



SwissLife Dynapierre (C)

REPORTING MENSUEL AU 31/12/2018

Code ISIN FR0010956912

Indicateurs clés au 31/12/2018

219 101 494	231 738 442 €
Actif Net Actions C	2 013 818 €
Valeur liquidative Actions C (VL)	1 032,71 €
Dividende 2018 (en % rapporté à la VL du 31/12/17)	-

Performances glissantes dividendes réinvestis*

1 mois	1,28 %
YTD	5,17 %
1 an	5,17 %
3 ans*	5,50 %
5 ans*	4,80 %
Depuis la création*	4,70 %

Volatilité du portefeuille annualisée

1 an	2,27 %
3 ans	2,92 %
5 ans	2,72 %

Patrimoine immobilier

Nombre d'actifs	24
-----------------	----

* annualisée

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

Au 31/12/2018 la performance dividendes réinvestis de l'OPCI SwissLife Dynapierre s'élève à 5,17 % sur la Part C.

L'année 2018 aura marqué l'accélération des investissements de SwissLife Dynapierre en Europe.

Après avoir amorcé cette stratégie de diversification fin 2016 avec la participation dans un fonds d'hôtels en Allemagne, SwissLife Dynapierre a tout d'abord investi en Italie en achetant deux immeubles de bureaux à Milan, puis en Espagne via l'acquisition de 5 commerces à Madrid et Saint-Sébastien.

Ma conviction est que l'Europe du Sud présente intrinsèquement les meilleures réserves de création de valeur pour les actifs immobiliers pour deux raisons principales : d'une part parce que les valeurs locatives sont portées par une solide amélioration du marché de l'emploi, et par ailleurs les taux de rendement n'ont pas encore connu la même compression que l'on peut observer en Allemagne ou en France.

Concernant la poche financière, SwissLife Dynapierre a fait le choix depuis deux ans de conserver une exposition limitée sur le marché actions et en particulier sur le marché des foncières cotées.

Dans un contexte de sensible ralentissement de la croissance mondiale du fait notamment de la tension commerciale entre les USA et la Chine, ces marchés ont connu une baisse importante, notamment en cette fin d'année 2018.

En 2019, je poursuivrai cette stratégie de diversification immobilière en Europe en me focalisant sur les meilleurs marchés, et plus globalement, j'adapterai l'allocation stratégique de SwissLife Dynapierre en fonction de l'environnement macro-économique.

Julien Guillemet, Gérant

Caractéristiques de la part C

Code ISIN	FR0010956912
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	30/06/2011
Société de gestion	Swiss Life REIM (France)
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier (Loan to Value)	10,54 %
Durée de placement recommandée	8 ans min.
Valorisation	Bi-Mensuelle
Dividende	Versement trimestriel
Conditions de souscription/rachat	Ordre J avant 12h
Frais de gestion/fct prélevés en 2018	1,46 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2018	0,41 % TTC (actif net)
Valeur IFI 2018 (résidents)	645,13 €
Valeur IFI 2018 (non résidents)	523,91 €
Commission de souscription	
- acquise (taux actuel appliqué)	3 %
- non acquise	6 % max.
Commission de rachat	
- acquise	néant
- non acquise	néant

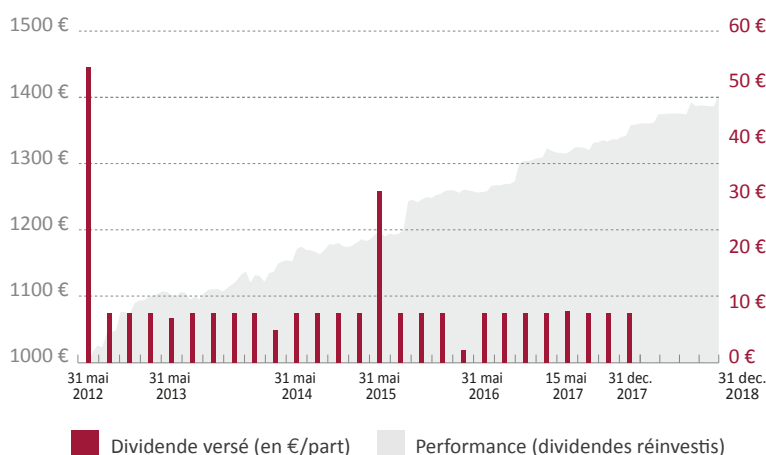
À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



