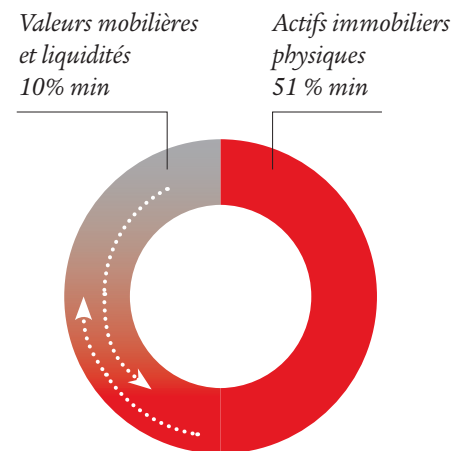
Une performance issue de deux composantes

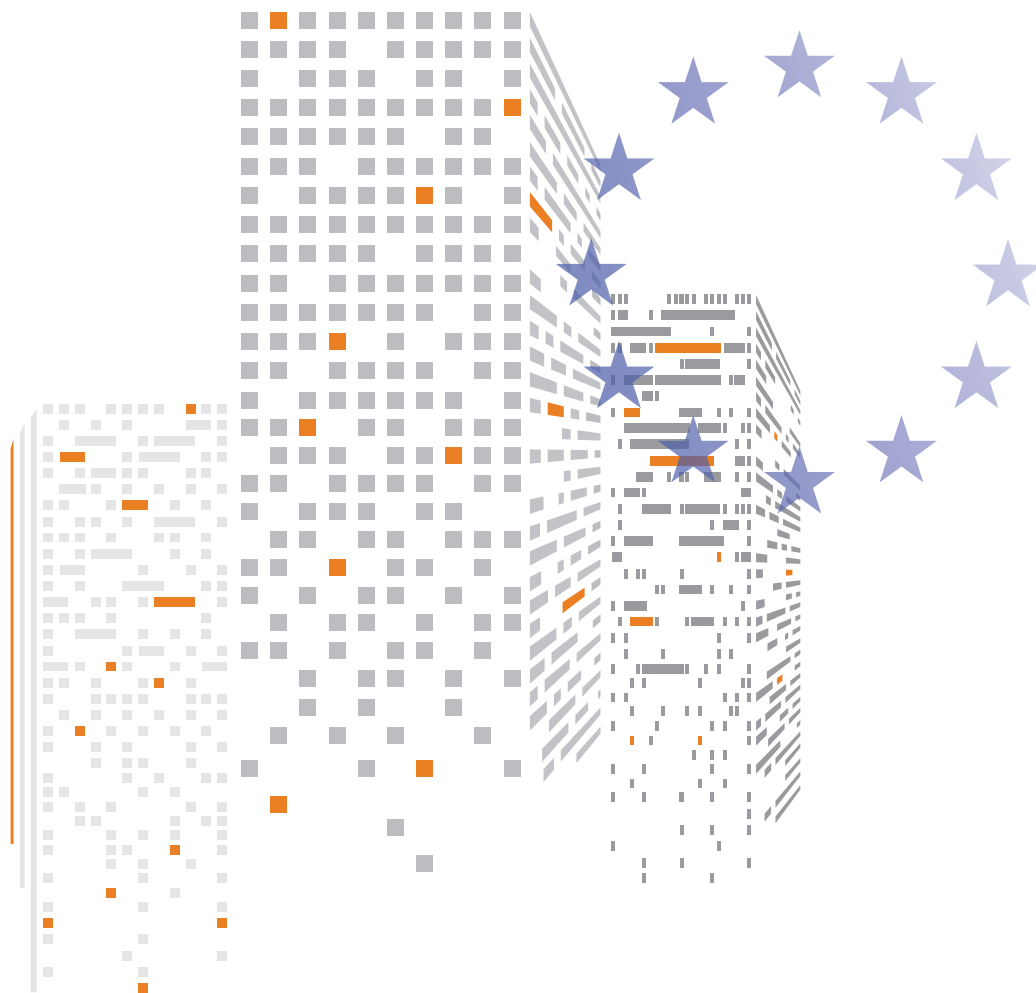
Comme tout produit financier, la performance de l'OPCI provient tout d'abord de l'évolution de la valeur liquidative qui est impactée par la valorisation des actifs (principalement des immeubles).

L'OPCI détache potentiellement un dividende fondé principalement sur les revenus et les plus-values immobilières réalisées. Les revenus sont en grande partie constitués des loyers lorsque les immeubles sont loués.

Le fonds est soumis à un risque de perte en capital et notamment au risque immobilier. Pour plus d'information, veuillez vous référer au prospectus.

