SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE

Attestation du commissaire aux comptes relative au rapport semestriel au 30 juin 2025

Attestation du commissaire aux comptes relative au rapport semestriel au 30 juin 2025

Aux administrateurs
SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
C/O Swiss Life Asset Managers France
122, rue La Boétie
75008 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 2025 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 19 août 2025

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

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 2025

	Actions C		Actions F	
	Du 01/01/2025 au 30/06/2025	*Depuis l'origine**	*Du 01/01/2025 au 30/06/2025*	*Depuis l'origine**
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 1,07%	+ 1,91%	+ 1,35%	- 0,73%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	+ 2,19%	+ 2,20%	+ 2,77%	- 0,70%

* annualisée

	Actions I		Actions P	
	Du 01/01/2025 au 30/06/2025	*Depuis l'origine**	*Du 01/01/2025 au 30/06/2025*	*Depuis l'origine**
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 1,37%	+ 0,99%	+ 0,87%	+ 0,44%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	+ 2,80%	+ 1,12%	+ 1,79%	+ 0,53%

* 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 2025

	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

	31/12/2024			
Valeur Liquidative	897,00 €/part	896,60 €/part	970,04 €/part	957,91 €/part
Actif Net	322 891 621 €	368 074 €	23 201 568 €	106 917 285 €
Ratio de liquidité *	23,00%			
Dividendes par action versés sur la période	8,82 €/part	13,51 €/part	12,54 €/part	9,93 €/part

* % de l'actif brut consolidé

	30/06/2025			
Valeur Liquidative	885,00 €/part	885,85 €/part	957,28 €/part	942,91 €/part
Actif Net	318 549 513 €	285 714 €	22 896 287 €	83 815 080 €
Ratio de liquidité *	20,95%			
Dividendes par action versés sur la période	21,63 €/part	22,91 €/part	26,09 €/part	23,43 €/part

* % de l'actif brut consolidé

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2025

	31/12/2024		30/06/2025	
	En montant	*En % de l'actif net*	*En montant*	*En % de l'actif net*
Actifs à caractère immobilier				
Immeubles détenus en direct	*131 000 000 €*	*28,9%*	*128 900 000 €*	*30,3%*
Parts et actions de sociétés	*103 636 246 €*	*22,9%*	*105 638 106 €*	*24,8%*
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	*139 572 961 €*	*30,8%*	*126 075 709 €*	*29,6%*
Dépôts et instruments non immobiliers				
Autres actifs à caractère non immobilier (dont OPCVM et obligations)	*108 752 293 €*	*24,0%*	*110 435 778 €*	*26,0%*
Créances	*3 377 197 €*	*0,7%*	*2 855 135 €*	*0,7%*
Dépôts à vue	*23 370 081 €*	*5,2%*	*3 382 623 €*	*0,8%*
Total Actif	***509 708 778 €***	***112,4%***	***477 287 351 €***	***112,2%***
Passif	*- 56 330 230 €*	*-12,4%*	*- 51 740 756 €*	*-12,2%*
Actif Net	***453 378 548 €***	***100,0%***	***425 546 594 €***	***100,0%***

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2025

	31/12/2024		30/06/2025		
	Prix de revient	*Valorisation*	*Prix de revient*	*Valorisation*	
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					
"Villa d'Eugénie" - 167. rue de Rome - 75017 PARIS	*1 340 136 €*	*4 900 000 €*	*1 340 136 €*	*4 900 000 €*	
127 boulevard Diderot - 750012 PARIS	*26 087 288 €*	*25 800 000 €*	*26 092 288 €*	*25 500 000 €*	
5 RUE DE LA SOURCE - 75016 PARIS	*21 338 603 €*	*15 900 000 €*	*21 281 085 €*	*15 500 000 €*	
90 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	*30 366 412 €*	*20 000 000 €*	*30 366 802 €*	*19 400 000 €*	
10 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE	*33 573 196 €*	*22 500 000 €*	*33 592 628 €*	*21 800 000 €*	
34 rue de Fleurus - 75006 PARIS	*53 105 479 €*	*41 900 000 €*	*53 105 479 €*	*41 800 000 €*	
Titres de sociétés de placement à prépondérance immobilière					
- HOTELS HOLDING DEUTSCHLAND SAS (HHD)	*2 040 635 €*	*2 316 985 €*	*2 040 635 €*	*2 322 669 €*	
- SAS DYNAESP	*73 243 656 €*	*50 671 475 €*	*73 243 656 €*	*52 470 675 €*	
-DYNAPTIM	*77 962 963 €*	*35 400 077 €*	*77 962 963 €*	*35 260 209 €*	
-SAS ROYANER	*20 709 442 €*	*15 247 708 €*	*20 709 442 €*	*15 584 554 €*	
-SAS DYNALUX HOLDCO	*3 603 549 €*	*- €*	*3 603 549 €*	*- €*	
-DYNALL	*10 676 649 €*	*- €*	*10 676 650 €*	*- €*	
-SAS DYNAPART	*1 000 €*	*- €*	*1 000 €*	*- €*	
Compte courant de la société					
- SAS DYNAESP	*52 032 458 €*	*53 164 430 €*	*45 032 458 €*	*45 484 917 €*	dont intérêts courus
-DYNAPTIM	*51 926 959 €*	*59 017 517 €*	*51 926 959 €*	*55 155 557 €*	dont intérêts courus
-ROYANER	*12 780 625 €*	*13 229 327 €*	*11 380 625 €*	*11 487 739 €*	dont intérêts courus
-SAS DYNALUX HOLDCO	*18 804 413 €*	*14 153 709 €*	*18 804 413 €*	*13 944 178 €*	dont intérêts courus
-SAS DYNAPART	*50 000 €*	*7 978 €*	*50 000 €*	*3 338 €*	dont intérêts courus
Organismes de placement collectif					
SFL F EQUITY ESG EUROPE MINIMUM VOLATILITY PART I	*3 486 756 €*	*3 418 857 €*	*3 486 756 €*	*3 712 779 €*	
SWISS LIFE FUNDS F BOND ESG 6M FCP	*25 954 884 €*	*25 995 609 €*	*25 954 884 €*	*26 392 754 €*	
Amundi Label ISR Actions Monde UCITS ETF ACC PART C	*2 348 662 €*	*2 304 224 €*	*2 348 662 €*	*2 243 278 €*	
AMUNDI LABEL CREDIT EUR UCITS ETF ACC PART C	*1 178 128 €*	*1 168 481 €*	*1 178 128 €*	*1 189 216 €*	
Amundi Label ISR Credit USD UCITS ETF PART C	*1 172 308 €*	*1 151 420 €*	*1 172 308 €*	*1 185 675 €*	
SWISS LIFE FUNDS(F) ESG MONEY MARKET EURO SICAV	*69 685 932 €*	*74 713 702 €*	*69 685 932 €*	*75 712 077 €*	

