

**SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE**

**Attestation du commissaire aux comptes  
relative au rapport semestriel au 30 juin 2024**



## Attestation du commissaire aux comptes relative au rapport semestriel au 30 juin 2024

Aux administrateurs

### **SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
153 RUE SAINT-HONORÉ  
75001 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2024 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

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. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 août 2024,

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://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, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

EVOLUTION DES VALEURS AU 30 JUIN 2024

	Actions C		Actions F	
	Du 01/01/2024 au 30/06/2024	Depuis l'origine*	Du 01/01/2024 au 30/06/2024	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	- 3,14%	+ 1,90%	- 0,18%	- 1,37%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	- 6,28%	+ 2,22%	- 0,38%	- 1,32%
* annualisée				
	Actions I		Actions P	
	Du 01/01/2024 au 30/06/2024	Depuis l'origine*	Du 01/01/2024 au 30/06/2024	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	- 2,91%	+ 0,77%	- 3,08%	+ 0,24%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	- 5,84%	+ 0,93%	- 6,16%	+ 0,36%
* annualisée				

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT :

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. 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.

DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE :

8 ans minimum

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2024

	Actions C	Actions F	Actions I	Actions P
Valeur Liquidative à l'origine	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
<b>31/12/2023</b>				
Valeur Liquidative	926,51 €/part	900,92 €/part	998,64 €/part	988,29 €/part
Actif Net	396 383 051 €	520 387 €	30 446 890 €	173 048 361 €
Ratio de liquidité *	20,79%			
Dividendes par action versés sur la période	6,36 €/part	8,38 €/part	11,45 €/part	7,11 €/part
* % de l'actif brut consolidé				
<b>30/06/2024</b>				
Valeur Liquidative	890,47 €/part	888,72 €/part	960,31 €/part	950,99 €/part
Actif Net	324 506 763 €	407 619 €	24 037 514 €	144 028 967 €
Ratio de liquidité *	20,37%			
Dividendes par action versés sur la période	8,82 €/part	13,51 €/part	12,54 €/part	9,93 €/part
* % de l'actif brut consolidé				

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2024

	31/12/2023		30/06/2024	
	En montant	En % de l'actif net	En montant	En % de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>				
Immeubles détenus en direct	200 400 000 €	33,4%	177 900 000 €	36,1%
Parts et actions de sociétés	101 368 016 €	16,9%	79 914 028 €	16,2%
Actions négociées sur un marché réglementé	- €	0,0%	- €	0,0%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers	- €	0,0%	- €	0,0%
Autres actifs à caractère immobilier	213 320 459 €	35,5%	172 731 483 €	35,0%
<b>Dépôts et instruments non immobiliers</b>				
Autres actifs à caractère non immobilier (dont OPCVM et obligations)	90 925 579 €	15,1%	92 872 984 €	18,8%
Créances	4 105 020 €	0,7%	3 033 223 €	0,6%
Dépôts à vue	52 895 819 €	8,8%	25 711 534 €	5,2%
<b>Total Actif</b>	<b>663 014 894 €</b>	<b>110,4%</b>	<b>552 163 251 €</b>	<b>112,0%</b>
Passif	- 62 616 206 €	-10,4%	- 59 182 388 €	-12,0%
<b>Actif Net</b>	<b>600 398 688 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>492 980 863 €</b>	<b>100,0%</b>

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2024

	31/12/2023		30/06/2024	
	Prix de revient	Valorisation	Prix de revient	Valorisation
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
"Villa d'Eugénie" - 167. rue de Rome - 75017 PARIS	1 340 136 €	4 700 000 €	1 340 136 €	4 800 000 €
70. rue Robert - 43. rue Barrier - 69006 LYON	13 755 713 €	14 000 000 €	13 757 717 €	13 400 000 €
75. boulevard Pasteur - 75015 PARIS	11 866 552 €	14 200 000 €	- €	- €
127 boulevard Diderot - 750012 PARIS	26 082 538 €	28 200 000 €	26 093 138 €	27 300 000 €
5 RUE DE LA SOURCE - 75016 PARIS	21 310 781 €	17 000 000 €	21 336 537 €	15 000 000 €
90 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30 366 412 €	18 600 000 €	30 366 412 €	18 600 000 €
10 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE	32 829 205 €	22 200 000 €	33 143 901 €	21 800 000 €
34 rue de Fleurus - 75006 PARIS	53 105 479 €	42 800 000 €	53 112 197 €	41 500 000 €
18 Rue Denis Papin - 14840 DEMOUVILLE	13 022 247 €	8 400 000 €	13 022 247 €	7 700 000 €
9 Route de la Barade - 33750 BEYCHAC-ET-CAILLAU	16 458 211 €	10 600 000 €	16 458 211 €	9 800 000 €
Transport Groussard - Lieu-dit La Gautrais - 22230 LOSCOUET-	3 854 202 €	2 600 000 €	3 854 202 €	2 400 000 €
13 Avenue du Girou - 31620 VILLENEUVE-LES-BOULOC	26 282 406 €	17 100 000 €	26 282 406 €	15 600 000 €
<b>Titres de sociétés de placement à prépondérance immobilière</b>				
- HOTELS HOLDING DEUTSCHLAND SAS	2 040 635 €	2 351 964 €	2 040 635 €	2 254 586 €
- SAS DYNAESP	73 243 656 €	61 869 774 €	73 243 656 €	56 979 263 €
- DYNAPTIM	46 138 071 €	6 017 842 €	46 138 071 €	2 255 819 €
- SAS ROYANER	20 709 442 €	20 184 671 €	20 709 442 €	18 424 360 €
- SAS DYNALUX HOLDCO	3 603 549 €	- €	3 603 549 €	- €
- DYNALL	10 676 649 €	10 943 766 €	10 676 649 €	- €
- SAS DYNAPART	1 000 €	- €	1 000 €	- €
<b>Compte courant de la société</b>				
- SAS DYNAESP	95 505 742 €	97 817 470 €	57 855 971 €	59 035 429 €
- DYNAPTIM	81 367 191 €	88 058 917 €	83 751 851 €	88 811 184 €
- ROYANER	12 780 625 €	13 389 572 €	12 780 625 €	13 001 376 €
- SAS DYNALUX HOLDCO	15 954 413 €	14 038 005 €	15 954 413 €	11 869 374 €
- SAS DYNAPART	50 000 €	16 496 €	50 000 €	14 120 €

\* Hors OPCVM Monétaires

dont intérêts courus  
dont intérêts courus  
dont intérêts courus  
dont intérêts courus  
dont intérêts courus

RATIOS AU 30 JUIN 2024

	31/12/2023	30/06/2024	Taux proposés *
<b>Ratio d'endettement</b> (déterminé sur la base de la valeur des emprunts, des actifs immobiliers et financiers)	14,1%	15,9%	40,0%
* maximum dans le prospectus			
	31/12/2023	30/06/2024	Levier proposé *
<b>Levier Méthode de l'engagement</b> (Actif Brut Conso / Actif Net)	1,15	1,18	1,67
* maximum dans le prospectus			

**FRAIS DIRECTS SUPPORTES PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2024**

	Du 01/07/2023 au 31/12/2023		Du 01/01/2024 au 30/06/2024		Du 01/07/2023 au 30/06/2024		Taux annuels proposés
	€	% **	€	% **	€	% **	***
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>8 251 990 €</b>	<b>0,92%</b>	<b>3 200 364 €</b>	<b>0,36%</b>	<b>11 452 354 €</b>	<b>1,78%</b>	<b>2,00%</b>
- commission de gestion	1 927 795 €	0,26%	1 340 817 €	0,25%	3 268 612 €	0,51%	
- autres frais de fonctionnement et de gestion	6 221 911 €	0,83%	1 717 358 €	0,32%	7 939 269 €	1,23%	
<b>Frais non récurrent</b>	<b>102 283 €</b>	<b>0,01%</b>	<b>142 189 €</b>	<b>0,03%</b>	<b>244 473 €</b>	<b>0,04%</b>	
<b>Frais d'exploitation immobilière (non refacturables et non refacturés)</b>	<b>949 265 €</b>	<b>0,13%</b>	<b>689 924 €</b>	<b>0,13%</b>	<b>1 639 188 €</b>	<b>0,25%</b>	<b>2,00%</b>
<b>Frais et commissions liés aux transactions</b>	<b>2 276 258 €</b>	<b>0,67%</b>	<b>1 866 027 €</b>	<b>2,73%</b>	<b>4 142 285 €</b>	<b>1,02%</b>	<b>12,20%</b>
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	1 645 628 €	0,58%	1 474 827 €	4,13%	3 120 455 €	0,97%	11,00%
- Frais liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	630 630 €	1,20%	391 200 €	1,20%	1 021 830 €	1,20%	1,20%
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	

