

Swisslife Dynapierre

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Document semestriel d'information au 30 juin 2018



ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Document semestriel d'information au 30 juin 2018

Swisslife Dynapierre

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

C/O Swiss Life REIM (France)

42, Allée 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 2018 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 24 juillet 2018

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 2018

	Actions B		Actions C	
	Du 01/01/2018 au 30/06/2018	Depuis l'origine*	Du 01/01/2018 au 30/06/2018	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 2,95%	+ 5,15%	+ 2,95%	+ 4,66%
Performance (méthode du taux de rentabilité Interne : TRI)	+ 6,02%	+ 5,22%	+ 4,10%	+ 4,66%
* annualisée				
	Actions I		Actions P	
	Du 01/01/2018 au 30/06/2018	Depuis l'origine*	Du 01/01/2018 au 30/06/2018	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 3,26%	+ 5,31%	+ 2,96%	+ 5,83%
Performance (méthode du taux de rentabilité Interne : TRI)	+ 6,66%	+ 5,30%	+ 6,03%	+ 5,83%
* annualisée				

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT :

La stratégie de la SPPICAV sur sa poche d'Actifs Immobiliers non cotés consiste à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer. Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE. Ce sont principalement des actifs du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, ou encore résidences gérées (sanité, étudiants...), mais aussi à titre accessoire du secteur résidentiel.

DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE :

8 ans minimum

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2018

	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
31/12/2017				
Valeur Liquidative	1 061,58 €/part	981,90 €/part	1 064,54 €/part	1 061,38 €/part
Actif Net	113 596 771 €	1 934 105 €	16 992 210 €	18 253 821 €
% actifs Liquides	25,29%			
Dividendes par action versés sur la période	48,93 €/part	45,38 €/part	4,58 €/part	0,95 €/part
30/06/2018				
Valeur Liquidative	1 076,80 €/part	1 010,85 €/part	1 077,72 €/part	1 076,67 €/part
Actif Net	137 991 814 €	1 970 092 €	17 202 720 €	28 147 593 €
% Actifs Liquides	29,54%			
Dividendes par action versés sur la période	15,92 €/part	0,00 €/part	21,29 €/part	15,92 €/part

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2018

	31/12/2017		30/06/2018	
	En montant	En % de l'actif net	En montant	En % de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				
Immeubles détenus en direct	91 071 696 €	60,4%	101 620 000 €	54,8%
Parts et actions de sociétés	1 977 965 €	1,3%	4 999 836 €	2,7%
Actions négociées sur un marché réglementé	9 937 256 €	6,6%	9 762 859 €	5,3%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers	12 594 €	0,0%	12 683 €	0,0%
Autres actifs à caractère immobilier	- €	0,0%	5 169 355 €	2,8%
Dépôts et instruments non immobiliers				
Autres actifs à caractère non immobilier (dont OPCVM et obligations)	6 397 261 €	4,2%	6 328 394 €	3,4%
Créances	6 357 056 €	4,2%	5 176 321 €	2,8%
Dépôts à vue	40 057 148 €	26,6%	56 364 083 €	30,4%
Total Actif	155 810 976 €	103,3%	189 433 532 €	102,2%
Passif	- 5 034 069 €	- 3,3%	- 4 121 312 €	- 2,2%
Actif Net	150 776 907 €	100,0%	185 312 219 €	100,0%

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2018

	31/12/2017		30/06/2018	
	Prix de revient	Valorisation	Prix de revient	Valorisation
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	74 022 785 €	91 071 696 €	82 340 348 €	101 620 000 €
7. avenue du Général de Gaulle - 64000 PAU	497 725 €	830 000 €	497 725 €	400 000 €
16. rue du Rocher - 75008 PARIS	1 076 344 €	10 800 000 €	1 261 710 €	11 800 000 €
"Villa d'Eugénie" - 167. rue de Rome - 75017 PARIS	1 340 136 €	3 710 000 €	1 340 136 €	3 920 000 €
11. rue Heinrich - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 545 647 €	7 800 000 €	- €	- €
8. rue de la Terrasse - 75017 PARIS	7 779 238 €	10 880 000 €	7 828 035 €	11 240 000 €
44/48. rue des Canoniers - 59000 LILLE	11 948 626 €	12 150 000 €	11 961 307 €	12 870 000 €
70. rue Robert - 43. rue Barrière - 69006 LYON	13 683 406 €	13 600 000 €	13 730 330 €	14 200 000 €
75. boulevard Pasteur - 75015 PARIS	11 799 967 €	12 950 000 €	11 799 967 €	13 720 000 €
34. avenue des 3 Peuples - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	18 351 696 €	18 351 696 €	18 356 196 €	16 800 000 €
3 rue de Liège - 75009 PARIS	- €	- €	15 564 941 €	16 670 000 €
Titres de sociétés de placement à prépondérance immobilière				
- SAS HDD	2 133 942 €	1 977 965 €	2 133 942 €	2 327 093 €
- SAS DYNAESP	- €	- €	2 684 214 €	2 672 744 €
Compte courant de la société				
- SAS DYNAESP	- €	- €	5 162 234 €	5 169 355 €

RATIOS AU 30 JUIN 2018

	31/12/2017	30/06/2018	Taux proposés **
Ratio d'endettement (déterminé sur la base de la valeur des emprunts, des actifs immobiliers et financiers)	3,03%	2,70%	40,0%
** dans le prospectus			
	31/12/2017	30/06/2018	Levier proposé
Levier Méthode de l'engagement (Actif Brut Conso / Actif Net)	1,06	1,04	1,67

FRAIS DIRECTS SUPPORTES PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2018

	Du 01/07/2017 au 31/12/2017		Du 01/01/2018 au 30/06/2018		Du 01/07/2017 au 30/06/2018		Taux annuels proposés **
	€	% *	€	% *	€	% *	
Frais de fonctionnement et de gestion	1 204 801 €	0,83%	1 111 481 €	0,67%	2 316 283 €	1,48%	2,00%
- commission de gestion	490 441 €	0,34%	492 315 €	0,30%	982 756 €	0,63%	
- autres frais de fonctionnement et de gestion	714 360 €	0,49%	619 167 €	0,37%	714 360 €	0,46%	
Frais non récurrent	149 481 €	0,10%	69 673 €	0,04%	219 154 €	0,14%	

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

	31/12/2017		Du 01/01/2018 au 30/06/2018		30/06/2018	
	Actions B	Actions C	Actions B	Actions C	Actions B	Actions C
Nombre d'actions souscrites	107 007	1 970	21 143	-	21	128 150
Capitalisation souscrite nette	110 032 405 €	2 146 334 €	22 650 644 €	-	20 851 €	132 683 049 €

	31/12/2017		Du 01/01/2018 au 30/06/2018		30/06/2018	
	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P
Nombre d'actions souscrites	15 962	17 198	-	8 945	15 962	26 143
Capitalisation souscrite nette	15 999 922 €	12 882 062 €	- €	9 579 630 €	15 999 922 €	22 461 692 €

Commentaire de Gestion

Dynapierre enregistre au 30 juin 2018 une performance dividendes réinvestis à hauteur 2,95 % depuis le 1er janvier. Cette performance valide une nouvelle fois la stratégie d'investissement de Dynapierre assise sur deux volontés fortes : Une consolidation de nos acquisitions en France dans les environnements tertiaires les plus performants : après avoir acquis au mois de février 2018 un immeuble de Bureaux rue de Liège à proximité immédiate de la Gare Saint-Lazare, Dynapierre a signé début juillet l'acte de vente relatif à un immeuble de Bureaux situé à 100 mètres de la place de la Nation, actif d'une surface totale de 2400 m² qui sera livré en 2020 après avoir fait l'objet d'une restructuration à neuf. Une ouverture de nos investissements à l'Europe, avec en particulier un focus sur l'Europe du Sud qui bénéficie d'un rattrapage de croissance vertueux pour la croissance des loyers et par conséquent la valeur vénale des immeubles. Le fonds a signé un engagement ferme pour l'acquisition de 5 commerces de pied d'immeubles situés dans des zones commerciales de premier plan à Madrid et Saint-Sébastien et exploités par des enseignes de premier plan comme Starbucks et Women Secret. Enfin, Swisslife Dynapierre est très avancé pour l'acquisition de deux immeubles de bureaux à Milan. Ces acquisitions se matérialiseront au 4ème trimestre.

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

RISQUES DE CET INVESTISSEMENT

- Risques en capital:** La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SPPICAV est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier fortement, notamment en fonction du contexte politique, fiscal, économique et financier. En outre le profil de risque de la SPPICAV correspond à une durée de détention longue, avec une durée recommandée de huit (8) ans. 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 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 la stratégie d'investissement :**
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. Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la Valeur Liquidative et la performance de la SPPICAV : la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale pouvant affecter le marchés Immobiliers locaux et d'investissement ; l'évolution des marchés de l'investissement immobilier, marchés cycliques connaissant des phases haussières et baissières; l'évolution des marchés locatifs, avec une demande et des valeurs locatives cycliques connaissant des phases haussières et baissières; les conditions d'exploitation des Immeubles dans le cadre d'actifs de typologie immobilière spécifiques, par exemple, dans les secteurs de l'hôtellerie ou de la santé; les conditions dans lesquelles sont menés les projets de construction de rénovation ou d'autres types de travaux en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) , notamment sur les aspects techniques ; Risques liés à la construction, retard dans l'achèvement des travaux, ou dans le plan de localion une fois les travaux achevés pouvant engendrer un retard dans la perception des revenus locatifs et/ou des frais supplémentaires Imprévus; l'environnement et les évolutions des régimes fiscaux, législatifs et réglementaires européens et locaux; la diversification du portefeuille, notamment : la granularité et la concentration géographique, sectorielle des actifs, et la granularité et la concentration sectorielle des locataires.
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.
Risque de liquidité : Le risque de liquidité est le risque pour la SPPICAV de ne pas être en mesure de faire face à ses obligations de paiement, ou de céder des actifs dans des conditions défavorables pour y faire face, notamment en ce qui concerne les rachats d'actions. La SPPICAV est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché Immobilier. La vente d'Immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, la SPPICAV pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des Immeubles dans des conditions défavorables. Cette situation aurait une incidence négative sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV.