

SWISSLIFE DYNAPIERRE
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 7 316 897 euros
153 rue Saint-Honoré 75001 Paris
317 274 330 RCS Paris



Rapport Annuel

Exercice clos le 31 décembre 2021

PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires afin de vous rendre compte de l'activité de la société SWISSLIFE DYNAPIERRE (la « **Société** » ou la « **SPPICAV** ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous proposons d'examiner les points suivants inscrits à l'ordre du jour :

A titre ordinaire :

- Approbation du rapport annuel, du rapport du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 – Quitus aux administrateurs et à la Société de Gestion
- Affectation du résultat de l'exercice
- Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation dudit rapport
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes

A titre extraordinaire :

- Modification de l'article 2 des statuts de la Société (« *Objet* »)
- Modification de l'article 3 des statuts de la Société (« *Dénomination* »)
- Modification de l'article 26 des statuts de la Société (« *Assemblées générales* »)
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Le Conseil d'administration.

SOMMAIRE

GOVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE	4
RAPPORT DE GESTION	6
I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement	6
II. Évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice	14
III. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	21
IV. Éléments principaux de la gestion de la Société	23
V. Tableau des derniers exercices incluant les distributions effectuées	27
VI. Évaluation des actifs immobiliers	27
VII. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV	28
VIII. Information sur les délais de paiement	28
IX. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	28
X. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers	28
XI. Gouvernement d'entreprise	29
XII. Suivi et évaluation des risques	30
XIII. Suivi et gestion de la liquidité	37
XIV. Levier	38
XV. Description des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice écoulé	39
XVI. Changements substantiels	40
XVII. Changement des méthodes de valorisation	40
XVIII. Respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de la Société	40
XIX. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés	40
XX. Autres informations :	41
XXI. Contrôle des commissaires aux comptes	41
XXII. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la SPPICAV	41
XXIII. Modification des statuts et du prospectus	45
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	46
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	47
TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE	48

SWISSLIFE DYNAPIERRE
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 7 316 897 euros
153 rue Saint-Honoré 75001 Paris
317 274 330 RCS Paris

GOVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE

CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTEUR GENERAL – SOCIETE DE GESTION :

Conseil d'administration :

Denis LEHMAN
Né le 09/11/1969 à Paris 14^{ème}
25 rue Gerhard Prolongée 92800 Puteaux

SwissLife Assurances et Patrimoine
7 rue Belgrand
92300 Levallois-Perret
341 785 632 RCS Nanterre
Représenté par Eric Le BARON

SwissLife Banque Privée
7 place Vendôme
75001 Paris
382 490 001 RCS Nanterre
Représenté par Hervé MERCIER YTHIER

Les mandats des administrateurs arrivant à expiration, les actionnaires devront statuer sur leur renouvellement pour une nouvelle période de trois (3) années, soit jusqu'à l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

Directeur Général – Société de Gestion :

Swiss Life Asset Managers France

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 671.167 €, dont le siège social est sis Tour la Marseillaise, 2 bis boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenc, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 499 320 059, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07000055.

La société de gestion a été désignée pour une durée illimitée.

REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE DE GESTION

Julien GUILLEMET

COMMISSAIRE AUX COMPTES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

Le mandat du Commissaire aux comptes arrivant à expiration lors de la présente assemblée, les actionnaires, sous réserve des pouvoirs conférés au Conseil d'administration conformément à l'article L.214-24-31 du Code monétaire et financier applicable sur renvoi de l'article L.214-65 du Code monétaire et financier, devront statuer sur son renouvellement.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE -12, avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris

CATELLA VALUATION FCC - 20 Avenue de Wagram – 75008 Paris

Il vous est rappelé que le mandat de l'évaluateur immobilier arrivera à échéance au troisième trimestre 2022.

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE - 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris

Le dépositaire a été désigné pour une durée illimitée.

RAPPORT DE GESTION

I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement

STRATEGIE ADOPTEE SUR LA POCHE IMMOBILIERE

A. Poche immobilière non cotée

La stratégie de la SPPICAV sur sa poche d'Actifs Immobiliers Non Cotés consiste à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers.

Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE.

Ce sont 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. Ces actifs peuvent comprendre des actifs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction, emphytéose...), détenus directement ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière. Les immeubles pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.

Les immeubles pourront être détenus en indivision ou dans le cadre de copropriété.

Certains immeubles pourront faire l'objet d'une stratégie de valorisation commerciale (relocation de surfaces vacantes ou rotation locative visant à rehausser les loyers appliqués), qui peuvent impliquer des travaux d'amélioration.

La SPPICAV pourra ainsi acquérir des immeubles à construire ou à rénover, par exemple en régime de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière (CPI), ou selon des régimes étrangers équivalents, pour les mettre en location et bénéficier ainsi de la création de valeur correspondante.

La SPPICAV acquiert des immeubles dans le but de les louer. La mise en œuvre de cette stratégie vise également à maintenir la capacité de la SPPICAV à céder ses actifs pour lui permettre si nécessaire de faire face à des rachats ou de réaliser des arbitrages dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

A l'issue d'une période de trois (3) ans suivant la création de la SPPICAV¹, la poche immobilière de la SPPICAV est répartie de la façon suivante :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe : jusqu'à 100% ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés contrôlées (au sens du COMOFI art L214-36 I 2° et 3°) : jusqu'à 100 % de la poche d'Actifs Immobilier non Cotés (en part et actions de sociétés et comptes courants d'associés) ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés non contrôlées (au sens du COMOFI art R 214-85) : jusqu'à 20% maximum de la poche d'Actifs Immobiliers non Cotés (en part et actions de sociétés et comptes courants d'associés) ;
- Participation dans des organismes de placement collectif immobilier ou droits détenus dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent : jusqu'à 10 % maximum des actifs du fonds¹.

La SPPICAV pourra investir dans des FIA gérés par la Société de Gestion.

¹ Soit le 09 décembre 2010

Politique E, S, G

La démarche ESG est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, par :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPICAV;
- l'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 que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Les objectifs extra-financiers recherchés par l'application de critères E, S, G sur la poche composée des Actifs Immobiliers Non Cotés pour la SPPICAV sont les suivants :

Objectifs		Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors de France
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 – 20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de prédiagnostics écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à

		l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023
Gouvernance	A travers les objectifs visés au titre de la gouvernance, la SPPICAV recherche à impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion d'éthique des affaires). La vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles la SPPICAV investit est réalisée au travers des éléments suivants :	
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures.
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé,..).
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition

La sélection des investissements et la gestion des actifs est ainsi le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. La Société de Gestion cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SPPICAV. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion. Cette notation est revue a minima annuellement.

Parmi les indicateurs évalués sur chacun des 3 piliers E, S et G, se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Biodiversité.
- Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants,
- Gouvernance : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience.

La pondération entre ces trois domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine sociale/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance.

La Méthode d'Evaluation ESG est accessible aux investisseurs sur le site Internet fr.swisslife-am.com, et est revue a minima de manière annuelle.

- Ces évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion :
 - un référentiel est défini pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition : il permet d'évaluer les actifs sur la base des indicateurs disponibles à ce stade. Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif audit critère et d'en tirer un nombre de points.

– une grille propre à chacune des typologies des actifs en portefeuille, qui permet d'évaluer la prise en compte des indicateurs E, S, G de l'actif en phase d'exploitation.

- Des notes sur 100 sont obtenues pour chacun des indicateurs E, S, G.
- La note ESG globale des actifs est quant à elle obtenue en calculant la moyenne pondérée des notations des indicateurs et en appliquant des pondérations sur chacun des trois piliers (E, S, G).
- Les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.
- Au minimum 90% du patrimoine immobilier en valeur bénéficie d'une notation ESG.

Processus de sélection des actifs

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est de manière systématique évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement.

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon 3 ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la SPPICAV pour ladite poche.

Une politique de transparence incluant la méthodologie d'évaluation de ces objectifs est disponible sur le site Internet fr.swisslife-am.com.

B. Détention de titres de foncières cotées : de 0 à 15 % de la poche immobilière (soit de 0 à 9 % de l'actif de la SPPICAV).

La gestion des titres de foncières cotées a été déléguée au Déléataire de la Gestion Financière – Poche Foncières. La démarche E, S, G conduite sur ces actifs est la suivante :

Sélection des émetteurs :

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 Déléataire de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. L'évaluation de la performance ESG est ainsi obtenue via l'analyse des agences de notation (par exemple : Vigeo Eiris (volet Social), MSCI (volet Environnement et Gouvernance)) et Sustainalytics pour le traitement et le suivi des controverses ESG. Compte tenu de la notation effectuée sur la base des données transmises par ces 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. Elles sont de plusieurs sortes :

- problème de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations (par exemple portant sur leur capacité à gérer leurs risques ESG) qui ont utilisées comme input du modèle de scoring ESG par les différents fournisseurs; problème qui peut être atténué par le recours à des sources de données alternatives externes pour alimenter son modèle de scoring ;
- problème lié à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter (flux d'informations important en temps continu à intégrer au modèle de scoring ESG) : ce problème peut être atténué par le recours à des technologies d'intelligence artificielle et aux analystes qui travaillent à transformer la donnée brute en une information pertinente ;
- problème lié à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG mais qui est traité en amont du modèle utilisé par les fournisseurs de données pour chaque secteur (et parfois chaque entreprise) : les fournisseurs de données utilisent une approche quantitative validée par l'expertise de chaque spécialiste sectoriel et le retour des investisseurs pour déterminer les facteurs ESG les plus pertinents pour un secteur donné (ou pour une entreprise particulière le cas échéant).

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Le taux de couverture de l'analyse ESG pour la poche Foncières cotées est au minimum de 90%, hors liquidités.

Exclusion des émetteurs :

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, 20% des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

STRATEGIE ADOPTEE SUR LES POCHEs FINANCIERES ET DE LIQUIDITE

a) Poche de liquidité :

La SPPICAV constitue une poche de liquidité notamment afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SPPICAV ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Dans les trois premières années suivant la date de création de la SPPICAV, la poche de liquidités peut représenter 100% des actifs de la SPPICAV.

Elle représente à l'issue du délai de trois (3) ans suivant la création de la SPPICAV au minimum 10% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

Elle est composée notamment de²:

- bons du Trésor ;
- instruments du marché monétaire mentionnés au 2° du I de l'article L. 214-24-55 du COMOFI dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
- obligations négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du COMOFI qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
- parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
 - o Etre des OPCVM de droit français relevant de la section 1 ou des FIA relevant du paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du COMOFI ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 ;
 - o Etre investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ou sur des dépôts ou liquidités mentionnés aux 4° et 6° du I de l'article L. 214-24-55 du COMOFI ;

- de dépôts à terme satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - o Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite. Le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du COMOFI;
 - o Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - o Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
 - o La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.

- de dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions suivantes :
 - o Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme de placement collectif immobilier
 - o La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
 - o La rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme.

La notation par les agences de rating des actifs de la poche de liquidité, listés ci-dessus, et détenus en direct par la SPPICAV sera de type « investment grade », c'est-à-dire qu'elle ne sera pas inférieure 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. Elle ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs.

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la SPPICAV pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces OPCVM peuvent également être gérés par le Délégué de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

b) Poche financière

La poche financière de la SPPICAV représente 30 % maximum de l'actif de la SPPICAV. Elle peut être investie en parts ou actions d'OPCVM ou de FIA eux-mêmes investis en 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.

Les fonds sélectionnés seront des OPCVM ou des FIA :

- Investis dans les pays de l'OCDE ;
- Actions (large cap/small cap);
- Taux (emprunts d'état, crédit)
- OPCVM ou FIA Diversifiés ;
- OPCVM ou FIA Monétaires ;
- OPCVM ou FIA de type Total Return ;
- Obligations corporate.
- OPCVM ou FIA à vocation générale.

Cette poche peut également contenir des actions de foncières cotées répondant à la stratégie présentée à l'article 4.3.1 B Il est rappelé que la gestion d'une partie de la poche financière a été déléguée au Délégué Financier – Poche Foncières.

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 Il 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 Société de Gestion s'interdit d'investir en direct dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS)

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la SPPICAV pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces OPCVM peuvent également être gérés par le Délégué de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

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 (comme par exemple des CDS ou EMTN structurés ou des options à barrière...).

Les contreparties des instruments financiers à terme conclus de gré à gré sont les établissements ayant la qualité de dépositaire d'organisme de placement collectif, les établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques ou des entreprises d'investissement dont le siège est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et qui sont habilités à fournir le service de tenue de compte-conservation d'instruments financiers pour le compte de tiers et les services accessoires comme la tenue de comptes d'espèces correspondant à ces instruments financiers ou la gestion de garanties financières et dont le montant des fonds propres, au sens du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, est au moins égal à 3,8 millions d'euros.

Il ne sera pas utilisé d'instruments dérivés à des fins d'exposition à un marché.

STRATEGIE DE FINANCEMENT

Le ratio maximum d'endettement immobilier bancaire et non bancaire (en ce inclus via le crédit-bail), direct et indirect, de la SPPICAV est limité à 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, est de 1,67 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SPPICAV, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SPPICAV. L'exposition de la SPPICAV est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la SPPICAV et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le ratio d'endettement sera apprécié dans les conditions prévues aux articles R. 214-104 et R. 214-105 du COMOFI, au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.

Cet endettement a notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les Actifs Immobiliers. Les emprunts peuvent être souscrits auprès de sociétés de financement ou d'établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques. Les établissements sollicités seront principalement des établissements de crédit.

La SPPICAV pourra avoir recours au crédit-bail immobilier soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

COMPTES COURANTS, DELIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

La SPPICAV pourra en outre avoir recours à des prêts d'actionnaires ou de comptes courants d'associés.

D'autre part, la SPPICAV peut s'endetter à hauteur maximum de 10% de la valeur de ses actifs autres qu'immobiliers sous forme d'emprunts d'espèces.

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.

SWISSLIFE DYNAPIERRE

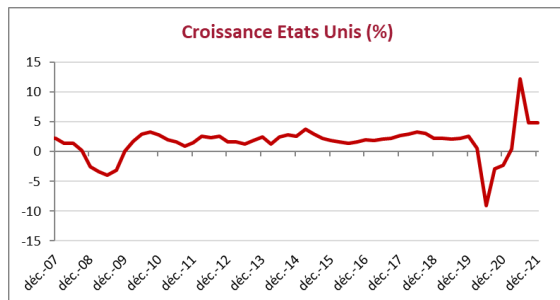
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 7 316 897 euros
153 rue Saint-Honoré 75001 Paris
317 274 330 RCS Paris

II. Évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

a. Environnement Financier 2021

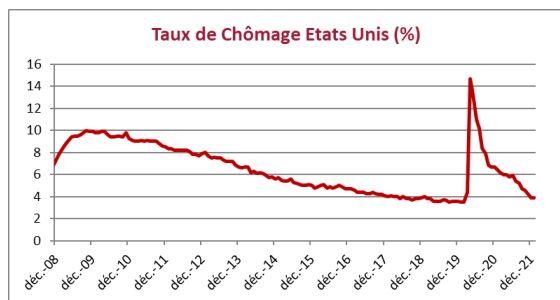
En 2020, la contraction du PIB mondial a été de 3,2%. Cette chute, la plus violente de l'histoire, s'est accompagnée d'un rebond spectaculaire en 2021, estimé autour de 5,9% par le FMI (en date du 25 janvier 2022). Ce rebond résulte de la vigueur des mesures d'endiguement mises en place sur le plan monétaire et fiscal. Toutefois, de grandes différences régionales sont visibles en matière de rythme de croissance : sans surprise les pays émergents restent à la traîne.

Aux Etats-Unis, la croissance du PIB serait de 5,5% en 2021. L'accélération de l'activité en début d'année a déjà permis à l'économie américaine de dépasser son niveau pré-Covid.



Source : Bloomberg

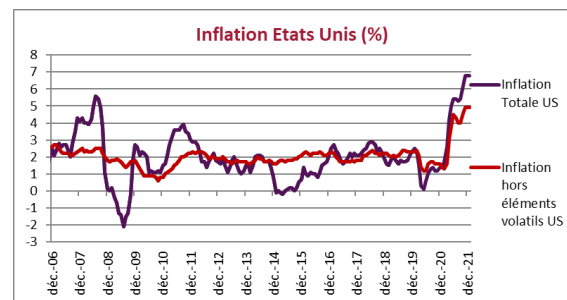
Le rebond de l'activité aux Etats-Unis s'est traduit par une baisse du taux de chômage à 4%. Le marché du travail est particulièrement tendu dans certains secteurs, ou les offres disponibles restent nombreuses. Ces déséquilibres créent également des tensions sur les salaires et l'inadéquation entre l'offre et la demande a été longuement scrutée par la Fed pour télégraphier ses annonces aux marchés, car à moins de 4%, le marché du travail est considéré en surchauffe.