Sur la période allant du 01/07/2023 au 30/06/2024, la société de gestion a perçu les frais suivants (en € TTC):

Honoraires gestion locative	277 591
Honoraires commercialisation	19 607
Commission de gestion	3 268 612
Honoraires gestion technique	48 640
Commissions de mouvements	637 830

\*\* % TTC Annuel sur actif net moyen - frais de fonctionnement et de gestion et frais d'exploitation immobilière

% TTC Annuel sur valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés - frais et commissions liés aux opérations immobilières

% TTC Annuel sur valeur de transaction concernés - frais et commission liés aux opérations sur actifs financiers

\*\*\* Maximum dans le prospectus

**ETAT DES SOUSCRIPTIONS/RACHATS ET LIQUIDITES AU 30 JUIN 2024**

	31/12/2023		Du 01/01/2024 au 30/06/2024		30/06/2024	
	Actions C	Actions F	Actions C	Actions F	Actions C	Actions F
Nombre d'actions souscrites	427 819	578	63 401	119	364 419	459
Capitalisation souscrite nette	470 026 718 €	4 225 054 €	57 485 116 €	108 075 €	412 541 601 €	4 116 979 €

  

	31/12/2023		Du 01/01/2024 au 30/06/2024		30/06/2024	
	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P
Nombre d'actions souscrites	30 488	175 099	5 457	23 648	25 031	151 450
Capitalisation souscrite nette	36 029 242 €	212 932 105 €	5 405 387 €	22 888 220 €	30 623 855 €	190 043 885 €

**COMMENTAIRE DE GESTION**

En lien avec la première baisse des taux directeurs annoncée par la BCE le 6 juin dernier et selon notre analyse, le marché immobilier affiche désormais des premiers signes de stabilisation, avec une convergence des prix à l'achat et à la vente qui se traduit dans les valeurs d'expertises trimestrielles. Cependant, les tensions récentes liées au contexte d'incertitude politique en France ont relativisé l'impact de l'assouplissement monétaire de la BCE.

En effet, à fin juin 2024, les valeurs d'expertises de l'OPCI ESG Dynapierre affichent un recul inférieur à -2% sur le trimestre, en nette baisse par rapport aux trimestres précédents. La variation de valeur du portefeuille d'actifs immobilier de l'OPCI, qui s'élève à 75% de son actif brut, a ainsi un impact sur la valeur liquidative limité à -1,5% sur l'ensemble du trimestre. La poche financière et de liquidité est par ailleurs majoritairement allouée à des OPCVM monétaires, avec une rémunération à plus de 3,5% dans ce contexte de taux élevés permettant de contrebalancer cet impact.

Enfin, le niveau d'endettement de ESG Dynapierre est toujours sain, s'élevant à seulement 15,87% de la valeur des immeubles détenus avec un taux d'intérêt verrouillé à 1% jusqu'à 2026. Ainsi, dans l'hypothèse où les baisses de taux directeurs se succèderaient dans les mois à venir, cela devrait permettre de maintenir un coût de la dette limité.

**Information sur le plafonnement des rachats:**

A la date de valeur liquidative du 28/06/2024, les ordres de rachat nouveaux et/ou reportés (nets des éventuelles souscriptions) ont excédé 1% de l'actif net du fonds. La société de gestion a fait application du dispositif de plafonnement et de report des ordres (gating) prévu par la documentation réglementaire du fonds.

