

Newsletter

OPCI SwissLife ESG Dynapierre

Novembre 2024

Éléments clés au 31/10/2024



28 actifs
immobiliers
en portefeuille



Offre hybride
(Actifs immobiliers, actifs
financiers et liquidités)



Stratégie immobilière
européenne



Fonds socialement
responsable



Le marché immobilier est-il en train d'entamer un nouveau cycle en cette fin d'année ?

Sur le plan économique, la baisse des taux directeurs entamée ces derniers mois a conduit à une nette diminution de l'inflation, comme le confirment les derniers chiffres d'Eurostat. Ce contexte favorable a joué un rôle clé dans la redynamisation du secteur immobilier. En conséquence, le marché montre désormais des signes de stabilisation des valeurs d'expertises des actifs.

Au niveau des volumes d'investissement, le marché du bureau en Île-de-France reste attractif avec un volume d'investissement en hausse de 1 %* par rapport à l'année précédente. La différence entre les volumes de transactions entre la région parisienne et les régions montre que les investisseurs s'intéressent de plus en plus aux actifs de grande qualité, appelés « prime ».

D'un point de vue locatif, le constat est également positif. En raison de la forte pression à la demande, le loyer moyen dans le quartier central des affaires de Paris approche désormais les 1 000 €/m²/an, pour un loyer prime de 1 200 €/m²/an*, soit son plus haut niveau historique.

Le secteur hôtelier, particulièrement en Espagne, continue de faire preuve de dynamisme et affiche des résultats solides. Cette performance s'explique par plusieurs facteurs clés : la reprise des voyages internationaux qui stimule la demande, l'attrait touristique toujours marqué de l'Espagne, et un intérêt croissant pour des segments spécifiques tels que les hôtels de style « lifestyle » et les établissements haut de gamme.

En conclusion et selon notre analyse, le marché immobilier montre des premiers signaux de retour à la normale. Des indicateurs, aujourd'hui plus positifs sur le plan macro-économique et au niveau des valeurs d'expertises des immeubles, suggèrent le début d'un nouveau cycle, qui sera à confirmer au 4^{ème} trimestre.

*Source : étude de marché CBRE

Quel est l'impact pour notre OPCI SwissLife ESG Dynapierre ?

Au vu des tendances observées sur le marché immobilier, le patrimoine de SwissLife ESG Dynapierre est stratégiquement positionné sur des secteurs porteurs, soutenant ainsi la stratégie de gestion de l'OPCI qui vise à construire un portefeuille diversifié et haut de gamme, majoritairement implanté en Île-de-France.

Pour rappel, au 31/10/2024, SwissLife ESG Dynapierre détient un portefeuille de 28 actifs immobiliers répartis sur quatre pays (France, Allemagne, Espagne et Belgique) assurant ainsi une diversification géographique importante. Cette exposition principalement dans les grandes métropoles européennes permet de limiter les risques associés à une concentration trop importante dans une seule localisation et permet de bénéficier de dynamiques de performance différentes selon les pays. En plus de cette diversification géographique, notre OPCI se distingue également par sa diversité sectorielle. Celle-ci permet d'équilibrer les rendements et de lisser l'impact des fluctuations propres à chaque typologie d'actif immobilier.

À fin octobre, l'OPCI est composé majoritairement d'actifs de bureaux (63 %) principalement situés à Paris et d'hôtels (13 %) en Espagne.

Les dernières valeurs d'expertise, réalisées au 30/09/24, confirment la stabilisation du marché immobilier en affichant même, pour la première fois depuis 2022, une légère progression de +0,06 % par rapport au trimestre dernier. De même, la valeur liquidative, actualisée tous les quinze jours, connaît une reprise à la hausse depuis juin 2024. (Performance pour la part C -2,93 % au 30/06, vs -1,80 % au 15/11).

Parmi les classes d'actifs, l'hôtellerie se distingue comme la plus performante du portefeuille de l'OPCI, avec une progression de +3,47 % sur la même période.

Concernant le secteur des bureaux, les valeurs d'expertise de l'OPCI montrent des signes de stabilisation. Par ailleurs, la hausse des loyers constatée devrait avoir un effet positif sur ces valeurs, contribuant à redynamiser le portefeuille. Cette dynamique pourrait également soutenir une amélioration du rendement courant de la poche immobilière, qui dépasse désormais 5 % par an à fin octobre 2024.

Les performances passées ne constituent en aucun cas une garantie ou un indicateur fiable de la performance future. Le niveau de performance brut annoncé pour les titres en portefeuille ne préjuge pas de la performance du fonds.

Et niveau performance ?

À fin octobre, malgré une performance encore négative sur les 10 premiers mois de l'année (-1,80 % pour la part C et -1,63 % pour la part P), SwissLife ESG Dynapierre se distingue par une performance supérieure à celle du marché des OPCI grand public qui réalise une performance moyenne de -2,43 % YTD (*Source ASPIM : « Les fonds immobiliers grand public au 3^{ème} trimestre 2024 »*).

Nous disposons d'un portefeuille d'actifs de qualité, situés dans des emplacements stratégiques et attractifs. Nous demeurons confiants quant à la résilience de nos actifs et leur capacité à préserver leur valeur. Dans un contexte économique plus stabilisé, nous envisageons une évolution favorable de notre portefeuille, soutenue par la qualité intrinsèque de nos biens et leur localisation stratégique.

Les performances passées ne constituent en aucun cas une garantie ou un indicateur fiable de la performance future.

Des nouvelles concernant la partie financière ?

Dans l'anticipation d'une décollecte qui se stabilise, nous avons pour ambition de redynamiser la poche financière de SwissLife ESG Dynapierre. Dans cette optique, nous allons en confier la gestion aux équipes multi asset de Swiss Life Asset Managers France, reconnus pour leur expertise et leur savoir-faire.

Notre stratégie repose sur le développement de la poche financière autour d'instruments majoritairement monétaires et obligataires, avec pour objectif de maximiser le rendement sur la base d'une volatilité de 2 % maximum. Dans les conditions actuelles de marché, le rendement attendu, selon l'allocation qui a été définie, serait de 4,5 %. Ce taux pourrait être amené à varier en fonction du contexte de marché. Cette approche a pour objectif d'apporter une source de performance additionnelle tout en maîtrisant la liquidité et la volatilité globale du fonds.

Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds.

En cette fin d'année qui approche, nous souhaitons vous présenter deux actifs du portefeuille immobilier.



Hôtel VALPARAISO

Un hôtel haut de gamme, idéalement situé dans les îles espagnoles



L'hôtel Valparaíso se trouve à Cala Murada, sur l'île de Majorque, en Espagne, une destination prisée par les vacanciers pour ses paysages méditerranéens, son climat doux et ses plages magnifiques. Majorque, tout comme l'ensemble de l'Espagne, attire chaque année des visiteurs du monde entier en quête de détente et de découverte.

L'hôtel adopte un positionnement haut de gamme avec un concept clair et différenciant. Il propose des prestations de qualité, incluant un restaurant et une piscine extérieure, pour répondre aux attentes d'une clientèle exigeante. L'établissement est ouvert six mois par an, d'avril à octobre, afin d'optimiser son exploitation sur la période estivale.



Godot de Mauroy

Un bureau prime parisien alliant excellence et conformité ESG



Situé au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris, à proximité de la Place de la Madeleine, cet immeuble de bureaux récemment restructuré par les équipes de Swiss Life AM France incarne un haut niveau de qualité et de modernité.

L'immeuble propose une terrasse extérieure végétalisée, répondant aux besoins et attentes actuels en matière d'espaces de travail. Un bail de 6 ans ferme a été signé avec la société MALT, qui occupe l'intégralité de la surface depuis la livraison de l'immeuble à la fin du second trimestre 2023.

Certifié HQE Très Performant, BREEAM Very Good, et Wi-redScore Silver, cet actif s'inscrit dans une démarche rigoureuse d'amélioration sociétale et environnementale, avec des labellisations de premier plan attestant de son engagement en matière de développement durable.



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs.

d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2024, Swiss Life Asset Managers gère 272,3 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 121,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier leader en Europe¹. Sur les 272,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 91,1 milliards.

d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,6 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2024, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 112,7 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 200 collaborateurs en Europe.

Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

¹ Enquête 2024 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2023)

Avertissement :

Les opinions et analyses exprimées sont celles de Swiss Life Asset Managers France à la date de diffusion du document et sont susceptibles de changer à tout moment. Elles sont fournies exclusivement à titre informatif et ne constituent ni un conseil, ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments, valeurs, marchés ou secteurs qui y sont traités. Les performances passées ne présument en rien des performances actuelles ou futures. En aucune façon elles ne constituent une garantie de performance ou de capital futurs. L'OPCI SwissLife ESG Dynapierre étant investi majoritairement en immobilier, il est considéré comme peu liquide. Swiss Life Asset Managers France recommande donc de conserver les actions pendant une période d'au moins 8 ans et ne garantit pas le capital investi (risque de perte en capital).

Pour plus d'information nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet: <https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/documentation/opci-swisslife-dynapierre.html>. Swiss Life Asset Managers France ne saurait être tenue pour responsable de toute décision d'investissement qui serait prise sur la base de ces avis. Tout investissement comportant des risques spécifiques, chaque investisseur doit se rapprocher de son conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement et sur leur adéquation avec sa situation personnelle et son profil investisseur.

Crédit photos: Getty Images, Studio Vincent Eschallier, Myphotoagency

Retrouvez toutes nos publications sur
www.swisslife-am.com

N'hésitez pas de nous contacter pour des plus
amples questions :

partenaires@swisslife-am.com
Tél. : +33 (0)1 45 08 79 70



Swiss Life Asset Managers France

Société de Gestion de portefeuille
GP-07000055 du 13/11/2007

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au
capital de 671.167 Euros

Siège social : Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard
Euroméditerranée, Quai d'Arenc 13002 Marseille

Bureau principal : 153, rue Saint-Honoré, 75001 Paris