Source : Bloomberg

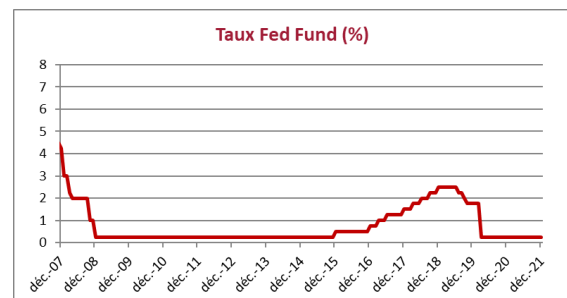
La vigueur de la reprise, le rebond du prix de l'énergie mais aussi celle des loyers expliquent l'emballement de l'inflation américaine : en décembre dernier, elle ressort à 7% sur un an.

D'une inflation transitoire, l'inflation a été perçue comme plus durable avec des anticipations à la hausse sur les marchés financiers. Selon notre scénario, l'inflation devrait s'assagir en 2022 à 4,2% et se stabiliser en 2023.



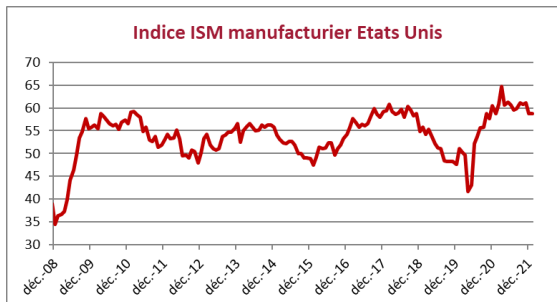
Source : Bloomberg

Depuis fin 2021, la Fed durcit sa position : après l'annonce de l'arrêt progressif des achats de titres en mars, elle annonce un cycle de normalisation de son taux directeur des Fed Funds avec trois hausses en 2022, trois en 2023 et deux en 2024. Les marchés ont réagi à ces annonces entraînant une plus forte volatilité observée sur les cours boursiers.



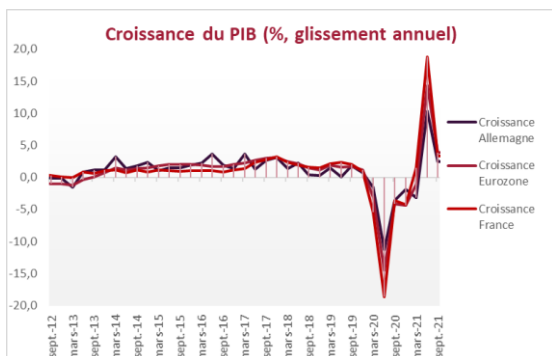
Source : Bloomberg

L'indice ISM Manufacturier a atteint un point haut depuis 2008 même si en ralentissement sur les derniers mois. Son niveau reste élevé, comme celui des PMI services, à plus de 50 : ils sont le témoignage d'une croissance soutenue de l'économie américaine pour les mois à venir.



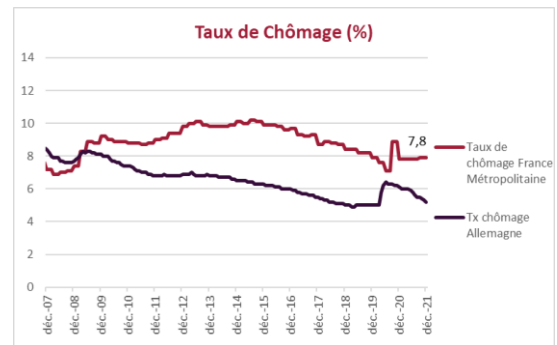
Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.

En Europe le rebond du PIB a été notable, dans le sillage des mesures de soutien mis en place en 2020. En zone euro, plus particulièrement, les politiques vaccinales ont permis de passer les différentes vagues sans que les confinements partiels n'entament la reprise. En termes de PIB, la zone tangente vers son niveau pré-Covid, grâce à la vigueur de la reprise. Néanmoins, la croissance des PIB des membres de la zone euro témoigne de réalités assez hétérogènes. En 2021, le PIB allemand ressort à 2,7%, inférieur à la moyenne de la zone et en ligne avec les tensions sur les chaînes d'approvisionnement qui entament le potentiel de l'industrie manufacturière. La France aurait enregistré une croissance de 6,8% en 2021, elle ferait mieux que ses pairs. Le Royaume-Uni aurait connu un rebond soutenu de son PIB à hauteur de 6,9% : le niveau du PIB resterait néanmoins bien en dessous de son niveau pré-crise comparativement à celui de la zone euro. Nombreuses sont les économies où le rebond de l'activité en 2021 ne compense sa chute observée en 2020. En 2022, la croissance ralentirait mais son rythme resterait supérieur à son potentiel.



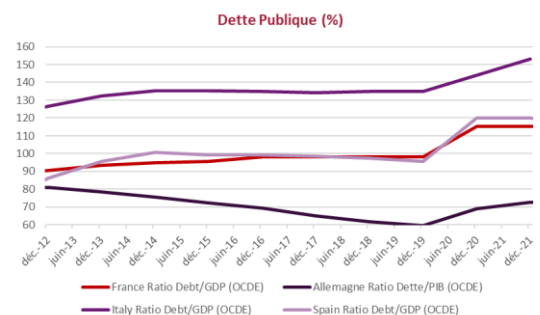
Source : Bloomberg

Les taux de chômage sont en recul dans le sillage de la reprise mais les baisses sont différenciées car fortement dépendantes des mécanismes de soutien mis en place en 2020. La croissance de l'emploi est forte dans certains secteurs et des goulots d'étranglement persistent faute d'offre.

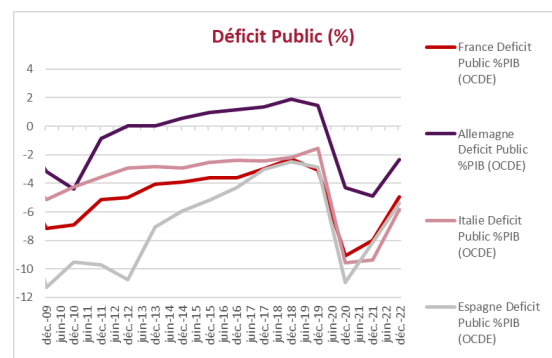


Source : Bloomberg

L'accélération de l'activité en 2021 ne doit pas occulter les enjeux à venir, en particulier sur l'aspect des finances publiques à moyen terme. Les aides ont entraîné une augmentation substantielle de la dette publique de tous les pays européens. Celle de l'Italie atteint 152% du PIB, celle de la France 115% et celle de l'Allemagne atteint 71% du PIB. Cette augmentation peut sembler indolore pour l'Allemagne mais elle ne l'est pas pour la France, puisque son profil penche plus du côté de celui de l'Italie et de l'Espagne que du profil de celui des pays garants de l'austérité budgétaire. La France ne peut échapper à une réduction de son déficit une fois la crise passée : elle doit en effet maintenir sa crédibilité sur les marchés financiers. Avant cela, l'échéance présidentielle d'avril 2022 sera scrutée par les marchés.



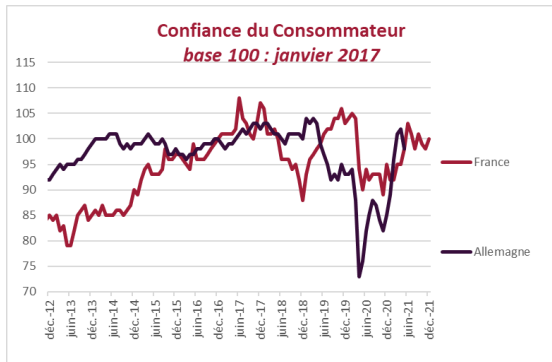
Source : Bloomberg



Source : Bloomberg

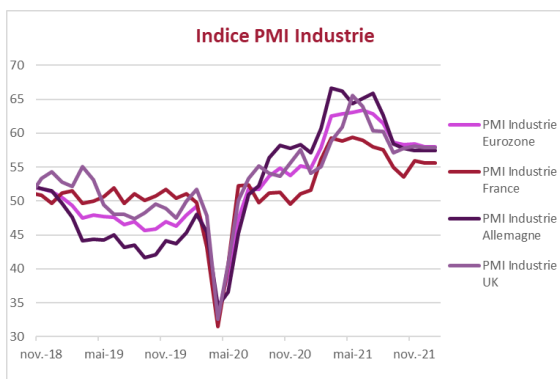
Les indicateurs de confiance des ménages se sont nettement améliorés même si les indicateurs des consommateurs sur la variable prix témoignent d'une inquiétude.

A l'image des américains, les ménages allemands sont conscients que la forte hausse de l'inflation vient éroder leur pouvoir d'achat.

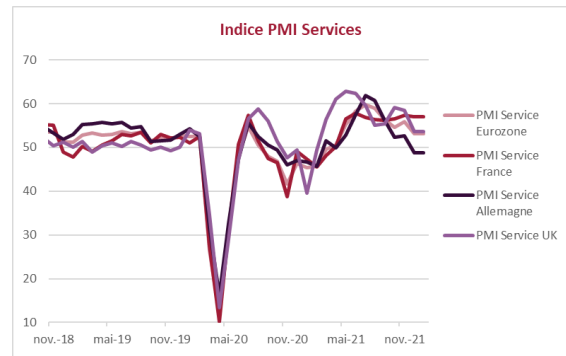


Source : Bloomberg

Tout comme aux Etats-Unis, les PMI industriels européens ont fortement rebondi et restent en territoire expansionniste malgré leur baisse de niveau. La reprise de l'industrie manufacturière en Allemagne reste entamée par le ralentissement des échanges et le manque de certaines consommations intermédiaires comme les semi-conducteurs nécessaires pour son industrie automobile. Le Royaume-Uni a bénéficié d'un effet compétitivité lié à la baisse de la livre sterling. Les PMI dans les services ont bien rebondi au troisième trimestre en France, Espagne et Italie. Dans l'ensemble de la zone euro, les PMI services restent au-dessus de leur niveau de 2018 même si l'activité tourne au ralenti dans l'hôtellerie-restauration, les loisirs et la culture.



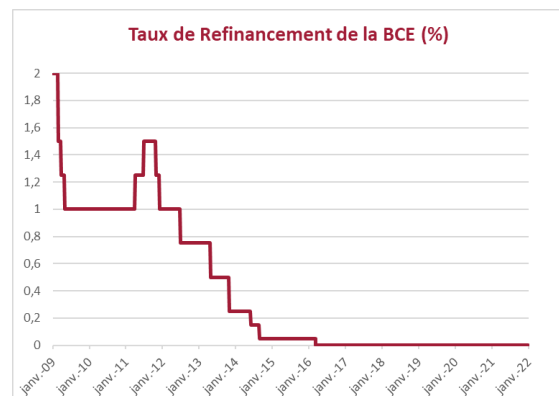
Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.



Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.

La BCE a entamé une stratégie de réduction d'achats de titres en lien avec l'arrêt du *Pandemic Emergency Programme* en mars : le montant mensuel devrait passer de 75 Mrds d'euros au premier trimestre à 40 Mrds au second, 30 Mrds et 20 Mrds d'euros au quatrième pour durer « aussi longtemps que nécessaire ». Pas de hausse de ses taux directeurs à l'agenda pour l'instant.

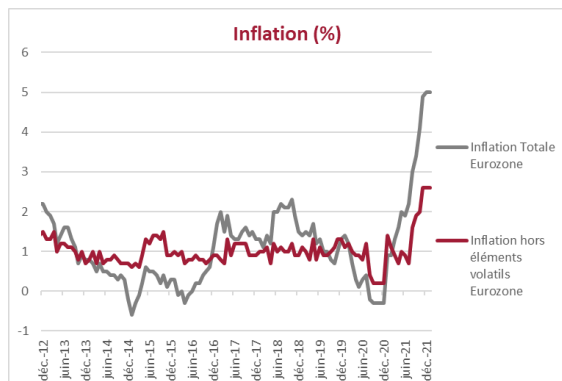
Le stock des *Bunds* disponibles sur le marché va se réduire de €26 milliards en 2022, ce qui va contribuer à maintenir des taux d'intérêt bas durant l'année, et cela malgré l'émission nette de €54 milliards d'emprunts par le Trésor allemand.



Source : Bloomberg

Compte tenu de la hausse des prix de l'énergie, des métaux, semi-conducteurs et la persistance des goulots d'étranglement, l'inflation en zone euro a augmenté et s'est accélérée en fin d'année pour atteindre un niveau historique. Les différences sont importantes entre économies : en Allemagne, l'inflation ressort à 5,7% contre 3,4% en France en décembre 2021.

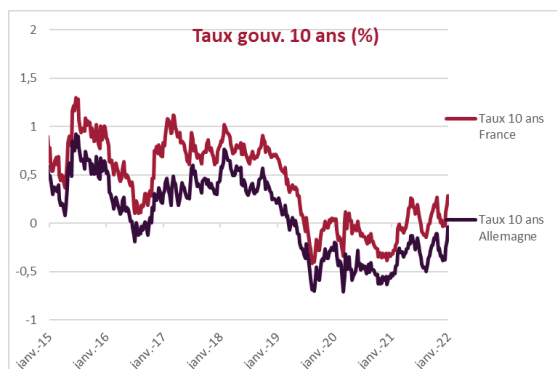
L'épargne des ménages s'est accumulée et il est clé qu'elle soit dépensée pour soutenir la demande domestique.



Source : Bloomberg

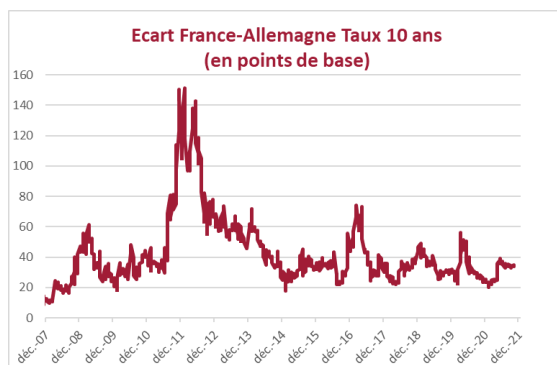
Les marchés considèrent que les effets de la pandémie sont terminés et ils jouent la normalisation de la politique monétaire par les banques centrales, avec une séquence différenciée entre les zones.

Les taux des obligations d'Etat allemand et français sont passés en territoire positif. Les investisseurs continuent de préférer l'Allemagne et la France, jugés sans risque.



Source : Bloomberg

L'écart entre les emprunts d'Etat allemands et français est finalement resté assez stable en 2021, mais le spread pourrait temporairement s'écarter à l'issue du second tour des élections présidentielles, voire à perdurer dans le cas d'une issue jugée défavorable quant à l'avenir de la politique économique de la France

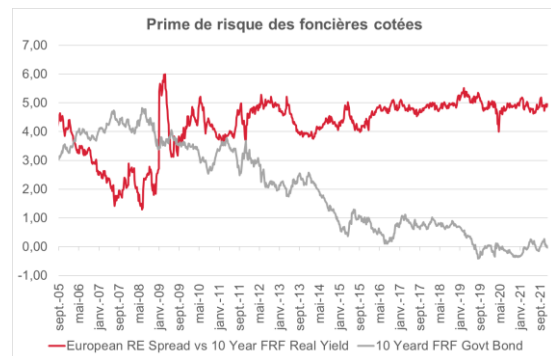


Source : Bloomberg

b. Environnement Immobilier 2021

Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées est restée globalement stable en 2021. La légère hausse du taux sans risque observée depuis le quatrième trimestre 2021 en lien avec les pressions inflationnistes pourrait faire remonter les taux de rendements implicites après plusieurs années de compression.



Source : Bloomberg

Immobilier direct

Malgré les aléas de l'épidémie de Covid-19, le marché français de l'immobilier résidentiel a fait preuve de solidité depuis le début de 2021.

À fin août 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois dépasse, une fois encore, le volume record du mois précédent, avec 1 208 000 transactions, en hausse de 23 % sur un an. La très forte fluidité du marché depuis la fin de la première période de confinement et la mise en place efficace d'amortisseurs économiques et sociaux ont permis aux Français d'accélérer ou de concrétiser leur projet immobilier, expliquant les niveaux historiquement hauts observés à la fin de l'été. La crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille et cela jusque dans des départements limitrophes. Mais il n'y a pas d'"exode" urbain à ce jour. La tendance constatée ne concerne qu'une partie de la population en capacité de s'organiser, tant personnellement que professionnellement. Elle n'intéresse pas la majorité de la population française et, corrélativement, pas non plus celle des accédants à la propriété. Cette tendance, liée aux confinements, pourrait en fait n'impliquer qu'une population précise et limitée, sociologiquement définie (âge, profession...).

