



SwissLife Dynapierre (C)

REPORTING MENSUEL AU 30/10/2020

Code ISIN FR0010956912

Indicateurs clés au 30/10/2020

Actif Net Total	942 243 041 €
Actif Net Actions C	555 889 621 €
Valeur liquidative Actions C (VL)	1061,09 €
Dividende 2020 (en % rapporté à la VL du 31/12/2019)	0,60 %

Performances glissantes dividendes réinvestis*

1 mois	-0,49 %
YTD	-0,53 %
1 an	-0,22 %
3 ans*	3,64 %
5 ans*	4,44 %
Depuis la création*	4,25 %

Volatilité du portefeuille annualisée

1 an	2,04 %
3 ans	2,17 %
5 ans	2,62 %

Patrimoine immobilier

Nombre d'actifs	46
-----------------	----

* annualisée

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Caractéristiques de la part C

Code ISIN	FR0010956912
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	30/06/2011
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier (Loan to Value)	9,06 %
Durée de placement recommandée	8 ans min.
Valorisation	Bi-Mensuelle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Ordre J avant 12h
Frais de gestion/fct prélevés en 2019	1,38 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2019	0,28 % TTC (actif net)
Valeur IFI 2019 (résidents)	384,42 €
Valeur IFI 2019 (non résidents)	362,20 €
Commission de souscription	
- acquise (taux actuel appliqué)	3 %
- non acquise	3 % max.
Commission de rachat	
- acquise	néant
- non acquise	néant

À risque plus faible,
rendement potentiellement
plus faible

À risque plus élevé,
rendement potentiellement
plus élevé



« Cet OPCI majoritairement investi directement ou indirectement en actifs immobiliers physiques présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ». Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital »

Même si l'activité économique a rebondi de 18,2 % au troisième trimestre, selon l'Insee, Bercy s'attend à une baisse du PIB de 11 % sur 2020, contre 10 % précédemment, en raison de la deuxième vague de Covid-19 et du deuxième confinement. Le gouvernement a récemment revu à la baisse ses prévisions de croissance pour 2021, en passant de 8 à 6 % (Source : Les Echos).

Cependant, des nouveaux signaux très encourageants liés à l'annonce de la découverte d'un vaccin contre la Covid-19. Si le vaccin pouvait commencer à être administré dès le premier trimestre 2021, cela permettrait peut-être de retrouver la confiance nécessaire à une reprise économique forte.

Dans ce contexte sensible, l'OPCI SwissLife Dynapierre poursuit son adaptation à l'environnement économique très fragilisé et mouvementé :

La poche immobilière :

Dynapierre s'est recentré depuis le début de l'épidémie sur des actifs de bureaux aux états locatifs sécurisés par des baux fermes longs et situés dans des marchés locatifs tertiaires résilients : récemment à Barcelone et à Paris dans le 6^{ème} arrondissement, rue de Fleurus, à proximité du jardin du Luxembourg. L'OPCI a aujourd'hui investi la totalité de sa collecte récente. Compte tenu de ces nouveaux investissements, l'hôtellerie ne représenterait plus à fin 2020 que 11,5 % de la poche immobilière.

Par ailleurs, les opérateurs hôteliers ayant particulièrement soufferts des mesures de confinement, nous avons d'ores et déjà décoté la valeur des actifs de ce secteur d'environ 7,5 %. L'objectif est de tenir compte des loyers que nous serions probablement amenés à concéder pour soutenir au mieux les exploitants lors de leur redémarrage et surtout leur permettre de pérenniser leur exploitation.

Étudiées au cas par cas et dans l'intérêt des porteurs de part, ces annulations de loyers représenteraient à la fin du troisième trimestre 3,25 % du loyer quittancé.

La poche financière :

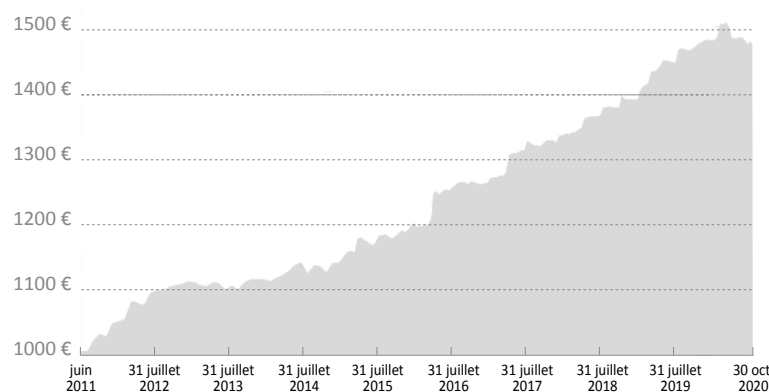
Dynapierre garde la spécificité d'avoir une poche financière limitée afin de conserver une exposition limitée aux fluctuations de marché, marché qui dans le contexte est fortement volatile.

En revanche, l'OPCI profite des opportunités de marché pour diversifier sa poche de foncières cotées sur le plan géographique et typologique.

À ce jour les foncières de résidentiel, moins directement exposées à l'environnement économique, représentent plus de 40 % de la poche.

Au 31 octobre 2020, dans ce contexte délicat, la performance dividendes réinvestis de l'OPCI SwissLife Dynapierre résiste bien à -0,53 % (part C).