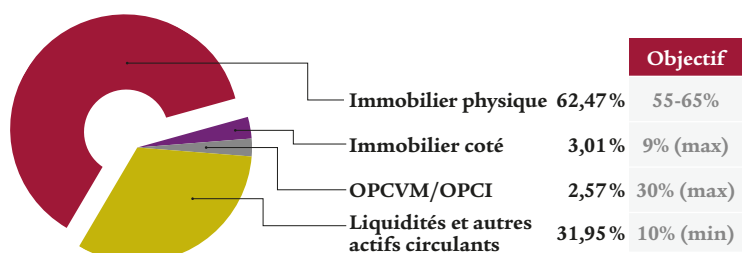
« Cet OPCI majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est 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 »

Évolution de la performance dividendes réinvestis depuis la création (30/06/2011)



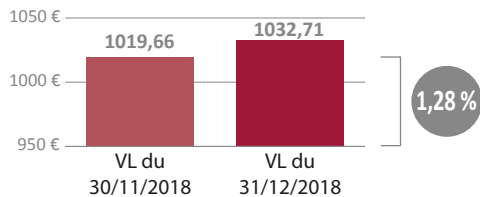
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

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

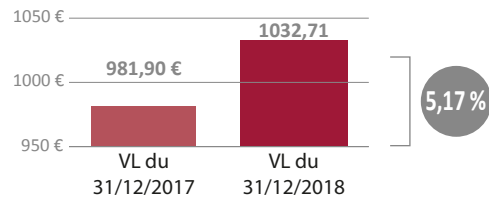


Évolution de la VL

Sur un mois



Depuis le début de l'année



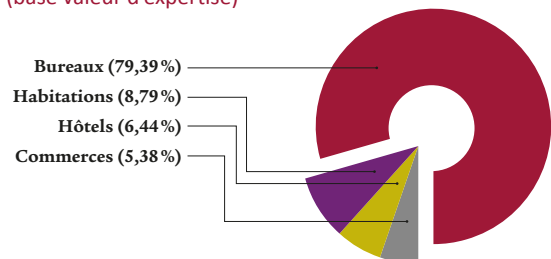
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

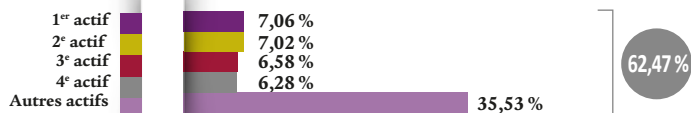
Localisation : Via Washington 70,
20146 Milan
Surface : 13961 m²
Prix d'acquisition : 86 225 954 €
Date d'acquisition : 11/10/2018



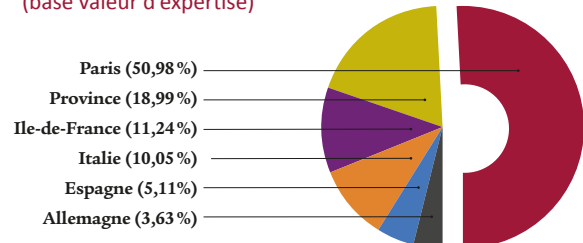
Répartition du portefeuille par segment de marché (base valeur d'expertise)



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

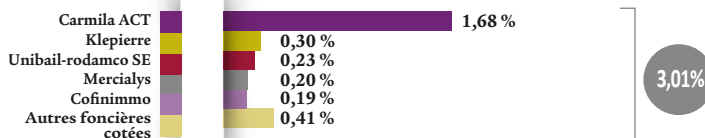


Répartition du portefeuille par zone géographique (base valeur d'expertise)

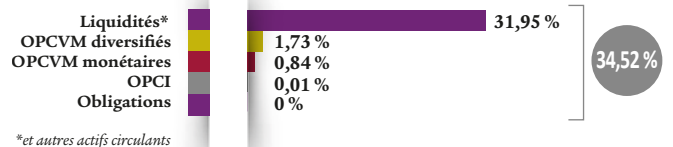


Immobilier coté et autres actifs financiers

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



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



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