

SWISSLIFE DYNAPIERRE

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Relative au rapport semestriel au 30 juin 2019



ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Relative au rapport semestriel au 30 juin 2019

Aux administrateurs

SWISSLIFE DYNAPIERRE

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
C/O Swiss Life Asset Managers (France)
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de 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 2019 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 22 août 2019

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 2019

	Actions B ⁽¹⁾		Actions C ⁽¹⁾	
	Du 01/01/2019 au 30/06/2019	Depuis l'origine*	Du 01/01/2019 au 30/06/2019	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	-	+ 5,10%	+ 4,20%	+ 4,88%
Performance (méthode du taux de rentabilité Interne : TRI)	-	+ 5,17%	+ 8,63%	+ 4,85%

⁽¹⁾ Intégralité des parts B convertie en part C en janvier 2019
* annualisée ⁽²⁾ de l'origine au 31/12/2018

	Actions I		Actions P	
	Du 01/01/2019 au 30/06/2019	Depuis l'origine*	Du 01/01/2019 au 30/06/2019	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 4,52%	+ 5,93%	+ 4,22%	+ 6,08%
Performance (méthode du taux de rentabilité Interne : TRI)	+ 9,31%	+ 5,91%	+ 8,66%	+ 6,03%

* annualisée

	Actions F ⁽¹⁾	
	Du 01/01/2019 au 30/06/2019	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	N/A	N/A
Performance (méthode du taux de rentabilité Interne : TRI)	N/A	N/A

* annualisée ⁽¹⁾ premières parts souscrites en Juin 2019

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT :

La stratégie de la SPPICAV sur sa poche d'Actifs Immobiliers non cotés consiste à constituer un patrimoine d'immubles 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 (santé, étudiants...), mais aussi à titre accessoire du secteur résidentiel.

DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE :

8 ans minimum

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2019

	Actions B ⁽¹⁾	Actions C	Actions I	Actions P	Actions F ⁽¹⁾
Valeur Liquidative à l'origine	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
	31/12/2018				
Valeur Liquidative	1 099,97 €/part	1 032,71 €/part	1 104,50 €/part	1 099,99 €/part	-
Actif Net	169 210 453 €	2 013 818 €	17 630 078 €	42 884 094 €	-
% actifs Liquides	28,50%				
Dividendes par action versés sur la période	15,92 €/part	0,00 €/part	21,29 €/part	15,92 €/part	-
	30/06/2019				
Valeur Liquidative	-	1 059,77 €/part	1 134,88 €/part	1 128,99 €/part	1 013,97 €/part
Actif Net	-	256 876 727 €	18 114 977 €	95 818 731 €	363 260 €
% Actifs Liquides	31,40%				
Dividendes par action versés sur la période	-	16,11 €/part	19,32 €/part	17,14 €/part	0,00 €/part

⁽¹⁾ Intégralité des parts B convertie en part C en janvier 2019 ⁽²⁾ premières parts souscrites en Juin 2019

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018		30/06/2019	
	En montant	En % de l'actif net	En montant	En % de l'actif net
Actifs à caractère Immobilier				
Immeubles détenus en direct	121 429 822 €	52,4%	136 629 911 €	36,8%
Parts et actions de sociétés	7 057 674 €	3,0%	28 021 449 €	7,5%
Actions négociées sur un marché réglementé	7 213 265 €	3,1%	17 960 153 €	4,8%
Organismes de placement collectif Immobilier et organismes étrangers	15 046 283 €	6,5%	14 800 882 €	4,0%
Autres actifs à caractère Immobilier	10 925 431 €	0,0%	50 826 512 €	13,7%
Dépôts et instruments non immobiliers				
Autres actifs à caractère non immobilier (dont OPCVM et obligations)	6 144 731 €	2,7%	9 351 316 €	2,5%
Créances	577 130 €	0,2%	1 774 098 €	0,5%
Dépôts à vue	67 467 726 €	29,1%	122 312 643 €	33,0%
Total Actif	235 862 062 €	101,8%	381 676 964 €	102,8%
Passif	- 4 123 620 €	-1,8%	- 10 503 269 €	-2,8%
Actif Net	231 738 442 €	100,0%	371 173 696 €	100,0%

