

# Optez pour l'immobilier dans votre contrat d'assurance-vie

SwissLife Dynapierre  
Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI géré  
par la Société de Gestion de Portefeuille Viveris Reim)



## AVERTISSEMENT

“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 six (6) 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”. Cet OPCI est géré par la société de gestion de portefeuille VIVERIS REIM.

\* Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie SwissLife Assurance et Patrimoine adossé à des actions de la SPPICAV SwissLife Dynapierre, la compagnie d'assurance verse au souscripteur le montant du rachat du contrat d'assurance dans un délai de 2 mois maximum, conformément au Code des Assurances (Article L132-21).

SwissLife Dynapierre est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont l'objectif est de détenir 60 % de biens immobiliers maximum et 40 % d'actifs financiers avec une allocation diversifiée.

Avec SwissLife Dynapierre vous avez la possibilité de diversifier vos actifs sur l'immobilier, au sein de votre contrat d'assurance-vie Swiss Life, en bénéficiant d'une valorisation mensuelle.

## Investissez sur un produit novateur !

· L'originalité de l'OPCI SwissLife Dynapierre repose sur sa composition alliant détention directe et indirecte d'immeubles, d'actifs financiers et de liquidités.

Avec un investissement initial accessible, vous diversifiez votre patrimoine sur des locaux à usage d'habitation et professionnel (bureaux, commerces, hôtels, logistique...), sans supporter les contraintes liées à l'achat, la gestion courante et la revente.

· La gestion de l'OPCI est mise en œuvre par des équipes expérimentées dans les domaines de l'immobilier et de la finance et donne lieu à des frais de gestion détaillés dans le prospectus de la SPPICAV.

· En cas de besoin, votre épargne reste disponible car elle n'est pas investie en totalité sur de l'immobilier. 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 est de six mois maximum\*. Ce délai pourrait être ramené à 8 jours, une fois la valeur liquidative mensuelle publiée (le 10<sup>e</sup> jour ouvré du mois suivant).

· Vous bénéficiez des fruits d'une gestion plus active des biens immobiliers par la réalisation de travaux de rénovation, d'entretien...

\*Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie SwissLife Assurance et Patrimoine adossé à des actions de la SPPICAV SwissLife Dynapierre, la compagnie d'assurance verse au souscripteur le montant du rachat du contrat d'assurance dans un délai de 2 mois maximum, conformément au Code des Assurances (Article L132-21).

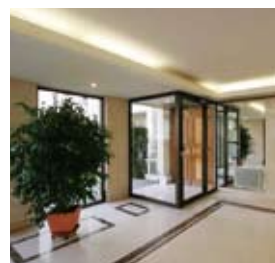


## Un investissement immobilier original !

· **L'OPCI** vous permet de constituer un investissement immobilier sans les contraintes liées à l'achat en direct d'un immeuble (gestion des locataires, entretien, travaux, revente...), avec une plus grande liquidité (revente des actions possible sur chaque valeur liquidative mensuelle avec un règlement intervenant dans un délai de six mois maximum\*) et la possibilité de constituer votre patrimoine progressivement. Vous supportez à travers l'OPCI, les mêmes risques que dans le cadre d'un investissement immobilier classique (vacance, évolution défavorable des valorisations...).

· Sur la poche immobilière, **SwissLife Dynapierre** a pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers situés en région parisienne ainsi que dans les grandes métropoles françaises, principalement destinés à usage d'habitation ou professionnel (bureaux, commerces, hôtels, logistique). Les immeubles sont localisés dans des marchés actifs, à des emplacements très recherchés, et d'une taille moyenne par rapport à leur marché de manière à permettre des arbitrages faciles à terme. L'objectif est une détention longue des immeubles avec un endettement limité à 40 % maximum des actifs immobiliers.

\* Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie SwissLife Assurance et Patrimoine adossé à des actions de la SPPICAV SwissLife Dynapierre, la compagnie d'assurance verse au souscripteur le montant du rachat du contrat d'assurance dans un délai de 2 mois maximum, conformément au Code des Assurances (Article L132-21).



