

SPPICAV SWISSLIFE DYNAPIERRE

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Relative au rapport semestriel au 30 juin 2020



ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Relative au rapport semestriel au 30 juin 2020

Aux administrateurs,

SPPICAV 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 SPPICAV 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 2020 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et portent sur des actifs immobiliers, valorisés dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans la note annexée au rapport semestriel. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV 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 la SPPICAV 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 août 2020

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 2020

	Actions C		Actions F	
	Du 01/01/2020 au 30/06/2020	Depuis l'origine*	Du 01/01/2020 au 30/06/2020	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 0,16%	+ 4,49%	+ 0,29%	+ 2,88%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	+ 0,31%	+ 4,51%	+ 0,59%	+ 2,87%
* annualisée				
	Actions I		Actions P	
	Du 01/01/2020 au 30/06/2020	Depuis l'origine*	Du 01/01/2020 au 30/06/2020	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	+ 0,44%	+ 4,91%	+ 0,17%	+ 4,76%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne : TRI)	+ 0,88%	+ 4,92%	+ 0,33%	+ 4,78%
* 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 (santé, étudiants...), mais aussi à titre accessoire du secteur résidentiel.

DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE :

8 ans minimum

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2020

	Actions C	Actions I	Actions P	Actions F
Valeur Liquidative à l'origine	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
31/12/2019				
Valeur Liquidative	1 073,18 €/part	1 152,81 €/part	1 143,40 €/part	1 028,21 €/part
Actif Net	390 273 953 €	25 362 516 €	195 668 804 €	1 982 209 €
Ratio de liquidité *	31,76%			
Dividendes par action versés sur la période	16,11 €/part	19,32 €/part	17,15 €/part	-
* % de l'actif brut consolidé				
30/06/2020				
Valeur Liquidative	1 068,38 €/part	1 143,99 €/part	1 138,39 €/part	1 027,10 €/part
Actif Net	525 215 762 €	29 946 370 €	332 083 487 €	2 786 625 €
Ratio de liquidité *	33,08%			
Dividendes par action versés sur la période	6,43 €/part	13,83 €/part	6,86 €/part	4,11 €/part
* % de l'actif brut consolidé				

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2020

	31/12/2019		30/06/2020	
	En montant	En % de l'actif net	En montant	En % de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				
Immeubles détenus en direct	183 039 947 €	29,8%	195 139 947 €	21,9%
Parts et actions de sociétés	70 305 436 €	11,5%	126 417 251 €	14,2%
Actions négociées sur un marché réglementé	20 876 150 €	3,4%	34 608 084 €	3,9%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers	24 380 614 €	4,0%	25 061 349 €	2,8%
Autres actifs à caractère immobilier	116 612 975 €	19,0%	199 503 572 €	22,4%
Dépôts et instruments non immobiliers				
Autres actifs à caractère non immobilier (dont OPCVM et obligations)	65 835 140 €	10,7%	143 383 727 €	16,1%
Créances	4 345 265 €	0,7%	4 795 683 €	0,5%
Dépôts à vue	138 068 062 €	22,5%	175 150 577 €	19,7%
Total Actif	623 463 590 €	101,7%	904 060 190 €	101,6%
Passif	- 10 176 108 €	-1,7%	- 14 027 946 €	-1,6%
Actif Net	613 287 482 €	100,0%	890 032 244 €	100,0%