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018		30/06/2019	
	Prix de revient	Valorisation	Prix de revient	Valorisation
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	96 897 705 €	121 429 822 €	104 114 616 €	136 629 911 €
7, avenue du Général de Gaulle - 64000 PAU	497 725 €	400 000 €	497 725 €	350 000 €
16, rue du Rocher - 75008 PARIS	1 407 231 €	13 150 000 €	1 376 354 €	14 600 000 €
"Villa d'Eugénie" - 167, rue de Rome - 75017 PARIS	1 340 136 €	4 200 000 €	1 340 136 €	4 500 000 €
8, rue de la Terrasse - 75017 PARIS	7 829 241 €	12 600 000 €	7 829 241 €	12 700 000 €
44/48, rue des Canonniers - 59000 LILLE	12 034 671 €	13 500 000 €	12 034 671 €	13 500 000 €
70, rue Robert - 43, rue Barrier - 69006 LYON	13 730 057 €	14 500 000 €	13 730 057 €	15 700 000 €
75, boulevard Pasteur - 75015 PARIS	11 798 167 €	15 750 000 €	11 798 167 €	15 750 000 €
34, avenue des 3 Peuples - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	18 356 562 €	16 800 000 €	18 356 562 €	16 800 000 €
3 rue de Liège - 75009 PARIS	15 707 366 €	16 900 000 €	15 755 085 €	17 600 000 €
127 boulevard Diderot - 750012 Paris	14 296 550 €	13 629 822 €	21 396 617 €	25 129 911 €
Titres de sociétés de placement à prépondérance Immobilière				
- SWISSLIFE PRESTIGIMMO	11 833 €	12 683 €	11 833 €	13 337 €
- HOTELS HOLDING DEUTSCHLAND SAS	2 040 635 €	2 416 599 €	2 040 635 €	2 572 779 €
- SAS DYNAESP	4 913 983 €	4 641 075 €	26 558 583 €	25 448 670 €
- SL REF ITALIAN FUND	15 033 600 €	15 033 600 €	15 033 600 €	14 787 548 €
Compte courant de la société				
- SAS DYNAESP	9 161 424 €	9 244 475 €	48 766 682 €	49 156 112 €
- SL REF ITALIAN FUND	1 670 400 €	1 680 956 €	1 670 400 €	1 670 400 €

dont intérêts courus
dont intérêts courus

RATIOS AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018	30/06/2019	Taux proposés **
Ratio d'endettement (déterminé sur la base de la valeur des emprunts, des actifs immobiliers et financiers)	10,54%	6,65%	40,0%
** dans le prospectus			
	31/12/2018	30/06/2019	Levier proposé
Levier Méthode de l'engagement (Actif Brut Conso / Actif Net)	1,03	1,05	1,67

FRAIS DIRECTS SUPPORTES PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2019

	Du 01/07/2018 au 31/12/2018		Du 01/01/2019 au 30/06/2019		Du 01/07/2018 au 30/06/2019		Taux annuels proposés **
	€	% *	€	% *	€	% *	
Frais de fonctionnement et de gestion	1 389 577 €	0,67%	1 844 116 €	0,62%	3 233 693 €	1,28%	2,00%
- commission de gestion	608 183 €	0,30%	827 544 €	0,40%	1 435 727 €	0,70%	
- autres frais de fonctionnement et de gestion	781 394 €	0,38%	1 016 572 €	0,49%	1 797 966 €	0,87%	
Frais non récurrent	27 763 €	0,01%	28 913 €	0,01%	56 675 €	0,03%	

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

ETAT DES SOUSCRIPTIONS/RACHATS ET LIQUIDITES AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018		Du 01/01/2019 au 30/06/2019		30/06/2019	
	Actions B	Actions C	Actions B	Actions C	Actions B ⁽¹⁾	Actions C ⁽¹⁾
Nombre d'actions souscrites	153 831	1 950	3 589 ⁽¹⁾	72 765	-	242 388
Capitalisation souscrite nette	160 495 475 €	2 126 604 €	3 953 420 € ⁽¹⁾	76 760 744 €	-	252 044 301 €

	31/12/2018		Du 01/01/2019 au 30/06/2019		30/06/2019	
	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P
Nombre d'actions souscrites	15 962	38 985,75 €	-	45 885	15 962	84 871
Capitalisation souscrite nette	15 999 922 €	36 380 489 €	- €	51 394 044 €	15 999 922 €	87 774 534 €

	31/12/2018		Du 01/01/2019 au 30/06/2019		30/06/2019	
	Actions F ⁽¹⁾		Actions F		Actions F	
Nombre d'actions souscrites	-		358		358	
Capitalisation souscrite nette	-		358 252 €		358 252 €	

⁽¹⁾ Rachats et souscriptions sur la Part B en Janvier 2019 sur la VL du 31/12/2018 ⁽²⁾ Intégralité des Parts B converties en parts C en Janvier 2019 ⁽³⁾ Premières parts souscrites en Juin 2019

Commentaire de Gestion

En Juin 2019, conformément à sa stratégie de diversification de ses investissements, SwissLife Dynapierre vient d'acquiescer deux nouveaux commerces en Espagne, à Madrid et San Sebastian. Ces actifs « High Street » situés dans les meilleures artères commerciales de ces deux villes vont bénéficier d'un contexte très favorable pour le marché de l'immobilier commercial.

Par ailleurs, l'Espagne bénéficie aujourd'hui d'une consommation des ménages en hausse, soutenue par l'un des meilleurs niveaux de croissance sur le plan européen. La banque d'Espagne vient effectivement de relever les perspectives de croissance pour 2019 de 2,2 % à 2,3 %. L'Europe du Sud et en particulier l'Espagne, demeure ainsi un axe stratégique majeur pour les investissements de SwissLife Dynapierre.

En parallèle, dans un contexte de taux bas pour les immeubles totalement sécurisés sur le plan locatif, les investissements en état futur d'achèvement dits « en blanc » ou présentant des risques locatifs à court terme sont au cœur de la stratégie de SwissLife Dynapierre pour soutenir sa performance. Avec un choix très sélectif des marchés dans lesquels ils s'inscrivent, ces actifs détiennent des réserves de création de valeur très intéressantes.

Depuis le début de l'année 2019, grâce à un Asset Management dynamique, l'OPCI a pu réaliser des commercialisations locales d'immeubles déterminantes pour la valorisation intrinsèque de ces immeubles. Au mois de Juin 2019, l'OPCI SwissLife Dynapierre présente une performance dividendes réinvestis de 4,20 %.

FISCALITE

Le régime fiscal applicable à la SPPICAV lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de l'intégralité de ses activités en contrepartie, notamment, du respect d'obligations de distribution fixées par la loi. Les sociétés filiales de SPPICAV peuvent, en fonction de leur forme sociale, soit bénéficier de la transparence fiscale, soit bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur option au régime communément appelé « SIC ». Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

RISQUES:

Ce produit est principalement exposé aux risques suivants qui peuvent entraîner une baisse de sa valeur liquidative :

- Risque de perte en capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital.
- Risque Immobilier : Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs Immobiliers. De nombreux facteurs (notamment l'évolution des marchés d'investissement Immobilier, des marchés locatifs ou encore de la conjoncture économique) peuvent donc avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV.
- 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.
- Risque lié au recours à l'endettement : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.
- Risque de taux : il résulte de la sensibilité de la poche de liquidité de la SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.
- Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SPPICAV au titre de ses obligations vis-à-vis de cette dernière.
- Risque de crédit : les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations de prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de l'évolution du risque crédit des émetteurs ou de la perception de ce risque par les marchés.
- Risque actions : ce risque est celui de baisse de la valeur des actions ou indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés