

SwissLife ESG Dynapierre Part P

REPORTING MENSUEL AU 31/07/2023

Code ISIN FR0013219722



Indicateurs clés

Actif Net Total (en €)	892 286 448,46
Actif Net Actions (en €)	270 299 611,19
VL Actions (en €)	1 045,44
Dividende 2023 (en % rapporté à la VL du 31/12/2022)	0,64

Performances glissantes dividendes réinvestis*

1 mois	0,63 %
YTD	-4,17 %
1 an	-8,01 %
3 ans*	-1,92 %
5 ans*	0,31 %
Depuis la création*	1,60 %

Volatilité du portefeuille annualisée

1 an	3,76 %
3 ans	2,78 %
5 ans	2,69 %

Patrimoine immobilier

Nombre d'actifs	43
-----------------	----

* 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 en % (Loan to Value)	12,35%
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Valorisation	Bi-Mensuelle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Ordre J avant 12h
Frais de gestion/fct prélevés en 2022	1,27% TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2022	0,10% TTC (actif net)
Valeur IFI 2022 (résidents)	488.34
Valeur IFI 2022 (non résidents)	322.46
Commission de souscription - acquise (taux actuel appliqué)	3%
Commission de souscription - non-acquise	3% maximum
Commission de rachat - acquise	néant
Commission de rachat - non-acquise	néant

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



« Cet OPCI, majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques, se présente comme une classe de risque basse de niveau 2 conformément à la réglementation PRIIPs. 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. »

EDITO

A la suite de la campagne d'expertise du second trimestre 2023, les actifs d'immobilier direct de l'OPCI ESG Dynapierre représentant 68,95% de son actif brut ont connu une baisse globale s'établissant à -5,93% par rapport au 31/03/2023, pour un impact de -4,30% sur l'actif net de l'OPCI.

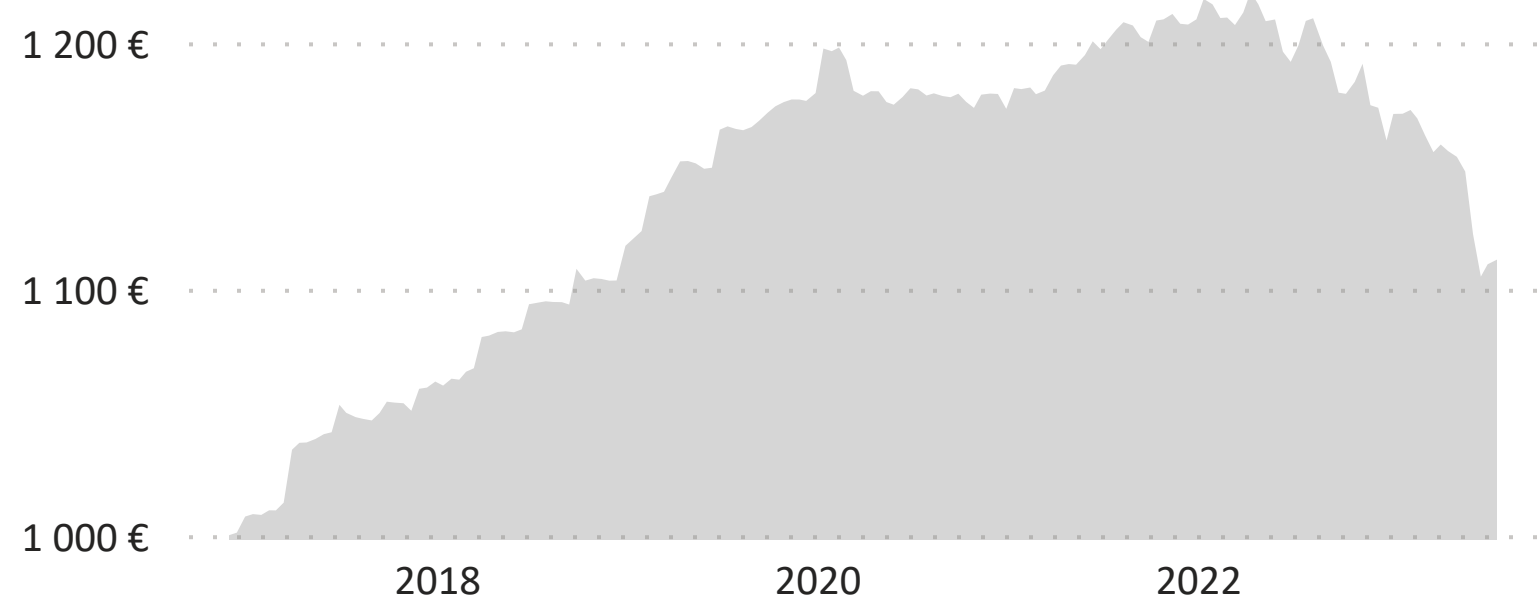
Les actifs de bureaux, représentant 53,05% du patrimoine au 31/07/2023 et essentiellement localisés à Paris et en Ile-de-France, affichent des valeurs en recul de -7,47% sur le second trimestre. Ils souffrent en effet toujours du contexte de remontée des taux directeurs impactant les actifs immobiliers à retardement, contrairement aux classes d'actifs financiers cotés qui ont immédiatement décoté en 2022. Ce décalage entre les différentes classes d'actifs est dû à l'inertie propre à l'immobilier direct et au rythme ralenti de ses transactions par rapport aux actifs cotés.

