Real Estate

SwissLife Dynapierre (P)

REPORTING MENSUEL AU 30/11/2021

Code ISIN FR0013219722

Indicateurs clés au 30/11/2021

Actif Net Total	1 129 636 837 €
Actif Net Actions P	419 026 710 €
Valeur liquidative Actions P (VL)	1 155,03 €
Dividende 2021 (en % rapporté à la VL du 31/12/2020)	0,75 %
Performances glissantes dividendes réinvestis*	
1 mois	-0,15 %
YTD	2,94 %
1 an	2,40 %
3 ans*	3,05 %
5 ans*	3,84 %
Depuis la création*	3,84 %
Volatilité du portefeuille annualisée	
1 an	1,59 %
3 ans	2,04 %
5 ans	2,15 %
Patrimoine immobilier	
Nombre d'actifs	41

** annualisée*

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

Caractéristiques de la part P

Code ISIN	FR0013219722
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	15/11/2016
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier (Loan to Value)	14,63 %
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 2020	1,43 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2020	0,31 % TTC (actif net)
Valeur IFI 2020 (résidents)	503,26 €
Valeur IFI 2020 (non résidents)	329,88 €
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**

1 — 2 — 3 — **4** — 5 — 6 — 7

« 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 »

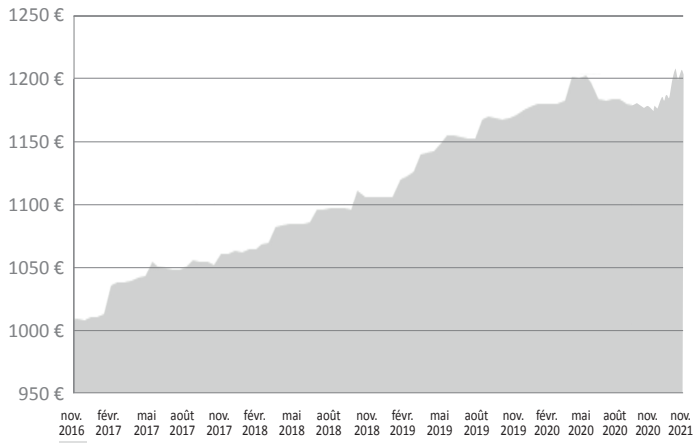
Depuis sa création, l'OPCI Dynapierre poursuit une stratégie visant des investissements immobiliers aux fondamentaux solides avec pour objectif de proposer une diversification à la fois géographique, mais également sectorielle. Cette année, l'obtention du label ISR permet également à l'OPCI Dynapierre d'apporter une réponse concrète aux enjeux environnementaux notamment, tout en conservant des objectifs de performance.

Au 30 novembre 2021, la poche immobilière physique qui représente 55,88 % de l'actif de l'OPCI Dynapierre, est composée à 56,82 % de bureaux, 16,85 % de commerces, 12,69 % d'hôtels, 9,65 % de services et 3,99 % de logistique. Sur le troisième trimestre 2021, cette poche a connu une hausse de ses valeurs d'expertises, à périmètre constant de 0,94 % ce qui a permis de conforter la stratégie de l'OPCI Dynapierre consistant à investir dans les marchés européens attractifs.

La poche de foncières cotées, représentant au 30 novembre 6,45 % de l'actif brut de l'OPCI Dynapierre, continue quant à elle, d'être allouée de manière à répondre au mieux au contexte actuel. Au 30 novembre, la poche était principalement composée de résidentiel (33 %), bureaux (18 %), et de logistique (18 %). Ces typologies d'actif correspondent aux secteurs qui ont le mieux résisté à la crise sanitaire de la Covid-19. L'indice de référence pour les foncières cotées au plan européen, l'EPRA NAREIT Europe, a quasiment retrouvé à fin novembre son niveau de l'été, autour de 2500.

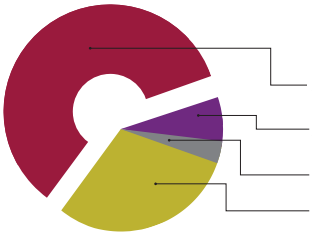
Au 30 novembre 2021, l'OPCI Dynapierre affiche une performance dividendes réinvestis à hauteur de 2,94 % depuis le début de l'année (part P).

Evolution de la performance dividendes réinvestis depuis la création (15/11/2016)



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

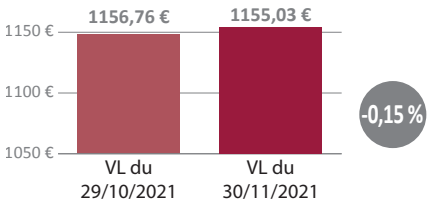
Répartition du portefeuille (en % de l'Actif Brut Total)



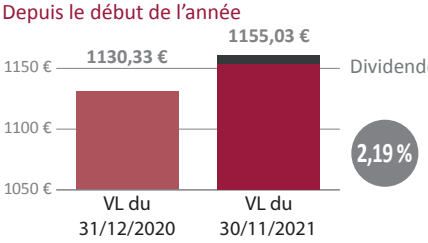
		Objectif / Limites
Immobilier physique	55,88 %	51-65%
Immobilier coté	6,45 %	9% (max)
OPCVM	1,48 %	30% (max)
Liquidités et autres actifs circulants	36,19 %	10% (min)

Évolution de la VL et historique des dividendes versés

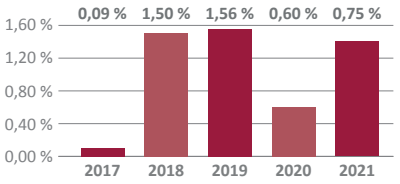
Sur un mois



Depuis le début de l'année



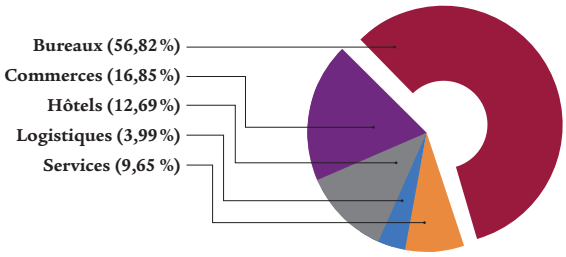
Historique des dividendes versés
(en % rapporté à la VL au 31/12 de l'année précédente)



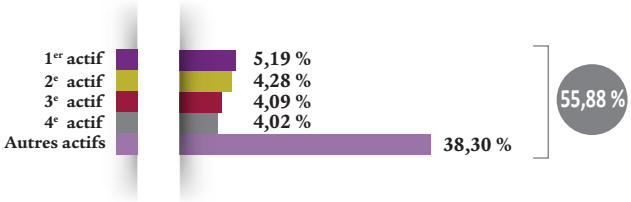
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

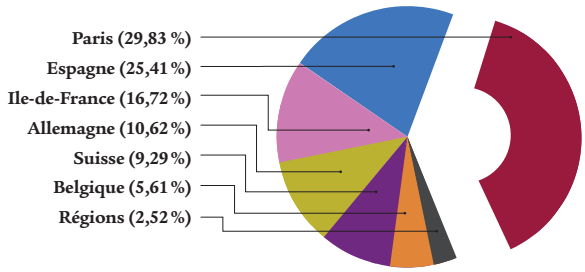
Répartition du portefeuille par segment de marché
(base valeur d'expertise)



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

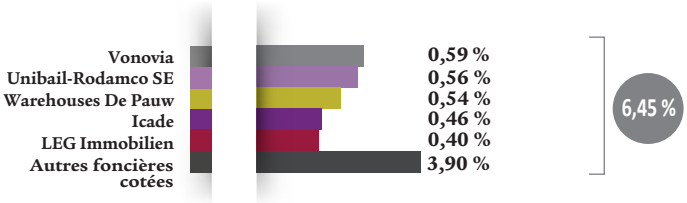


Répartition du portefeuille par zone géographique
(base valeur d'expertise)

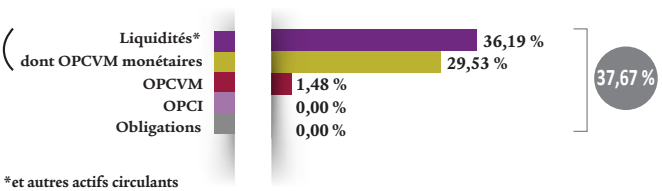


Immobilier coté et autres actifs financiers

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 récupérerez 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 Asset Managers 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 fr.swisslife-am.com ou contacter le Service Clients au 01 45 08 79 70.

Swiss Life Asset Managers France - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 € - Agrément AMF n° GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 6630Z
Tours la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerrannée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille Cedex 2 (Siège Social) - 153, rue Saint-Honoré – 75001 Paris