

SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 7 316 897 euros
153, rue Saint-Honoré - 75001 Paris
317 274 330 RCS Paris



Rapport Annuel

Exercice clos le 31 décembre 2022

PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires afin de vous rendre compte de l'activité de la société SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE (la « **Société** » ou la « **SPPICAV** ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous proposons d'examiner les points suivants inscrits à l'ordre du jour :

A titre ordinaire :

- Approbation du rapport annuel, du rapport du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 – Quitus aux administrateurs et à la Société de Gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
- Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- Renouvellement du mandat des administrateurs ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Le Conseil d'administration.

SOMMAIRE

1	
GOVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE	4
RAPPORT DE GESTION	6
I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement	6
III. Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice	13
IV. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	23
V. Éléments principaux de la gestion de la Société	25
VI. Tableau des derniers exercices incluant les distributions effectuées	30
VII. Évaluation des actifs immobiliers	31
VIII. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV	31
IX. Information sur les délais de paiement	31
X. Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles prononcées par l'Autorité de la concurrence	31
XI. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	32
XII. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers	32
XIII. Gouvernement d'entreprise	32
XIV. Suivi et évaluation des risques, de la liquidité et du levier	35
XV. Description des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice écoulé	45
XVI. Changements substantiels	45
XVII. Changement des méthodes de valorisation	45
XVIII. Respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de la Société	45
XIX. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés	46
XX. Contrôle du Commissaire aux comptes	46
XXI. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la SPPICAV	46
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	65
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	76
TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE	85

SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 7 316 897 euros
153, rue Saint-Honoré - 75001 Paris
317 274 330 RCS Paris

GOVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE

CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTEUR GENERAL – SOCIETE DE GESTION :

Conseil d'administration :

Denis LEHMAN

Né le 09/11/1969 à Paris 14^{ème}
25 rue Gerhard Prolongée 92800 Puteaux

SwissLife Assurances et Patrimoine

7 rue Belgrand
92300 Levallois-Perret
341 785 632 RCS Nanterre
Représenté par Eric Le BARON

SwissLife Banque Privée

7 place Vendôme
75001 Paris
382 490 001 RCS Nanterre
Représenté par Hervé MERCIER YTHIER

Les mandats des administrateurs arrivant à expiration lors de la présente assemblée, les actionnaires devront statuer sur leur renouvellement pour une nouvelle période de trois (3) années, soit jusqu'à l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2025.

Directeur Général et Société de Gestion :

Swiss Life Asset Managers France

Société anonyme à directeur et conseil de surveillance au capital de 671.167 €, dont le siège social est sis Tour la Marseillaise, 2 bis boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenc, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 499 320 059, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07000055.

La Société de Gestion a été désignée pour une durée illimitée.

REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE DE GESTION

Julien GUILLEMET

COMMISSAIRE AUX COMPTES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine

Il vous est rappelé la poursuite du mandat du commissaire aux comptes. A l'issue de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les actionnaires devront statuer sur son renouvellement.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE -12, avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris

CATELLA VALUATION FCC - 20 Avenue de Wagram – 75008 Paris

Il vous est rappelé que le mandat de l'évaluateur immobilier arrivera à échéance au troisième trimestre 2026.

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE - 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris

Le dépositaire a été désigné pour une durée illimitée.

RAPPORT DE GESTION

I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement

STRATEGIE ADOPTEE SUR LA POCHE IMMOBILIERE

A. Poche immobilière non cotée

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, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers.

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. Ces actifs peuvent comprendre des actifs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction, emphytéose...), détenus directement ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière. Les immeubles pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.

Les immeubles pourront être détenus en indivision ou dans le cadre de copropriété.

Certains immeubles pourront faire l'objet d'une stratégie de valorisation commerciale (relocation de surfaces vacantes ou rotation locative visant à rehausser les loyers appliqués), qui peuvent impliquer des travaux d'amélioration.

La SPPICAV pourra ainsi acquérir des immeubles à construire ou à rénover, par exemple en régime de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière (CPI), ou selon des régimes étrangers équivalents, pour les mettre en location et bénéficier ainsi de la création de valeur correspondante.

La SPPICAV acquiert des immeubles dans le but de les louer. La mise en œuvre de cette stratégie vise également à maintenir la capacité de la SPPICAV à céder ses actifs pour lui permettre si nécessaire de faire face à des rachats ou de réaliser des arbitrages dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

A l'issue d'une période de trois (3) ans suivant la création de la SPPICAV¹, la poche immobilière de la SPPICAV est répartie de la façon suivante :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe : jusqu'à 100% ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés contrôlées (au sens du COMOFI art L214-36 I 2° et 3°) : jusqu'à 100 % de la poche d'Actifs Immobilier non Cotés (en part et actions de sociétés et comptes courants d'actionnaires) ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés non contrôlées (au sens du COMOFI art R 214-85) : jusqu'à 20% maximum de la poche d'Actifs Immobiliers non Cotés (en part et actions de sociétés et comptes courants d'actionnaires) ;
- Participation dans des organismes de placement collectif immobilier ou droits détenus dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent : jusqu'à 10 % maximum des actifs du fonds'.

¹ Soit le 09 décembre 2010

La SPPICAV pourra investir dans des FIA gérés par la Société de Gestion.

Politique E, S, G :

La démarche ESG est une démarche dite « *best in progress* », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, par :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPICAV ;
- l'amélioration significative à moyen terme (trois (3) ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Les objectifs extra-financiers recherchés par l'application de critères E, S, G sur la poche composée des Actifs Immobiliers Non Cotés pour la SPPICAV sont les suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors de France
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 – 20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de prédiagnostics écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
Socia	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun

	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023
Gouvernance	A travers les objectifs visés au titre de la gouvernance, la SPPICAV recherche à impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion d'éthique des affaires).	
	<p>La vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles la SPPICAV investit est réalisée au travers des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évaluation de la gouvernance au niveau de l'entreprise des parties prenantes, couvrant leur cadre d'approvisionnement interne et leur fonctionnement sur le marché du travail - Obligations contractuelles pertinentes des principaux prestataires de services et fournisseurs (par exemple, gestionnaires immobiliers, fournisseurs, promoteurs immobiliers, etc.), y compris la signature d'un « code de conduite » pertinent couvrant notamment l'éthique des affaires et les droits de l'homme 	

démarche E, S, G conduite sur ces actifs est la suivante :

Sélection des émetteurs :

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. L'évaluation de la performance ESG est ainsi obtenue via l'analyse des agences de notation (par exemple : Vigeo Eiris (volet Social), MSCI (volet Environnement et Gouvernance)) et Sustanalitics pour le traitement et le suivi des controverses ESG.

Principales limites méthodologiques : Compte tenu de la notation effectuée sur la base des données transmises par ces fournisseurs de données, les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG. Elles sont de plusieurs sortes :

- problème de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations (par exemple portant sur leur capacité à gérer leurs risques ESG) qui ont utilisées comme input du modèle de scoring ESG par les différents fournisseurs ; problème qui peut être atténué par le recours à des sources de données alternatives externes pour alimenter son modèle de scoring ;
- problème lié à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter (flux d'informations important en temps continu à intégrer au modèle de scoring ESG) : ce problème peut être atténué par le recours à des technologies d'intelligence artificielle et aux analystes qui travaillent à transformer la donnée brute en une information pertinente ;
- problème lié à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG mais qui est traité en amont du modèle utilisé par les fournisseurs de données pour chaque secteur (et

parfois chaque entreprise) : les fournisseurs de données utilisent une approche quantitative validée par l'expertise de chaque spécialiste sectoriel et le retour des investisseurs pour déterminer les facteurs ESG les plus pertinents pour un secteur donné (ou pour une entreprise particulière le cas échéant).

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la poche prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Le taux de couverture de l'analyse ESG pour la poche Foncières cotées est au minimum de 90%, hors liquidités.