RATIOS AU 30 JUIN 2025

	31/12/2024	30/06/2025	*Taux proposés **
Ratio d'endettement *(déterminé sur la base de la valeur des emprunts, des actifs immobiliers et financiers)*	*18,6%*	*17,4%*	*40,0%*

** maximum dans le prospectus*

	31/12/2024	30/06/2025	*Levier proposé **
Levier Méthode de l'engagement *(Actif Brut Conso / Actif Net)*	*1,19*	*1,18*	*1,67*

** maximum dans le prospectus*

FRAIS DIRECTS SUPPORTES PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2025

	Du 01/07/2024 au 31/12/2024		*Du 01/01/2025 au 30/06/2025*		*Du 01/07/2024 au 30/06/2025*		*Taux annuels proposés*
	€	*% ***	*€*	*% ***	*€*	*% ***	*****
Frais de fonctionnement et de gestion	**3 565 307 €**	**0,76%**	**2 644 421 €**	**0,60%**	**6 209 728 €**	**1,36%**	**2,00%**
- commission de gestion	1 175 194 €	0,25%	1 072 822 €	0,24%	2 248 017 €	0,49%	
- autres frais de fonctionnement et de gestion	2 240 538 €	0,48%	1 538 975 €	0,35%	3 779 513 €	0,83%	
Frais non récurrent	**149 575 €**	**0,03%**	**32 624 €**	**0,01%**	**182 198 €**	**0,04%**	
Frais d'exploitation immobilière (non refacturables et non refacturés)	**768 767 €**	**0,16%**	**41 615 €**	**0,01%**	**810 382 €**	**0,18%**	**2,00%**
Frais et commissions liés aux transactions	**2 257 012 €**	**2,67%**	**- €**	**0,00%**	**2 257 012 €**	**2,67%**	**12,20%**
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	1 186 500 €	1,41%	- €	0,00%	1 186 500 €	1,41%	11,00%
- Frais liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	1 070 512 €	1,20%	- €	0,00%	1 070 512 €	1,20%	1,20%
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	Néant

Sur la période allant du 01/07/2024 au 30/06/2025, la société de gestion a perçu les frais suivants (en €TTC):

Honoraires gestion locative	178 543
Honoraires commercialisation	226 320
Commission de gestion	-
Honoraires gestion technique	3 930
Comissions de mouvements	1 070 512

** % 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 2025

	31/12/2024		*Du 01/01/2025 au 30/06/2025*		*30/06/2025*	
	Actions C	**Actions F**	**Actions C**	**Actions F**	**Actions C**	**Actions F**
Nombre d'actions souscrites	359 967	411	- 25	- 88	359 941	323
Capitalisation souscrite nette	408 575 777 €	4 054 617 €	- 22 682 €	- 79 559 €	408 553 095 €	3 975 058 €

	31/12/2024		*Du 01/01/2025 au 30/06/2025*		*30/06/2025*	
	Actions I	**Actions P**	**Actions I**	**Actions P**	**Actions I**	**Actions P**
Nombre d'actions souscrites	23 918	111 615	-	- 22 725	23 918	88 889
Capitalisation souscrite nette	29 549 659 €	151 903 437 €	- €	- 21 858 318 €	29 549 659 €	130 045 120 €

COMMENTAIRE DE GESTION

A fin juin 2025, malgré un contexte économique encore sensible en raison de l'environnement géopolitique, selon notre analyse, deux leviers de performance pourraient se dessiner pour le marché immobilier en 2025 suite à l'assouplissement monétaire initié par la BCE depuis le début d'année :
- Une compression des taux de rendement, historiquement corrélée à l'évolution des taux directeurs, qui permettrait de tirer les valeurs d'expertises à la hausse.
- Un accès facilité au marché de la dette, avec des conditions de financement plus favorables, susceptibles de relancer la dynamique d'investissement, notamment pour les acteurs qui ont recourt à l'effet de levier.

Au cours du second trimestre 2025, les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier de l'OPCI ESG Dynapierre ont enregistré une baisse contenue de -0,5%, principalement suite à l'ajustement des paramètres d'inflation à la baisse qui viennent minorer les hypothèses d'accroissement des loyers. Cependant, il convient de noter que pour les raisons indiquées ci-dessus, et avec l'inertie inhérente au marché immobilier, ces mêmes paramètres pourraient également impacter les taux de capitalisation à la baisse pouvant à l'avenir améliorer les valeurs d'expertises.

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 translucidité 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 règlementaires 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 réf érence 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.