(*) OPCVM : Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières.
FIA : Fonds d'Investissement Alternatif





SwissLife Dynapierre, une stratégie immobilière européenne

SwissLife Dynapierre vous permet de constituer un investissement immobilier et financier sans les contraintes liées à l'achat en direct d'un immeuble (gestion des locataires, entretien, travaux, revente...), en contrepartie de frais liés à la gestion du fonds.

Sur la poche immobilière, SwissLife Dynapierre a pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers d'entreprise (comme des bureaux, des commerces mais également des résidences de services et des établissements de santé) ou résidentiels, situés en France et dans les pays européens membres de l'OCDE. La cible est de maintenir une exposition de 60% - 65%.

L'immobilier d'entreprise, qui recouvre tous les biens immobiliers destinés aux sociétés, n'est généralement accessible qu'à des investisseurs institutionnels.

À partir d'une mise de fonds réduite, il est ainsi possible de di-

versifier son patrimoine sur plusieurs secteurs de l'immobilier (bureaux, commerces, services à la personne) sans être tenu de mobiliser les sommes correspondant à l'achat d'un seul bien locatif.

En investissant en France mais aussi en Europe, SwissLife Dynapierre vous permet également de diversifier votre patrimoine immobilier entre plusieurs pays européens.

L'objectif est une détention longue des immeubles et l'endettement est limité à 40% maximum de leur valeur globale des actifs immobiliers.

Vous supportez à travers l'OPCI, les mêmes risques que dans le cadre d'un investissement immobilier en direct (vacance, évolution défavorable des valorisations...). **Pour plus d'information veuillez vous référer à la rubrique Avertissements du présent document ainsi qu'au prospectus de l'OPCI.**

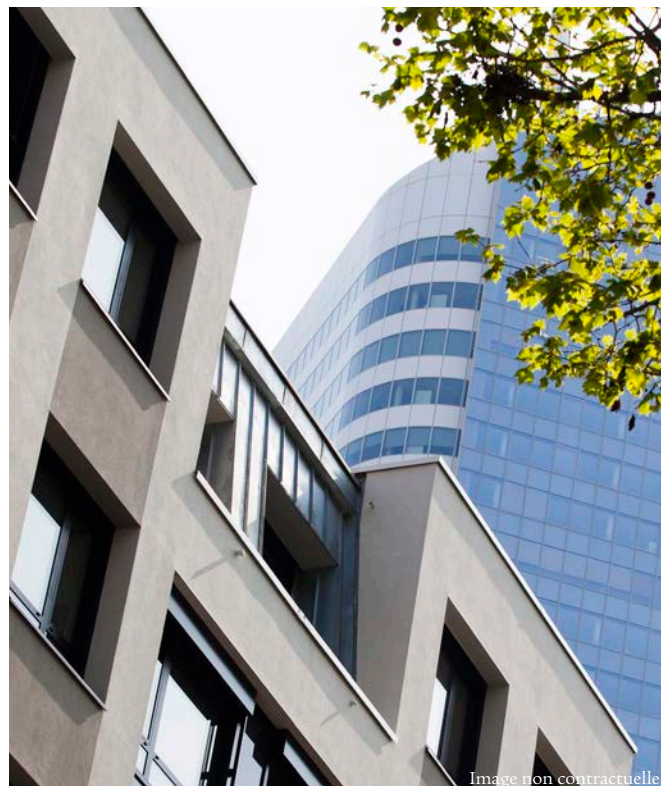
Les caractéristiques de SwissLife Dynapierre

CARACTÉRISTIQUES DE LA PART P

Code ISIN	FR0013219722
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	15/11/2016
Société de gestion	Swiss Life REIM (France)
Dépositaire	Société Générale
Durée de placement recommandée	8 ans min.
Valorisation	Bi-Mensuelle
Dividendes	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Ordre J avant 12h
Frais de gestion prélevés en 2016	1,27 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2016	0,36 % TTC (actif net)
Commission de souscription	
- acquise (taux annuel appliqué)	3 %
- non acquise	5 % max.
Commission de rachat	
- acquise	néant
- non acquise	néant



Flashez pour consulter la documentation de SwissLife Dynapierre ou rendez-vous sur www.swisslife-reim.com



À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



Cet OPCI majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques 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.

Accessibilité :

Disponible en compte-titres ou au travers d'un contrat d'assurance-vie. Renseignez-vous auprès de votre conseiller.

*D'autres parts sont disponibles à la commercialisation. Pour plus d'informations veuillez vous référer au prospectus.




Image non contractuelle

Mentions *légales*

Rédigé par Swiss Life REIM (France), société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000055 en date du 13 novembre 2007. Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 395 350 euros. Siège social : 42 Allées Turcat Mery, 13008 Marseille.

*Adresse de correspondance :
Swiss Life REIM (France)
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris*

*Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 395 350 €
Agrément AMF
n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z*