Exclusion des émetteurs :

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « best in class », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, 20% des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

STRATEGIE ADOPTEE SUR LES POCHEs FINANCIERES ET DE LIQUIDITE

a) Poche de liquidité

La SPPICAV constitue une poche de liquidité notamment afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SPPICAV ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Dans les trois premières années suivant la date de création de la SPPICAV, la poche de liquidités peut représenter 100% des actifs de la SPPICAV.

Elle représente à l'issue du délai de trois (3) ans suivant la création de la SPPICAV au minimum 10% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

Elle est composée notamment de²:

- bons du Trésor ;
- instruments du marché monétaire mentionnés au 2° du I de l'article L. 214-24-55 du COMOFI dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
- obligations négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du COMOFI qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
- parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
 - o Etre des OPCVM de droit français relevant de la section 1 ou des FIA relevant du paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II

du COMOFI ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 ;

- Etre investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ou sur des dépôts ou liquidités mentionnés aux 4° et 6° du I de l'article L. 214-24-55 du COMOFI ;
- de dépôts à terme satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite. Le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du COMOFI;
 - Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
 - La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
- de dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions suivantes :
 - Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme de placement collectif immobilier.
 - La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
 - La rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme.

La notation par les agences de rating des actifs de la poche de liquidité, listés ci-dessus, et détenus en direct par la SPPICAV sera de type « investment grade », c'est-à-dire qu'elle ne sera pas inférieure A-2 selon Standard and Poor's (S&P) ou P-2 selon Moody's pour les instruments monétaires ou BBB- selon Standard and Poor's (S&P) ou à Baa3 selon Moody's ou de qualité équivalente selon la Société de Gestion. Elle ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs.

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la SPPICAV pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces OPCVM peuvent également être gérés par le Délégué de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

b) Poche financière

La poche financière de la SPPICAV représente 30 % maximum de l'actif de la SPPICAV. Elle peut être investie en parts ou actions d'OPCVM ou de FIA eux-mêmes investis en valeurs obligataires (corporate « investment grade » ou d'Etat, ou de qualité équivalente selon la Société de Gestion), y compris des obligations convertibles, en actions de sociétés cotées (y compris des sociétés à petite capitalisation), en certificats d'investissements ou autres titres assimilables aux actions. La Société de Gestion ne recourra pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation mais évaluera en interne la qualité de crédit des actifs.

Les fonds sélectionnés seront des OPCVM ou des FIA :

- Investis dans les pays de l'OCDE ;

- Actions (large cap/small cap) ;
- Taux (emprunts d'état, crédit) ;
- OPCVM ou FIA Diversifiés ;
- OPCVM ou FIA Monétaires ;
- OPCVM ou FIA de type Total Return ;
- Obligations corporate ;
- OPCVM ou FIA à vocation générale.

Cette poche peut également contenir des actions de foncières cotées répondant à la stratégie présentée à l'article 4.3.2. B Il est rappelé que la gestion d'une partie de la proche financière a été déléguée au Délégataire Financier – Poche Foncières.

Au moins 90% des actifs composant cette poche seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir (i) pour les actions de foncières cotées, selon les modalités présentées au 4.3.2. B II du prospectus, (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

Limite de l'approche extra-financière pour les actifs autres que ceux correspondant aux actions de foncières cotées : ces fonds peuvent se baser sur des approches ou des critères différents les uns des autres. Ainsi, des disparités d'approche extra-financière peuvent exister entre celles retenues par Swiss Life Asset Managers France et celles adoptées par la société de gestion gérant les OPC externes sélectionnés. En tout état de cause, la Société de gestion privilégiera la sélection des OPC ayant une démarche ISR compatible avec sa propre philosophie.

La Société de Gestion s'interdit d'investir en direct dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS)

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la SPPICAV pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées. Ces OPCVM peuvent également être gérés par le Délégataire de la Gestion Financière ou des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

STRATEGIE DE FINANCEMENT

Le ratio maximum d'endettement immobilier bancaire et non bancaire (en ce inclus via le crédit-bail), direct et indirect, de la SPPICAV est limité à 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, est de 1,67 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SPPICAV, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SPPICAV. L'exposition de la SPPICAV est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la SPPICAV et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le ratio d'endettement sera apprécié dans les conditions prévues aux articles R. 214-104 et R. 214-105 du COMOFI, au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de trois ans après la date de création de la SPPICAV.

Cet endettement a notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les Actifs Immobiliers. Les emprunts peuvent être souscrits auprès de sociétés de financement ou d'établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'OCDE. Les établissements sollicités seront principalement des établissements de crédit.

La SPPICAV pourra avoir recours au crédit-bail immobilier soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

COMPTES COURANTS, DELIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

La SPPICAV pourra en outre avoir recours à des prêts d'actionnaires ou de comptes courants d'actionnaires.

D'autre part, la SPPICAV peut s'endetter à hauteur maximum de 10% de la valeur de ses actifs autres qu'immobiliers sous forme d'emprunts d'espèces.

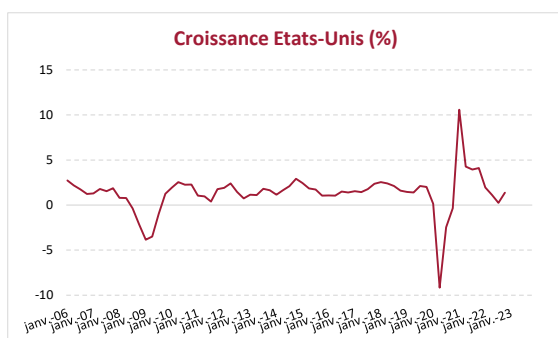
Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière peut recevoir ou consentir toute sûreté réelle sur ses actifs ou ceux de ses filiales, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que toute forme de garantie personnelle, telle que le cautionnement ou la garantie à première demande. La SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs de la SPPICAV ou de ses filiales, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales.

III. Évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

a. Environnement Financier 2022

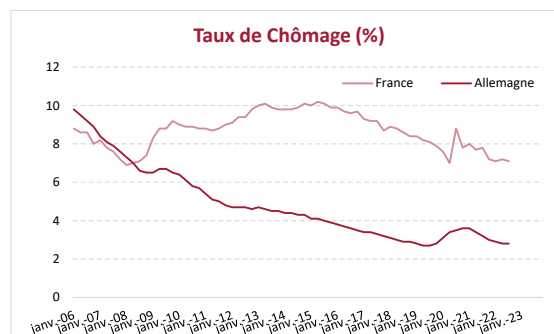
En 2022, la croissance économique mondiale serait de 2,4% selon le FMI, les données définitives n'étant pas encore disponibles. Ce ralentissement s'explique par différents éléments, dont le resserrement monétaire aux Etats-Unis, la guerre en Ukraine et les difficultés en Chine en lien avec la crise immobilière et les confinements à répétition. Toutefois, de grandes différences régionales subsistent : sans surprise, les pays émergents déjà pénalisés, sont fragilisés par la remontée des taux américains.

Aux Etats-Unis, après une récession technique en 2022, la croissance du PIB ressortirait à 1,9% grâce à l'accélération de la demande en fin d'année. En 2023, la croissance serait de 0,2% niveau modeste, la politique monétaire freinant la demande pour juguler l'inflation.



Source : Bloomberg

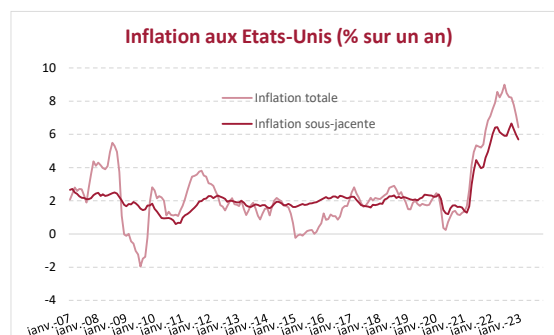
Malgré le ralentissement enregistré, le taux de chômage est au plus bas historique depuis 50 ans. Le marché du travail reste tendu car le taux d'activité n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise sanitaire. Il reste inférieur de quelques points à sa tendance moyenne sur 10 ans : ce déséquilibre explique la tension sur les salaires dans certains secteurs. Un taux inférieur à 4%, est synonyme de « surchauffe ».