En revanche, ce mouvement vers des communes plus petites où la pression foncière est moins forte pourrait concerner davantage de personnes, notamment celles qui n'ont désormais plus la capacité d'acquérir un bien dans les grands centres urbains, au regard de la tension foncière. Ces mouvements pourraient aussi faire écho à la fin de l'opportunité « offerte » par des taux bas ; la capacité à compenser en capital emprunté la hausse des prix pourrait ainsi avoir atteint sa limite. L'enjeu sur les prix est fort dès lors que le manque actuel de biens à vendre entraîne mécaniquement leur hausse.

Au 2^{ème} trimestre 2021, les prix des logements anciens en province augmentent de 2,1%. Sur un an, la hausse des prix s'accroît encore avec +7% entre le 2^{ème} trimestre 2020 et le 2^{ème} trimestre 2021. En revanche, les prix des logements anciens en Île-de-France sont quasi stables à +0,1% au 2^{ème} trimestre 2021. Sur un an, les prix ralentissent avec +3,1%. Et à Paris, les prix des appartements sont quasi stables (-0,2 %).

Dans le secteur du logement, le volume des transactions dans l'ancien a légèrement baissé en 2020 pour atteindre environ 900 000 ventes mais reste au-dessus de la moyenne de long-terme (825 000 ventes). Les prix ont poursuivi leur tendance haussière amorcée en 2016 avec une hausse moyenne de 5.8% pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T2 2019 et le T2 2020. En Île-de-France et à Paris, les prix ont évolué de manière sensiblement égale (respectivement +6.5% et +6.6%) sur la période. Seules 12 100 mises en vente de logements neufs (tous types d'habitat confondus) ont été enregistrées en Île-de-France. La hausse est de 62 % sur un an mais doit être relativisée car le confinement de 2020 avait stoppé les procédures de vente.

Sur le marché du neuf, après une année 2020 morose, l'activité a été poussive au 1^{er} semestre 2021. La construction de logements neufs a fortement ralenti au deuxième trimestre avec -24% de mises en chantier et -30% de ventes en un an. La crise du logement neuf s'explique notamment par l'année électorale au niveau municipal qui entraîne à la fois un manque d'offre et d'investissements sur le marché. Par ailleurs, la crise sanitaire est venue prononcer la décroissance du secteur.

En 2020, plus de 6 milliards d'euros avaient été investis sur le marché français de l'immobilier résidentiel, soit une hausse de 55 % par rapport à 2019 et un niveau jamais atteint auparavant.

Représentant 18 % de l'ensemble des sommes engagées en France, les logements étaient même devenus la deuxième classe d'actifs la plus prisée des investisseurs. Le 1^{er} semestre 2021 a permis de conforter cette deuxième place et de creuser l'écart avec les commerces.

Ainsi, les ventes en bloc ont dépassé les 4 milliards d'euros, soit une part de 30 % et une forte hausse de 34 % par rapport au 1^{er} semestre 2020. Une seule opération suffit à expliquer la performance exceptionnelle du 1^{er} semestre 2021. Portant sur 5 900 logements existants et près de 4 000 logements neufs en région parisienne pour une valeur approchant les deux milliards d'euros, le partenariat signé entre AXA et IN'LI représente ainsi près de la moitié des sommes investies en France sur la période.

Île-de-France			PARIS		
Prix au m ² : 6 830 €			Prix au m ² : 10 700 €		
↑ 0.5 % Evo. trimestrielle	↑ 1.6 % Evo. sur 1 an	↑ 26.0 % Evo. sur 5 ans	↓ -0.4 % Evo. trimestrielle	↓ -1.4 % Evo. sur 1 an	↑ 28.6 % Evo. sur 5 ans

Source : paris.notaires.fr, Dec-2021

Le marché de l'immobilier de bureaux a repris des couleurs en 2021 après une année 2020 très en recul. Au total, plus d'1,8 millions de m² de bureaux auront été commercialisés en 2020 en Île-de-France, en hausse de 32% par rapport à 2020 mais en retrait de 18% par rapport à la moyenne décennale. La reprise observée sur le marché locatif s'est notamment confirmée au quatrième trimestre avec 631 000m² de demande placée.

Le taux de vacance a légèrement augmenté en 2021 pour atteindre 7,4% à la fin de l'année (contre 6,8% fin 2020). Cette hausse cache de fortes disparités entre le marché parisien qui voit son offre diminuer depuis plusieurs trimestres (taux de vacance de 4,1% en moyenne) et d'autres marchés tels que péri-Défense ou les premières couronnes Nord et Sud sur lesquels l'offre est en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Les valeurs locatives en Île-de-France sont stables pour les loyers de première main alors que celles de seconde main sont en régression de 2%. Seul le Croissant Ouest voit ses loyers de première main progresser (+3%) porté par le secteur Neuilly-Levallois. La baisse des valeurs de seconde main s'effectue de manière différente selon les secteurs : -2% pour le QCA et La Défense et -9% à Paris Centre Ouest.

Les valeurs locatives *Prime* enregistrent des valeurs disparates : le prime parisien s'affiche en hausse de +7%, alors que le secteur de La Défense et la première couronne sont en régression de -7% et -2% respectivement. L'évolution des mesures d'accompagnement constitue une variable d'ajustement importante dans la négociation des loyers et explique en partie la résilience des loyers faciaux.

Ces mesures ont connu une augmentation importante depuis le quatrième trimestre 2020 pour s'établir à 24% au 2^{ème} 2021 en moyenne.

Le marché de l'investissement a connu une accélération en fin d'année avec près de 6 milliards d'euros investis au 4^{ème} trimestre, soit une hausse de 91% par rapport au 3^{ème} trimestre 2020. Néanmoins, cette progression ne permet pas de rattraper le retard accumulé en début d'année. Ainsi, le marché francilien enregistre €14,7 mds d'euros à la fin de l'année 2021, accusant un recul de 25% par rapport à 2020. Cette baisse se confirme à l'échelle nationale avec €24,9 mds d'euros engagé en 2021, soit une baisse de 8% par rapport à l'année 2020.

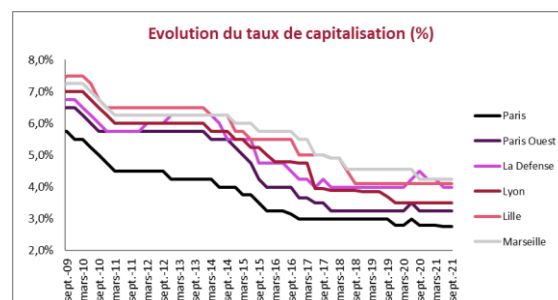
Les taux de rendements bureaux demeurent à leur niveau plancher compte-tenu de la concurrence accrue entre les investisseurs pour acquérir les rares opportunités « Core ». Les taux *prime* franciliens et régionaux restent ainsi globalement stables, sauf pour La Défense qui retrouve son taux historique de 4%.

	Taux Cap. (%)		Loyer (€/m ² /an)	
	sept-21	evo. N-1	sept-21	evo.
Paris Centre (CBD)	2,75%	-0,05%	930	8,1%
Paris Centre Est	3,25%	0,00%	550	0,0%
Paris Rive Gauche	3,00%	0,00%	750	3,4%
Paris La Defense	4,00%	-0,50%	500	-9,1%
Paris Ouest	3,25%	0,00%	600	0,0%
Paris Boucle de Seine	5,25%	0,25%	250	0,0%
Paris Sud Ouest	3,25%	0,00%	490	-2,0%
Paris Nord	4,00%	0,25%	350	0,0%
Paris Sud	3,75%	0,00%	340	-5,6%
Paris Est	4,00%	0,00%	320	0,0%
Paris Decentralised	5,75%	0,50%	235	0,0%
Lyon	3,50%	0,00%	340	4,6%
Marseille	4,25%	0,00%	260	0,0%
Bordeaux	4,50%	-0,25%	180	0,0%
Strasbourg	5,75%	0,00%	190	0,0%
Lille	4,10%	0,00%	190	0,0%
Toulouse	4,75%	0,25%	190	0,0%
Nice	4,75%	0,00%	195	0,0%
Nantes	4,75%	0,00%	170	0,0%

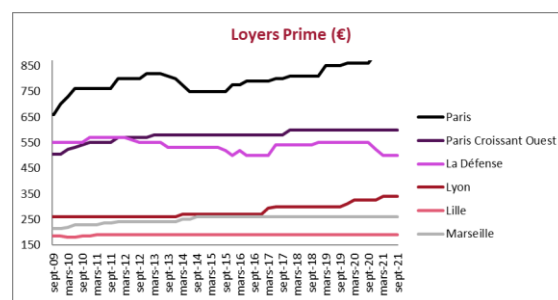
Taux Cap. = Taux « Prime »
Loyers : Valeurs faciales « Prime €/m²/an »
Source : Cushman&Wakefield

Dans le contexte du plan massif de rachat d'obligations d'Etats lancé par la BCE, l'immobilier apparaît toujours comme un placement attractif grâce à des primes de risques importantes.

L'écart entre les taux immobiliers et les taux obligataires négatifs est resté stable en 2021, expliquant en partie les afflux de capitaux sur cette classe d'actifs.

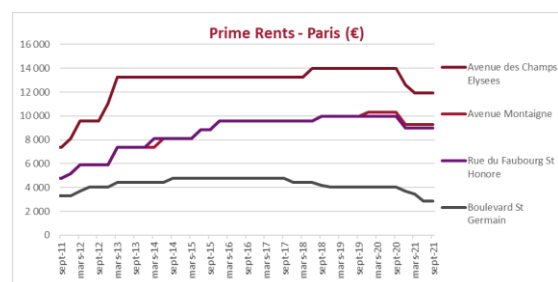


Source : Cushman&Wakefield

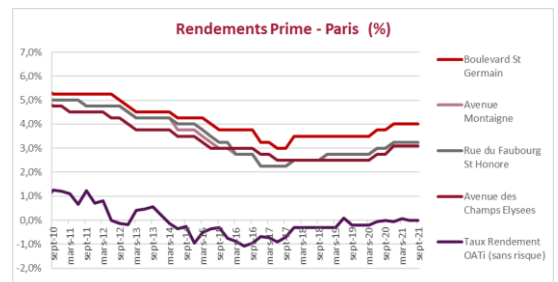


Source : Cushman&Wakefield

Les loyers commerce ont globalement diminué en 2021. Notamment, le loyer *Prime* sur les Champs-Élysées est retombé à son niveau de 2013. De la même manière, les rendements de l'ensemble de ces localisations *Prime* ont augmenté de 25 bps, reflétant l'incertitude des investisseurs pour cette classe d'actifs en temps de crise sanitaire.

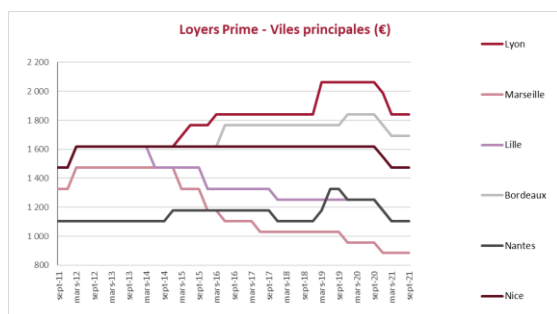


Source : Cushman&Wakefield

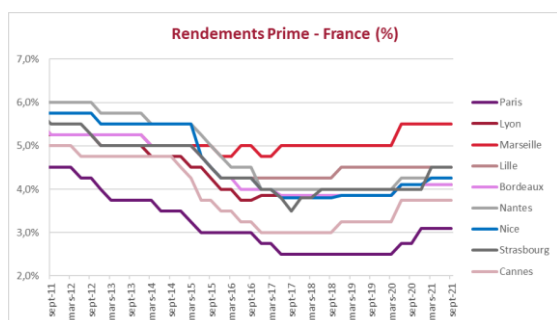


Source : Cushman&Wakefield

La plupart des villes régionales ont vu leur loyer chuter en 2021 et quasiment toutes ont subi une augmentation de leur taux de rendement entre 25 bps (Lyon, Nantes, Nice) et 50 bps (Marseille, Cannes).



Source : Cushman&Wakefield



Source : Cushman&Wakefield

Les conséquences de la crise sanitaire ont touché le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au cours du 1^{er} semestre 2021, après avoir impacté le marché utilisateurs en 2020. Le 2^{ème} semestre marque toutefois un rebond des deals sur toutes les classes d'actifs. Les conséquences de la crise sanitaire ont touché le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au cours du 1^{er} semestre 2021, après avoir impacté le marché utilisateurs en 2020. Le 2^{ème} semestre marque toutefois un rebond des deals sur toutes les classes d'actifs.

- €15,3 milliards en bureaux.
- €4,9 milliards en logistique. L'immobilier logistique, qui a trouvé un nouveau statut d'immobilier stratégique avec la crise sanitaire.
- €3,1 milliards de commerces, encore en régression de 30% par rapport à l'année 2020.

Cette nouvelle ventilation par type d'actifs porte les volumes investis sur les régions à 5,7 milliards d'euros. Le marché francilien, davantage dépendant des bureaux (qui totalisent 12 milliards d'euros, soit plus de 87% du montants engagés) et où l'offre logistique se fait rare, recule à 13,7 milliards d'euros.

III. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

1) Vie sociale

Au cours de l'exercice 2021, les évènements significatifs suivants sont intervenus :

10/03/2021	Modification du prospectus : <ul style="list-style-type: none">- Modification de l'objectif de gestion et de la stratégie d'investissement avec l'ajout des critères extra financiers dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers et des foncières cotées- Mise en conformité avec le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, dit Règlement « SFDR »- Mise en adéquation de la terminologie avec la procédure interne de valorisation de la Société de Gestion : ajout de l'expert interne en évaluation (Swiss Life Asset Managers France) en tant qu' « Acteurs de la SPPICAV » ;- Ajout de précisions sur la définition de l'effet de levier au sens de la directive AIFM- Ajout de précisions sur les déclarations de résidence fiscale de l'investisseur
11/05/2021	Nomination de Monsieur Denis LEHMAN, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Per ERIKSON, démissionnaire
21/07/2021	Modification du prospectus : <ul style="list-style-type: none">- Précision sur les objectifs ESG afin de se conformer aux exigences liées au projet de labellisation ISR : ajout des critères ESG en particulier sur la poche financière, modification des actifs éligibles afin de ne permettre l'investissement que de manière indirecte via des fonds (étant précisé que les actions de foncières cotées restent éligibles en direct).- Création d'une nouvelle catégorie d'action (Action W), destinée à la souscription aux clients professionnels de type compagnies d'assurance souscrivant pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance-vie et de capitalisation, ou de fonds internes collectifs de droit Luxembourgeois ou leur équivalent qu'elles gèrent.
15/12/2021	Modification du prospectus : <ul style="list-style-type: none">- Mise en conformité du prospectus avec le règlement européen SFDR : indication de la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité (PAI) par la société de gestion ;- Mise en conformité du prospectus avec le règlement européen dit « Taxonomie » ;- Précisions d'ordre technique ou rédactionnel :<ul style="list-style-type: none">o mise à jour du prospectus suite à l'obtention du label ISR ;o précision sur les frais pouvant être supportés par la SPPICAV suite notamment à l'obtention du label ISR.

2) Portefeuille - Gestion de la SPPICAV

En 2021, dans un contexte sanitaire et économique toujours incertain et volatile impactant encore fortement de nombreux secteurs d'activités à travers le monde, la SPPICAV SWISS LIFE DYNAPIERRE est parvenu à délivrer en fin d'année un bon niveau de performance dividendes réinvestis s'élevant à 3,08%.

Tout au long de l'année, la SPPICAV a continué de mettre en œuvre sa stratégie visant à favoriser une poche immobilière présentant des actifs résilients aux fondamentaux solides, tant sur le plan locatif qu'au niveau de leur localisation et de leurs caractéristiques techniques.

La stratégie de redynamisation de la poche financière déjà amorcée en 2020 à travers l'ouverture aux marchés européens des foncières cotées s'est également révélée payante, avec un indice IEIF REIT Europe en augmentation de 25,06% sur l'année qui a été vecteur additionnel de performance pour la SPPICAV.

Au global, le patrimoine immobilier de DYNAPIERRE a su démontrer sa capacité à résister et à rebondir en incarnant les fondamentaux décrits ci-dessus, affichant des valeurs d'expertise globalement à la hausse sur l'exercice 2021 avec 3,27% d'appréciation à périmètre constant. Ces valeurs sont avant tout portées par les actifs de bureaux composant le portefeuille d'immobilier physique à hauteur de 56,55% et qui affichent une hausse de 2,62% sur l'exercice, gage de leur solidité et de leur aptitude à s'adapter face à la nouvelle organisation du travail.

