

## Document d'informations clés **DYNAMIQUE IMMOBILIER**

### **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**

Produit : **Dynamique Immobilier**  
Mandataire : **Birdee**  
Site web de l'entreprise : **www.birdee.co**  
Téléphone : **+352 20 30 16 22**  
Régulateur Luxembourgeois : **Commissariat aux Assurances**  
Régulateur Français : **Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution**  
Date de production du document : **6 novembre 2023**

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 DE PRODUIT**

Le produit concerné par le présent document est l'objectif de gestion « Dynamique Immobilier » proposée dans le cadre d'une convention de gestion sous mandat portant sur un contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

Le contrat d'assurance vie ou de capitalisation offre en effet la possibilité à l'investisseur de donner mandat à Birdee pour effectuer, en son nom et pour son compte, et ce conformément à l'objectif de gestion « Dynamique Immobilier » :

- la sélection des supports éligibles ;
- la modification de la répartition entre ces différents supports.

#### **OBJECTIF DU PRODUIT**

Cet objectif vous permettra d'être exposé en unités de compte de type OPC (Organisme de Placements Collectifs) exposés, dans des proportions adaptées à un niveau de risque élevé, à des placements tels que des actions d'entreprises, immobilier, des dettes d'états, des dettes d'entreprises et monétaire. Cet objectif ne comprend pas de garantie sur le capital. Les éléments qui caractérisent le Dynamique Immobilier sont sa flexibilité et la possibilité de détenir jusqu'à 100% d'OPC d'actions en fonction de l'état des marchés. En choisissant cet objectif, vous désirez atteindre la meilleure performance possible. Vous acceptez un niveau de risque plus important et êtes prêt à perdre tout ou partie de votre capital. Vous privilégiez un horizon d'investissement de long terme (supérieur à 8 ans). Au sein de cet objectif, environ 30% est dédié, au travers d'OPC d'immobilier, aux placements dans l'immobilier de bureau, résidentiel, public et industriel.

#### **INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS**

Ce produit est destiné aux investisseurs qui :

- Souhaitent avoir une prise de risque élevée et des investissements sur le long terme ;
- Ont une connaissance et une expérience suffisantes leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et risques des supports en unités de compte éligibles et de la gestion sous mandat ;
- Souhaitent déléguer à Birdee leur faculté de sélection et d'arbitrage entre les supports en unités de compte éligibles.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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

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 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si l'assureur n'est pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Toutefois, vous bénéficiez peut-être d'un système de protection des consommateurs (voir la section « Que se passe-t-il si Cardif Assurance Vie n'est pas en mesure d'effectuer les versements ? » du Document d'Informations Clés du contrat d'assurance vie). L'indicateur présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

### **INVESTISSEMENT : 10 000 EUR**

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	2 274 EUR	4 619 EUR	3 198 EUR
	Rendement annuel moyen	- 77,26 %	- 17,56 %	- 13,28 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 626 EUR	8 487 EUR	9 258 EUR
	Rendement annuel moyen	- 13,74 %	- 4,02 %	- 0,96 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 714 EUR	13 058 EUR	17 000 EUR
	Rendement annuel moyen	7,14 %	6,90 %	6,86 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 176 EUR	19 892 EUR	30 908 EUR
	Rendement annuel moyen	31,76 %	18,76 %	15,15 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais ne tiennent compte, ni des frais de gestion du produit, ni des frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation indiqués dans le Document d'Informations Clés de celui-ci, ni des frais spécifiques liés à l'option permettant d'investir sur l'objectif de gestion décrit dans le présent document.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que va me coûter cet investissement ?

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Les coûts totaux sont établis sur la base du seul versement initial. Ils tiennent compte des frais annuels maximum pouvant être prélevés dans chacun des compartiments et n'intègrent ni prélèvement social ou fiscal, ni participation aux bénéfices.

<b>INVESTISSEMENT DE 10 000 EUR</b>	<b>Si vous sortez après 1 an</b>	<b>Si vous sortez après 4 ans</b>	<b>Si vous sortez après 8 ans</b>
Coûts totaux	100 EUR	394,04 EUR	772,55 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	1 %	1 %	1 %

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### **CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT PAR AN**

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour la gestion de vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Ces commissions sont prélevées sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Ce montant est prélevé lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un pourcentage donné.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez vous adresser à Birdee :

- par courrier postal : 77-79 Parc d'Activités Capellen, 8308 Mamer, Luxembourg
- par courrier électronique : [info@birdee.co](mailto:info@birdee.co)
- par téléphone : +352 2030 1622