**FISCALITE**

Le régime fiscal applicable à la SPPICAV lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de l'intégralité de ses activités en contrepartie, notamment, du respect d'obligations de distribution fixées par la loi. Les sociétés filiales de SPPICAV peuvent, en fonction de leur forme sociale, soit bénéficier de la transparence fiscale, soit bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur option au régime communément appelé « SIIC ». Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

**RISQUES DE CET INVESTISSEMENT**

**1) Risques en capital:** La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SPPICAV est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier fortement, notamment en fonction du contexte politique, fiscal, économique et financier. En outre le profil de risque de la SPPICAV correspond à une durée de détention longue, avec une durée recommandée de huit (8) ans. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**2) Risques liés à la gestion discrétionnaire:** Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

**3) Risques liés à la stratégie d'investissement :**

**Risques liés au marché immobilier:** Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la Valeur Liquidative et la performance de la SPPICAV : la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale pouvant affecter le marchés immobiliers locatifs et d'investissement ; l'évolution des marchés de l'investissement immobilier, marchés cycliques connaissant des phases haussières et baissières; l'évolution des marchés locatifs, avec une demande et des valeurs locatives cycliques connaissant des phases haussières et baissières; les conditions d'exploitation des immeubles dans le cadre d'actifs de typologie immobilière spécifiques, par exemple, dans les secteurs de l'hôtellerie ou de la santé; les conditions dans lesquelles sont menés les projets de construction de rénovation ou d'autres types de travaux en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) , notamment sur les aspects techniques : Risques liés à la construction, retard dans l'achèvement des travaux, ou dans le plan de location une fois les travaux achevés pouvant engendrer un retard dans la perception des revenus locatifs et/ou des frais supplémentaires imprévus; l'environnement et les évolutions des régimes fiscaux, législatifs et réglementaires européens et locaux; la diversification du portefeuille, notamment : la granularité et la concentration géographique, sectorielle des actifs, et la granularité et la concentration sectorielle des locataires.

**Risques liés aux instruments financiers à terme :** La SPPICAV peut avoir recours à des contrats financiers à des fins de couverture. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPICAV complètement contre l'évolution défavorable de l'actif ou du passif couvert. La valeur liquidative de la SPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

**Risques liés à l'endettement :** La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

**Risques de crédit :** Les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations de prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de l'évolution du risque crédit des émetteurs ou de la perception de ce risque par les marchés. Ces fluctuations peuvent avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative. En outre, le défaut d'un émetteur aurait un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

**Risque de contrepartie:** Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

**Risque de liquidité :** Le risque de liquidité est le risque pour la SPPICAV de ne pas être en mesure de faire face à ses obligations de paiement, ou de céder des actifs dans des conditions défavorables pour y faire face, notamment en ce qui concerne les rachats d'actions. La SPPICAV est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, la SPPICAV pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles dans des conditions défavorables. Cette situation aurait une incidence négative sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV. De plus, la résiliation d'un emprunt et/ou d'instruments financiers à terme peut entraîner des coûts pouvant affecter la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

**Risques financiers:**

- Risque de taux : ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité de la SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV
- Risque de crédit : Les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur). En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la valeur liquidative de la SPPICAV baissera
- Risque actions : ce risque est celui de baisse de la valeur des actions ou indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés compte tenu des variations potentiellement importantes des marchés actions
- Risque de change : La SPPICAV sera soumise aux évolutions des devises des instruments financiers libellés en devises autres que la devise de référence de la SPPICAV (euro). En fonction de l'exposition nette sur chaque devise de la SPPICAV, les fluctuations des marchés de change pourront avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV.
- Risque lié aux « small caps » : la valeur de ces titres peut être impactée par une vente importante d'un seul acteur ou d'un petit nombre d'acteurs, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur de l'action. Ce risque peut conduire à une baisse de la valeur liquidative.

**L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.**