Par ailleurs, les commerces (16,91% du portefeuille) présentent également une belle amélioration des valeurs avec une hausse de 3,07% sur cette classe d'actif, en phase avec leur réouverture progressive tout au long de l'année.

Les actifs français ont particulièrement bien performé sur 2021, affichant des augmentations respectives de 3,93% et 2,84% sur la période.

L'année 2021 a également été marquée par le refinancement des actifs Diderot et Fleurus à hauteur de 46,100,000 euros le 13 avril 2021, visant à améliorer la performance globale de la SPPICAV à travers une augmentation de son niveau d'endettement.

Enfin, plusieurs cessions ont eu lieu sur l'année 2021 permettant à DYNAPIERRE de cristalliser de la performance issue de son patrimoine immobilier à travers des plus-values réalisées sur cessions d'actifs s'élevant à plus de 13M€ principalement dégagées sur les actifs ci-dessous :

- Actif de bureau situé rue de la terrasse à Paris pour 7,703,084,08€
- Actif de bureau situé à Lille pour 5,840,833,53€

Ces désinvestissements stratégiques permettront de redéployer des fonds sur des actifs à plus haut potentiel de création de valeur courant 2022 tout en améliorant la diversification du portefeuille par la diminution du poids du marché des bureaux au profit d'autres classes d'actifs.

3) Prise de participation

En application des articles L. 233-6 et L. 247-1 du Code de commerce, nous vous signalons que la Société n'a pris aucune participation significative en France ou à l'étranger au cours de l'exercice écoulé.

4) Souscriptions et rachats de la SPPICAV

▪ Souscriptions

Sur l'année 2021, les souscriptions (nettes de commission de souscription) s'élèvent à 163 822 282,85€

▪ Rachats

Sur l'année 2021, les rachats s'élèvent à 16 066 137,86€

IV. Éléments principaux de la gestion de la Société

1) Composition de l'actif

Au 31 décembre 2021, l'actif de la SPPICAV est composé de la manière suivante :

- Actifs immobiliers détenus par la SPPICAV :

Actif	Ville	Typologie	Pays	Valeur d'expertise
Paris rue de Rome	Paris	Hôtel	France	4 700 000
Avenue des trois Peuples	Montigny	Bureau	France	10 000 000
Lyon Récamier	Lyon	Bureau	France	18 100 000
Liège	Paris	Bureau	France	19 100 000
Pasteur	Paris	Bureau	France	16 600 000
Diderot	Paris	Bureau	France	30 469 947
Mederic	Paris	Bureau	France	18 800 000
Osmose	Boulogne Billancourt	Bureau	France	28 200 000
Jouvence	Paris	Bureau	France	15 312 500
Victor	Glattzentrum Zurich	Commerce	Suisse	63 864 166
THE Box	Nanterre	Bureau	France	20 920 000
Fleurus	Paris	Cinaspic (Ecole)	France	52 400 000
TOTAL				298 466 612

- La SPPICAV détient en outre :
 - des OPCVM pour 18 833 481 €
 - des foncières cotées pour 82 584 328,82 €
 - des liquidités pour 403 627 366,01 €
 - des filiales et participations :

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	% de Détention
HHD	2 584 064,19	5,10%
DynaEsp	65 815 153,97	100%
DynaCapitale	1 852 537,84	47,00%
DynapTim	40 398 213,20	54,86%
Royaner	24 815 520,05	100%
DynaLux Holdco	4 892 765,81	100%
DynaPart	-20 113,80	100%
Dynall	10 950 169,32	99,999906%
DynImpuls Holding	60 935,07	100%
Total	151 349 245,65	

2) Performance annuelle de l'organisme

▪ Variation de la valeur liquidative (en €)

Exercice	Catégorie d'actions	Nombre d'actions	Actif Net	Valeur Liquidative	Résultat	Dividende par action**	Variation VL
31/12/2015	B*	83 459,39031	86 376 902,96	1 034,95	1 778 390,31	63,00	-0,99%
	C	2 015,01347	1 927 954,38	956,79		58,00	-0,92%
31/12/2016	B*	83 471,29124	87 991 912,81	1 054,15	8 512 729,51	41,40	1,86%
	C	2 015,01347	1 963 982,03	974,67		38,28	1,87%
	I	15 000,00000	15 119 372,18	1 007,95		NA	NA
	P	4 854,36893	4 891 129,18	1 007,57		NA	NA
31/12/2017	B*	107 006,58793	113 596 771,11	1 061,58	2 396 150,91	48,93	0,70%
	C	1 969,75287	1 934 104,96	981,90		45,38	0,73%
	I	15 962,00000	16 992 209,88	1 064,54		4,58	5,61%
	P	17 198,12280	18 253 821,16	1 061,38		0,95	5,34%
31/12/2018	B*	153 831,41562	169 210 452,74	1 099,97	3 755 572,61	15,92	3,62%
	C	1 950,02933	2 013 817,64	1 032,71		0,00	5,19%
	I	15 962,00000	17 630 077,96	1 104,50		21,29	3,75%
	P	38 985,74647	42 884 093,95	1 099,99		15,92	3,64%
31/12/2019	C	363 659,29880	390 273 953,49	1 073,18	3 863 338,71	6,43	3,92%
	F	1 927,82150	1 982 209,06	1 028,21		6,86	NA
	I	22 000,55881	25 362 515,51	1 152,81		13,83	4,37%
	P	171 128,13448	195 668 804,06	1 143,40		4,11	3,95%
31/12/2020	C	537 087,81857	569 693 121,91	1 060,70	7 254 118,64	7,73	-1,16%
	F	3 237,68771	3 308 719,83	1 021,93		11,16	-0,61%
	I	26 685,92617	30 411 309,65	1 139,60		15,54	-1,15%
	P	321 551,50126	363 460 848,57	1 130,33		8,48	-1,14%
31/12/2021	C	574 726,31860	623 870 292,24	1 085,50	19 930 298,57		2,34%
	F	32 492,22050	33 983 370,78	1 045,89			2,34%
	I	50 023,63777	58 341 043,83	1 166,26			2,34%
	P	365 422,60155	422 703 863,74	1 156,75			2,34%

*Etant précisé que les Actions B ont été converties en Actions C le 14 janvier 2019

**Sous réserve de l'adoption de l'affectation telle qu'elle est présentée par les actionnaires de la Société

▪ Performances annualisées de la SPPICAV sur les derniers exercices (en %)

Parts C	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Performance Annuelle (div. réinvestis)	5,18	5,90	5,44	5,17	5,52	-0,56	3,08%
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	4,06	4,39	4,55	4,63	4,74	4,17	4,06%

* Depuis le 30/06/2011

Parts I	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Performance Annuelle (div. réinvestis)	N/A	N/A	6,08	5,83	6,18	0,06	3,72%
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	N/A	N/A	4,83	5,24	5,51	4,25	4,15%

* Depuis le 31/07/2016

Parts P	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Performance Annuelle (div. réinvestis)	N/A	N/A	5,44	5,19	5,55	-0,54	3,10%
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	N/A	N/A	5,73	5,47	5,50	3,98	3,81%

* Depuis le 30/11/2016

Parts F	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Performance Annuelle (div. réinvestis)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-0,21	3,46%
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,63	2,33%

* Depuis le 30 avril 2019

Pour la présentation annualisée de la performance, il est procédé à un calcul de Taux de Rendement Interne (TRI) prenant en compte les libérations fractionnées de capital ainsi que les dividendes à la date de leur distribution. Les performances passées ne constituent pas un engagement sur les performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

3) Poche Immobilière

A la clôture de l'exercice, la poche immobilière de la SPPICAV représente 62,32% de son Actif Brut, et est composée de :

- douze immeubles détenus directement, pour une valeur totale estimée au 31 décembre 2021 de 298 466 612 euros,
- de filiales et participations telles que présentées au 1) ci-avant.

4) Poche financière et de liquidité

La poche financière est principalement composée de valeurs de sociétés foncières au travers de parts d'OPCVM diversifiés.

La poche financière comprenant les parts d'OPCVM représentait 1,53% de l'Actif Brut à la clôture de l'exercice.

La poche financière y compris les liquidités, tant en trésorerie disponible qu'en parts d'OPCVM monétaires, représentait 37,68% de l'Actif Net à la clôture de l'exercice.

5) Résultat de l'exercice

La SPPICAV enregistre cette année un bénéfice net de 19 930 298,57 euros.

• Origine :

Compte tenu d'un report à nouveau antérieur, y compris des comptes de régularisation de 53 822 751,50 euros, soit :

- 53 024 802,31 euros pour les actions C,
- 1 644,32 euros pour les actions F,
- 424 245,35 euros pour les actions I,
- 362 059,52 euros pour les actions P,

Les sommes distribuables au 31 décembre 2021 s'élèvent à 73 753 050,07 euros, soit :

- 63 639 949,41 euros pour les actions C,
- 701 513,47 euros pour les actions F,
- 1 787 532,98 euros pour les actions I,
- 7 624 054,20 euros pour les actions P,

Proposition de distribution :

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, nous vous proposons d'affecter les sommes distribuables s'élevant à 73 753 050,07 de la façon suivante :

- Distribution d'un dividende de : 12 175 419,40 euros, dont :

- 6 484 793,37 € alloués aux actions C,

Soit 11,28 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- 427 550,07 € alloués aux actions F,

Soit 13,16 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- 826 723,41 € alloués aux actions I,

Soit 16,53 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- 4 436 352,55 € alloués aux actions P,

Soit 12,14 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- Report du solde de 61 577 630,67 euros en compte de report des résultats nets antérieurs :
 - dont les actions C : 57 155 156,05 €
 - dont les actions F : 273 963,41 €
 - dont les actions I : 960 809,57 €
 - dont les actions P : 3 187 701,65 €

Il vous est précisé que l'obligation de distribution minimale relative à l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élève à 12 055 317,66 euros.

Rappel des distributions :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Montant net distribué (en €)					Total
	Actions B*	Actions C	Actions I	Actions F	Actions P	
31.12.2020	N/A	4 151 688,84	414 699,29	36 132,59	2 726 756,73	7 329 277,45
31.12.2019	N/A	3 097 922,05	362 029,30	12 054,56	1 959 886,31	5 431 892,22
31.12.2018	N/A	3 589 955,83	308 385,84	N/A	1 287 076,04	5 185 417,71

6) Tableau des filiales et participations

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat au 31/12/2021
DynaEsp	SAS	7 302 400 €	100 %	47 035 €
Royaner	Société de droit belge	1 849 759 €	100 %	250 497 €
DynaLuxHoldco	Société de droit Luxembourgeois	1 020 000 €	100 %	- 607 704€
Dynaptim	SCI	8 070 589 €	54,86404 %	-270 069 €
DynaCapitale	SCI	407 846 €	46,9991 %	-432 724 €
Hotels Holding Deutschland	SAS	3 360 000 €	5,10 %	93 765€
Dynall	SCI	1 061 640 €*	99,9%*	777 597 €
Dyn Impuls HoldCo	SARL	359 833 €	100%	11 844 €
Dynapart	SAS	1 000 €	100%	-5 272 €

* La part restante étant détenue par Dynapart, elle-même détenue par SwissLife Dynapierre

V. Tableau des derniers exercices incluant les distributions effectuées

Ce tableau présente les résultats des cinq derniers exercices d'activité (en €).

Au 31 décembre	2017	2018	2019	2020	2021
I. Situation financière en fin d'exercice					
Actif net	150 776 907 €	231 738 442 €	613 287 482 €	966 873 999,96 €	1 138 898 570,59 €
Nombre d'actions émises	36 795,78996	68 592,69782	347 986,61916	328 847 123,12	134 101 844,71
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe	3 763 627,75 €	4 906 537,21 €	5 350 968,95 €	7 926 430,17 €	11 174 623,70 €
Résultat de l'activité immobilière	3 838 818,20 €	5 449 295,05 €	7 308 984,73 €	13 573 663,57 €	15 642 655,34 €
Résultat sur opérations financières	-82 888,43 €	-16 023,74 €	-37 474,74 €	-189 593,34 €	-184 740,41 €
Résultat sur autres produits et charges	-1 703 936,88 €	-2 401 614,27 €	-4 890 652,88 €	-10 519 081,50 €	-12 052 460,08 €
Résultat sur cessions d'actifs		-257,53 €		4 625 845,73 €	15 931 292,53 €
Résultat de l'exercice	2 396 150,91 €	3 755 572,61 €	3 863 338,71 €	7 254 118,64 €	19 930 298,57 €
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Résultat sur cessions d'actifs		-257,53 €			
Valeur liquidative B*	1 061,58	1 099,97	NA	NA	
Valeur liquidative C	981,90	1 032,71	1 073,18	1 060,70	1 085,50
Valeur liquidative F**			1 028,21	1 021,93	1 045,89
Valeur liquidative I	1 061,38	1 099,99	1 152,81	1 139,60	1 166,26
Valeur liquidative P	1 064,54	1 104,50	1 143,81	1 130,33	1 156,75
Valeur liquidative W					

* Actions B converties en Actions C le 14 janvier 2019

** Actions F créées en avril 2019.

VI. Évaluation des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers ont été évalués conformément à la réglementation tous les trimestres. Catella a procédé à ces évaluations, celles-ci ont fait l'objet d'une analyse contradictoire concordante par BPCE Expertises Immobilières.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers (ci-après désignés pour l'exemple par « A » et « B ») pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert en évaluation A sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier B effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par la société A. En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier A tandis que l'évaluateur immobilier B effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par la société A.

De telles évaluations ont ensuite été validées par la Société de Gestion, et reprises par celle-ci dans le calcul de la valeur liquidative de la SPPICAV.

Les experts, dans le cadre de son activité, ont reconnu avoir souscrit une assurance les couvrants de leurs risques professionnels à hauteur de 1 500 000 euros pour BPCE Expertises Immobilières et de 1 500 000 euros pour Catella.

VII. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV

L'Actif Net de la SPPICAV SwissLife Dynapierre au 31 décembre 2021 est de 1 138 898 570,60 euros.

Le résultat comptable de l'exercice se traduit par un bénéfice de 19 930 298,57 euros.

Le ratio d'endettement bancaire et non bancaire à cette date est de 9,71 %.

Au titre des emprunts bancaires, il est rappelé que les garanties suivantes ont été apportées :

- Hypothèques conventionnelles de premier rang sur les immeubles Diderot et Fleurus, à hauteur de 49.327.000,00€ au profit de Société Générale dans le cadre du contrat de prêt signé le 13 avril 2021 entre la SPPICAV et Société Générale.

Le ratio de liquidités à cette date est de 32,76 % de l'actif brut consolidé.

VIII. Information sur les délais de paiement

Conformément à l'article L214-67 du Code monétaire et financier, les dispositions de l'article L441-14 relatives à la communication des informations sur les délais de paiement, ne sont pas applicables aux SPPICAV.

IX. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la SPPICAV et les marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elle est exposée. Bien que la SPPICAV n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la SPPICAV, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la SPPICAV n'est pour autant survenu.

X. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers

Avec un début d'année 2022 marqué par la crise ukrainienne et dans un contexte de remontée des taux, il est nécessaire d'adapter la stratégie de la SPPICAV afin de continuer à générer une performance régulière et cela à deux niveaux :

- Sur la poche immobilière, un investissement dans un portefeuille d'actifs logistique est en cours afin de continuer à diversifier le patrimoine immobilier de SwissLife DYNAPIERRE sur des actifs solides et avec des locataires de premier plan. Par ailleurs, une augmentation du niveau d'endettement est prévue à travers le refinancement d'actifs existant ce qui permettra à la SPPICAV de continuer ses investissements en recherchant de la performance en capital.

- Au niveau de la poche financière, SwissLife DYNAPIERRE continue également sa stratégie de diversification de la poche, et réalloue certaines lignes de son portefeuille afin de limiter le risque de taux généré par l'environnement inflationniste de ce début d'année.

XI. Gouvernement d'entreprise

a. Conventions réglementées

Néant

b. Informations concernant les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1alinéa 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires, sociaux de la Société au 31/12/2021.

