SLF Dynapierre ELTIF – Part C

REPORTING MENSUEL AU 31/10/2026



Objectif de gestion

SLF Dynapierre ELTIF est une SPPICAV ayant opté pour le régime des FPS et disposant du Label ELTIF. Le portefeuille est composé d'actifs éligibles à l'investissement (entre 55% et 95%) et de liquidités (5% minimum). La stratégie consiste à constituer un patrimoine d'immeubles situés dans les pays européens de l'OCDE en lien avec le secteur des bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées et, dans une moindre mesure résidentiel classique. Le fonds doit respecter un ratio d'endettement de 50% maximum de la valeur nette d'inventaire.

Commentaire de gestion

Chers investisseurs,

Dans le cadre du déploiement de sa stratégie européenne, SLF Dynapierre ELTIF a finalisé l'acquisition d'un hôtel 3 étoiles situé à Roquetas de Mar, en Andalousie, et exploité par Pierre & Vacances. Cette opération illustre concrètement la transformation engagée depuis le repositionnement du fonds sous le régime ELTIF en mars 2026, avec un renforcement progressif de la diversification géographique et sectorielle du portefeuille.

Doté de 270 chambres et bénéficiant d'un bail d'une durée résiduelle de 15 ans, cet actif touristique s'inscrit dans une destination établie, caractérisée par une fréquentation soutenue tout au long de l'année. Cette acquisition contribue à réduire l'exposition du fonds aux bureaux français au profit du secteur de l'hôtellerie, participant ainsi à l'objectif de construire un portefeuille plus diversifié et résilient.

Par ailleurs, selon notre analyse, L'Espagne continue de s'imposer en 2026 comme l'un des marchés hôteliers les plus dynamiques d'Europe, bénéficiant d'une demande touristique robuste, de performances d'exploitation bien orientées et d'un marché de l'investissement actif, notamment sur les actifs situés dans les principales destinations touristiques.

Caractéristiques	
Code ISIN	FR0010956912
Forme juridique	SPPICAV ayant opté pour le régime des FPS (agrément ELTIF)
Date de création	30/06/2011
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier maximum en % (Loan to Value)	50% de la VNI (Valeur Net d'Inventaire)
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Valorisation	Bi-mensuelle
Dividende	Annuel
Conditions de souscription	Ordre J avant 12h
Frais de gestion prélevés en 2025	1,25% TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2025	0,12% TTC (actif net)
Commission de gestion annuelle (% TTC maximum, actif net)	2%
Commission de souscription – acquise (% TTC maximum)	5%
Commission de souscription – non-acquise (% TTC maximum)	3%
Commission de rachat – acquise	néant
Commission de rachat – non-acquise	néant
Commission d'acquisition et/ou de cessions des actifs immobiliers (% TTC maximum)	1,20%

Indicateurs clés	
Actif Net Total (en €)	363 703 593,38
Valeur Liquidative (VL) (en €)	855,25
Dividende versé au titre de 2026 (en % sur VL du 31/12/25)	1,83
Levier (en % sur actif brut)	13,41%
Valeur IFI 2025 (résidents, en €)	453,04
Valeur IFI 2025 (non-résidents, en €)	311,8

Performances glissantes dividendes réinvestis	
1 mois	-0,44%
YTD	-1,28%
1 an	-1,94%
3 ans*	-1,60%
5 ans*	-3,33%
Depuis création*	1,64%

* Annualisée

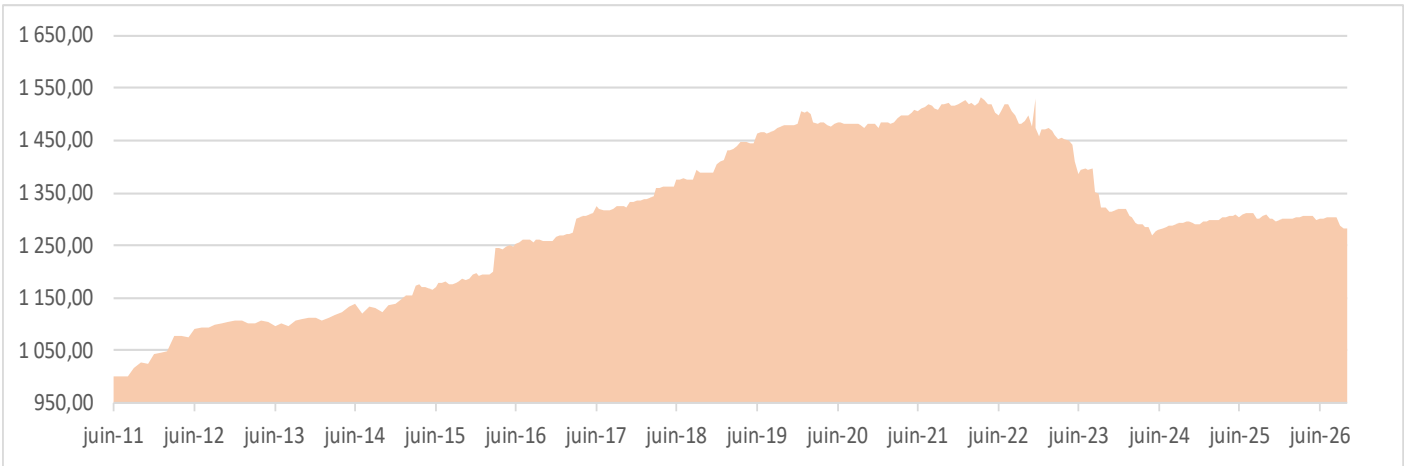
Volatilité du portefeuille annualisée	
1 an	1,27%
3 ans	1,96%
5 ans	2,92%

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

Indicateur de risque



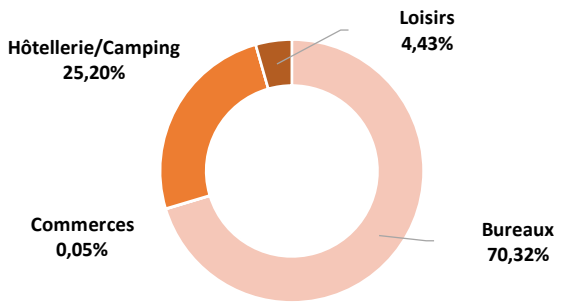
Evolution de la performance en dividendes réinvestis depuis la création



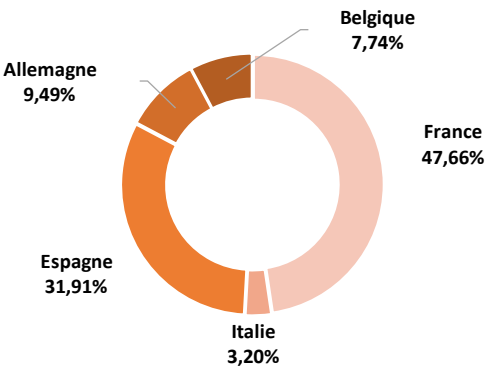
Le fonds SLF Dynapierre ELTIF majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques se présente comme une classe de risque basse de niveau 2 sur 7 conformément à la réglementation PRIIPS. La catégorie de risque actuel associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer 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'investisseur une perte de capital.

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)



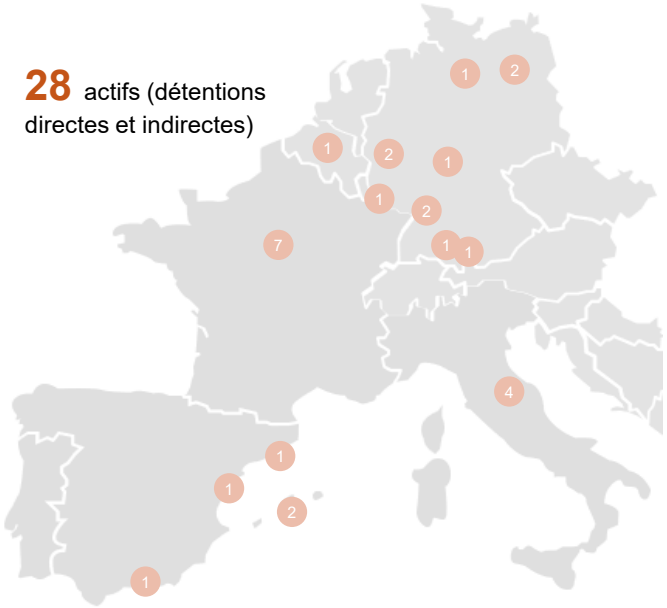
Liste des 5 principales lignes du portefeuille (hors liquidités)

Nom	Localisation	Typologie	Poids
Godot de Mauroy	France	Bureaux	11,50%
Carrer dels Almogàvers	Espagne	Bureaux	10,50%
InDefense	France	Bureaux	9,70%
Balanstrasse	Allemagne	Bureaux	6,87%
The Artist	Belgique	Bureaux	6,48%

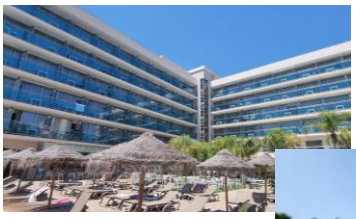
En % de l'Actif Brut Consolidé (hors liquidités) de SLF Dynapierre ELTIF.

Patrimoine immobilier de SLF Dynapierre ELTIF à fin octobre 2027

28 actifs (détentions directes et indirectes)



Acquisition d'un hôtel 3 étoiles situé à Roquetas de Mar, en Andalousie, et exploité par Pierre & Vacances.





Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les rendements présentés ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Avertissement

L'investisseur est averti que SLF Dynapierre ELTIF est par nature un fonds illiquide et que tout investissement doit respecter l'horizon indiqué de 8 ans minimum. La part C est destinée à des investisseurs particuliers. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les rachats sont systématiquement plafonnés à 4,2% de la poche d'actifs liquides. Par ailleurs la somme qui sera effectivement récupérée pourra être inférieure à celle qui a été investie (pas de garantie du capital). Pour plus d'informations sur les risques, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur demande auprès de la Société de gestion.

Document non contractuel et non exhaustif réalisé purement à des fins d'information par Swiss Life Asset Managers France. Ce document ne constitue ni une offre ni une invitation à acheter ou à souscrire des parts de SLF Dynapierre ELTIF. Pour plus d'informations sur ce fonds, vous pouvez 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 Tour la Marseillaise – 2 bis boulevard Euroméditerranée – Quai d'Arenc – 13002 Marseille Cedex 2 (Siège social) – 122, rue La Boétie – 75008 Paris.