# Un actif financier diversifié

L'actif de l'**OPCI** sera composé d'actifs immobiliers et d'actifs financiers permettant d'en assurer la liquidité. Concrètement, **SwissLife Dynapierre** sera donc investi ainsi :

Immobilier 60 % maximum  Immeubles (bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, habitation)  Actions de sociétés foncières cotées (9 % maximum)	Actifs financiers 30 % maximum
	Allocation diversifiée
	Liquidités 10 % minimum
	OPCVM monétaires, instruments monétaires

La poche immobilière pourra atteindre 90 % maximum de l'actif de l'OPCI en période de rachats importants non compensés par de nouvelles souscriptions.

## Votre épargne s'accompagne d'un versement potentiel de dividende annuel

L'**OPCI** a vocation à percevoir des loyers sur les immeubles qu'il détient avec **une obligation de distribution** à hauteur de 85 % minimum du revenu locatif net s'il existe. Lorsque l'OPCI revend un immeuble il a l'obligation de distribuer 50 % minimum de la plus-value immobilière si elle existe. Enfin 100 % des dividendes perçus par l'OPCI sur la poche immobilière doivent être reversés aux actionnaires.

**SwissLife Dynapierre**, chaque fois que son résultat net le permettra, versera donc un dividende potentiel annuel qui sera réinvesti lorsque l'OPCI est détenu en unités de compte. La rentabilité finale du produit intégrera également la valorisation des immeubles et des actifs financiers liée à l'évolution positive ou négative des marchés immobiliers et financiers.







## Une gestion confiée à une équipe pluridisciplinaire de professionnels spécialisés

L'OPCI fait appel à plusieurs prestataires liés à son statut de véhicule financier et immobilier.

SwissLife Dynapierre s'est ainsi entouré des sociétés suivantes :

- Viveris REIM, société de gestion de portefeuille, ayant développé une compétence spécifique sur les OPCV (1,8 milliard d'euros sous gestion au 30/09/10),
- Société Générale pour les activités de dépositaire et valorisateur,
- Ad Valorem et FCC, experts immobiliers ayant l'expérience des OPCV et membres de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) pour la double évaluation indépendante des actifs immobiliers,
- SwissLife Immobilier, administrateur de biens (gestion et entretien des immeubles), gère 260 000 m<sup>2</sup> d'immeubles d'une valeur de 1,2 milliard d'euros, et dégageant des loyers de 63 millions d'euros.

## Un instrument réglementé

Au même titre que les OPCVM, l'OPCI est un véhicule réglementé, avec une valeur liquidative servant de base aux souscriptions et rachats. Vous bénéficiez de la fiscalité avantageuse de l'assurance vie en adossant votre contrat à l'OPCI.



# Les risques liés à un investissement dans l'OPCI SwissLife Dynapierre

SwissLife Dynapierre sera soumis à certains risques liés à son caractère financier et immobilier :

- ✓ Risques en capital.
- ✓ Risques liés à la stratégie d'investissement.
  - Risques liés aux investissements sur les marchés immobiliers :
    - Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV.
    - Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.
    - Risques liés à la promotion immobilière ou à la VEFA<sup>(1)</sup> (le gérant est susceptible d'acheter des terrains nus pour y faire construire des immeubles).
  - Risques liés au recours à l'endettement pour le financement des acquisitions immobilières :
    - La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.
  - Risques liés à la gestion discrétionnaire.
  - Risque de contrepartie de marché sur la poche financière.
  - Risques financiers (taux, crédit, actions, petites capitalisations, change).

<sup>(1)</sup> VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

## Principales caractéristiques de l'OPCI

Nom	SwissLife Dynapierre
Forme juridique de l'OPCI	SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)
Code ISIN	FR0010956904
Agrément AMF	12 octobre 2010
Devise de référence	Euros
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Valorisateur	Société Générale Securities Services-FAS
Société de gestion	Viveris REIM
Catégorie de part	B (réservée à l'assurance-vie)
Minimum d'investissement	75 €
Valeur liquidative initiale	1 000 € - Décimalisation au millionième
Valorisation	Mensuelle (dernier jour calendaire de chaque mois)
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Conditions de souscriptions/rachats	Ordres à transmettre au dépositaire au plus tard 2 jours ouvrés avant la date de la Valeur Liquidative. Règlement sous 6 mois maximum en cas de conditions de marché difficiles, ramené à 8 jours ouvrés dans les conditions normales. <sup>(2)</sup>
Commission de souscription	Acquise à la SPPICAV : 3 % Non-acquise à la SPPICAV : 3 %
Commission de rachat	Acquise à la SPPICAV : 0,1 %
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net : 2,39 % maximum TTC par an (2 % HT). Dont commission de gestion : 0,6 % TTC par an (0,5 % HT) Actif brut : 1,91 % maximum TTC par an (1,6 % HT).

