

SwissLife ESG Dynapierre Part F

REPORTING MENSUEL AU 31/10/2025

Code ISIN FR0013418027



EDITO

Le mois d'octobre 2025 a été selon nous marqué par un contexte de marché plus porteur pour l'immobilier, soutenu par la détente progressive des taux longs, stabilisés autour de 3,40% en France à fin octobre, ainsi que par la perspective désormais crédible d'une poursuite de la politique d'assouplissement monétaire de la BCE en 2026. Cette évolution favorise un retour de la visibilité sur les coûts de financement, un facteur déterminant pour soutenir la dynamique d'investissement et la stabilisation des valorisations.

SwissLife ESG Dynapierre continue de bénéficier d'un portefeuille immobilier solidement construit, articulé autour d'actifs résilients majoritairement situés dans des localisations qui bénéficient d'un bon niveau d'attractivité sur les transactions. Par ailleurs, l'environnement locatif du patrimoine de Dynapierre reste favorable, avec un taux d'occupation du portefeuille supérieur à 95% et une demande locative soutenue pour les actifs bien situés et offrant des prestations de qualité.

Ainsi, si la normalisation du marché immobilier reste à venir, les signaux observés en octobre renforcent notre conviction que la phase que nous traversons actuellement constitue un point d'entrée attractif pour la création de valeur à moyen terme.

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

Indicateurs clés

| | |
|--|----------------|
| Actif Net Total (en €) | 421 121 273,79 |
| Actif Net Actions (en €) | 266 866,97 |
| VL Actions (en €) | 889,71 |
| Dividende 2025 (en % rapporté à la VL du 31/12/2024) | 2,56 |

Performances glissantes dividendes réinvestis*

| | |
|---------------------|---------|
| 1 mois | 0,57 % |
| YTD | 1,79 % |
| 1 an | 1,40 % |
| 3 ans* | -2,65 % |
| 5 ans* | -1,49 % |
| Depuis la création* | -0,62 % |

Volatilité du portefeuille annualisée

| | |
|-------|--------|
| 1 an | 1,35 % |
| 3 ans | 3,82 % |
| 5 ans | 3,29 % |

Patrimoine immobilier

Nombre d'actifs 24

* 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) | 20.63 |
| 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 2024 | 1.07% TTC (actif net) |
| Frais d'exploitation immobilière en 2024 | 0.00% TTC (actif net) |
| Valeur IFI 2024 (résidents) | 450.21 |
| Valeur IFI 2024 (non résidents) | 335.93 |
| Commission de souscription - acquise | 0% |
| Commission de souscription - non-acquise | 3% maximum |
| Commission de rachat - acquise | néant |
| Commission de rachat - non-acquise | néant |

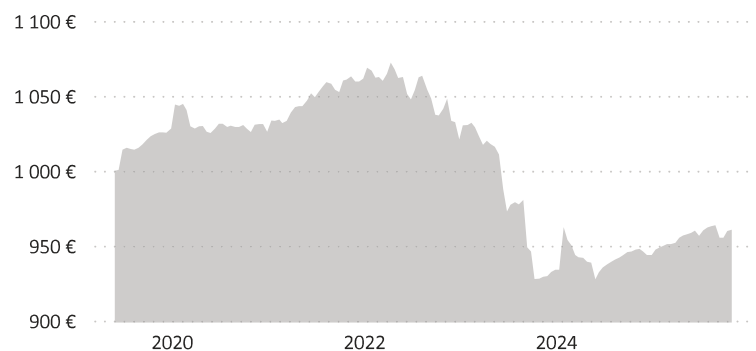
A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



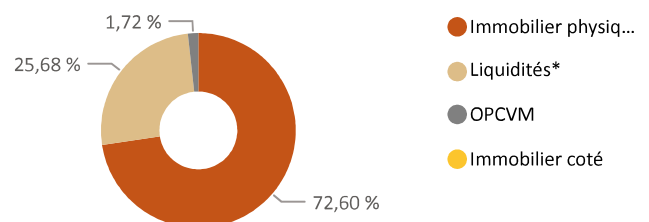
« Cet OPCV, majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques, se présente comme une classe de risque basse de niveau 2 conformément à la réglementation PRIIPs. La catégorie de risque actuel associé à cet OPCV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie 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. »

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)



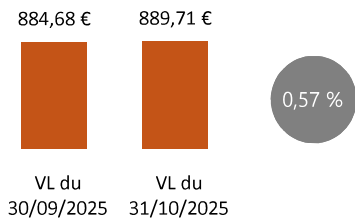
Objectif/Limites

| | |
|---------------------|---------------|
| Immobilier coté | 9% (maximum) |
| Immobilier physique | 51-75% |
| Liquidités* | 5% (minimum) |
| OPCVM | 35% (maximum) |

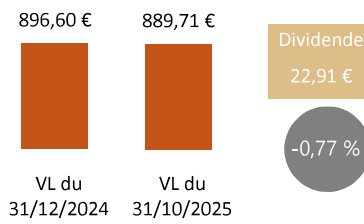
*et autres actifs circulants

Evolution de la VL et historique des dividendes versés

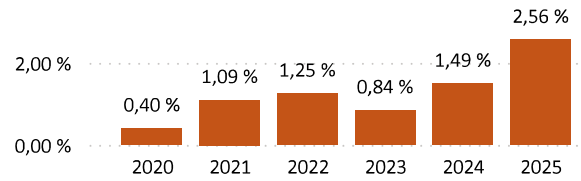
Sur un mois



Depuis le début de l'année



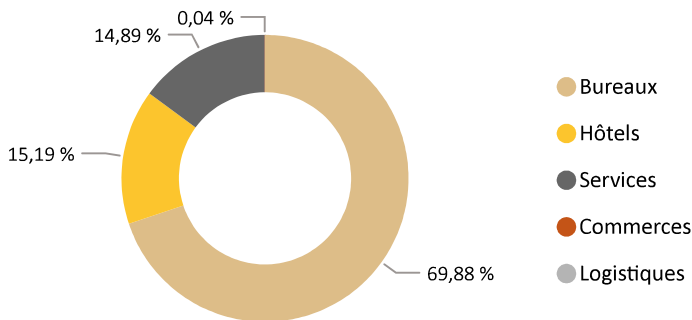
Historique des dividendes versés (en % rapporté à la VL au 31/12 de l'année précédente)



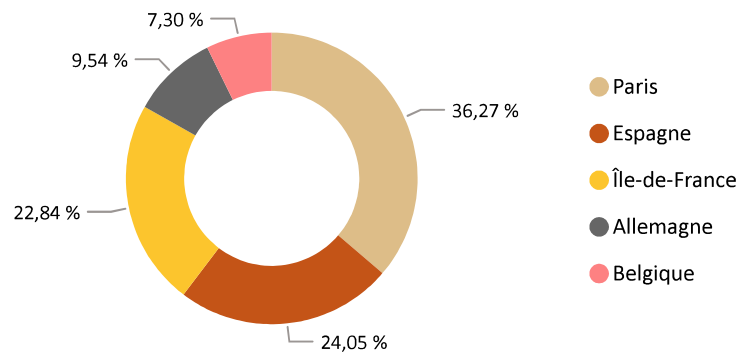
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

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

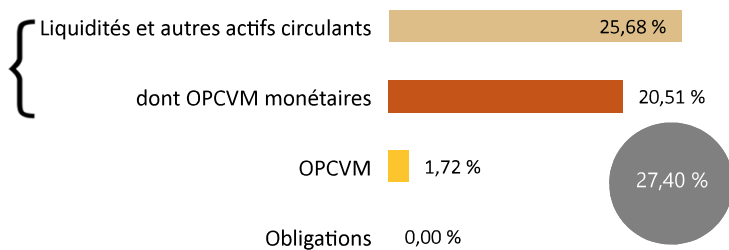


Répartition du portefeuille par zone géographique (base valeur retenue dans la VL)

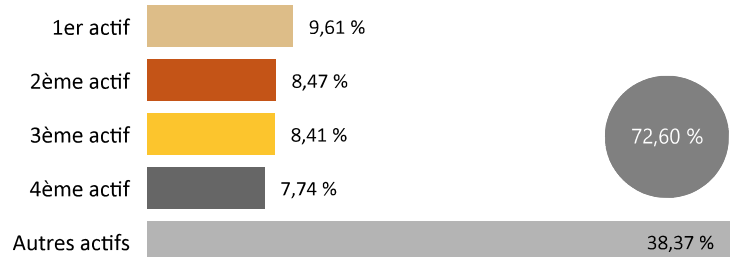


Immobilier coté et autres actifs financiers

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 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.

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 Directeur et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 € - Agrément AMF n° GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 6630Z Tour La Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arc-en-13002 Marseille Cedex 2 (Siège Social) - 122, rue de la Boétie - 75008 Paris