Source : Bloomberg

L'inflation américaine a ralenti nettement en décembre à 6,5%, après un pic de 8,2% : l'indice plus large du *Personal Consumption Expenditure*, scrutée par la FED, est tombée à 5,5% en novembre dernier. Les contraintes sur l'offre se sont graduellement atténuées notamment via la composante de l'énergie, à présent force de désinflation.

L'inflation sous-jacente reste élevée à 5,2%. L'inflation anticipée par les marchés suggère que la détermination de la FED semble inébranlable. Selon notre scénario, en 2023 l'inflation devrait s'assagir à 3,9%.

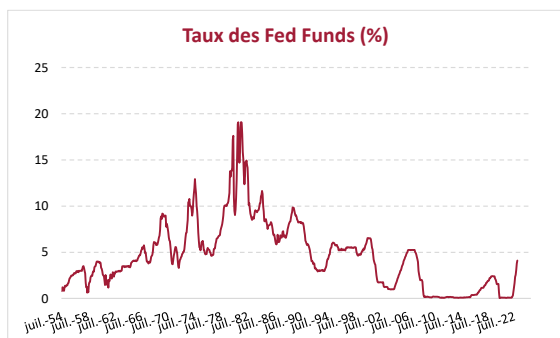


Source : Bloomberg

La FED s'est tenue aux messages télégraphiés aux marchés : elle continue de durcir sa politique monétaire avec la reprise de liquidités. La remontée rapide du taux effectif des FED Funds est passé de 0,1% à 4,3% de mars à décembre 2022. Conséquence, les croissances annuelles des masses monétaires M2 et M3 se sont respectivement repliées de 45% et 27% au

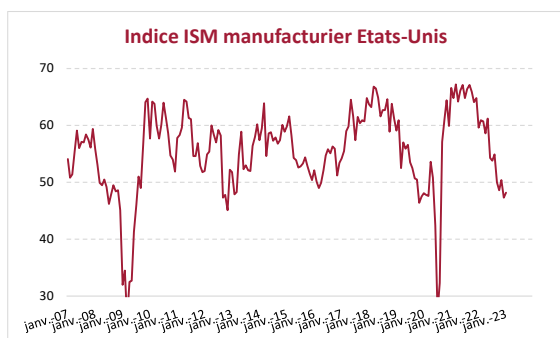
plus haut, à 0% en fin 2022 : ce niveau est bien inférieur à la croissance nominale du PIB.

Le marché anticipe un niveau de 5,1% mi-2023 soit 50 bps de plus qu'anticipé en décembre 2022. Les hausses devraient se poursuivre jusqu'à mi-2023, après le marché anticipe une décreue.



Source : Bloomberg

L'indice ISM Manufacturier s'est rapidement dégradé depuis son point haut de 2021, ce dernier s'expliquant par un effet de rebond. Le niveau atteint par l'indice fin 2022 est en dessous de son niveau moyen depuis 2007, corroborant les anticipations d'un net ralentissement de la croissance économique américaine dans les 3 à 6 prochains mois, et potentiellement d'une récession technique.



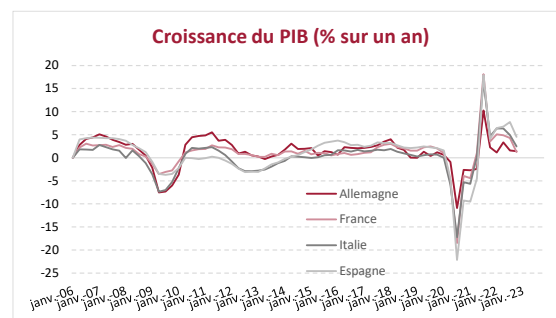
Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.