Julien GUILLEMET, représentant de la Société de Gestion, directeur général de la SPPICAV

Fonction	Société
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, Président	SwissLife Dynapierre
Représentant de Swiss Life Asset Managers France, Gérant	SCPI Pierre Capitale

Denis LEHMAN, administrateur et Président du Conseil d'administration

Fonctions	Société
Administrateur et Président du Conseil d'administration	SWISSLIFE PRESTIGIMMO
Administrateur et Président du Conseil d'administration	SWISSLIFE DYNAPIERRE
Membre du Directoire	Swiss Life Asset Managers France
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife Assurance et Patrimoine
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife Assurances de Biens
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife France
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife Prévoyance et Santé
Directeur Général	Swiss Life Funds (F) Money Market Euro

Hervé MERCIER YTHIER, représentant permanent de SwissLife Banque Privée, administrateur

Fonctions	Société
Représentant permanent de SwissLife Banque Privée, Administrateur	SwissLife Dynapierre
Président du Directoire	SwissLife Banque Privée
Administrateur	Fondation d'entreprise Swiss Life

Eric LE BARON, représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, administrateur

Fonctions	Sociétés
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Administrateur	SwissLife Dynapierre
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Administrateur	SwissLife Prestigimmo
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, membre du Conseil de Surveillance	Swiss Life Asset Managers France
Président	Agami
Administrateur	Fondation d'entreprise Swiss Life
Président du Conseil d'administration	Ma Santé Facile
Administrateur	Réunion des Mutuelles d'Assurances Régionales (REMA)
Directeur Général	Swisslife Assurance et Patrimoine
Directeur Général	Swisslife Assurance Retraite
Directeur Général délégué	Swisslife France
Président du Conseil d'Administration	SwissLife Gestion Privée
Représentant permanent de Agami, Administrateur	AGAREWI SA
Représentant permanent de Agami, Administrateur	Cegema
Représentant permanent de Agami, Président du Conseil d'administrateur	SAS Placement Direct
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Administrateur	Crédit et Services Financiers
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Fondateur	Fondation d'entreprise Swiss Life
Représentant permanent de SwissLife Assurances et Patrimoine, Administrateur	SL Informatique
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Membre du Conseil de Surveillance	SwissLife Banque Privée

XII. Suivi et évaluation des risques

a. Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

b. Profil de risque actualisé du fonds au 31/12/2021

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Le fonds a été créé en 2010 à destination du grand public. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans son Prospectus complet.

Le profil de risque actualisé du fonds est décrit ci-après.

Au 31/12/2021, l'actif net du fonds s'élève à 1 138 898 571 €.

1. Risque de Marché :

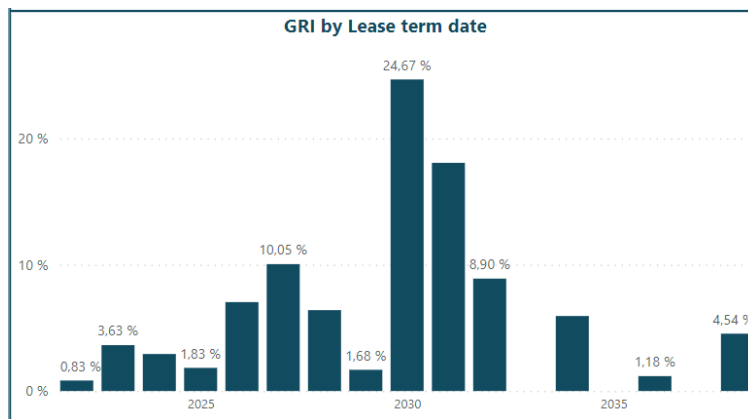
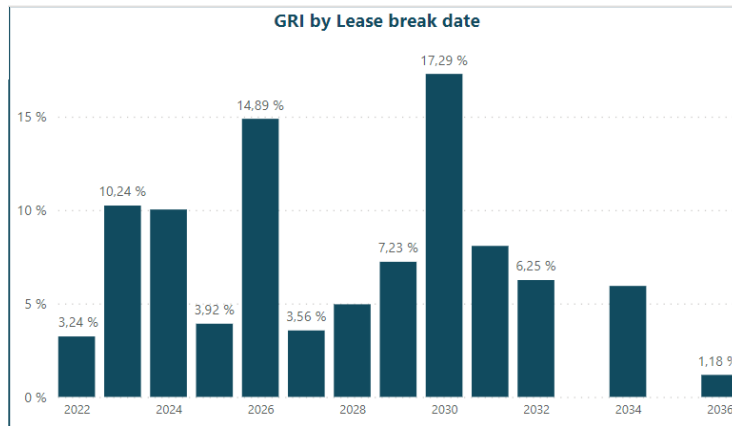
1.1 Risque immobilier

- Au 31/12/2021, la poche d'immobilier non coté du fonds représente 55,62% des actifs du fonds, en nette diminution par rapport à fin 2020 (70,47%) suite à des cessions au cours de l'année 2021. Pour rappel, le ratio avait augmenté en 2020 à cause de la baisse importante de la collecte annuelle et de la finalisation de plusieurs acquisitions. Le ratio est toujours conforme à sa contrainte réglementaire (plancher de 51%) ainsi qu'à son seuil de 65% depuis mi-2021, tout en ayant jamais dépassé le plafond de 75%. Le dépassement du premier seuil a été régularisé dans un délai de moins d'un an conformément au délai autorisé.
- Le fonds détient aussi une poche d'actifs immobiliers cotés, avec au total (poche immobilière cotée et non cotée) représentant 62,32% des actifs dans le respect des contraintes du fonds (plancher de 60%).
- Pas d'investissement en OPCI dans le fonds Dynapierre donc le plafond 10% est respecté.
- Sur la poche d'immobilier non coté, la stratégie vise à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer. Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE. Ce sont 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. Les immeubles sont acquis principalement construits et loués. Certains immeubles pourront cependant faire l'objet d'une stratégie de valorisation commerciale (relocation de surfaces vacantes ou rotation locative visant à rehausser les loyers appliqués), qui peuvent impliquer des travaux d'amélioration. La SPPICAV pourra aussi acquérir des immeubles à construire ou à rénover, par exemple en régime de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière (CPI), ou selon des régimes étrangers équivalents, pour les mettre en location et bénéficier ainsi de la création de valeur correspondante.

Cette stratégie a abouti à la constitution d'un portefeuille diversifié en Europe. Pas d'acquisition sur l'année 2021 après une année 2020 intense avec 12 nouveaux actifs et une cession. A contrario, le fonds a cédé 3 actifs au cours de l'année 2021 et une cession en cours. Aussi, il a été effectué la cession des parts détenues du fonds SL Ref Italian Fund qui détient 3 actifs italiens ainsi que la dilution de la quote-part de Dynaptim de 70% à 55%.

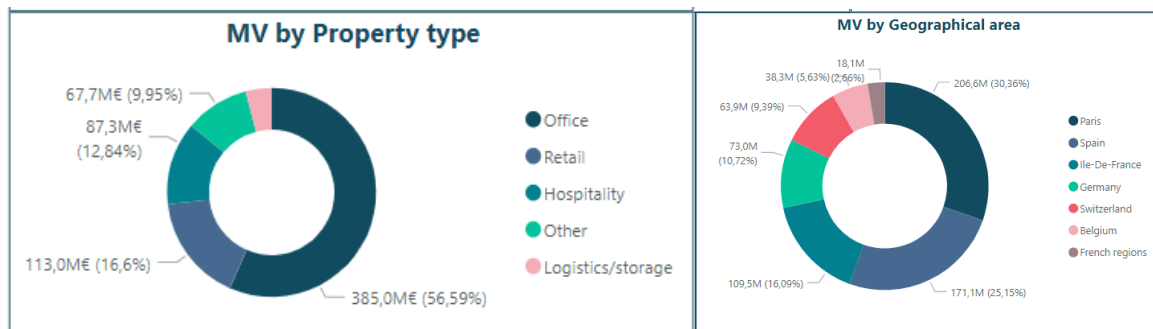
- La valorisation des actifs immobiliers physiques à périmètre constant, hors développement, a progressé de 4,94% entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021. Cette progression inclut la baisse de valorisation (-31,6%) de l'actif situé à Montigny-le-Bretonneux.
- Il convient de noter que le marché immobilier a souffert des effets de la crise du Covid 19 dans une moindre mesure qu'en 2020. Malgré la normalisation qui se profile, la performance et la liquidité des actifs, la qualité de crédit des locataires, pourraient encore être impactés.
- Risque technique :
 - Les actifs immobiliers sont globalement en bon état d'usage.
 - Godot de Mauroy : Surcoût des travaux suite à la découverte de plomb dans tout l'immeuble et un allongement du temps des travaux. Les travaux de déplombages ont été finalisés fin Aout 2021 et les travaux du gros œuvre ont démarré en septembre. Il a été décidé aussi d'améliorer les services de l'immeuble via un plan de travaux supplémentaire.
 - Concernant les 3 hôtels espagnols : Après les travaux effectués en 2020-2021 sur un premier hôtel, de nouveaux CAPEX ont été validés pour un autre hôtel. Les travaux se dérouleront de 2022 à 2024 et seront financés à 2/3 par le bailleur et 1 /3 par l'opérateur. Comme pour le premier hotel, ces CAPEX apprécieront la valeur de l'actif et seront compensés par une augmentation de loyer qui maintiendra le taux de rendement de l'actif.
 - Liège : Surcoût des travaux entamés en juin 2021 pour rénover les parties vacantes ainsi qu'un allongement de la période de travaux (5 mois). La cause de ces conséquences est la découverte d'amiante dans les planchers et après son traitement la nécessiter de reprendre la portance des planchers. La fin des travaux est maintenant prévue en septembre 2022
 - Jouvence : Travaux en cours de finalisation, la livraison est prévue fin avril 2022 et une mise à disposition anticipée au locataire est prévue début avril.
- Risque de contentieux :
 - Godot de Mauroy : Des protocoles d'accord ont été signés avec les locataires pour le changement d'emplacement des caves et l'indemnité a été portée par le vendeur.
En parallèle, avec la découverte du plomb de façon généralisée dans l'immeuble et son impact financier alors que l'immeuble devait avoir été déplombé, une action en justice a été lancée en septembre 2021 contre le vendeur pour réparation du préjudice subi.
- Risque sur l'investissement de la collecte : La politique d'investissement est mise en œuvre à partir d'un marché d'offres alimenté en permanence et étudié en comité sur une base hebdomadaire afin de permettre l'accroissement du portefeuille et le réinvestissement des fruits de cession en cas d'arbitrage.
Depuis le début de la crise du Covid 19, la collecte a fortement diminuée avec une collecte mensuelle qui reste très réduite mais qui n'a jamais été négative. Ce renversement a mis en difficulté le fonds par rapport à son ratio immobilier dont le seuil de 65% a été dépassé en octobre 2020. Les mesures correctrices ont ramené le ratio immobilier à un niveau de 60% courant S1 2021 et la politique d'investissement est de nouveau suivie en fonction des liquidités disponibles et du niveau de la collecte.
- Risque locatif : La situation locative bénéficie d'un taux d'occupation physique de 97,90% au 31/12/2021. Le taux d'occupation financier est de 88,41% contre 80,252% au 31/12/2020. Celui-ci a réaugmenté sur l'année 2021, après une forte baisse en 2020 mais celui-ci reste encore affaibli en particulier avec les annulations/reports de loyers octroyés pour les actifs hôteliers.
 - La durée résiduelle ferme moyenne pondérée des baux s'établit à 6,21 ans au 31/12/2021 et la WALT à 8,14 ans.

- ✓ Dans le cadre de notre suivi des échéances, nous pouvons observer une bonne répartition des breaks et de l'échéance des baux sur les années à venir, pas de risque de concentration sur une année spécifique.



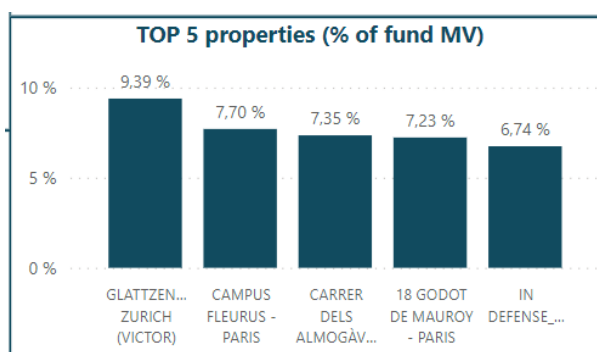
- Diversification des risques immobiliers :

- En termes de diversification sectorielle et géographique, le portefeuille avait beaucoup évolué au cours de l'année 2020 tout en conservant une exposition prépondérante sur le secteur du bureau ainsi que sur la France. Par ailleurs, l'allocation géographique s'est ajustée avec les cessions de 2021.

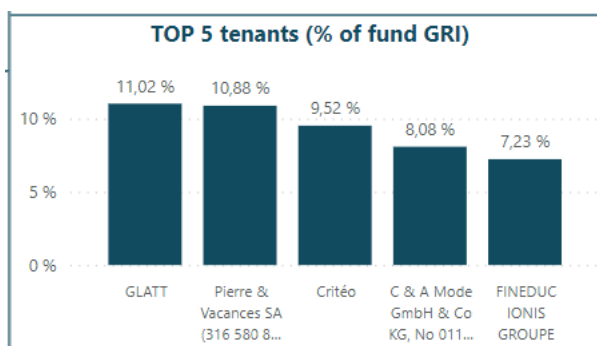


- En termes de stratégie immobilière, le portefeuille est concentré sur des stratégies de type Core/Core+, en cohérence avec la stratégie décrite.

- En termes de granularité et de dispersion, celles-ci restent satisfaisantes au vu de l'encours important du fonds et de sa diversification, peu d'impact des cessions effectuées en 2021.
- Granularité des actifs : Le patrimoine est constitué de 41 actifs détenus directement ou indirectement. La granularité du fonds est adéquate, les 5 plus gros actifs immobiliers du fonds représentant toutefois 38,41% de la valeur du portefeuille d'immobilier physique. La répartition est la suivante :



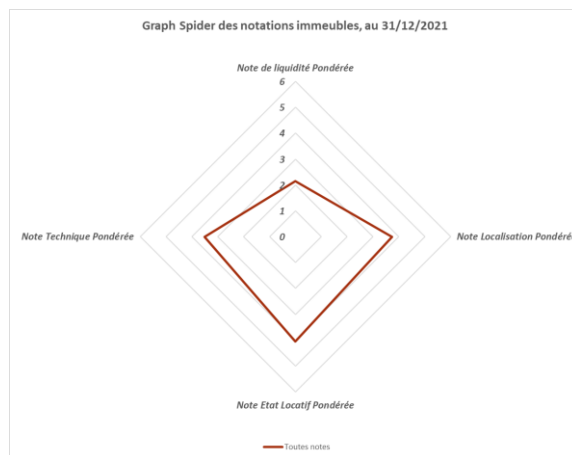
- Granularité des locataires : Les revenus locatifs du fonds sont issus de 44 locataires dont les 5 plus importants génèrent 46,73% des revenus locatifs du fonds, en augmentation par rapport à fin 2020 (35,69% au 31/12/2020) expliqué par les cessions qui ont diminué l'assiette des revenus du fonds. Des poids qui restent néanmoins acceptables par rapport à la taille du fonds.



- Notation des immeubles et répartition du portefeuille :

Rating	Liquidity		Location		Technical Condition		Rental Statement	
	Asset valuation weight	Number of Assets	Asset valuation weight	Number of Assets	Asset valuation weight	Number of Assets	Asset valuation weight	Number of Assets
0	1,42%	1					11,85%	2
1	32,46%	21	1,42%	1				
2	13,44%	4	1,10%	1	19,43%	6	3,37%	2
3	19,40%	5	28,96%	16	23,50%	12	6,99%	7
4	14,98%	6	24,82%	13	34,88%	19	31,12%	9
5	18,29%	4	43,70%	10	22,20%	4	46,67%	21
6	0,00%	0						
Weighted Average	2,15	From 6 to 12 months	3,73	Good	3,51	Adequate	4,05	Good

Le portefeuille est composé d'actifs qualitatifs avec des notations moyennes allant de Satisfaisant à Bon en ce qui concerne leur localisation, leur état technique et leur état locatif. La liquidité moyenne du portefeuille est estimée entre 6 mois à un an avec une liquidité < à 6 mois pour plus de 50% des actifs immobiliers, ce qui constitue des niveaux de liquidité en ligne avec la stratégie du fonds et peuvent être un atout pour celui-ci.



1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)

- Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie (Dépôts à vue + OPCVM monétaires) représente 32,76% du fonds au 31/12/2021.
- Le fonds est exposé au risque de taux au travers d'OPCVM obligataires, monétaires ou diversifiés, pour 23,03% des actifs du fonds suite à l'augmentation des placements du cash en OPCVM monétaire.
- De plus, le fonds peut être exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable. Au 31/12/2021, le fonds a indirectement contracté via une de ses filiales (DynaLux) un prêt pour un montant de 18,9M€ (pour la quote-part de DynaLux) à taux fixe de 0,78%, donc pas de risque de taux sur l'emprunt.
- Un nouveau financement 46,1 M€ le 13 avril 2021 a été contracté en direct sur les actifs Diderot et Campus Fleurus avec un taux fixe à 1% sur 5 ans donc pas de risque de taux sur l'emprunt.