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2020

	31/12/2019		30/06/2020	
	Prix de revient	Valorisation	Prix de revient	Valorisation
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	154 024 572 €	183 039 947 €	162 244 666 €	195 139 947 €
7, avenue du Général de Gaulle - 64000 PAU	497 725 €	320 000 €	497 725 €	320 000 €
16, rue du Rocher - 75008 PARIS	1 367 280 €	14 700 000 €	1 410 088 €	14 790 000 €
"Villa d'Eugénie" - 167, rue de Rome - 75017 PARIS	1 340 136 €	4 500 000 €	1 340 136 €	4 500 000 €
8, rue de la Terrasse - 75017 PARIS	7 829 241 €	12 700 000 €	7 829 241 €	13 400 000 €
44/48, rue des Canoniers - 59000 LILLE	12 047 988 €	13 550 000 €	12 051 356 €	13 600 000 €
70, rue Robert - 43, rue Barrier - 69006 LYON	13 779 737 €	15 800 000 €	13 763 507 €	16 500 000 €
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 €	16 500 000 €
3 rue de Liège - 75009 PARIS	15 829 880 €	17 600 000 €	15 848 648 €	18 360 000 €
127 boulevard Diderot - 750012 Paris	23 375 352 €	27 469 947 €	23 382 552 €	28 069 947 €
16 rue Médéric - 75017 PARIS	17 428 010 €	15 800 000 €	17 428 774 €	16 400 000 €
Jouvence - 75012 PARIS	-	-	8 172 075 €	8 750 000 €
90 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30 374 495 €	28 050 000 €	30 365 834 €	28 200 000 €
Titres de sociétés de placement à prépondérance immobilière				
- DYNACAPITALE	1 961 646 €	1 890 576 €	1 961 489 €	1 915 545 €
- HOTELS HOLDING DEUTSCHLAND SAS	2 040 635 €	2 708 283 €	2 040 635 €	2 714 443 €
- SAS DYNAESP	32 732 101 €	32 389 343 €	52 246 742 €	46 634 018 €
- DYNAPTIM	13 105 700 €	12 265 710 €	45 614 074 €	45 952 390 €
- SAS ROYANER	17 951 872 €	17 939 905 €	20 626 298 €	25 872 862 €
- SAS DYNALUX HOLDCO	3 111 619 €	3 111 619 €	3 428 375 €	3 326 508 €
- DYNALL	-	-	2 023 €	887 €
- SAS DYBAPART	-	-	1 000 €	600 €
- SL REF ITALIAN FUND	24 004 168 €	24 367 687 €	24 004 168 €	25 048 262 €
- PRESTIGIMMO	11 833 €	12 927 €	11 833 €	13 087 €
Compte courant de la société				
- DYNACAPITALE	2 875 495 €	2 891 247 €	2 875 495 €	2 908 600 €
- SAS DYNAESP	52 666 682 €	53 129 868 €	88 884 682 €	89 700 177 €
- DYNAPTIM	18 458 339 €	18 521 406 €	66 571 859 €	66 855 868 €
- SAS DYNALUX HOLDCO	18 899 296 €	18 899 296 €	17 722 413 €	17 782 449 €
- DYNALL	-	-	100 000 €	100 182 €
- ROYANER	15 285 901 €	15 384 107 €	14 230 625 €	14 354 802 €
- SL REF ITALIAN FUND	7 760 400 €	7 787 051 €	7 760 400 €	7 801 494 €

dont intérêts courus
dont intérêts courus
dont intérêts courus
dont intérêts courus
dont intérêts courus
dont intérêts courus
dont intérêts courus
dont intérêts courus

	31/12/2019	30/06/2020	Taux proposés *
Ratio d'endettement (déterminé sur la base de la valeur des emprunts, des actifs immobiliers et financiers)	14,43%	11,23%	40,0%

* maximum dans le prospectus

	31/12/2019	30/06/2020	Levier proposé *
Levier Méthode de l'engagement (Actif Brut Conso / Actif Net)	1,66	1,06	1,67

* maximum dans le prospectus

FRAIS DIRECTS SUPPORTES PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2020

	Du 01/07/2019 au 31/12/2019		Du 01/01/2020 au 30/06/2020		Du 01/07/2019 au 30/06/2020		Taux annuels proposés ***
	€	% **	€	% **	€	% **	
Frais de fonctionnement et de gestion	3 499 307 €	0,71%	5 888 230 €	0,73%	9 387 537 €	1,45%	2,00%
- commission de gestion	1 445 669 €	0,29%	2 318 911 €	0,29%	3 764 581 €	0,58%	
- autres frais de fonctionnement et de gestion	1 847 754 €	0,37%	3 176 504 €	0,40%	5 024 258 €	0,77%	
Frais non récurrent	205 884 €	0,04%	392 815 €	0,05%	598 698 €	0,09%	
Frais d'exploitation immobilière (non refacturables et non refacturés)	402 154 €	0,08%	544 664 €	0,07%	946 818 €	0,15%	2,00%
Frais et commissions liés aux transactions *	5 816 989 €	5,8%	9 853 707 €	3,1%	15 670 696 €	3,7%	
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 236 970 €	5,2%	8 115 905 €	2,5%	13 352 875 €	3,2%	11%
- Frais liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	580 019 €	0,6%	1 737 802 €	0,5%	2 317 821 €	0,6%	1,20%
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%	néant