En Zone Euro, la croissance en 2022 serait supérieure à 3,3% en lien avec le choc d'offre déclenchée par la guerre en Ukraine, soit la hausse des prix de l'énergie qui a pesé sur la demande domestique et la compétitivité des entreprises. La balance commerciale s'est d'ailleurs rapidement dégradée, accusant un déficit de 2% du PIB contre un surplus de 3% antérieurement. En plus de l'effet prix via l'importation d'énergie, la détérioration des

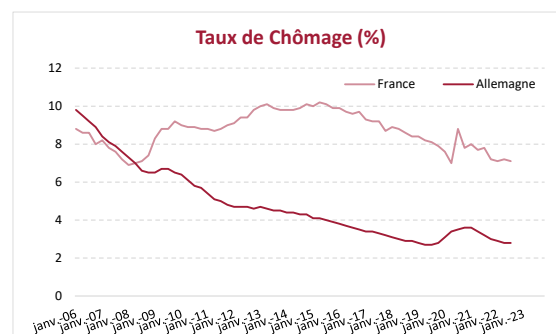
termes de l'échange est aussi le fait d'une dégradation de la balance des biens industriels par l'importation de batteries électriques.

En 2023, la Zone Euro subirait un très net ralentissement, sous tendu par une potentielle récession technique : la croissance serait modeste, oscillant autour de 0%. La France enregistrerait une croissance de 0,3% contre 2,5% en 2022. L'Allemagne pourrait connaître une récession technique de -0,6% contre une hausse du PIB de 1,8% en 2022. Le différentiel de croissance entre France et l'Allemagne repose sur un impact distinct de l'intensité de la crise énergétique. L'Italie, comme l'Allemagne, serait en quasi-stagnation après une croissance estimée à 3,7% en 2022.

Les politiques budgétaires resteraient expansionnistes pour les économies avec une capacité d'ériger de nouveaux boucliers tarifaires, pour amortir le choc du prix de l'énergie. L'Allemagne est à ce titre très emblématique, avec un soutien de 200 milliards d'euros, soit 8% du PIB.



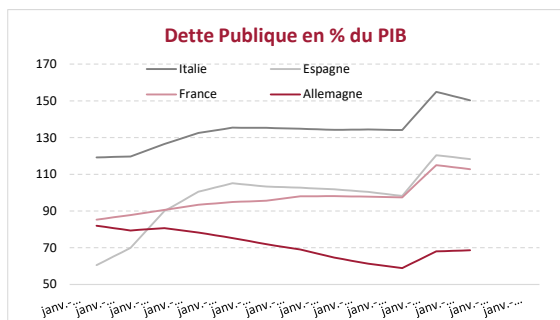
Source : Bloomberg



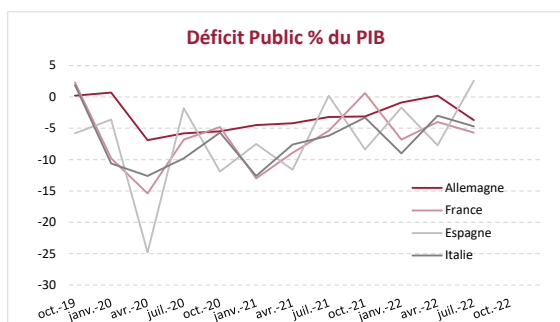
Source : Bloomberg

Le profil des dettes publiques reste très différent : celui de l'Allemagne à 66% du PIB contraste avec les niveaux observés en France (113% du PIB), en Espagne (116%) et en Italie

(147% du PIB). Point notable, les dettes publiques sont en retrait de 10 points en Espagne et Italie par rapport à leur point haut atteint en 2020. La France devrait maintenir sa crédibilité sur les marchés financiers au regard de ses besoins de refinancement. La réforme des retraites en France s'inscrit dans cette stratégie de long terme.

