



Code ISIN FR0010956904

Indicateurs clés au 31/08/2018

Actif Net Total	196 367 384 €
Actif Net Actions B	145 346 128 €
Valeur liquidative Actions B (VL)	1 077,43 €
Dividende 2018 (en % rapporté à la VL du 31/12/17)	1,50 %

Performances glissantes dividendes réinvestis*

1 mois	-0,03 %
YTD	3,01 %
1 an	4,58 %
3 ans*	5,39 %
5 ans*	4,67 %
Depuis la création*	5,04 %

Volatilité du portefeuille annualisée

1 an	1,69 %
3 ans	2,76 %
5 ans	2,65 %

Patrimoine immobilier

Nombre d'actifs	20
-----------------	----

* annualisée

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Caractéristiques de la part B

Code ISIN	FR0010956904
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	09/12/2010
Société de gestion	Swiss Life REIM (France)
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier (Loan to Value)	2,47 %
Durée de placement recommandée	8 ans min.
Valorisation	Bi-Mensuelle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Ordre J avant 12h
Frais de gestion/fct prélevés en 2017	1,68 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2017	0,32 % TTC (actif net)
Valeur IFI 2017 (résidents)	641,30 €
Valeur IFI 2017 (non résidents)	607,06 €
Commission de souscription	
- acquise (taux actuel appliqué)	3 %
- non acquise	3 % max.
Commission de rachat	
- acquise	néant
- non acquise	néant

À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



« Cet OPCI majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ». Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital »

Alors que SwissLife Dynapierre s'apprête à finaliser son premier investissement en Italie avec la prise de participation dans un portefeuille de deux immeubles de bureaux à Milan, la solidité du marché immobilier italien relevée au 1^{er} semestre 2018 valide la stratégie de déploiement et de diversification de nos investissements en Europe du Sud et en particulier en Italie. En effet Milan est une des villes en Europe qui capitalise le mieux sur le dynamisme du marché européen des utilisateurs de bureaux avec une demande placée qui atteint 204 000 m²*, soit une hausse de 3 %* au 1^{er} semestre 2018 par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Avec 7 %** enregistré ce semestre, le taux de vacance sur le secteur milanais atteint un plus bas depuis 10 ans. Cet appétit des utilisateurs a un impact vertueux, tant sur le loyer prime qui atteint aujourd'hui 570 €/m²/an*, que sur celui de seconde main qui passe de 380 €/m²** en moyenne à 410 €/m²** en moyenne. Cette bonne orientation des valeurs locatives en Italie est un facteur essentiel de valorisation dans le temps des immeubles qui seront détenus par SwissLife Dynapierre dès la fin du mois de septembre.

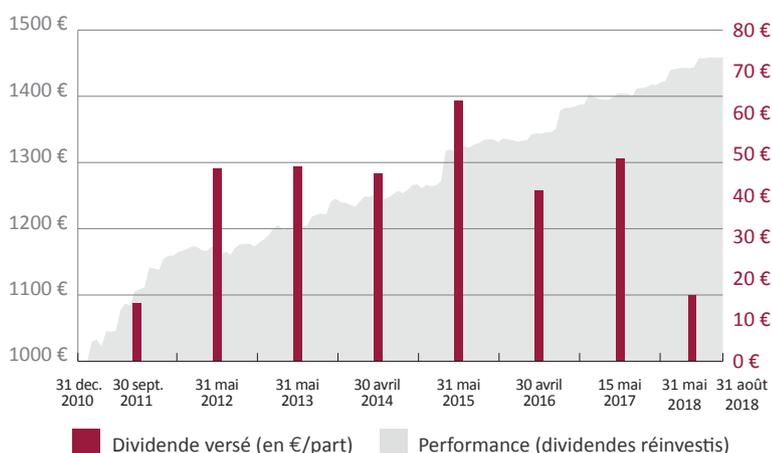
L'OPCI poursuit ainsi sa stratégie d'investissement visant à se focaliser sur les meilleurs marchés européens.

Nous serons enfin, toute l'équipe et moi-même, à votre disposition sur le salon Patrimonia qui aura lieu à Lyon les 27 et 28 septembre prochains (stand C04 Hall 1) pour échanger avec vous sur la stratégie et les orientations du fonds.

* Analyse de BNP Real Estate

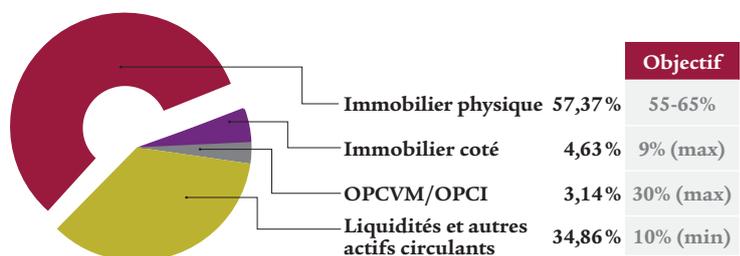
** Etude de GVA Redilco – Property Consultants

Évolution de la performance dividendes réinvestis depuis la création (31/12/2010)



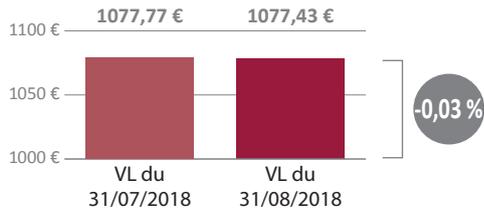
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Répartition du portefeuille (en % de l'Actif Brut Total)

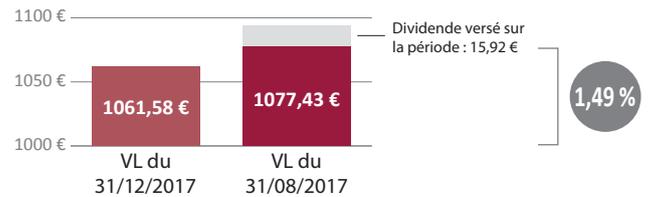


Évolution de la VL

Sur un mois



Depuis le début de l'année



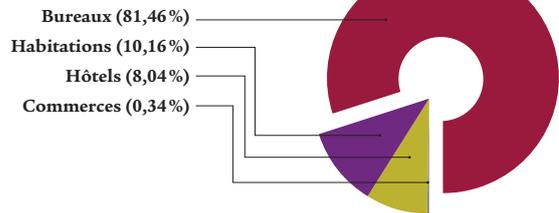
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

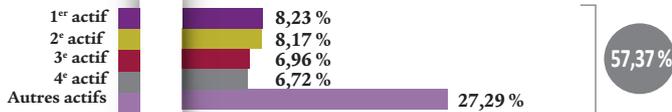
Localisation : **11 rue San Marcial**
20005 Saint Sébastien
 Surface : **420 m²**
 Prix d'acquisition : **3,2 M€**
 Date d'acquisition : **Août 2018**



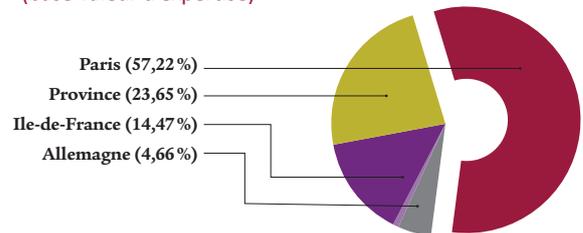
Répartition du portefeuille par segment de marché (base valeur d'expertise)



Concentration des actifs immobiliers (en % de l'Actif Brut Total)

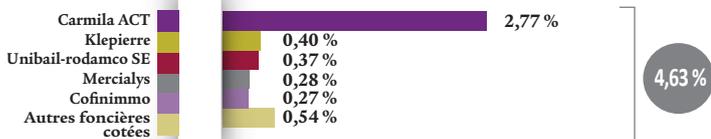


Répartition du portefeuille par zone géographique (base valeur d'expertise)

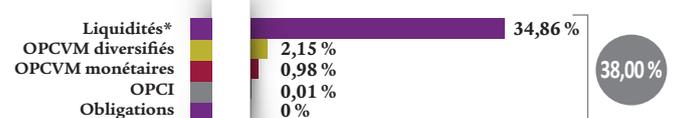


Immobilier coté et autres actifs financiers

TOP 5 des foncières cotées (en % de l'Actif Brut Total)



Répartition des autres actifs financiers (en % de l'Actif Brut Total)



*et autres actifs circulants

Informations de gestion

Stratégie d'investissement

SwissLife Dynapierre est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont l'allocation cible est de 60% minimum d'immobilier, de 30% maximum d'actifs financiers et de 10% minimum de liquidités. La stratégie sur la poche immobilière consiste à sélectionner des immeubles à usage d'habitation ou professionnel (bureaux, commerces, hôtels, logistique). Les gérants privilégieront des emplacements recherchés dans des marchés actifs avec une taille moyenne par rapport à leur marché de façon à faciliter des arbitrages à terme. Le ratio maximum d'endettement total, bancaire et non bancaire, direct et indirect, de la SPPICAV sera limité à 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Avertissement

SwissLife Dynapierre détient majoritairement (directement et/ou indirectement) des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Si les contraintes de liquidité de l'OPCI l'exigent, le délai de règlement des demandes de rachat peut être porté à 2 mois maximum. Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie (risque de perte en capital), en cas de baisse de la valeur des actifs de SwissLife Dynapierre, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

Document non contractuel et non exhaustif réalisé à des fins d'information par Swiss Life REIM (France). Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de l'OPCI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger le prospectus sur le site internet www.swisslife-reim.com ou contacter le service clients au 01 45 08 79 70.

Swiss Life REIM (France) - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 395 350 € - Agrément AMF n° GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 6630Z
 42, Allée Turcat Méry - CS 70018 - 13417 Marseille Cedex 8 (siège social) - 153, rue Saint-Honoré - 75001 Paris