* Ces frais sont partiellement couverts par la commission de souscription acquise à la SPPICAV, pour un montant de 11 320 720 € sur l'exercice

*** Maximum dans le prospectus

** % TTC annuel sur actif net moyen - frais de fonctionnement et de gestion et frais d'exploitation immobilière

% TTC annuel sur valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés - frais et commissions liés aux opérations immobilières

% TTC annuel sur valeur de transaction concernés - frais et commission liés aux opérations sur actifs financiers

ETAT DES SOUSCRIPTIONS/RACHATS ET LIQUIDITES AU 30 JUIN 2020

	31/12/2019		Du 01/01/2020 au 30/06/2020		30/06/2020	
	Actions C	Actions F	Actions C	Actions F	Actions C	Actions F
Nombre d'actions souscrites	363 659	1 928	127 938	785	491 597	2 713
Capitalisation souscrite nette	381 224 459 €	1 956 494	138 048 000 €	813 674 €	519 272 459 €	2 770 167 €

	31/12/2019		Du 01/01/2020 au 30/06/2020		30/06/2020	
	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P	Actions I	Actions P
Nombre d'actions souscrites	22 001	171 128	4 177	120 583	26 177	291 711
Capitalisation souscrite nette	22 894 337 €	185 726 270 €	4 831 189 €	138 795 263 €	27 725 526 €	324 521 532 €

COMMENTAIRE DE GESTION

L'OPCI SwissLife Dynapierre poursuit son ajustement stratégique en termes d'investissement afin de s'adapter au contexte économique lié à la Covid-19

Après avoir acquis un actif de Bureau à proximité immédiate de la place de la Madeleine à Paris, Dynapierre signera dans les prochaines semaines son premier immeuble de Bureaux à Barcelone, en Catalogne. Cette région représente 16 % de la population espagnole et 20 % du PIB du pays. L'actif bénéficie d'une excellente localisation au cœur d'un quartier appelé «22@», le principal district pour les entreprises de technologies et de média. Des entreprises telles que Facebook, Amazon, HP occupent déjà ce quartier. Ce sous-marché bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, et se trouve à proximité de deux grandes autoroutes ainsi que du littoral. «22@» représente environ 30 % de la demande placée de la ville (plus de 100 000 m² par an) et le taux de vacance y est en baisse, à seulement 3,8 % (versus 4,8 % pour Barcelone). Il s'agit d'un immeuble de Bureaux composé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages totalisant 7 539 m² de surface locative, de 984 m² de terrasse et est en totalité loué à l'un des principaux acteurs de la publicité en ligne, pour une durée ferme de 6 ans.

Par ailleurs, l'OPCI est en exclusivité pour la signature d'un actif situé dans le 6ème arrondissement de Paris. L'immeuble sera entièrement restructuré et présentera une surface de 3090 m² sur 8 étages et 3 niveaux de sous-sol. L'immeuble sera loué en totalité à une école supérieure dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Dans ce contexte, les procédures internes de valorisation des immeubles ont été renforcées durant la période de crise. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, en particulier sur leur situation locative.

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 DE CET INVESTISSEMENT

1) 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 financiers 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.

2) 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.

3) 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 les 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 locaux, avec une demande et des valeurs locales 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 location 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 aux instruments financiers à terme : La SPPICAV peut avoir recours à des contrats financiers à des fins de couverture. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPICAV complètement contre l'évolution défavorable de l'actif ou du passif couvert. La valeur liquidative de la SPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

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.

Risques 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. Ces fluctuations peuvent avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative. En outre, le défaut d'un émetteur aurait un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

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.

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. De plus, la résiliation d'un emprunt et/ou d'instruments financiers à terme peut entraîner des coûts pouvant affecter la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

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 tenues 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.