

Swisslife Dynapierre

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Document semestriel d'information au 30 juin 2017



ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Document semestriel d'information au 30 juin 2017

Swisslife Dynapierre

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

C/O Swiss Life REIM (France)

42, Allées Turcat Méry

CS 70018 Marseille 8

13417 Marseille cedex 8

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable Swisslife Dynapierre et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2017 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de l'OPCI acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de l'OPCI acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 août 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

EVOLUTION DES VALEURS AU 30 JUIN 2017

	Actions B		Actions C	
	Du 01/01/2017 au 30/06/2017	Depuis l'origine*	Du 01/01/2017 au 30/06/2017	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 4,50%	+ 5,35%	+ 3,57%	+ 4,63%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	+ 9,27%	+ 5,40%	+ 5,36%	+ 4,64%
* annualisée				
	Actions I		Actions P	
	Du 01/01/2017 au 30/06/2017	Depuis l'origine*	Du 01/01/2017 au 30/06/2017	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 4,82%	NA	+ 4,50%	NA
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	+ 9,95%	+ 6,19%	+ 9,28%	+ 9,28%
* annualisée				

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT :
La stratégie d'investissement vise à proposer aux actionnaires, la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers constitués d'immeubles à usage principalement de bureaux et/ou commerces et/ou hôtellerie et/ou logistique et/ou résidentiel situés aussi bien en région parisienne que dans des villes importantes en France métropolitaine, en Allemagne, en Belgique et au Luxembourg.

DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE :
8 ans minimum

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2017

	Actions B	Actions C	Actions I	Actions P
Valeur Liquidative à l'origine	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
31/12/2016				
Valeur Liquidative	1 054,15 €/part	974,67 €/part	1 007,95 €/part	1 007,57 €/part
Actif Net	87 991 913 €	1 963 982 €	15 119 372 €	4 891 129 €
% actifs Liquides	25,10%			
Dividendes par action versés sur la période	41,40 €/part	38,28 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
30/06/2017				
Valeur Liquidative	1 052,04 €/part	1 000,04 €/part	1 051,84 €/part	1 051,95 €/part
Actif Net	92 734 522 €	2 124 927 €	16 789 493 €	11 397 862 €
% Actifs Liquides	29,39%			
Dividendes par action versés sur la période	48,93 €/part	9,38 €/part	4,58 €/part	0,95 €/part

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2017

	31/12/2016		30/06/2017	
	En montant	En % de l'actif net	En montant	En % de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				
Immeubles détenus en direct	68 380 000 €	62,2%	71 230 000 €	57,9%
Parts et actions de sociétés	1 973 326 €	1,8%	2 397 638 €	1,9%
Actions négociées sur un marché réglementé	6 222 164 €	5,7%	6 774 910 €	5,5%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers	12 202 €	0,0%	12 202 €	0,0%
Autres actifs à caractère immobilier	- €	0,0%	- €	0,0%
Dépôts et instruments non immobiliers				
Autres actifs à caractère non immobilier (dont OPCVM et obligations)	6 109 190 €	5,6%	6 266 796 €	5,1%
Créances	646 688 €	0,6%	4 447 144 €	3,6%
Dépôts à vue	30 301 364 €	27,6%	38 920 390 €	31,6%
Total Actif	113 644 934 €	103,3%	130 049 080 €	105,7%
Passif	- 3 678 538 €	-3,3%	- 7 002 275 €	-5,7%
Actif Net	109 966 396 €	100,0%	123 046 804 €	100,0%

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2017

	31/12/2016		30/06/2017	
	Prix de revient	Valorisation	Prix de revient	Valorisation
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	54 917 404 €	68 380 000 €	54 904 630 €	71 230 000 €
Titres de sociétés de placement à prépondérance immobilière				
- SAS HDD	2 136 401 €	1 973 326 €	2 136 401 €	2 397 638 €
Compte courant de la société				
- SAS HDD	- €	- €	- €	- €

RATIOS AU 30 JUIN 2017

	31/12/2016	30/06/2017	Taux proposés **
Ratio d'endettement (déterminé sur la base de la valeur des emprunts, des actifs immobiliers et financiers)	0,00%	3,93%	40,0%
** dans le prospectus			
	31/12/2016	30/06/2017	Levier proposé
Levier Méthode de l'engagement (Actif Brut Conso / Actif Net)	1,13	1,08	1,67

FRAIS DIRECTS SUPPORTES PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2017

	Du 01/07/2016 au 31/12/2016		Du 01/01/2017 au 30/06/2017		Du 01/07/2016 au 30/06/2017		Taux annuels proposés **
	€	% *	€	% *	€	% *	
Frais de fonctionnement et de gestion	726 009 €	0,70%	702 700 €	0,61%	1 428 708 €	1,31%	2,00%
- commission de gestion	553 721 €	0,53%	336 093 €	0,29%	889 814 €	0,81%	
- autres frais de fonctionnement et de gestion	172 287 €	0,17%	366 607 €	0,32%	538 894 €	0,49%	
Frais non récurrent		0,00%	16 100 €	0,01%	16 100 €	0,01%	

* % TTC Annuel sur Actif Net moyen ** dans le prospectus

	31/12/2016		Du 01/01/2017 au 30/06/2017		30/06/2017	
	Actions B	Actions C	Actions B	Actions C	Actions B	Actions C
Nombre d'actions souscrites	83 471	2 015	4 676	110	88 147	2 125
Capitalisation souscrite nette	44 601 590 €	2 289 838 €	5 000 000 €	112 079 €	49 601 590 €	2 401 918 €

	31/12/2016		Du 01/01/2017 au 30/06/2017		30/06/2017	
	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P
Nombre d'actions souscrites	15 000	4 854	962	5 981	15 962	10 835
Capitalisation souscrite nette	15 450 000 €	5 000 000 €	1 029 920 €	6 366 143 €	16 479 920 €	11 366 143 €

Commentaire de Gestion

Dans le prolongement d'une bonne performance réalisée par l'OPCI Swisslife Dynapierre en 2016, le fonds clôt le premier semestre sur une bonne dynamique avec une performance dividendes réinvestis au 30/06/2017 de 4,50% (part B). Les bons résultats de ce premier semestre s'expliquent par une nouvelle revalorisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus dans le fonds, et grâce notamment à de nouvelles signatures de baux. Par ailleurs, les actifs sont situés dans des environnements tertiaires qualitatifs majoritairement à Paris, mais aussi à Lyon et Lille, qui continuent de s'apprécier. Après une prise de participation dans un portefeuille d'hôtels allemands réalisée fin 2016 amorçant une ouverture de nos investissements aux meilleurs marchés européens, le fonds SwissLife Dynapierre a signé une promesse pour l'acquisition d'un actif de Bureaux situé dans le Quartier Central des Affaires de Paris, d'un montant de 17,5 millions d'euros environ et générant un rendement immédiat de 4,05%.

FISCALITE

Le régime fiscal de la sppicav est communément appelé « SIIC ». Il exonère d'impôt sur les sociétés la sppicav ainsi que ses filiales en contrepartie d'obligations de distribution fixées par la loi. Cette exonération est assortie d'une obligation de détenir les actifs acquis sous ce régime pour une durée au moins égale à cinq ans.

RISQUES DE CET INVESTISSEMENT

Risques en capital: La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risques liés au marché immobilier: Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Risques liés à la gestion discrétionnaire: Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement: La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

Risque de contrepartie: Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risques financiers: - Risque de taux : ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité de la SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV

- Risque de crédit : Les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur). En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la valeur liquidative de la SPPICAV baissera

- Risque actions : ce risque est celui de baisse de la valeur des actions ou indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés compte tenu des variations potentiellement importantes des marchés actions

- Risque de change : La SPPICAV sera soumise aux évolutions des devises des instruments financiers libellés en devises autres que la devise de référence de la SPPICAV (euro). En fonction de l'exposition nette sur chaque devise de la SPPICAV, les fluctuations des marchés de change pourront avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV.

- Risque lié aux « small caps » : la valeur de ces titres peut être impactée par une vente importante d'un seul acteur ou d'un petit nombre d'acteurs, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur de l'action. Ce risque peut conduire à une baisse de la valeur liquidative.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.