



SwissLife Dynapierre (F)

REPORTING MENSUEL AU 31/12/2020

Code ISIN FR0013418027

Indicateurs clés au 31/12/2020

Actif Net Total	966 874 000 €
Actif Net Actions F	3 308 720 €
Valeur liquidative Actions F (VL)	1 021,93 €
Dividende 2020 (en % rapporté à la VL du 31/12/2019)	0,40 %

Performances glissantes dividendes réinvestis*	
1 mois	-0,50 %
YTD	-0,21 %
1 an	-0,21 %
3 ans*	-
5 ans*	-
Depuis la création*	1,63 %

Volatilité du portefeuille annualisée	
1 an	2,03 %
3 ans	-
5 ans	-

Patrimoine immobilier	
Nombre d'actifs	47

* annualisée

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

Caractéristiques de la part F

Code ISIN	FR0013418027
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	30/04/2019
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Dépositaire	Société Générale
Effet de levier (Loan to Value)	7,58 %
Durée de placement recommandée	8 ans min.
Valorisation	Bi-Mensuelle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Ordre J avant 12h
Frais de gestion prélevés en 2019	0,67 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2019	0,13 % TTC (actif net)
Valeur IFI 2019 (résidents)	368,31 €
Valeur IFI 2019 (non résidents)	347,03 €
Commission de souscription	
- acquise (taux annuel 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 »

Au 31 décembre 2020, la performance annuelle dividendes réinvestis de l'OPCI est quasiment à l'équilibre avec - 0,21 % (part F).

La stratégie de Dynapierre consiste à rechercher une régularité de performance avec la poche immobilière dans le respect des contraintes en termes de risques et à contenir la poche financière pour avoir une exposition limitée aux fluctuations des marchés financiers.

La poche immobilière de Dynapierre est composée à plus de 60 % de bureaux. Situés en grande majorité dans des métropoles européennes attractives (Paris, Milan, Barcelone, Bruxelles, Munich...), les actifs de bureaux ont connu une hausse globale de leur valeur vénale (+ 0,83 % pour les actifs détenus en portefeuille au 31/12/2020)*. La qualité des marchés locatifs dans lesquels ils s'inscrivent permet d'adapter la commercialisation aux nouveaux besoins d'utilisation des bureaux et de maintenir un taux d'occupation élevé.

La poche de commerces et d'hôtels a naturellement davantage souffert en 2020 suite aux confinements successifs. Les risques de poursuite des mesures restrictives de déplacement pèsent encore aujourd'hui sur leurs valeurs.

Ainsi, les commerces représentant 15,72 % de la poche immobilière ont vu leur valorisation décliner de 8,40 %.

De la même façon, les hôtels représentant 11,67 % de la poche immobilière se sont vus dépréciés de 9 %. Situés majoritairement en Espagne et dans des emplacements touristiques stratégiques (Majorque, Minorque, Valence et Costa Brava...), ces hôtels devraient retrouver leurs capacités d'exploitation une fois la crise sanitaire terminée.

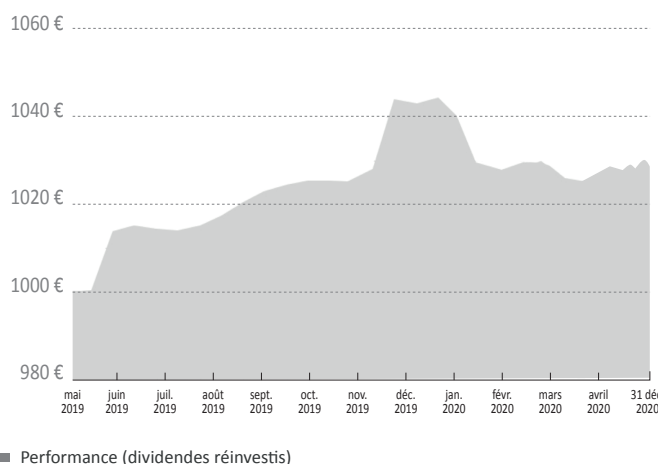
Après un travail au cas par cas réalisé par nos équipes d'Asset Management en Europe, le montant total d'annulations de loyers concédées en 2020 représente 6,8 % des loyers de l'année. Ces annulations de loyer ont pour objectif de permettre aux locataires de redémarrer leurs activités dans les meilleures conditions, ce qui contribue au maintien des états locatifs du patrimoine de Dynapierre.

Par ailleurs, sur sa poche foncière, l'OPCI a profité en 2020 des opportunités de marché dans le cadre d'une stratégie de diversification pour limiter au maximum la volatilité de la poche. Elle est désormais investie sur les principaux secteurs, à hauteur de 37 % en résidentiel, 25 % en bureaux et 15 % en industriel.

Que ce soit pour la poche immobilière ou de foncières cotées, l'OPCI Dynapierre a adapté, dès le début de la crise sanitaire, sa stratégie d'investissements en se focalisant sur les classes d'actifs les plus résilientes dans le contexte : le résidentiel, la logistique et le bureau. Les deux derniers investissements réalisés fin 2020 portent sur des actifs de bureaux situés à Barcelone et Paris 6^{ème}, loués en totalité dans le cadre de baux de longue durée.

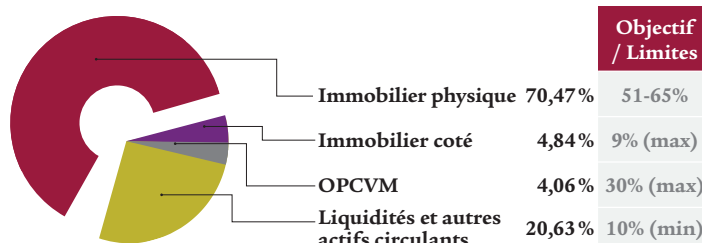
*Source : expertises réglementaires du fonds

Évolution de la performance dividendes réinvestis depuis la création (30/04/2019)



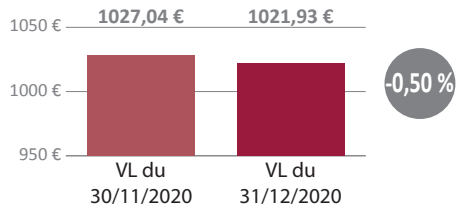
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

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

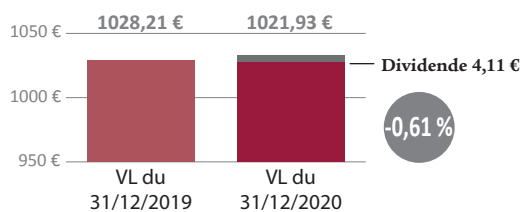


Évolution de la VL et historique des dividendes versés

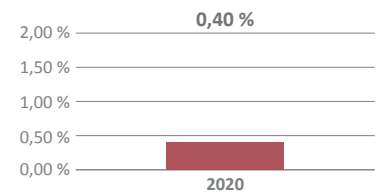
Sur un mois



Depuis le début de l'année



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



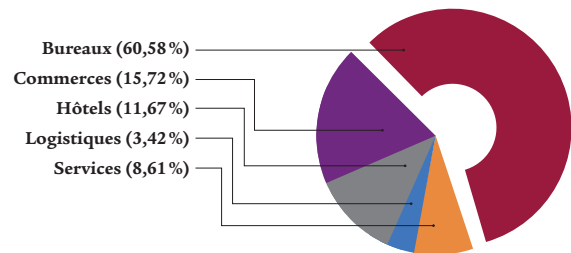
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

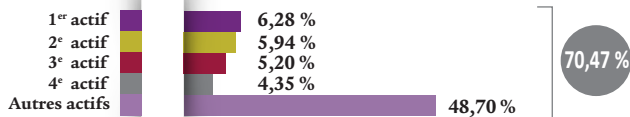


Localisation : 185-189 Carrer dels Almogavers, Barcelone
Surface : 8 524 m²
Prix d'acquisition : 43 898 439 €
Date d'acquisition : 30 septembre 2020

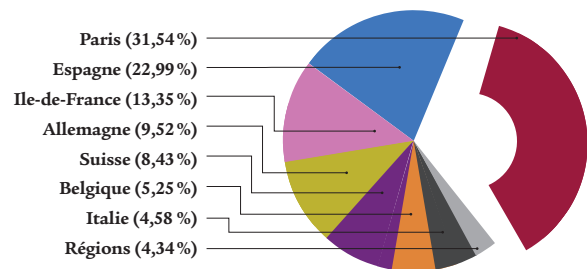
Répartition du portefeuille par segment de marché
(base valeur d'expertise)



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



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

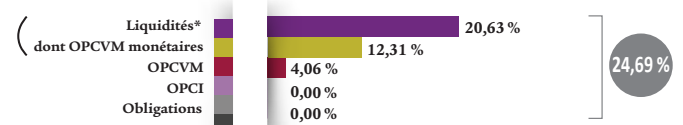


Immobilier coté et autres actifs financiers

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