



SwissLife Dynapierre (C)

REPORTING MENSUEL AU 31/03/2021

Code ISIN FR0010956912

Indicateurs clés au 31/03/2021

Actif Net Total	1 038 770 972 €
Actif Net Actions C	589 649 031 €
Valeur liquidative Actions C (VL)	1072,99 €
Dividende 2020 (en % rapporté à la VL du 31/12/2019)	-

Performances glissantes dividendes réinvestis*

1 mois	0,65 %
YTD	1,16 %
1 an	0,69 %
3 ans*	3,15 %
5 ans*	3,70 %
Depuis la création*	4,18 %

Volatilité du portefeuille annualisée

1 an	1,37 %
3 ans	2,21 %
5 ans	2,64 %

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)	7,40 %
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 2020	1,29 % TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2020	0,31 % TTC (actif net)
Valeur IFI 2020 (résidents)	472,26 €
Valeur IFI 2020 (non résidents)	309,56 €
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 »

Sur le plan économique, la pandémie de la Covid-19 constitue une crise atypique. Elle combine des chocs d'approvisionnement, d'offre mais également une large baisse, parfois contrainte, de la consommation. Aucune des crises déjà connues ne permet d'offrir des points de comparaison.

Cette crise a été un choc brutal et historique, entraînant une contraction du PIB français de - 8,3 % sur l'année 2020, du jamais vu. L'enjeu aujourd'hui est de faire revenir le PIB à son niveau d'avant crise.

Certains éléments laissent envisager une reprise économique vigoureuse, en particulier aux Etats-Unis, grâce à la politique budgétaire du Président Biden, le dynamisme de l'économie chinoise, ou encore le plan de relance de l'Union Européenne. D'après le Fond Monétaire International, la vaccination devrait également avoir son rôle et permettre un rebond de la croissance économique en Europe estimé à 4,5 % pour 2021. En supposant que les campagnes de vaccination s'accroissent cette année et tout au long de l'année prochaine, la croissance devrait atteindre 3,9 % en 2022 selon les Nations Unies. D'après ces études, cela devrait pouvoir permettre à l'Union Européenne de revenir à son niveau d'avant crise.

Cependant, ces plans de relance passent également par des politiques monétaires de rachats massifs de titres publics par les Banques Centrales, qui ont pour objectif de contenir, voire de faire baisser les taux d'intérêt, qui sont encore aujourd'hui à des niveaux historiquement bas.

En raison de cette persistance des taux longs à de très bas niveaux, de nombreux investisseurs ont décidé de se rediriger vers l'immobilier dont les primes de risques sont toujours à un niveau très haut.

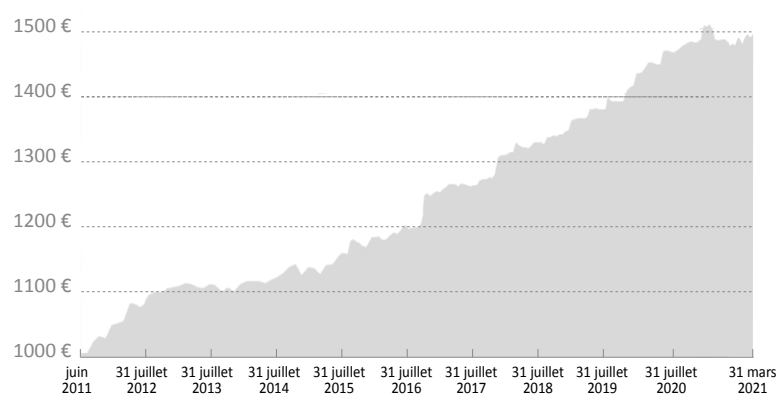
Dans ce contexte difficile, l'OPCI Dynapierre présente au 31 mars 2021 une performance de dividendes réinvestis depuis le début de l'année à hauteur de 1,16 % (part C).

La poche immobilière de l'OPCI Dynapierre qui est composée à 61,05 % de bureaux, 15,06 % de commerces, 11,73 % d'hôtels, 8,42 % de services et 3,74 % de logistique, a su résister avec une hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant de 0,86 % sur le 1^{er} trimestre 2021. Cela permet de conforter la stratégie d'investissements de Dynapierre consistant à investir dans des marchés européens attractifs.

À titre d'illustration, l'actif de bureaux Espagnols, situé à Barcelone, acheté sur la base d'un bail ferme de 6 ans, signé avec le locataire de premier plan, Criteo, a vu sa valeur d'expertise progresser de 0,7 % sur le premier trimestre 2021.

Par ailleurs, la poche financière représente 4,45 % de l'actif brut de Dynapierre au 31 mars 2021. La stratégie est de préserver une exposition limitée aux marchés financiers. Néanmoins nous avons diversifié dès 2020 cette poche à d'autres typologies d'actifs pour diversifier des leviers de création de valeur tout en limitant la volatilité grâce à la diversification opérée.

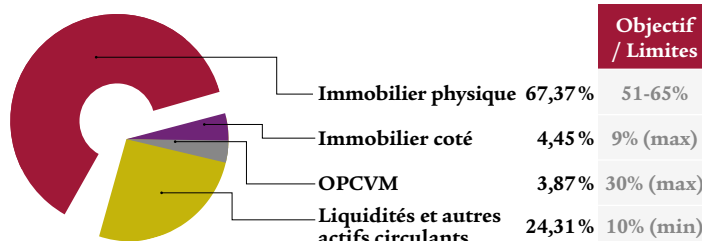
Évolution de la performance dividendes réinvestis depuis la création (30/06/2011)



■ Performance (dividendes réinvestis)

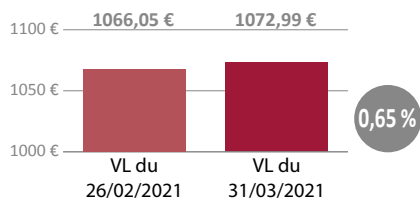
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

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

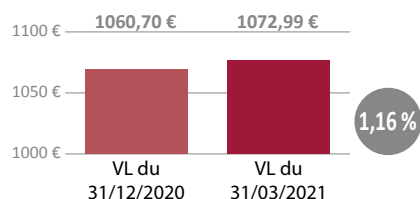


Évolution de la VL et historique des dividendes versés

Sur un mois

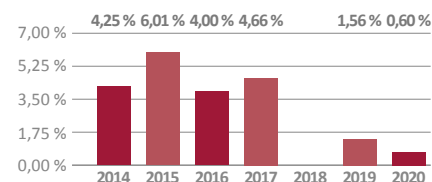


Depuis le début de l'année



Historique des dividendes versés

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



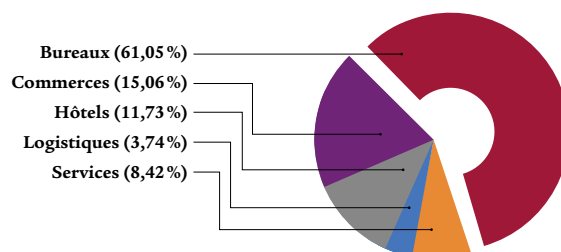
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Patrimoine immobilier physique

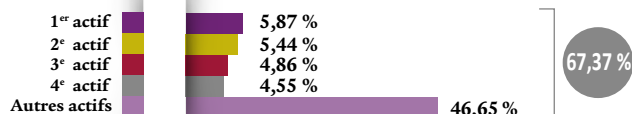


Localisation : 185-189 Carrer dels Almogavers, Barcelone
 Surface : 8 524 m²
 Prix d'acquisition : 43 838 439 €
 Date d'acquisition : 30 septembre 2020

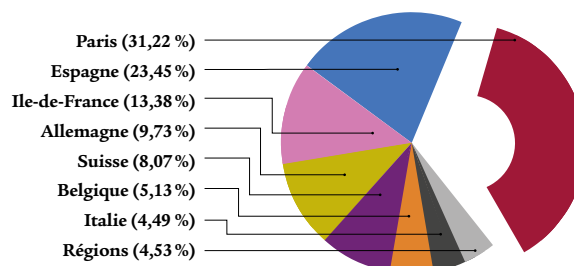
Répartition du portefeuille par segment de marché (base valeur d'expertise)



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



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

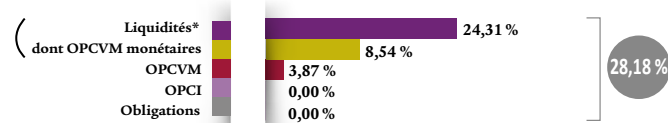


Immobilier coté et autres actifs financiers

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 récupérerez 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