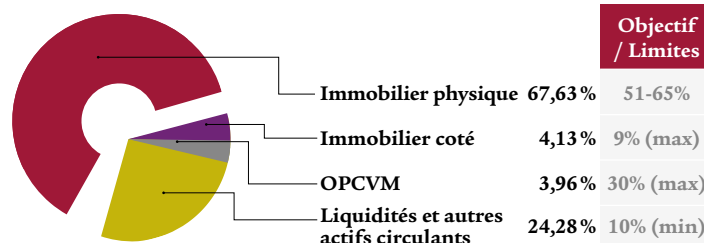
Évolution de la performance dividendes réinvestis depuis la création (30/06/2011)



■ Performance (dividendes réinvestis)

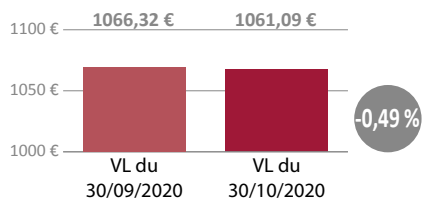
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Répartition du portefeuille (en % de l'Actif Brut Total)

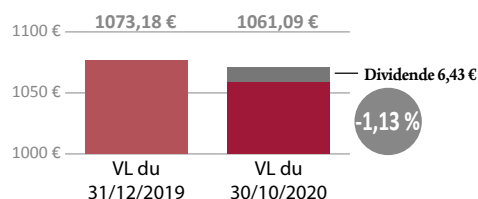


Évolution de la VL et historique des dividendes versés

Sur un mois

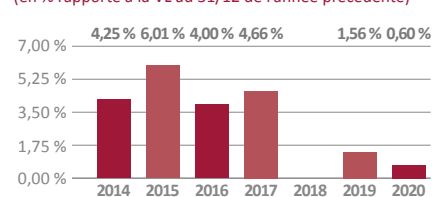


Depuis le début de l'année



Historique des dividendes versés

(en % rapporté à la VL au 31/12 de l'année précédente)



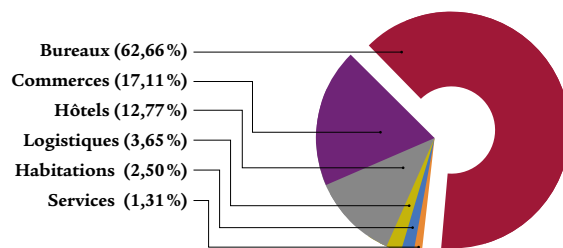
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

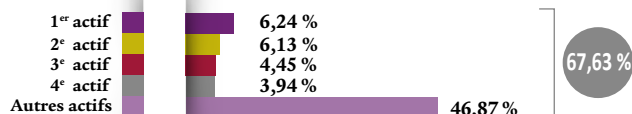


Localisation : 185-189 Carrer dels Almogavers, Barcelone
Surface : 8 524 m²
Prix d'acquisition : 43 838 439 €
Date d'acquisition : 30 septembre 2020

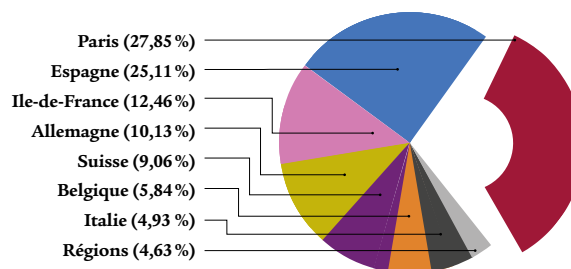
Répartition du portefeuille par segment de marché (base valeur d'expertise)



Concentration des actifs immobiliers (en % de l'Actif Brut Total)



Répartition du portefeuille par zone géographique (base valeur d'expertise)

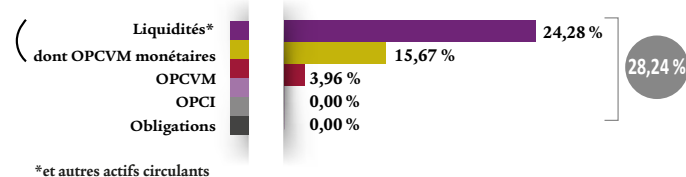


Immobilier coté et autres actifs financiers

TOP 5 des foncières cotées (en % de l'Actif Brut Total)



Répartition des autres actifs financiers (en % de l'Actif Brut Total)



*et autres actifs circulants

Informations de gestion

Stratégie d'investissement

SwissLife Dynapierre est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont l'allocation cible est de 60% minimum d'immobilier, de 30% maximum d'actifs financiers et de 10% minimum de liquidités. La stratégie sur la poche immobilière consiste à sélectionner des immeubles à usage d'habitation ou professionnel (bureaux, commerces, hôtels, logistique). Les gérants privilégieront des emplacements recherchés dans des marchés actifs avec une taille moyenne par rapport à leur marché de façon à faciliter des arbitrages à terme. Le ratio maximum d'endettement total, bancaire et non bancaire, direct et indirect, de la SPPICAV sera limité à 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Avertissement

SwissLife Dynapierre détient majoritairement (directement et/ou indirectement) des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Si les contraintes de liquidité de l'OPCI l'exigent, le délai de règlement des demandes de rachat peut être porté à 2 mois maximum. Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie (risque de perte en capital), en cas de baisse de la valeur des actifs de SwissLife Dynapierre, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

Document non contractuel et non exhaustif réalisé à des fins d'information par Swiss Life Asset Managers France. Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de l'OPCI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger le prospectus sur le site internet fr.swisslife-am.com ou contacter le Service Clients au 01 45 08 79 70.

Swiss Life Asset Managers France - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 € - Agrément AMF n° GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 66302
Tours la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenç - 13002 Marseille Cedex 2 (Siège Social) - 153, rue Saint-Honoré - 75001 Paris