

# SwissLife ESG Dynapierre Part F

REPORTING MENSUEL AU 31/10/2024

Code ISIN FR0013418027

## Indicateurs clés

Actif Net Total (en €)	465 077 097,53
Actif Net Actions (en €)	397 116,12
VL Actions (en €)	900,07
Dividende 2024 (en % rapporté à la VL du 31/12/2023)	1,49

## Performances glissantes dividendes réinvestis\*

1 mois	0,18 %
YTD	1,44 %
1 an	2,09 %
3 ans*	-3,69 %
5 ans*	-1,49 %
Depuis la création*	-0,99 %

## Volatilité du portefeuille annualisée

1 an	3,57 %
3 ans	3,96 %
5 ans	3,35 %

## Patrimoine immobilier

Nombre d'actifs	28
-----------------	----

\* annualisée.

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

## Caractéristiques de la part F

Code ISIN	FR0013418027
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	30/04/2019
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier en % (Loan to Value)	0.19799325666766487
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 2023	0,90% TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2023	0,01% TTC (actif net)
Valeur IFI 2023 (résidents)	420.76
Valeur IFI 2023 (non résidents)	314.57
Commission de souscription - acquise	0%
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. »

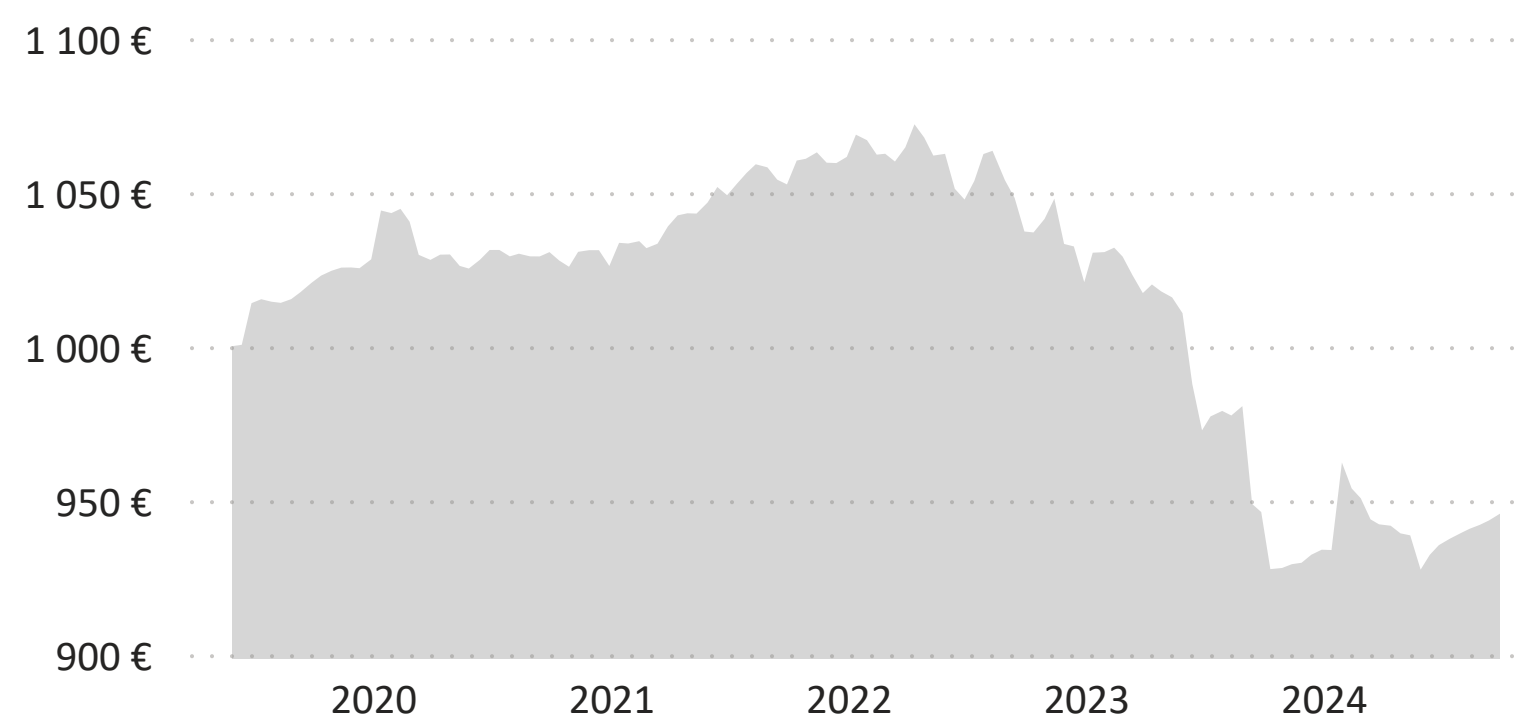
## EDITO



Suite aux résultats des élections américaines de ce début novembre, le contexte macro-économique continue de se stabiliser. En effet, après des premières baisses de taux enregistrées du côté de la BCE dès la mi-année puis amorcées par la FED en septembre dernier, le résultat de ces élections vient à nouveau diminuer le niveau d'incertitude générale de la part des investisseurs. Sur 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France est à nouveau attendu en retrait par rapport à 2023, et devrait atterrir en recul de -10% selon les données ImmoStat. Cependant, le marché du bureau en Île-de-France reste le plus attractif, avec un volume d'investissement en hausse de 1% par rapport à l'année précédente. Le contraste du volume de transactions entre Paris et les régions témoigne d'un regain d'intérêt des investisseurs pour les actifs dits « prime » et soutient ainsi la stratégie d'investissement de ESG Dynapierre visant à construire un patrimoine qualitatif et diversifié localisé principalement en Île-de-France. Enfin, le constat est également positif d'un point de vue locatif, et en raison de la forte pression à la demande sur la capitale le loyer moyen approche désormais les 1000€/m<sup>2</sup>/an sur le secteur du bureau dans le quartier central des affaires, avec un loyer prime désormais à 1200€/m<sup>2</sup>/an qui constitue son plus haut niveau historique. Ceci devrait permettre de tirer à la hausse les valeurs d'expertise des actifs de bureau du portefeuille et permet également d'améliorer le rendement courant de la poche immobilière, désormais supérieur à 5% par an à fin octobre 2024.

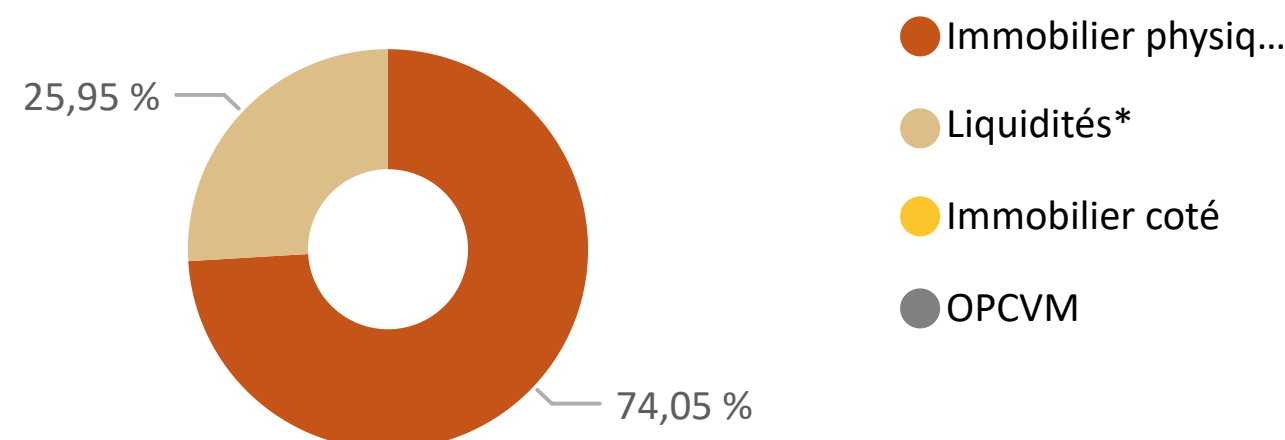
**Information :** Pas de plafonnement des ordres de rachat pour l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre sur la valeur liquidative du 31 Octobre 2024. Sur la centralisation du 31/10/2024, les ordres de rachat nouveaux et/ou reportés (nets des éventuelles souscriptions) étaient inférieurs à 1% de l'actif net du fonds. En conséquence, ces ordres ont été totalement exécutés sur la Valeur Liquidative du 31/10/2024. Pour tout complément d'information, nous vous invitons à vous rapprocher de votre interlocuteur privilégié.

## 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)



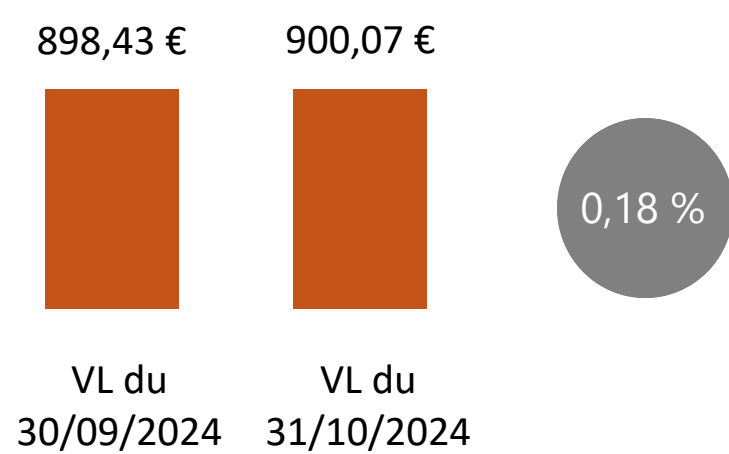
### Objectif/Limites

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

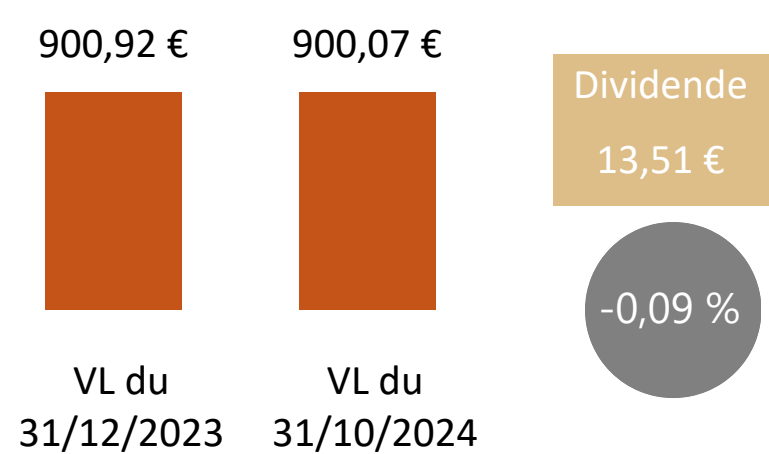
\*et autres actifs circulants

## Evolution de la VL et historique des dividendes versés

### Sur un mois

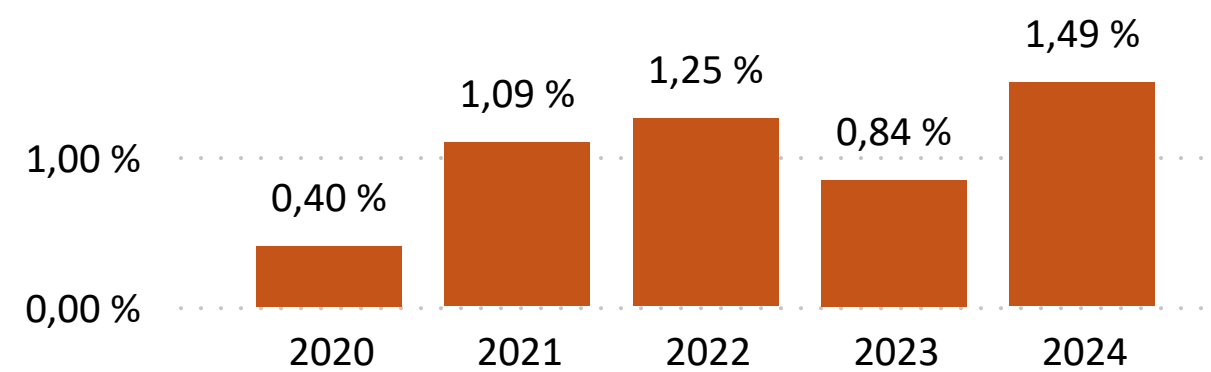


### Depuis le début de l'année



### Historique des dividendes versés

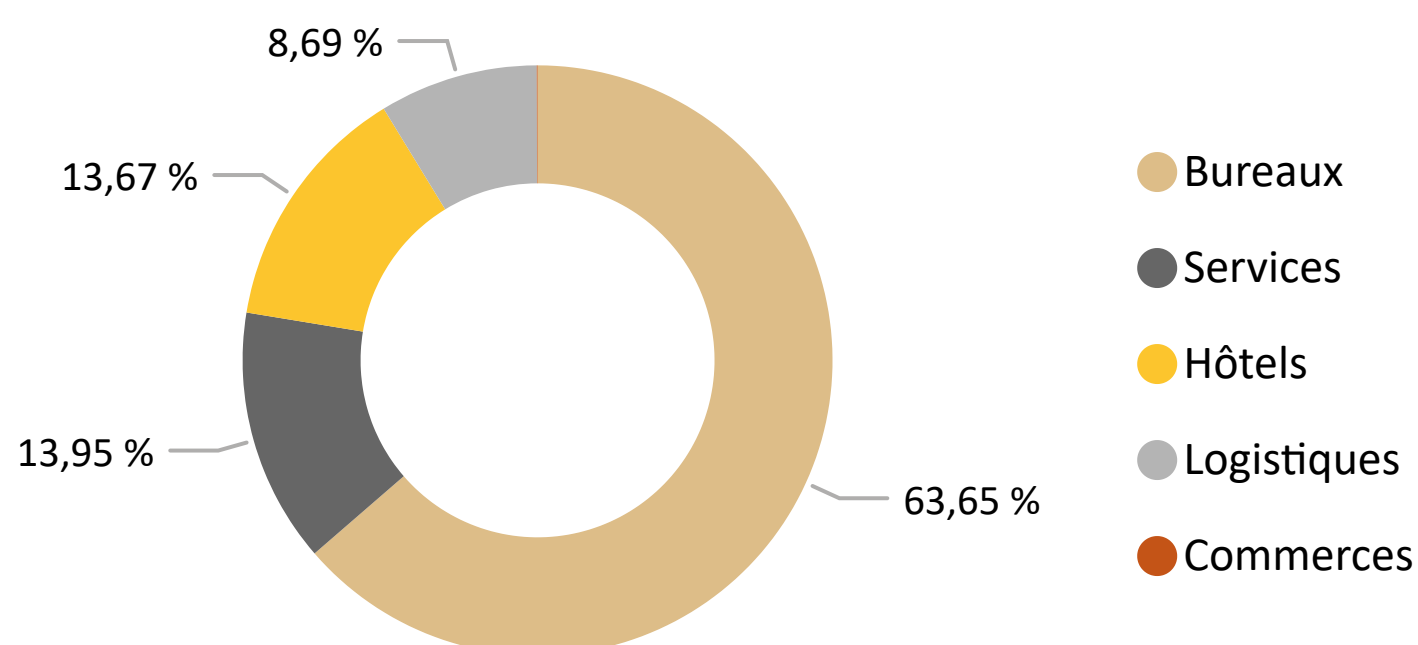
(en % rapporté à la VL au 31/12 de l'année précédente)



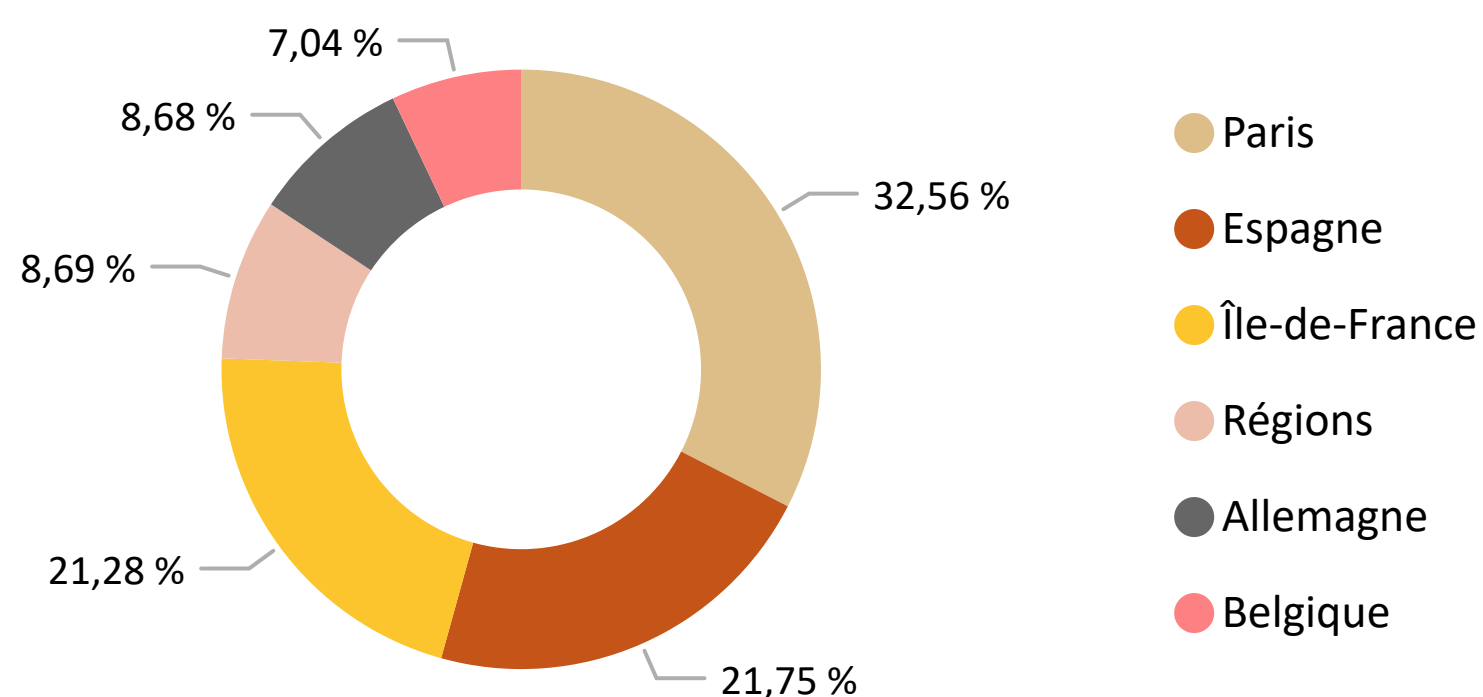
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Patrimoine immobilier physique

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

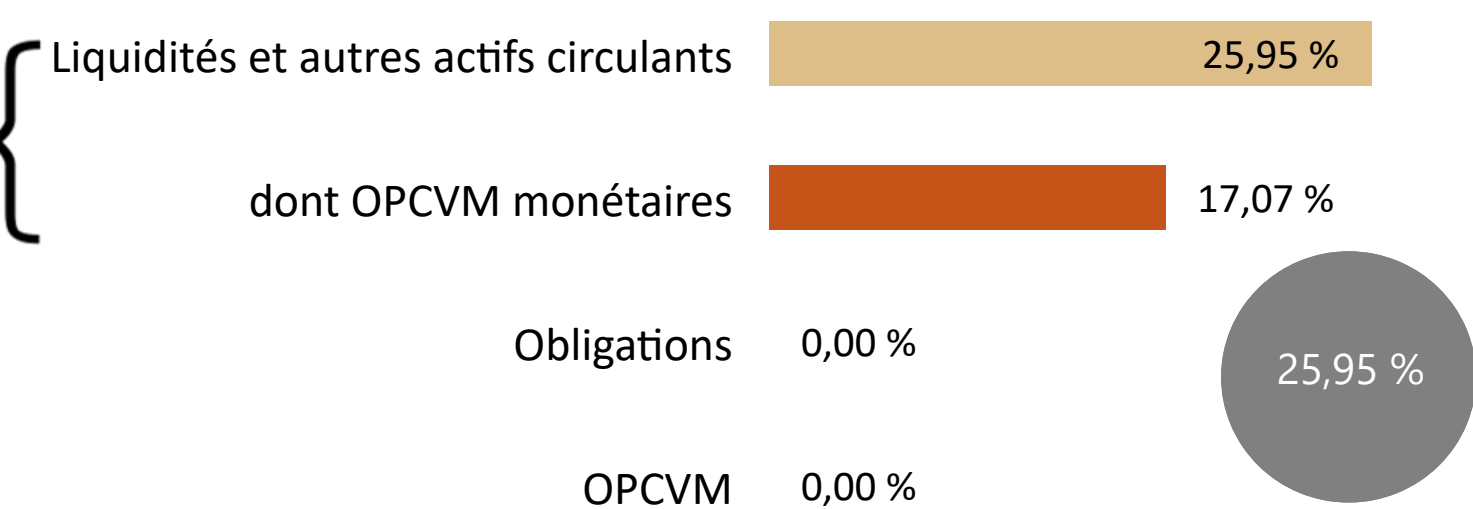


Répartition du portefeuille par zone géographique (base valeur retenue dans la VL)

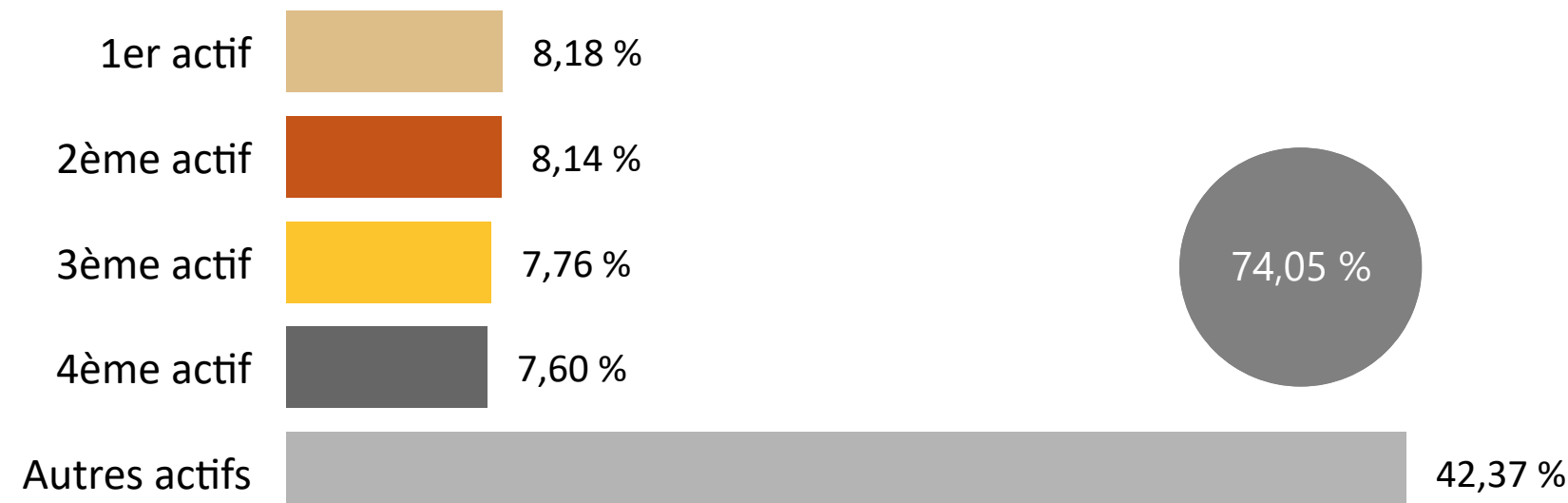


## Immobilier coté et autres actifs financiers

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



Concentration des actifs immobiliers (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 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 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.