1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement

- Au 31/12/2021, l'exposition au marché obligataire et monétaire de Dynapierre via ses investissements en OPCVM obligataires, monétaires et diversifiés génère un risque de crédit à hauteur 26,05% de l'actif brut.

1.4 Risque de change

- Le fonds est exposé au risque de change via ses OPCVM obligataires et diversifiés à hauteur de 1,78% de son actif brut. Ce risque est partiellement couvert.
- De plus, avec l'acquisition d'un actif localisé à Zurich en Suisse, le fonds était exposé au risque de change EUR/CHF à hauteur du prix d'acquisition et de ses loyers. Ce risque de change a été suivi de près tout au long de la période d'exposition et la couverture a été mise en place le 10 août 2021 via un forward de change, n'entraînant plus de risque de change à compter de cette date

1.5 Risque Actions

- Le fonds est exposé au risque actions via son portefeuille d'actifs financiers immobiliers ou non immobiliers :
 - Au 31/12/2021, le portefeuille d'actions foncières cotées détenant en direct par le fonds représente 6,7% des actifs du fonds, en augmentation de 38% sur un an (4,84% au 31/12/2020).
La poche est constituée de 36 lignes contre 31 au 31/12/2020 dont les 10 principales valeurs représentent 61,4% de la poche Foncières cotées.
La répartition des actions permet une diversification aussi bien géographique que sectorielle :
 - 2 pays sont exposés à plus de 20% : l'Allemagne (26,12%) et la Belgique (21,10%), et 3 pays exposés à plus de 10% (France, Royaume Uni et les Pays Bas.
 - et pour l'allocation sectorielle, c'est le secteur Résidentiel qui est le plus exposé avec 34,69% ce qui constitue un bon complément par rapport à l'exposition de la poche immobilière, puis le secteur industriel (19,46%) et en 3^{ème} position le secteur bureau avec 17,48%
 - La volatilité de la poche s'élève à 22,9% contre 31,3% à fin 2020, soit une baisse de 8% sur l'année 2021 mais la volatilité reste plus élevée qu'en condition normale de marché.
 - La poche a une liquidité satisfaisante avec 99,5% des positions liquidables en moins de 10 jours.
 - Par ailleurs, au 31/12/21 le fonds est aussi exposé au risque actions via son investissement en OPCVM diversifiés qui représente 1,78% de ses actifs.

2. Risque de contrepartie :

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

2.1 Risque locataire

- Pour les exploitants hôteliers il y a eu un début de reprise de leur activité sur l'année 2021. Néanmoins, leur situation financière reste très fragile nécessitant un nouvel accompagnement des opérateurs, mais celui-ci dans une moindre mesure que pour l'année 2020 et toujours effectuée au cas par cas.
- L'autre secteur toujours fortement touché par la crise est le secteur des commerces dont nos locataires ont aussi dû être accompagnés. Des annulations de loyers et franchises ont été accordés au cas par cas mais des impayés sont toujours en cours.
- Ces risques de contrepartie se retrouvent dans le top 10 des locataires dont certains ont une activité hôtelière ou de commerce :

Top 10 tenants Risk rating				
Risk level	Parent entity	GRI		% fund GRI
5 - Very High	Grupo Hoteles Playa S.A.		1,35M€	5,94 %
	RBC 65		1,18M€	5,18 %
4 - High	Pierre & Vacances SA (...)		2,47M€	10,88 %
3 - Moderate	C & A Mode GmbH & ...		1,83M€	8,08 %
	Critéo		2,16M€	9,52 %
2 - Adequate	Zara España S.A		1,03M€	4,54 %
	GLATT		2,50M€	11,02 %
	SEPTODONT HOLDING		1,12M€	4,96 %
1 - Low	FINEDUC IONIS GROU...		1,64M€	7,23 %
	SKF FRANCE		1,22M€	5,37 %

2.2 Risque promoteur

- Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Notamment, au 31/12/2019, les acquisitions de l'actif Diderot et de Boulevard de la Défense ont été réalisées dans le cadre du régime de la VEFA, avec une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) émise par un établissement de qualité.
- L'acquisition d'actifs à rénover pourrait générer un risque de contrepartie sur l'entreprise contractante pour les travaux. Ce risque est encadré par le processus de sélection ainsi que les contrats et assurances selon les procédures de SLAM (France).

2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré

- Le fonds pourrait être exposé à ce risque dans le cadre d'une couverture des risques de marché. Au 31/12/2021, il n'a passé aucun contrat de ce type avec une contrepartie, directement ou indirectement.

2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts

- Au 31/12/2021, les dépôts à vue sont effectués auprès du dépositaire ou d'autres établissements bancaires solides.

3. Risque Opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

XIII. Suivi et gestion de la liquidité

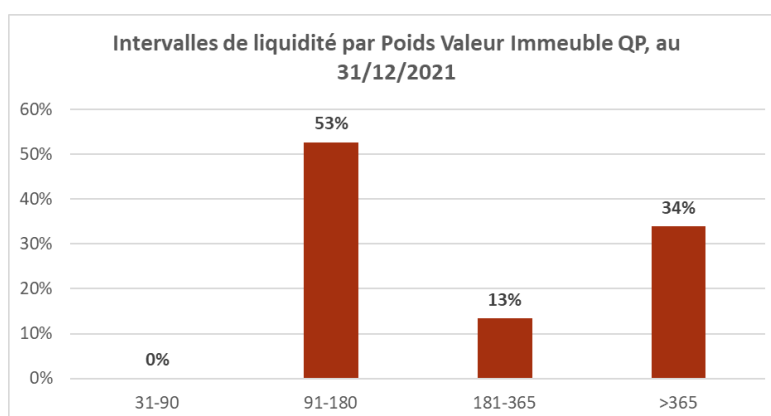
Le risque de liquidité s'analyse comme la capacité du fonds à faire face à ses besoins de liquidité et donc comme l'adéquation entre la liquidité de l'actif et celle du passif du fonds.

3.1 Liquidité du passif

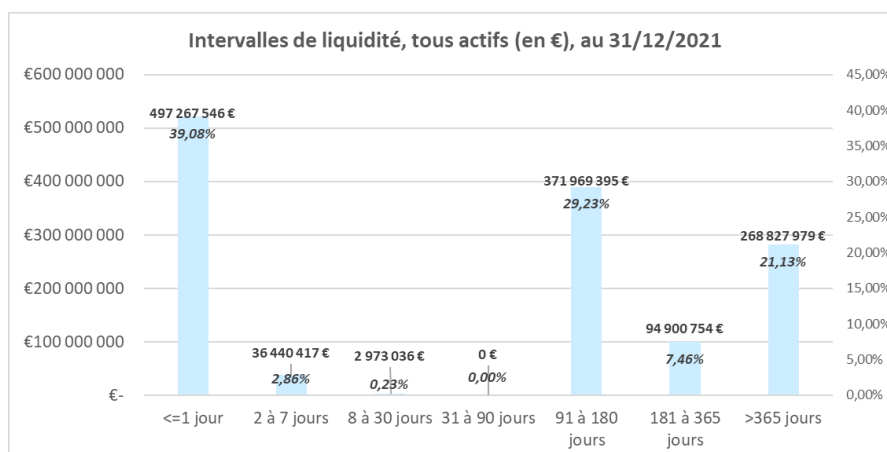
- Liquidité des parts :
 - La fréquence de calcul de la Valeur Liquidative, offrant une possibilité de rachat, est bimensuelle.
 - Le délai maximum de règlement est au minimum de 15 Jours Ouvrés suivant la Date de Calcul de la Valeur Liquidative et jusqu'à 2 mois calendaires et 7 jours si les contraintes de liquidité de l'OPCI l'exigent.
 - Il n'y a pas de mécanisme de plafonnement des rachats (gating), mais un droit de sortie s'applique sur la Part I, réservée aux clients institutionnels, en cas de préavis inférieur à 4 mois.
- Risque de liquidité lié à l'endettement : Ce risque est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

3.2 Liquidité des actifs

- La poche liquidité est de 32,76% des actifs du fonds, en augmentation avec les cessions d'actif sur l'année et la collecte, même si celle-ci est restée réduite tout au long de l'année 2021. Le niveau est bien au-delà du minimum requis de 10% de l'actif de la SPPICAV.
- Le portefeuille d'actifs financiers (OPC + financières cotées) correspond à 8,48% des actifs bruts du fonds.
- La liquidité des actifs immobiliers est analysée lors des investissements et de façon périodique lors de la revue des risques du fonds. La répartition des actifs immobiliers selon les intervalles de durée de liquidation est un des indicateurs de suivi utilisé pour s'assurer que le fonds puisse répondre à ses exigences de liquidité :



Plus largement, le niveau de liquidité du fonds est apprécié en intégrant aussi les actifs financiers et le cash détenus par le fonds :



Et en date du 31/12/2021, pas d'alerte sur la liquidité du fonds n'a été relevée.

XIV. Levier

4.1 Règle du fonds sur l'endettement

- Le fonds est soumis à un plafond d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect de 40% par rapport à la valeur de ses actifs immobiliers non cotés.

- Il peut contracter par ailleurs un emprunt d'espèces temporaire pour un maximum de 10% de ses actifs non immobiliers.

4.2 Niveau d'endettement

- Au 31/12/2021, le ratio d'endettement immobilier global s'élève à 14,61%
- Il n'a pas contracté d'emprunt d'espèces sur ses actifs non immobiliers.

4.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,08 pour un plafond 2,33
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,08 pour un plafond de 1,67

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

XV. Description des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice écoulé

1. Frais de la SPPICAV

Le montant des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice 2021 s'élève à :

- 16 565 015 € TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion,
- 316 591 € TTC pour les frais non récurrents,
- 871 005 € TTC pour les frais d'exploitation immobilière,
- 2 972 531 € TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le détail des frais est présenté dans les annexes aux comptes.

2. Frais directs et indirects de la SPPICAV

Le montant de ces frais au cours de l'exercice 2021 s'élève à :

- 13 763 783 € TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion, soit 1,278% de l'actif net moyen,
- 378 353 € TTC pour les frais non récurrents,
- 1 573 077 € TTC pour les frais d'exploitation immobilière, soit 0,146 % de l'actif net moyen,
- 3 624 439 € TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPICAV est respecté à la clôture des comptes au 31 décembre 2021.

3. Commissions et honoraires dus à la Société de Gestion

Le montant des commissions et honoraires au cours de l'exercice 2021 dus à la Société de Gestion :

- Au titre de la commission de gestion : 5 653 287€ TTC
- Au titre des frais d'administration de biens ou de "property management" : 516 893,€ TTC

XVI. Changements substantiels

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu au cours de l'exercice.

XVII. Changement des méthodes de valorisation

Néant.

XVIII. Respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de la Société

Des règles déontologiques renforcées sont prévues et détaillées dans le règlement intérieur de la société et dans le code de déontologie, documents qui doivent être lus et signés par tout collaborateur entrant dans la société. Swiss Life Asset Managers France dispose également d'un manuel de procédures internes, intégrant notamment une politique de lutte anti-blanchiment et une politique de gestion des conflits d'intérêts.

La société de gestion Swiss Life Asset Managers France adhère à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (« ASPIM ») et à l'Association Française de Gestion Financière (« AFG »), ainsi qu'à leur code de déontologie.

XIX. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés

La rémunération versée par Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable. Les éléments présentés sont ceux soumis à cotisations sociales. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement perçus par les collaborateurs.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers France	Rémunération fixe versée en 2021	Rémunération variable versée en 2021 au titre de l'année 2020	Total
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 240 collaborateurs (effectif moyen)	18 240 498 €	5 278 530 €	23 519 028 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (notamment hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 82 collaborateurs (effectif moyen)	9 456 818 €	3 753 094 €	13 209 912 €

Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 42 collaborateurs (effectif moyen)	5 647 795 €	2 279 683 €	7 927 478 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 40 collaborateurs (effectif moyen)	3 809 023 €	1 473 411 €	5 282 434 €

XX. Autres informations :

- **Détention d'OPC gérés par Swiss Life Asset Managers France ou une autre entité du Groupe Swiss Life :**

Swiss Life Funds Money Market Euro (FR0010089649) pour une exposition totale de 146 811 456€

- **Politique de sélection des Intermédiaires :**

La politique relative à la sélection des intermédiaires est publiée sur le site internet de la société de gestion : www.swisslife-am.com

- **Frais d'intermédiation :**

Le compte rendu relatif aux frais d'intermédiation est publié sur le site internet de la société de gestion : www.swisslife-am.com

- **Commission de mouvement sous-conservateur :**

Néant.

- **Politique de sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et d'exécution des ordres :**

La politique de sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et d'exécution des ordres est publiée sur le site internet de la société de gestion : www.swisslife-am.com

XXI. Contrôle des commissaires aux comptes

Vous allez prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L.225-38 et L225-40-1 du Code de commerce.

XXII. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la SPICAV

Caractéristiques environnementales et/ou sociales :

Le compartiment promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable. En outre, le fonds n'investit pas actuellement dans des investissements durables (tels que définis dans la Taxonomie Européenne).

- Ce produit : promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas vocation à être un investissement durable.
- Il n'investit pas dans des investissements durables.
 - Il investit en partie dans des investissements durables.
- Il a un objectif d'investissement durable.
- Activités alignées sur la taxonomie de l'UE.
 - Activités non alignées sur la taxonomie de l'UE.

Un indice de référence a-t-il été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

- Oui
- Non

1. Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

La SPPPICAV Swisslife Dynapierre prend en compte des critères environnementaux et sociaux afin de mesurer la performance extra-financière de ses actifs immobiliers.

A travers ces objectifs extra-financiers, la SPPPICAV prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement.

2. Comment les indicateurs de durabilité ont-ils performé ?

Indicateurs clés de performance	2021	2022
- 90% des immeubles de bureaux acquis en VEFA présenteront une performance thermique supérieure à la RT 2012 - 20% ou se conformeront à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.		En cours de définition
- 70% des actifs situés en France seront couverts par un suivi des performances énergétiques, et 50% pour les actifs hors de France.		En cours de définition
- 50% des immeubles sous gestion seront couverts par un suivi des consommations d'eau.		En cours de définition
- 50% des actifs immobiliers seront couverts par une évaluation de la biodiversité locale réalisée dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.		En cours de définition
- 20 % des immeubles sous gestion seront couverts par évaluation du volume de déchet d'ici 2023.		En cours de définition
- 80% des immeubles de bureaux seront situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.		En cours de définition
- 50% des d'immeubles de bureaux seront couverts par une étude de la qualité de l'air d'ici 2025.		En cours de définition

- 60 % des immeubles de bureaux acquis devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	En cours de définition
- 50 % minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, seront évalués d'ici 2023.	En cours de définition
- 80 % des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures.	En cours de définition
- 100% des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023.	En cours de définition
- 80% des immeubles sous gestions seront couverts par une analyse de l'exposition au risque climat, réalisée dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	En cours de définition

3. Quelle a été la part des investissements alignés sur la taxonomie de l'UE³ ?

La taxonomie de l'UE identifie les activités économiques considérées comme durables sur la base de leur contribution à six objectifs environnementaux clés :

- atténuer le changement climatique
- s'adapter au changement climatique,
- utiliser de façon durable et protéger l'eau et les ressources marines,
- passer à une économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- prévenir et contrôler la pollution,
- protéger les écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue de manière substantielle à la réalisation de l'un des six objectifs, sans nuire à aucun des cinq autres (principe dit « DNSH », ou « Do No Significant Harm » « Ne pas causer de préjudice important »). Pour qu'une activité soit considérée comme alignée sur la taxonomie de l'UE, elle doit également respecter les droits de l'Homme et les droits sociaux garantis par le droit international.




Le principe « DNSH » ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents du fonds qui prennent en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental (communément appelés « Taxonomie de l'UE »).

Les investissements sous-jacents à ce fonds d'investissement ne prennent pas en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le fonds d'investissement ne s'engage pas pour l'instant à aligner ses activités sur la Taxonomie de l'UE et n'est donc pas en mesure de s'engager à réaliser, via des investissements sous-jacents, un minimum d'investissements qui prennent en compte ces critères.

³ Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 (ci-après dénommé « Taxonomie de l'UE »)

4. Quelles sont les mesures qui ont été prises pour satisfaire aux caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période concernée ?

Label ISR	
Actions d'amélioration des caractéristiques ESG	
 Aspects environnementaux	<ul style="list-style-type: none">- Sélection d'un prestataire pour lancer les analyses biodiversité- Maintien des certifications environnementales obtenues- Engagement des parties prenantes pour collecter les données de consommations d'énergie pour le suivi de la performance et le calcul des émissions carbone.
 Aspects sociaux	Lancement d'un appel d'offre pour sélectionner un prestataire pour réaliser les études de la qualité de l'air
 Aspects de gouvernance	Sélection d'un prestataire pour réaliser une analyse de l'exposition au risque climat des immeubles sous gestion



Le label ISR a été obtenu pour la SPPPICAV Swisslife Dynapierre le 01 octobre 2021 à la suite de la validation du dossier par un auditeur agréé de l'AFNOR.

La démarche ESG est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPPICAV, par :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPPICAV ;
- l'amélioration significative à moyen terme (trois (3) ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

Taxonomie :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

XXIII. Modification des statuts et du prospectus

○ Depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « *Loi Macron* », les organismes de placement collectif immobilier peuvent, à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

L'article 2 des statuts de la Société (« *Objet* ») doit être modifié pour être mis en conformité avec l'article L.214-34 du Code monétaire et financier tel que modifié par la Loi Macron et permettre l'acquisition et la détention par la SPPICAV de meubles dans les conditions décrites ci-dessus.

○ Dans un souci de simplification de la tenue des assemblées générales et afin de pérenniser les nouvelles pratiques qui se sont développées pendant la crise sanitaire en dehors des mesures gouvernementales exceptionnelles et temporaires, il vous est proposé de modifier les statuts de la Société sur les points suivants pour prévoir la possibilité de :

- convoquer l'assemblée générale par courriel,
- tenir une assemblée générale par visio-conférence ou autre moyen de télécommunication et que dans cette hypothèse, les associés qui participent par de tels moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité,
- tenir les registres des décisions de manière dématérialisée,
- signer les procès-verbaux, actes sous seing privé, feuille de présence et autres de manière électronique.

○ Pour une meilleure compréhension de la politique d'investissement par les porteurs actuels et potentiels suite à la mise en place des critères en matière de gestion environnementale, sociale et de gouvernance (ESG), il est proposé d'adopter comme nouvelle dénomination sociale : SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE.

Il conviendra, en conséquence, de modifier l'article 3 des statuts (« *Dénomination* ») ainsi que le prospectus de la Société.

* *

*

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

SPPICAV - SWISSLIFE DYNAPIERRE

Exercice ouvert le 01/01/2021 et clôture le 31/12/2021

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - Règles et méthodes comptables

2 - Evolution de l'actif net

3 - Compléments d'information

3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36

3.2 – Autres actifs à caractère immobilier

3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers
(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)

3.4 - Décomposition des créances

3.5 - Capitaux propres

3.6 - Dettes

Décomposition des dettes

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Emprunts à taux fixe

3.7 - Détail des provisions

3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

3.9 – Produits et charges sur opérations financières

3.10 – Autres produits et autres charges

3.11 - Frais de gestion

3.12 – Résultat sur cession d'actifs

3.13 - Engagements reçus et donnés

3.14 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

3.16 - Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'OPCI au cours des cinq derniers exercices

SPPICAV - SWISSLIFE DYNAPIERRE

BILAN au 31/12/2021 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	769 889 595,95	766 660 660,54
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	298 466 612,44	300 447 083,19
Contrat de Crédit Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	151 369 359,45	141 730 492,83
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	82 584 328,82	48 793 043,12
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°		32 513 245,12
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ¹	237 469 295,24	243 176 796,28
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	284 906 486,50	165 064 738,07
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées		2 001 572,08
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières monétaire	266 073 005,50	124 121 072,35
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières diversifiée	18 833 481,00	38 942 093,64
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	257 956,99	604 536,38
AUTRES CREANCES	2 739 627,78	1 792 918,78
DEPOTS A VUE	137 554 360,51	46 454 582,33
TOTAL DE L'ACTIF	1 195 348 027,73	980 577 436,10

PASSIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	1 065 145 520,52	909 442 075,56
Report des plus-values nettes ³		
Report des résultats nets antérieurs ³	53 822 751,50	50 177 805,76
Résultat de l'exercice	19 930 298,57	7 254 118,64
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	1 138 898 570,59	966 873 999,96
PROVISIONS		-
INSTRUMENTS FINANCIERS	1 204 520,04	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	1 204 520,04	-
DETTES	55 244 937,10	13 703 436,14
Dettes envers les établissements de crédit	46 100 000,00	-
Dépôts de garantie reçus	953 124,22	1 269 867,64
Autres dettes d'exploitation	8 191 812,88	12 433 568,50
TOTAL DU PASSIF	1 195 348 027,73	980 577 436,10

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

-0,00

-0,00

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2021 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	11 174 623,70	7 926 430,17
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 459 690,18	2 462 138,91
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	7 896 799,62	6 744 222,52
TOTAL I	20 531 113,50	17 132 791,60
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-3 833 702,19	-2 891 819,22
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-719 250,41	-667 308,81
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-335 505,56	-
TOTAL II	-4 888 458,16	-3 559 128,03
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	15 642 655,34	13 573 663,57
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	695,39	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	695,39	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-185 435,80	-189 593,34
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-185 435,80	-189 593,34
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-184 740,41	-189 593,34
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-12 052 460,08	-10 519 081,50
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 405 454,85	2 864 988,73
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	19 540 544,07	14 603 676,63
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	2 961 575,23	455 572,61
TOTAL VIII	22 502 119,30	15 059 249,24
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-5 700 562,35	-10 433 403,51
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-870 264,42	-
TOTAL IX	-6 570 826,77	-10 433 403,51
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	15 931 292,53	4 625 845,73
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	19 336 747,38	7 490 834,46
Comptes de régularisation (X)	593 551,19	-236 715,82
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	19 930 298,57	7 254 118,64
	0,00	-0,00

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2021 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément à l'arrêté du 26 décembre 2016 portant homologation du règlement Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles construits et acquis

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations dans des sociétés non cotées (Comofi, art. L.214-36 2° et 3°) sont valorisées à leur valeur actuelle

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum

Valorisation des organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers (art. L.214-36 5°)

Les organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers (Comofi, art. L.214-36 5°) sont évalués à leur valeur actuelle, correspondant à leur valeur liquidative à la date de clôture

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de perte latente de valeur

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers:

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers:

Les dépôts et les instruments financiers non immobilier sont évalués à la valeur actuelle

1.3. Mode de comptabilisation des produits

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu courus pour l'ensemble des actifs immobiliers, la méthode du revenu échu étant retenue pour les instruments financiers.

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable,

Commission de souscription acquise à la SPPICAV dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les porteurs de la SPPICAV sera prélevée sur les souscriptions.

Le montant de cette commission est de 3% maximum du montant de la souscription, et pourra être modifié en cours de vie de la SPPICAV comme il est précisé ci-dessous. A chaque fois que cette souscription sera prélevée, le taux appliqué sera identique pour tous les actionnaires souscrivant à la même date d'Établissement de la Valeur Liquidative

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locative:

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation du locataire sous déduction du dépôt de garanti

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques:

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de gestion et les frais de fonctionnement sont calculés lors de chaque VL (Taux maximum du prospectus à 2.00% TTC par an)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

SPPICAV - SWISSLIFE DYNAPIERRE

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET
en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	966 873 999,96	613 287 482,12
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	163 822 382,85	376 051 028,50
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	-16 066 137,86	-10 070 153,63
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	3 785,71	-86 784,83
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	2 740 503,40	-24 892 480,95
- Différence d'estimation exercice N	6 945 043,68	4 204 540,28
- Différence d'estimation exercice N-1	4 204 540,28	29 097 024,23
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	6 620 051,26	+1 674 217,81
- Différence d'estimation exercice N	4 736 094,79	-883 936,57
- Différence d'estimation exercice N-1	-883 936,57	790 281,24
Distribution de l'exercice précédent ¹	-7 981 113,35	-5 431 892,22
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	19 336 747,38	7 450 834,46
Comptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ²	-	-
- sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments : remontée des commissions de souscriptions acquies	4 548 371,14	12 200 197,32
Actif net en fin d'exercice	1 138 898 570,59	966 873 999,96
	0,00	

¹ Hébergement au sens des articles L.214-128 et L.214-140.
² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

3. COMPLEMENTES D'INFORMATION
en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2020	Cessions	Acquisitions (1)	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Dont frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	300 447 083,19	6 151 536,69	-	4 171 065,94	298 466 612,44	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	300 447 083,19	6 151 536,69	-	4 171 065,94	298 466 612,44	-
Total frais inclus						298 466 612,44

(1) Réévaluation travaux et frais inclus

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Victor Neuwirtherstrasse 99	Commerce	ZURICH
Lyon Recamier	Bureaux	LYON
167 rue de Rome	Hôtel	PARIS
76 boulevard Pasteur	Bureaux	PARIS
34 avenue des Trois Peupliers	Bureaux	MONTRONNY
3 rue de Litge	Bureaux	PARIS
127 boulevard Diderot	Bureaux	PARIS
16 rue Médéric	Bureaux	PARIS
90-92 route de la Reine	Bureaux	BOLLOGNE BILLANCOURT
The Box 10-12 rue 3 Fontanot	Bureaux	NANTERRE
34 rue de Fleurus	Ecole	PARIS
5 rue de la Source	Bureaux	PARIS

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	141 730 482,83	-10 002 577,19	-	19 641 443,81	151 369 359,45	-
Total	141 730 482,83	-10 002 577,19	-	19 641 443,81	151 369 359,45	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
HHID	Hôtellerie	Allemagne
DynaEsp	Commerces & hôtels	Espagne
Royaner	Bureaux	Belgique
DynaLux	Bureaux	Allemagne
Dynacapitale	Commerces	Région parisienne
DynaPart	Tous biens immobiliers	France
DynaIl	Logistique	Allemagne
Dynaptim	Bureaux	Région parisienne

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Avances en compte courant	237 469 295,24	243 176 798,28
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	237 469 295,24	243 176 798,28

3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Actions négociées et OPCI			82 584 328,82	7,26%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4 ¹				
COFINMMO SICAFI REI	25 691,00	EUR	3 609 585,50	0,32%
AEDIFICA REIT	34 073,00	EUR	3 942 869,44	0,35%
XIOR STUDENT HO REIT	63 857,00	EUR	3 176 052,28	0,29%
WAWAHOUSE DE PAUW	160 300,00	EUR	6 781 454,00	0,55%
PSP SWISS PROP REIT	3 785,00	CHF	415 375,25	0,04%
DEUTSCHE EUROSHOP AG	37 000,00	EUR	541 680,00	0,05%
TAG IMMOBIL	98 000,00	EUR	2 411 780,00	0,21%
DEUTSCHE WOHNEN REIT	34 000,00	EUR	1 257 320,00	0,11%
VONOVIA SE REIT	159 265,00	EUR	7 672 942,50	0,67%
VIB VERMOEGEN AG	64 829,00	EUR	2 946 478,05	0,26%
LEG IMMOBILIEN SE	45 500,00	EUR	5 582 850,00	0,49%
PATRIZIA AG	58 000,00	EUR	1 148 000,00	0,10%
MERLIN PROPERTI REIT	183 000,00	EUR	1 751 310,00	0,15%
ARMA REAL EST REIT	1 806,00	EUR	16 579,09	0,00%
MILLENNIUM HOTELS	31 500,00	EUR	122 220,00	0,01%
NMOB COLONIAL	185 625,00	EUR	1 531 408,25	0,13%
KOJAMO RG	119 709,00	EUR	2 542 619,16	0,22%
ALTAREA REIT	384,00	EUR	64 458,40	0,01%
ICADE REIT	85 984,00	EUR	5 425 590,40	0,48%
COVVIDO REIT	33 058,00	EUR	2 388 787,60	0,21%
KLEPIERRE REITS	148 972,00	EUR	3 108 066,20	0,27%
GEONIA ACT	27 443,00	EUR	3 372 744,70	0,30%
MERCALYS	80 000,00	EUR	685 600,00	0,06%
UNIBAAL RODAM REITS	120 625,00	EUR	7 432 912,50	0,65%
BRITISH LAND CO REIT	217 000,00	GBP	1 399 085,97	0,12%
DERWENT LONDON REIT	29 800,00	GBP	1 212 097,89	0,11%
BIG YELLOW OR REIT	10 037,00	GBP	206 527,43	0,02%
UNITE GROUP R	160 500,00	GBP	2 122 874,17	0,19%
SHAFTESBURY PLC REITS	137 072,00	GBP	1 004 048,10	0,09%
SEGRO PLC REIT	223 224,00	GBP	3 819 241,93	0,34%
WORKSPACE GBP REIT	87 000,00	GBP	837 778,88	0,07%
GREAT PORT REIT	59 000,00	GBP	863 656,78	0,08%
NSI NV REIT	20 300,00	EUR	710 500,00	0,06%
CTP BEARER SHS	92 310,00	EUR	1 728 197,00	0,15%
SAGAX B	20 500,00	SEK	607 275,22	0,05%
PANDOR B REIT	12 000,00	SEK	170 163,33	0,01%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5²				
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			284 906 486,50	25,02%
Dépôts				
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières diversifié				
LUI157402964 A WF GI FLEX PR IHC	140 192,653	EUR	18 833 481,00	1,65%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières monétaire				
FR000989628 GROUPAMA TRESOR	343,4866	EUR	13 700 794,28	1,20%
FR001089688 SIF MO MA EU I 3D	5 916,885	EUR	146 263 444,60	12,84%
FR00009587 UNION +	0,004	EUR	754,22	0,00%
FR0007045109 FEDERAL SUPPORT ESH	4 108,628	EUR	43 053 408,91	3,76%
FR0010750984 OST SRI MONEY 6M FCP	6 089,002	EUR	63 054 603,46	5,54%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			367 490 815,32	32,27%
Rappel de l'actif net			1 138 888 570,59	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires	105 076,12	508 698,86
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	250 780,48	202 470,00
Dépréciations des créances douteuses	-97 899,61	-104 638,48
Total	257 956,99	604 630,38

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2021
Dépréciation des créances locataires	104 638,48		6 738,87	97 899,61

0,00

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Autres créances		
Autre créance refacturable	449 398,83	925 654,83
Etat et autres collectivités	1 462 074,05	649 364,65
Syndics		
Autres débiteurs	734 905,37	209 505,60
Charges constatées d'avance	93 249,53	11 393,70
Total	2 739 627,78	1 792 918,78

0,00

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Souscriptions			Rachats		
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Parts C "FR0010856912"	38 168,85917	41 035 677,49	1 231 070,35	528,359140	570 510,82	-
Parts I "FR0013189081"	23 337,71160	26 953 457,56	808 603,73			
Parts F "FR0013418027"	29 537,89192	30 449 965,41	912 298,97	263,359130	293 574,88	
Parts P "FR0013219722"	57 127,50756	65 425 292,59	1 962 996,41	13 256,85727	15 202 052,16	
Montants nets	148 170,42025	163 822 382,85	4 914 671,46	14 068,67564	16 066 137,86	-

¹ Hors frais et commissions.

L'Intégralité du capital souscrit et libéré.

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Capital	1 065 145 520,52	909 442 075,56
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	53 822 751,50	50 177 805,76
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	19 336 747,38	7 490 834,46
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	593 551,19	-236 715,82
Accomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	1 138 888 870,59	966 873 999,96

0,00

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts	46 100 000,00	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	46 100 000,00	-
Total des dépôts de garantie reçus	953 124,22	1 269 867,64
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	5 150 440,05	6 058 096,19
Locataires crédeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-706 623,16	2 916 580,42
Etat et autres collectivités	355 292,36	268 603,55
Autres crédeurs	3 351 687,01	2 952 458,36
Produits constatés d'avance	1 016,62	239 829,98
Total des autres dettes d'exploitation	8 191 812,88	12 433 568,50

0,00

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	Néant	-	-	-
Emprunts amortissables	-	46 100 000,00	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	Néant	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	46 100 000,00	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts immobiliers	46 100 000,00	Néant
Autres emprunts	Néant	Néant

Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables	46 100 000,00	13/04/2021	13/04/2026	1,00
Etablissement de crédit : Société Générale	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit : Néant	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables	46 100 000,00	46 180 675,00	-80 675,00	-
Etablissement de crédit : Société Générale	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit : Néant	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. Détail des provisions

Provisions constituées	Situation 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers		11 174 623,70	...
Loyers	...	11 174 623,70	...
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		1 439 690,19	...
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		7 896 799,62	...
Intérêts de compte-courant		5 967 923,66	...
Refacturation charges	...	1 670 161,03	...
Autres revenus immobiliers		237 815,49	...
Autres produits de gestion courante		799,44	...
Total		20 531 113,50	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières		-3 833 702,19	...
Charge avec contre partie en produit	...	-605 835,14	...
Entretien et maintenance	...	-905 946,82	...
Prime d'assurance		-32 456,82	...
Impôts, taxes et versements assimilés		-908 403,49	...
Autres charges immobilières		-259 442,38	...
Charges d'emprunt		-1 048 477,32	...
Dotations des dépréciations créances locataires		-72 140,22	...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-719 250,41	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-719 250,41	...
Honoraires divers		-335 505,56	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	...
Total		-4 888 458,16	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	695,39
Autres produits financiers	-
Total	695,39
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-185 435,80
Autres Charges financières	-
Total	-185 435,80

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Néant	-
Total	-
Autres charges	
Néant	-
Total	-

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élevaient à 1,278% TTC de l'actif net. Ils se décomposent en :

1- La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

Ces frais s'élevaient à 5 643 287,38 EUR et représentent 0,525% TTC de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :

a- l'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et des sociétés filiales et à leur vie sociale;

b- les honoraires de conseils divers apportés à la SPPICAV;

Ces frais s'élevaient à 8 110 495,76 EUR et représentent 0,753% TTC de l'actif net moyen.

L'actif net moyen est la somme algébrique des actifs nets rapportée au nombre d'actif de l'année sur la période et s'élevait à 1 076 911 427,87 EUR

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2021	31/12/2020
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	13 497 836,75	-	13 497 836,75	14 603 676,63
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	13 497 836,75	-	13 497 836,75	14 603 676,63
Parts des sociétés de personnes art. L 214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L 214-36 3°	-	-	-	-57 968,56
Actions régies sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	6 040 918,73	-4 013 762,97	2 027 155,76	-10 375 434,95
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	1 788,59	-	1 788,59	-
Autres actifs immobiliers	-	-1 686 799,38	-1 686 799,38	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	6 042 707,32	-5 700 562,35	342 144,97	-10 433 403,51
Total - Actifs à caractère immobilier	19 540 544,07	-5 700 562,35	13 839 981,72	4 170 273,12
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 961 575,23	-870 264,42	2 091 310,81	-
Total	22 502 119,30	-6 570 826,77	15 931 292,53	4 170 273,12

0,00

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	
Résultat net	3 405 454,85	7 490 834,46	
Régularisation du résultat net	297 918,63	-236 715,82	0,00
Résultat sur cessions d'actifs	15 931 292,53	-	
Régularisation des cessions d'actifs	295 632,56	-	
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	19 930 298,57	7 254 118,64	0,00
Report des résultats nets	50 102 646,94	33 959 476,29	
Report des plus-values nettes	-	-	
Régularisation sur les comptes de report	3 720 104,56	16 219 329,47	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	53 822 751,50	50 177 805,76	
Total des sommes à affecter (I + II)*	73 753 050,07	57 431 924,40	
Distribution	-	7 329 277,5	-0,00
Report des résultats nets antérieurs	-	50 102 646,9	
Report des plus-values nettes	-	-	
Incorporation au capital	-	-	
Total des sommes affectées	-	57 431 924,40	

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part C "FR0010956912"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	
Résultat net	1 655 460,01	4 253 498,85	
Régularisation du résultat net	69 300,80	-143 660,62	
Résultat sur cessions d'actifs	6 791 875,18	-	
Régularisation des cessions d'actifs	98 511,12	-	
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	18 615 147,10	4 109 838,03	
Report des résultats nets	49 552 236,90	33 579 892,41	
Report des plus-values nettes	-	-	
Régularisation sur les comptes de report	3 472 565,41	16 014 195,30	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	53 024 802,31	49 594 087,71	
Total des sommes à affecter (I + II)*	63 639 949,41	53 703 925,74	
Distribution	-	4 151 688,84	
Report des résultats nets antérieurs	-	49 552 236,90	
Report des plus-values nettes	(?)	-	
Incorporation au capital	(?)	-	
Total des sommes affectées	-	53 703 925,74	

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part I "FR0013189081"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	
Résultat net	394 591,96	410 737,44	
Régularisation du résultat net	129 063,62	-147,48	
Résultat sur cessions d'actifs	621 301,62	-	
Régularisation des cessions d'actifs	8 330,03	-	
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	1 353 287,63	410 589,96	
Report des résultats nets	231 655,18	194 370,26	
Report des plus-values nettes	202 590,17	41 394,26	
Régularisation sur les comptes de report	-	-	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	434 245,35	235 764,52	
Total des sommes à affecter (I + II)*	1 787 532,98	646 354,48	
Distribution	-	414 699,29	
Report des résultats nets antérieurs	-	231 655,18	
Report des plus-values nettes	(?)	-	
Incorporation au capital	(?)	-	
Total des sommes affectées	-	646 354,48	

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part P "FR0013219722"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Résultat net	1 169 526,27	2 790 720,79
Régularisation du résultat net	69 220,85	-62 781,64
Résultat sur cessions d'actifs	5 835 719,64	-
Régularisation des cessions d'actifs	187 527,92	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	7 261 994,68	2 697 939,15
Report des résultats nets	318 591,03	184 889,16
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	43 468,49	162 519,45
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	362 059,52	347 408,61
Total des sommes à affecter (I + II)*	7 624 054,20	3 045 347,76
Distribution	-	2 726 756,73
Report des résultats nets antérieurs	-	318 591,03
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-
Total des sommes affectées	-	3 045 347,76

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part F "FR0013418027"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Résultat net	185 876,60	35 874,75
Régularisation du résultat net	30 330,07	-123,24
Résultat sur cessions d'actifs	482 395,89	-
Régularisation des cessions d'actifs	1 263,59	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	699 866,15	35 751,51
Report des résultats nets	163,83	324,46
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	1 480,49	220,46
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	1 644,32	544,92
Total des sommes à affecter (I + II)*	701 510,47	36 296,43
Distribution	-	36 132,59
Report des résultats nets antérieurs	-	163,83
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-
Total des sommes affectées	-	36 296,43

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
PART B "FR001066584"	-	-	-	-	-	-
PART C "FR0010665912"	-	-	-	-	-	-
PART I "FR0013189081"	-	-	-	-	-	-
PART F "FR0013418027"	-	-	-	-	-	-
PART P "FR0013219722"	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	Néant	-	Néant	-	Néant	-

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détenion
HHD	2 584 064,19	45 692 988	238 846	50 667 925	5,10%
DynaEsp	65 815 153,97	7 302 400	33 114	65 815 154	100%
DynaCapitale	1 852 537,84	164 100	297 534	3 941 644	47,00%
DynaTim	40 598 213,20	8 070 589	-239 604	73 033 318	54,86%
Roysner	24 815 520,05	1 849 759	483 205	24 815 520	100%
DynaLux Holdco	4 892 765,81	1 020 000	-55 639	4 892 766	100%
DynaPart	-20 113,80	1 009	-8 709	-20 114	100%
Dynall	10 950 189,32	1 061 640	491 851	10 950 189	99,999906%
DynImpuls Holding	60 935,07	1 009	-8 709	-20 114	100%
Total	151 349 245,65				

3.16. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'OPCI au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Actif net						
Part B EUR	-	-	-	169 210 452,74	113 586 771,11	87 591 812,81
Part C EUR	623 870 292,24	569 693 121,91	390 273 953,49	2 013 817,64	1 934 104,98	1 963 982,03
Part P EUR	422 703 863,74	363 460 848,57	195 688 804,06	17 630 077,96	16 992 209,88	15 119 372,19
Part I EUR	58 341 043,83	30 411 309,65	25 362 515,51	42 884 093,95	18 253 821,16	4 891 129,17
Part F EUR	33 983 370,78	3 308 719,83	1 962 209,06	-	-	-
Nombre Parts en circulation						
Part B EUR	-	-	-	153 831 419,63	107 006 587,84	83 471 291,25
Part C EUR	574 726,32	537 087 818,56	363 659 298,60	1 950 029,93	1 969 782,97	2 015 013,47
Part P EUR	365 422,60	321 551 501,28	171 128 134,48	38 985,75	17 198,12	4 854,40
Part I EUR	50 023,64	26 685 926,17	22 000,56	15 962,00	15 962,00	15 000,00
Part F EUR	32 492,22	3 237 687,71	1 927 821,50	-	-	-
Valeur liquidative						
Part B EUR	-	-	-	1 099,97	1 061,58	1 054,15
Part C EUR	1 085,50	1 060,70	1 073,18	1 032,71	981,5	974,67
Part P EUR	1 156,75	1 130,33	1 143,40	1 104,50	1 064,54	1 007,95
Part I EUR	1 168,26	1 139,60	1 152,81	1 099,99	1 061,38	1 007,57
Part F EUR	1 045,89	1 021,93	1 028,21	-	-	-
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B EUR	-	-	-	17,15	15,92	48,93
Part C EUR	-	7,73	6,43	16,11	36,00	45,36
Part P EUR	-	8,48	6,86	17,15	15,92	4,58
Part I EUR	-	15,54	13,83	19,32	21,29	0,95
Part F EUR	-	11,16	4,11	-	-	-

3.17. Typologie des actifs

	31/12/2021
Commerces	21%
Ecole	18%
Hôtels	2%
Logistique	-
Bureaux	59%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

OPCI Swisslife DYNAPIERRE

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'assemblée générale
OPCI Swisslife DYNAPIERRE
153 RUE SAINT-HONORÉ
75001 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier Swisslife DYNAPIERRE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels 1.1 « *Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier* » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle

conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le conseil d'administration de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause

la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

OPCI Swisslife DYNAPIERRE

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2021)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux Actionnaires
OPCI Swisslife DYNAPIERRE
153 RUE SAINT-HONORÉ
75001 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

OPCI Swisslife DYNAPIERRE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Page 2

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

A titre ordinaire :

Première résolution

*(Approbation des comptes de l'exercice 2021 –
quitus aux administrateurs et à la Société de Gestion)*

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports ou traduites dans ces comptes faisant ressortir un résultat de 19 930 298,57 euros.

En conséquence, elle donne aux administrateurs et à la Société de Gestion, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat)

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 et des rapports mis à notre disposition, et après avoir constaté que les sommes distribuables sont les suivantes :

- Résultat de l'exercice :
 - Dont résultat net (article L. 214-51 du Code monétaire et financier) : 3 703 373,48 euros
 - Dont résultat sur cessions d'actifs : 16 226 925,09 euros
- Report des plus-values nettes antérieures : 0 euro
- Report des résultats nets antérieurs : 53 822 751,50 euros

Total des sommes distribuables : 73 753 050,07 euros

l'assemblée générale décide d'affecter lesdites sommes distribuables, de la façon suivante :

Proposition de distribution :

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, nous vous proposons d'affecter les sommes distribuables s'élevant à 73 753 050,07 de la façon suivante :

- Distribution d'un dividende de : 12 175 419,40 euros, dont :
 - 6 484 793,37 € alloués aux actions C,

Soit 11,28 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- 427 550,07 € alloués aux actions F,

Soit 13,16 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- 826 723,41 € alloués aux actions I,

Soit 16,53 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- 4 436 352,55 € alloués aux actions P,

Soit 12,14 euros par action, sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2021, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant au jour de la décision de distribution

- Report du solde de 61 577 630,67 euros en compte de report des résultats nets antérieurs :
 - dont les actions C : 57 155 156,05 €
 - dont les actions F : 273 963,41 €
 - dont les actions I : 960 809,57 €
 - dont les actions P : 3 187 701,65 €

Il vous est précisé que l'obligation de distribution minimale relative à l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élève à 12 055 317,66 euros.

Rappel des distributions antérieures :

L'assemblée générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices de la Société, ont été les suivantes :

Exercice	Montant net distribué (en €)					Total
	Actions B*	Actions C	Actions I	Actions F	Actions P	
31.12.2020	N/A	4 151 688,84	414 699,29	36 132,59	2 726 756,73	7 329 277,45
31.12.2019	N/A	3 097 922,05	362 029,30	12 054,56	1 959 886,31	5 431 892,22
31.12.2018	N/A	3 589 955,83	308 385,84	N/A	1 287 076,04	5 185 417,71

Troisième résolution

(Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice)

L'assemblée générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital de la Société résultant du solde net des souscriptions diminué des rachats, s'élève à 134 101 844,42 euros, le capital étant passé de 888 562 933,50 € à 1 022 664 777,92 € au cours de l'exercice.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'Article 825 du Code Général des Impôts.

Quatrième résolution

(Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, et approbation dudit rapport)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution

(Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion, prend acte de l'arrivée du terme du mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT.

En conséquence et sous réserve des pouvoirs conférés au Conseil d'administration conformément à l'article L.214-24-31 du Code monétaire et financier applicable sur renvoi de l'article L.214-65 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale décide de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de six exercices, dans le cadre d'un audit classique, soit pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le Commissaire aux comptes a fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat et que rien ne s'opposait à ce renouvellement.

L'assemblée générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les sociétés contrôlées au cours des deux derniers exercices.

A titre extraordinaire :

Sixième résolution

(Modification de l'article 2 des statuts de la Société (« Objet »))

L'assemblée générale, connaissance prise de l'article L.214-34 du Code monétaire et financier tel que modifié par la loi Macron du 6 août 2015 qui prévoit la possibilité pour les organismes de placement collectif immobilier de détenir des meubles, décide en conséquence de modifier l'article 2 des statuts de la Société (« *Objet* ») en ajoutant un deuxième paragraphe rédigé comme suit :

« ARTICLE 2 – OBJET

[...]

A titre accessoire, la SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

[...] ».

Le reste de l'article reste inchangé.

Septième résolution

(Modification de l'article 3 des statuts de la Société (« Dénomination »))

L'assemblée générale, suite à l'intégration des caractéristiques environnementales et sociales à la stratégie d'investissement, décide de modifier la dénomination de la Société, qui sera désormais **SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE**.

L'assemblée générale décide corrélativement de modifier le premier alinéa de l'article 3 des statuts de la Société (« *Dénomination*») comme suit :

« ARTICLE 3 – DENOMINATION

*La société a pour dénomination **SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE** (ci-après la "SPPICAV").*

[...] ».

Le reste de l'article reste inchangé.

Huitième résolution

(Modification de l'article 26 des statuts de la Société (« Assemblées générales »))

L'assemblée générale, décide d'insérer les paragraphes suivants à l'article 26 des statuts de la Société (« Assemblées générales ») afin de (i) permettre une convocation aux assemblées générales par courriel, (ii) simplifier la tenue des assemblées générales en permettant le recours à la visio-conférence ou à tout autre moyen de télécommunication similaire offrant les mêmes garanties, la signature des procès-verbaux, actes sous seing privés et feuilles de présence de manière électronique et la tenue des registres des décisions de manière dématérialisé :

« ARTICLE 26 – ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite quinze (15) jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV, est réunie obligatoirement dans les cinq (5) mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation par une décision de justice.

Les assemblées générales disposent du droit de révoquer la société de gestion de la SPPICAV.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la forme, soit d'une inscription nominative, soit du dépôt de ses titres au porteur ou du certificat de dépôt, aux lieux mentionnés dans l'avis de réunion; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire cinq jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint.

Un actionnaire peut également voter par correspondance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration, ou en son absence, par un vice-président ou par un administrateur délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Le vote qui intervient pendant l'assemblée peut être exprimé par télétransmission ou par visioconférence dans les conditions fixées par la réglementation et mentionnées dans la convocation.

La présence de l'actionnaire annule tout vote par correspondance antérieurement émis et/ou toute procuration antérieurement donnée par cet actionnaire.

En application de l'article R.227-1-1, les procès-verbaux, les actes sous seing privés constatant le consentement unanime des associés et les feuilles de présence peuvent être établis sous format électronique et sont alors signés au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par l'article 26 du règlement UE 910/2014 et datés de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés ou un registre dématérialisé.

Assemblées générales tenues exclusivement par visio-conférence ou moyens de télécommunication :

Les assemblées générales de la Société peuvent se tenir exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des Associés.

Ces moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Dans ce cas, (i) la convocation précise que les actionnaires ne peuvent participer à cette assemblée que par visioconférence ou moyens de télécommunication, et (ii) l'émargement de la feuille de présence par les actionnaires n'est pas requis.

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital social peuvent s'opposer à ce mode de consultation pour la tenue d'une assemblée générale extraordinaire. Ce droit d'opposition s'exerçant après les formalités de convocation, les actionnaires qui veulent s'opposer à la tenue d'une assemblée générale extraordinaire dématérialisée doivent adresser leur opposition par courrier électronique AR, dans un délai de sept (7) jours à compter de l'envoi de cette convocation électronique.

Les actionnaires présents par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le procès-verbal des délibérations (i) mentionne que l'assemblée s'est tenue par recours exclusif à la visioconférence ou à des moyens de télécommunication et (ii) fait état, le cas échéant, de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à la visioconférence ou à la télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de l'assemblée ».

Neuvième résolution

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée générale ordinaire pour effectuer toutes formalités légales et faire tous dépôts, publicités et déclarations prévus par la législation ou la réglementation en vigueur, consécutives aux résolutions prises aux termes des résolutions qui précèdent et/ou des résolutions complémentaires.

* * *

*