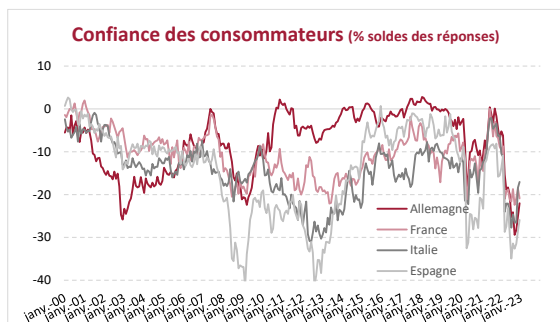


Source : Bloomberg



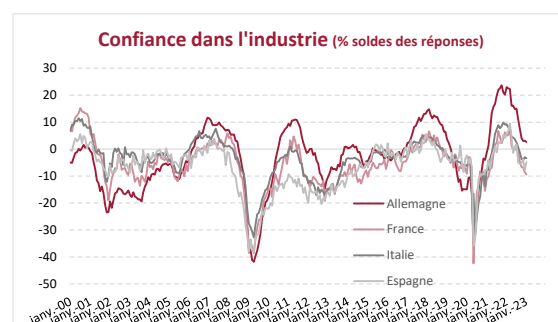
Source : Bloomberg

Les indicateurs de confiance des ménages se sont nettement repliés en 2022 à cause de la hausse généralisée de l'inflation et de son impact sur le pouvoir d'achat des ménages. Si un redressement des perspectives s'observe, le niveau de l'indice reste bas, témoignant que la situation des ménages reste fragile. L'érosion du pouvoir d'achat se poursuivrait en 2023 et la hausse des taux d'intérêt viendrait brider la demande domestique et l'investissement des ménages.



Source : Bloomberg

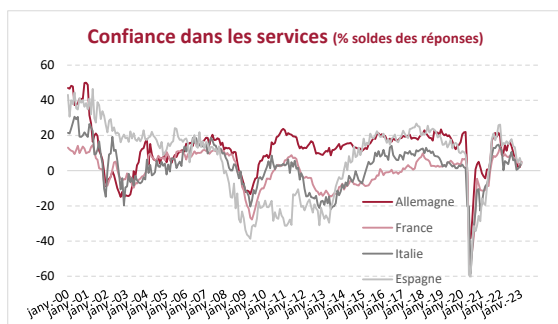
Tout comme aux Etats-Unis, les indicateurs de confiance dans l'industrie en Zone Euro se sont graduellement dégradés. Certes, les tensions liées aux prix de l'énergie se sont apaisées, mais les prix restent élevés par rapport à leur moyenne avant crise sanitaire. L'Allemagne est particulièrement vulnérable au ralentissement mondial au vu de sa structure du commerce extérieur et l'orientation de son industrie manufacturière.



Source : Bloomberg. Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

Après la problématique des semi-conducteurs en 2021 et 2022, c'est celle des batteries électriques qui pose l'épineuse question d'une trop grande dépendance vis-à-vis de la Chine dans une reconfiguration du commerce mondial. Certes la zone euro a mis en place des accords pour plus d'indépendance énergétique, elle essaye d'accélérer sa transition pour plus de souveraineté dans une logique de reconfiguration géostratégique.

Les indicateurs de confiance dans les services ne sont pas autant dégradés après leur rebond. Dans l'ensemble de la zone euro, ces indicateurs restent au-dessus de leur moyenne de long terme. De grandes disparités s'observent par économie, la France, l'Espagne et l'Italie restant mieux positionnés en termes de tourisme, secteur de soutien à leur PIB respectif.

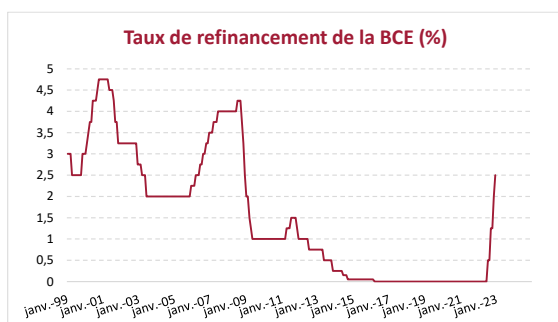


Source : Bloomberg. Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

La BCE a haussé son taux de facilité de dépôt de -0,5% à 2,0% de juillet à décembre. Après deux hausses de 0,75%, la BCE a engagé une nouvelle phase de son resserrement monétaire avec une nouvelle hausse de 0,5% en décembre 2022. Le taux de facilité de refinancement passe à 2,5% et celui de la facilité de prêt marginal à 2,7%.

La BCE a mis fin à son programme d'achats de titres en juin 2022. Elle entame dès mars 2023 un resserrement quantitatif de son bilan investi à plus de 85% en emprunts d'Etats de la Zone Euro. Il s'agira de diminuer les réinvestissements des remboursements du *Pandemic Emergency Purchase Plan*. Simultanément, le coût des *Targeted Longer Term Refinancing Operations* accordés aux banques commerciales durant la crise Covid a été significativement augmenté, incitant les banques aux remboursements.

La croissance monétaire M3 de la zone euro a ralenti à 4,8% en novembre 2022 depuis son point haut de 12,5% atteint en janvier 2021.

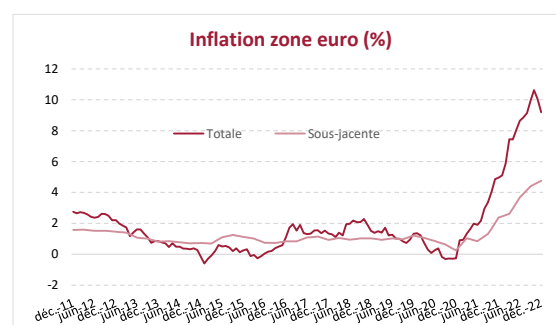


Source : Bloomberg

En Zone Euro, l'inflation a ralenti : en 2022, elle est ressortie à 6,9%, ce chiffre occultant des niveaux très hétérogènes entre les économies de la zone. Comme aux Etats-Unis, la

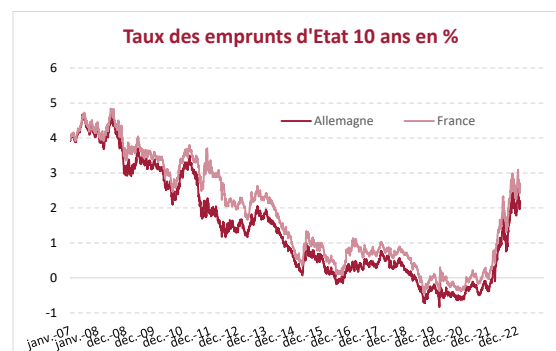
composante énergie devient un facteur de désinflation momentané, mais il continuerait de peser à moyen terme. L'inflation sous-jacente reste élevée à 5,2%.

En 2023, l'inflation des prix à la consommation est attendue à 6,2% avec un delta significatif entre la France et l'Allemagne (4,9% contre 6,0%) qui reste le foyer d'inflation.



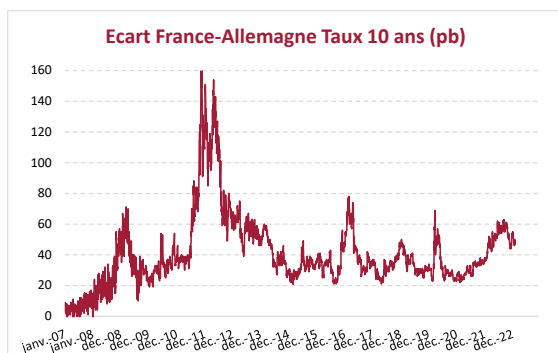
Source : Bloomberg

Les taux des emprunts d'Etat ont connu des hausses très significatives en 2022 : 2,4% en Allemagne, 2,8% en France, 3,0% en Espagne et 4,0% en Italie. Les mouvements sur les taux des emprunts d'Etat restent caractérisés par une forte volatilité.



Source : Bloomberg

L'écart entre les emprunts d'Etat allemands et français est finalement resté entre 40 et 60 bps alors qu'il a eu tendance à s'écarter avec l'Italie, essentiellement pendant la période électorale de septembre 2022.



Source : