

SwissLife Dynapierre

Bilan et performances 2019

2019, une année européenne

En 2019, SwissLife Dynapierre a poursuivi le déploiement européen de ses investissements immobiliers en s'ouvrant à l'Italie et à la Belgique. Au 31 décembre, l'OPCI est présent sur 5 pays : la France, l'Espagne, l'Italie, l'Allemagne et la Belgique.

En Octobre dernier SwissLife Dynapierre s'est en effet porté acquéreur d'un immeuble de 8900m² à Bruxelles

loué en totalité à 4 locataires avec une durée résiduelle moyenne des baux de 5 ans. Bruxelles est un des marchés tertiaires européen en pleine consolidation, avec pour illustration la meilleure augmentation de son taux d'occupation avec une croissance de plus de 125% entre le 1er semestre 2018 et le 1er semestre 2019.

Depuis 2018, SwissLife Dynapierre investit régulièrement en Espagne.

En juin dernier, le fonds a ajouté à son portefeuille deux nouveaux commerces en Espagne, à Madrid et San Sebastien.

Ces actifs « High Street » situés dans les meilleures artères commerciales de ces deux villes vont bénéficier d'un contexte très favorable pour le marché immobilier commercial : l'Espagne bénéficie aujourd'hui d'une consommation des ménages en hausse, soutenue par un des meilleurs niveaux de croissance au plan européen.

En parallèle, SwissLife Dynapierre a également poursuivi en 2019, la diversification typologique de ses acquisitions avec plusieurs actifs hôteliers : un hôtel à Valence - 3ème ville d'Espagne - loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans, mais également un portefeuille d'hôtels de tourisme principalement localisés dans les Baléares : Majorque, Minorque et Costa Brava. Ces hôtels sont exploités par 3 opérateurs dont Pierre et Vacances dans le cadre de baux d'une durée ferme de plus de 10 ans.

L'Espagne bénéficie en effet d'un marché de l'hôtellerie en pleine expansion. Malgré une stabilité de la croissance de la zone Euro au 3ème trimestre à 0,2%, l'Espagne présente une croissance solide avec 0,4%, au même niveau que les Pays-Bas, et devant l'Allemagne située à 0,1% et la France à 0,3%.

Cette résistance économique porte la consommation des ménages en hausse de 2,6% en Octobre (par rapport au mois d'Octobre 2018) selon l'institut National des statistiques. L'hôtellerie bénéficie pleinement de ce contexte économique avec une année 2019 historique en termes de tourisme (29,6 millions de touristes entre Juillet et Septembre selon le ministère Espagnol de l'industrie et du commerce).

La VEFA, un atout dans un patrimoine immobilier

Autre fait marquant cette année, l'OPCI a acquis en 2019 l'actif le plus emblématique de son portefeuille à ce jour. L'immeuble, situé juste derrière la Grande Arche de La Défense et dont la date de livraison est prévue au quatrième trimestre 2021, développera une surface de 10237 m² sur 7 étages ainsi que 180 parkings. Il sera loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et bénéficiera en outre d'une excellente localisation avec le « Hub » de la Défense à 5 minutes à pieds des transports (Métro 1, RER A...). En s'inscrivant dans le projet du « Grand Paris », la localisation immédiate de l'actif va s'apprécier fortement à moyen terme avec l'arrivée du RER E en 2022, de la ligne 15 en 2027, et à plus long terme, grâce à l'arrivée de la ligne 18 en 2030. Enfin, l'immeuble sera doté des meilleures certifications environnementales - HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent, Well Silver ainsi que le label Effinergie+ - .

SwissLife Dynapierre a également signé en fin d'année 2019 une promesse de vente pour l'acquisition en état futur d'achèvement de the BOX. Il s'agit d'un immeuble situé à Nanterre, au pied du RER A, en liaison directe avec la Défense et le centre de Paris. L'immeuble développe une surface de 3434 m² (dont 180 m² de surfaces de commerce au RDC) et sera livré début 2022.

La diversification typologique de DYNAPIERRE est désormais la suivante : Bureau (74%), Commerce (13%), Hôtels (9%), Résidentiel (4%) au 31/12/2019.

Concernant la poche de valeurs mobilières, l'année 2019 aura été marquée par une diversification de la poche de foncières cotées avec des titres à sous-jacent tertiaire, comme Icade, Gecina, et Covivio.

La poche de foncières cotées est aujourd'hui d'un volume avoisinant les 20 millions d'euros et représente 3,2% de l'actif brut au 31 décembre 2019.

La stratégie 2020 de SwissLife Dynapierre sera de préserver une poche de valeurs mobilières limitée en volume afin de contenir les impacts liés aux fluctuations des marchés financiers.

Pour conclure

SwissLife Dynapierre termine l'année avec une performance dividendes réinvestis de 5,55% pour la part P.

Après avoir réalisé respectivement des performances de 5,19% et 5,44% respectivement en 2018 et 2017 pour cette même part, l'OPCI démontre une nouvelle fois sa capacité à délivrer des résultats réguliers.

Source : BNP Advisory, CBRE

Evolution de la performance dividendes réinvestis (au 31/12/2019)

<i>Performance de la Part P</i>	
Perf. 1 mois	0,22 %
Perf. YTD	5,55 %
Perf. 1 an	5,55 %
Perf. 3 ans ann.	5,39 %
Perf. 5 ans ann.	-
Perf. Dps la créa. ann.	5,50 %
Volatilité du portefeuille 1 an	2,08 %
Volatilité du portefeuille 3 ans ann.	2,22 %
Volatilité du portefeuille 5 ans ann.	-

<i>Performance historique du fonds (Part C)</i>	
Perf. 1 mois	0,22 %
Perf. YTD	5,52 %
Perf. 1 an	5,52 %
Perf. 3 ans ann.	5,38 %
Perf. 5 ans ann.	5,44 %
Perf. Dps la créa. ann.	4,74 %
Volatilité du portefeuille 1 an	2,08 %
Volatilité du portefeuille 3 ans ann.	2,22 %
Volatilité du portefeuille 5 ans ann.	2,63 %



<i>Performances calendaires du fonds (Part C)</i>					
	2014	2015	2016	2017	2018
Performance annuelle dividendes réinvestis	2,35 %	5,18 %	5,90 %	5,44 %	5,17 %

*Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs
Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire
sur le site internet : fr.swisslife-am.com*

MENTIONS LEGALES :

Les informations contenues dans ce document promotionnel sont destinées aux clients non-professionnels au sens de la Directive Européenne sur les Marchés des Instruments Financiers (MIFID).

Il appartient à chaque destinataire de ce document de recueillir les avis internes et/ou externes nécessaires, y compris de la part de juristes, fiscalistes, comptables, conseillers financiers, ou tous autres spécialistes, afin de vérifier notamment l'adéquation d'un éventuel investissement avec ses objectifs et contraintes juridiques, fiscales, financières, comptables ou autres et pour procéder à une évaluation indépendante.

Ce document ne constitue pas une offre d'émettre ou de vendre, ni une sollicitation ou une offre de (i) souscrire ou acheter des actions, parts ou autres droits financiers dans des investissements ou (ii) fournir des services d'investissement.

Ce document est fourni à chaque destinataire à titre d'information et ne constitue pas une recommandation personnalisée d'investissement. Swiss Life Asset Managers France, ni aucun de ses mandataires sociaux, salariés, agents et/ou actionnaires, ne saurait être tenu pour responsable de toute perte financière ou toute décision prise sur la base des informations contenues dans le présent document.

Swiss Life Asset Managers France a pris toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les faits présentés dans ce document sont exacts et précis dans tous leurs aspects significatifs, et qu'il n'existe pas d'autre fait important dont l'omission pourrait conduire à rendre trompeuse une des déclarations de ce document.

Toutefois, certaines des informations contenues dans ce document proviennent de publications rédigées par des tiers. Swiss Life Asset Managers France, ni toute autre personne (en ce compris les mandataires sociaux de Swiss Life Asset Managers France, tout salarié, agent et/ou actionnaire), n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude ou l'exhaustivité de telles informations.

Les informations figurant dans ce document n'ont pas vocation à faire l'objet d'une mise à jour après la date apposée en première page. Par ailleurs, la remise de ce document n'entraîne en aucune manière une obligation implicite de quiconque de mise à jour des informations qui y figurent.

Ce document a été préparé par Swiss Life Asset Managers France, une société anonyme de droit français, dont le siège social est situé Tour la Marseillaise 2 bis, boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenç - CS 50575 - 13002 Marseille et enregistré auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 499 320 059 RCS Marseille. Swiss Life Asset Managers France est une société de gestion de portefeuille autorisée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro d'agrément GP-07000055.