D'un point de vue locatif, les fondamentaux restent toujours bons avec un taux d'occupation physique des immeubles du patrimoine supérieur à 95%, ce qui permet d'améliorer le revenu locatif global de l'OPCI grâce à l'indexation des loyers.

Le secteur de la logistique quant à lui résiste mieux, avec une décote de -3,59% sur les valeurs des actifs du patrimoine suite à une forte correction déjà actée sur le second semestre 2022. Le constat est similaire pour les actifs de commerces, en baisse de -3,11% sur la période en raison de la décompression des taux de rendement.

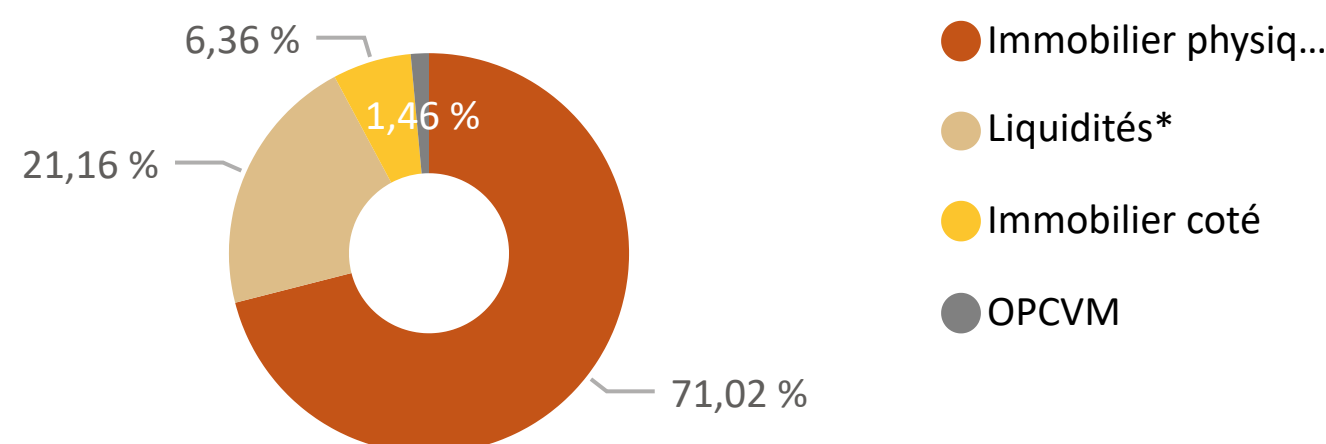
Enfin, c'est toujours le secteur de l'hôtellerie qui affiche les meilleures performances trimestrielles grâce à l'excellent début de saison estival constaté sur la classe d'actif, et un volume de transactions constant permettant de confirmer l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif. Le portefeuille d'actifs hôteliers de l'OPCI représentant 12,86% de son patrimoine affiche ainsi un recul de -0,47% sur les valeurs au 30/06/2023.

Evolution 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)



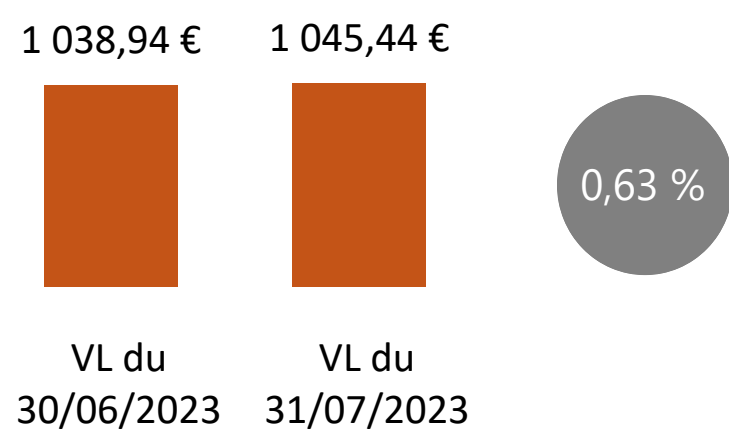
Objectif/Limites

Immobilier coté	9% (maximum)
Immobilier physique	51-65%
Liquidités*	10% (minimum)
OPCVM	30% (maximum)

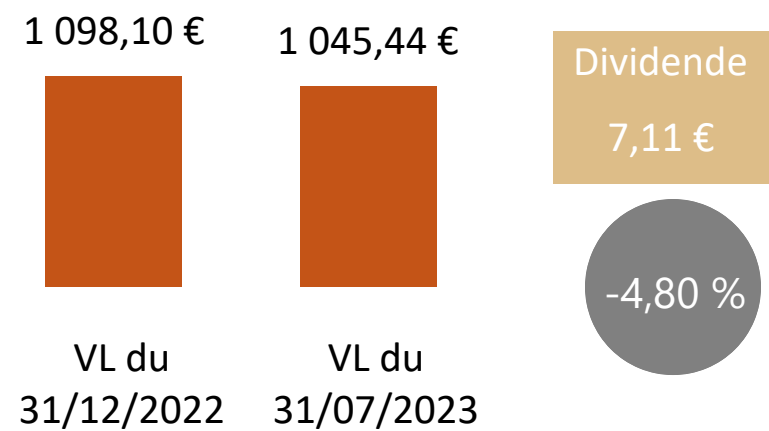
*et autres actifs circulants

Evolution de la VL et historique des dividendes versés

Sur un mois

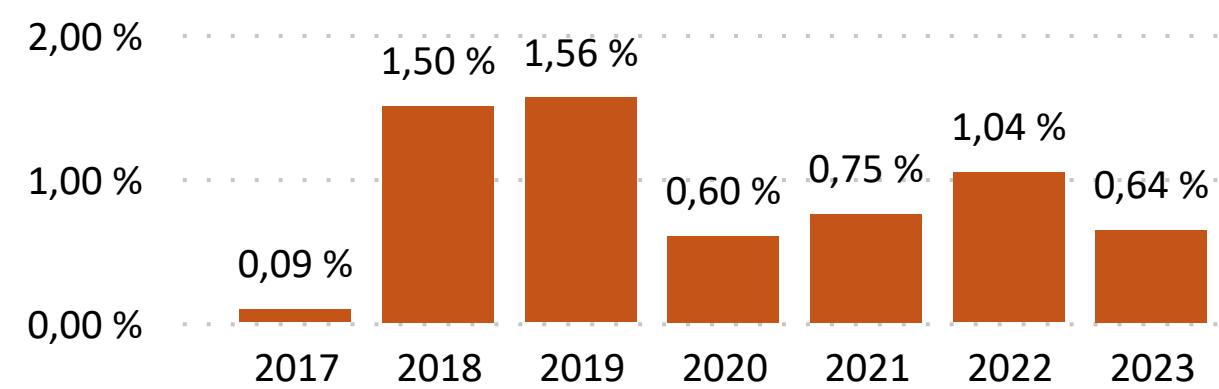


Depuis le début de l'année



Historique des dividendes versés

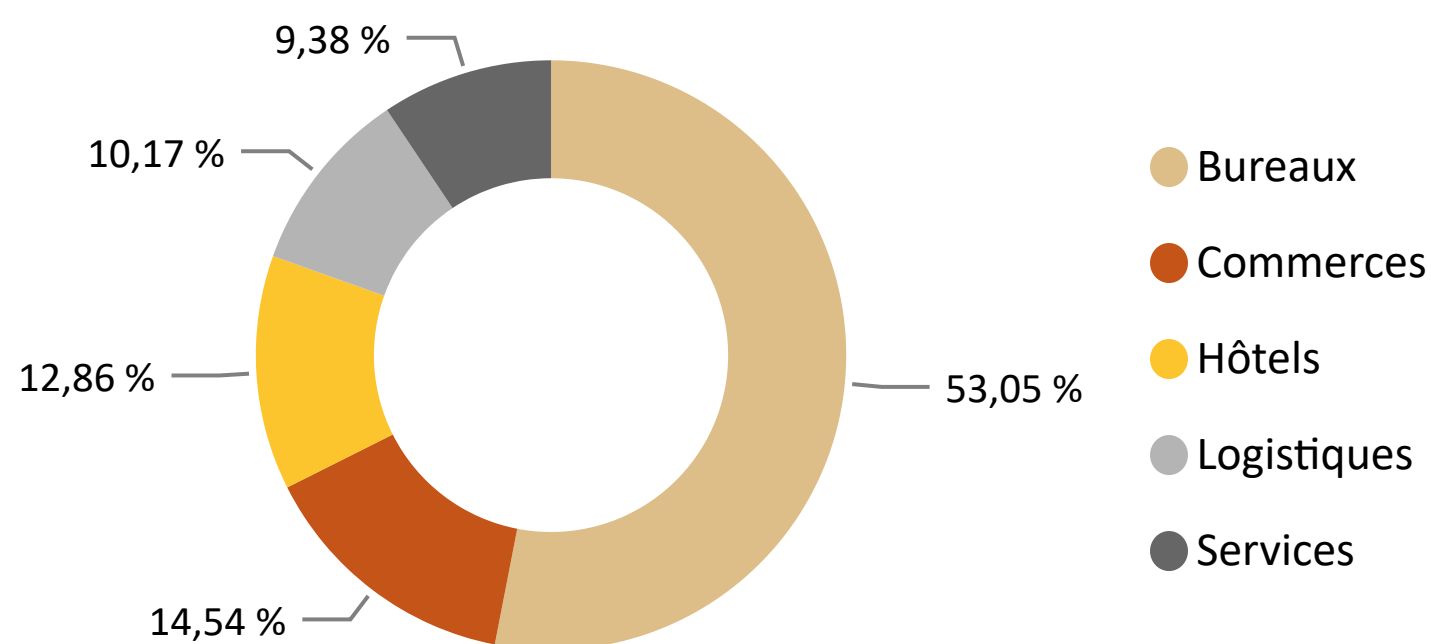
(en % rapporté à la VL au 31/12 de l'année précédente)



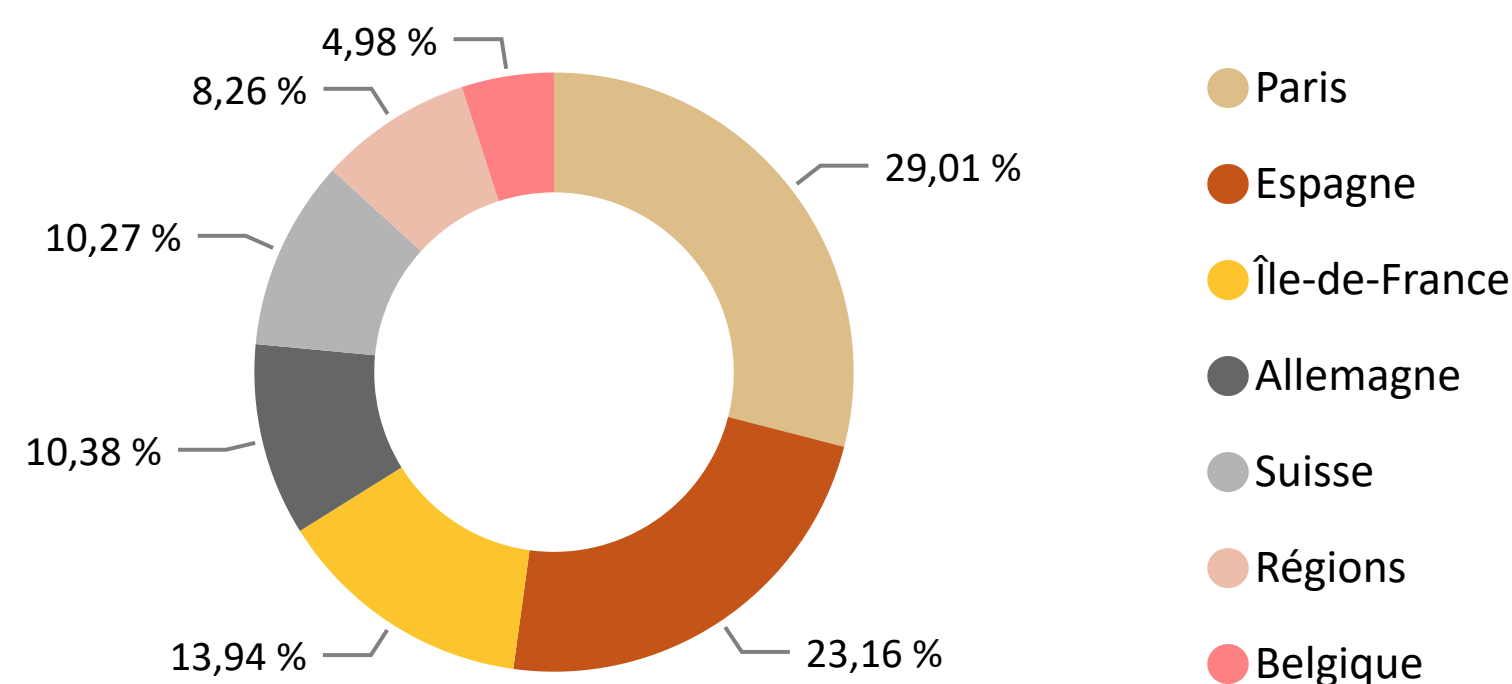
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

Répartition du portefeuille par segment de marché (base valeur retenue dans la VL)

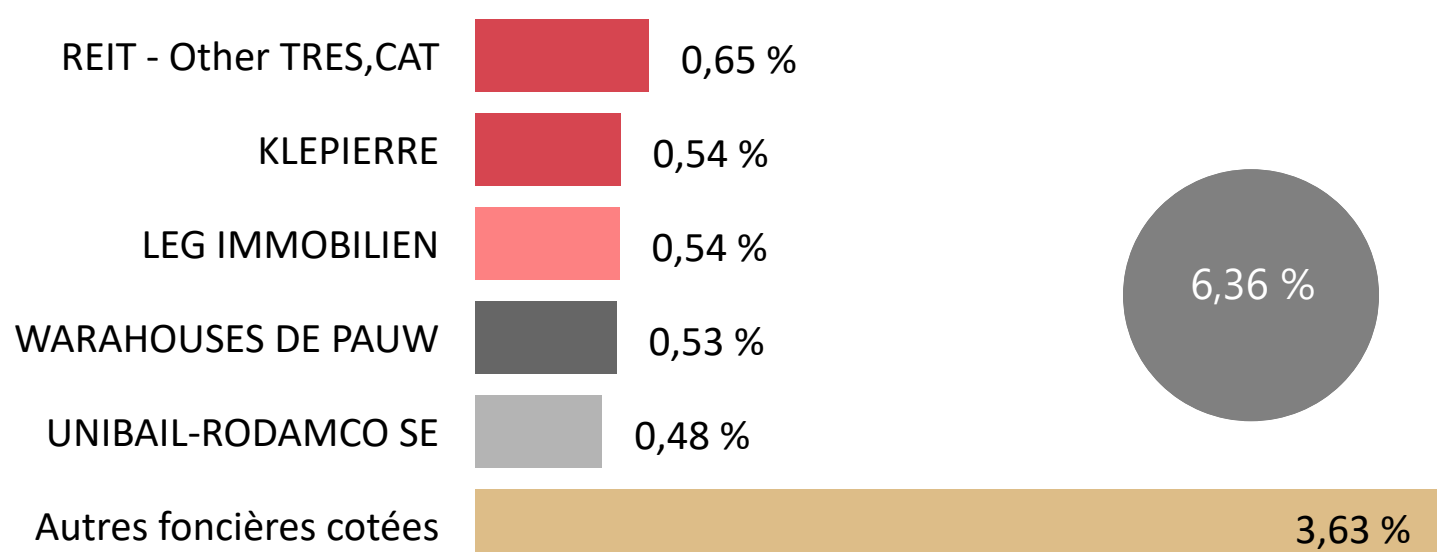


Répartition du portefeuille par zone géographique (base valeur retenue dans la VL)

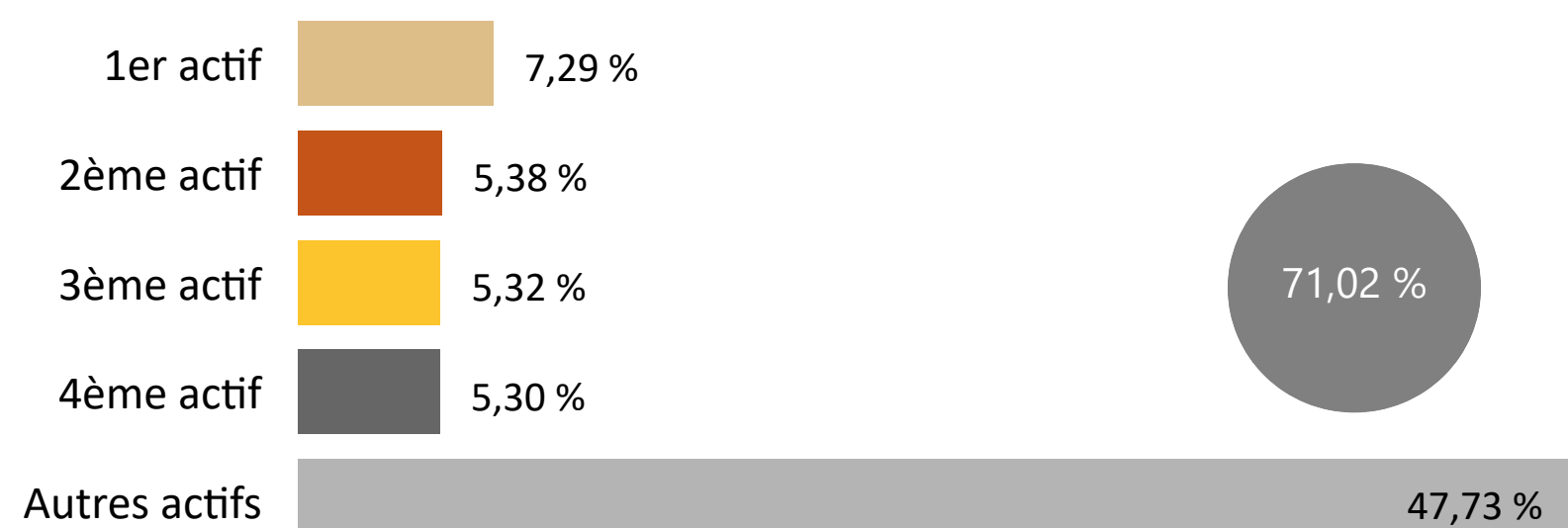


Immobilier coté et autres actifs financiers

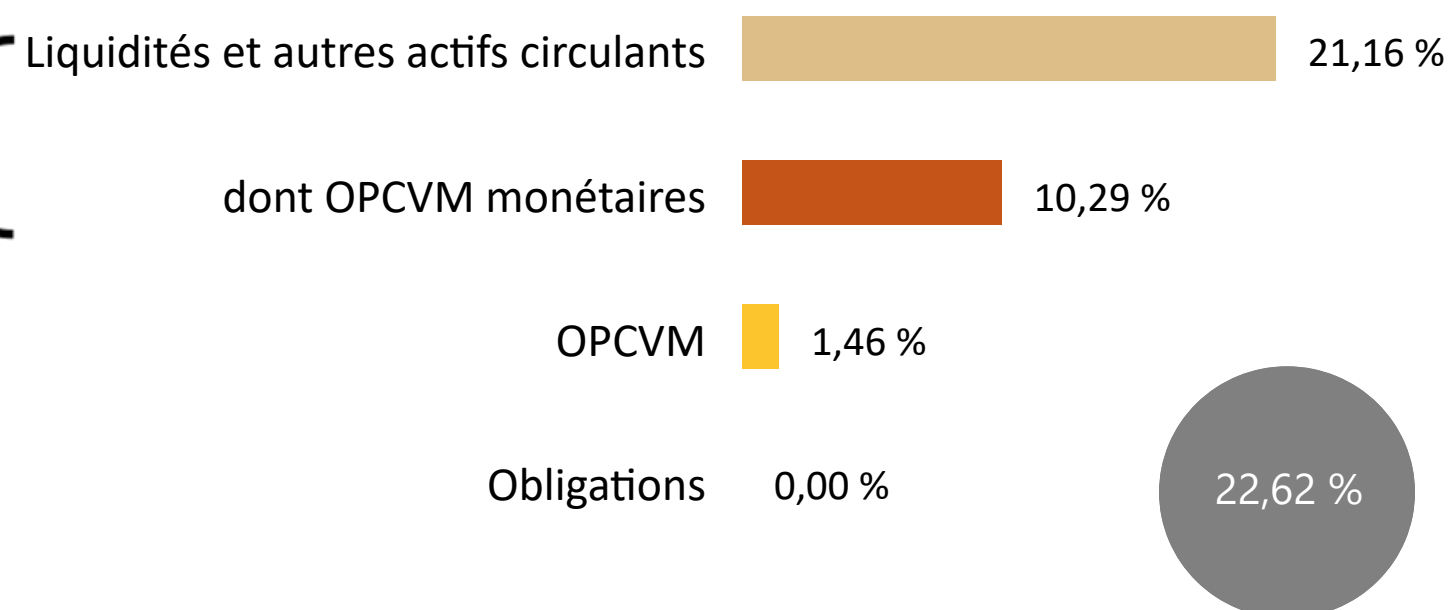
TOP 5 des foncières cotées (en % de l'Actif Brut Total)



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



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



Informations de gestion

Stratégie d'investissement

SwissLife ESG 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.

Avertissements

SwissLife ESG 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 ESG 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.