NB : au sein de l'OPCI, les investissements immobiliers supportent les frais habituels liés à ce type d'investissement, ceux-ci sont donc répercutés dans les frais de la SPPICAV. Ainsi, la commission de souscription acquise à la SPPICAV permet de répercuter sur le nouveau souscripteur les frais liés aux acquisitions d'immeubles déjà effectuées. De même, les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent, outre la commission de gestion due à la société de gestion, la rémunération du dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes et des évaluateurs immobiliers. L'ensemble des frais sont mentionnés dans le prospectus et la note détaillée de la SPPICAV.

<sup>(2)</sup> Le souscripteur est averti que la SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme récupérée pourra être inférieure à celle investie en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV SwissLife Dynapierre sur la durée de placement. Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie SwissLife Assurance et Patrimoine adossé à des actions de la SPPICAV SwissLife Dynapierre, la compagnie d'assurance verse au souscripteur le montant du rachat du contrat d'assurance dans un délai de 2 mois maximum, conformément au Code des Assurances (Article L132-21).

# Les atouts de SwissLife Dynapierre

L'un des premiers OPCI accessibles et disponibles dans un contrat d'assurance-vie !

## Investissez dans la pierre, un actif tangible et solide

L'immobilier reste incontournable dans une épargne de long terme. Contrairement aux actifs cotés, ce type de placement s'appuie sur des immeubles construits pour durer et dont la première rentabilité est constituée par le loyer lorsque l'actif est loué.

## Diversification

Diversifier l'allocation des unités de compte de votre contrat d'assurance-vie dans une conjoncture difficile portée par des incertitudes fortes sur les marchés de taux et d'actions.

## Tranquillité

Investir dans l'immobilier sans supporter les contraintes liées à un investissement en direct (achat, gestion courante, revente) mais en conservant un risque immobilier et en contrepartie de frais de gestion.

## Accès aux compétences immobilières de Swiss Life

SwissLife Immobilier\* est l'administrateur de biens pour les immeubles composant l'OPCI. Elle dispose d'équipes de professionnels qui assurent la sélection des immeubles à acquérir, pour présentation à la société de gestion Viveris REIM, qui valide les acquisitions pour l'OPCI. SwissLife Immobilier prend également en charge la recherche des locataires et l'entretien des immeubles. Avec SwissLife Dynapierre, vous bénéficiez vous aussi de cette compétence, habituellement réservée à Swiss Life pour la gestion de son propre patrimoine.

\*SwissLife Immobilier applique lors de chaque rénovation, un cahier des charges précis comprenant des matériaux non polluants, d'autres pour économiser l'énergie, des systèmes pour gérer l'énergie utilisée par zone de travail. Le développement durable est totalement intégré dans les opérations de valorisation des immeubles gérés par SwissLife Immobilier.

Tout élément du présent document est communiqué à titre purement indicatif et n'a pas de valeur contractuelle. Avant tout investissement dans la SPPICAV il est nécessaire que vous procédiez, sans vous fonder exclusivement sur les informations qui vous ont été fournies, à votre propre analyse des avantages et des risques inhérents à la SPPICAV notamment d'un point de vue juridique, fiscal et comptable, en consultant, si vous le jugez nécessaire, vos propres conseils en la matière ou tous autres professionnels compétents.

VIVERIS REIM ne saurait en aucun cas être tenu responsable du fait d'une quelconque perte résultant de l'investissement dans la SPPICAV de l'usage du présent document ou du fait que vous vous soyez reposé sur les seules informations contenues dans ce dernier. Il est recommandé de se reporter à la rubrique « Profil de risque » de la Note Détaillée de la SPPICAV.

Votre Interlocuteur Commercial

**Viveris Reim**

Siège social :

6, allées Turcat-Méry

13008 Marseille

SA au capital de 340 000 €

Société de Gestion de

Portefeuille

Agrément AMF

n° GP 07000055

[www.viveris-reim.com](http://www.viveris-reim.com)

**SwissLife Assurance  
et Patrimoine**

Siège social :

86, boulevard Haussmann

75380 Paris Cedex 08

SA au capital de

154 797 164,35 €

Entreprise régie par le

Code des Assurances

341 785 632 RCS Paris

[www.swisslife.fr](http://www.swisslife.fr)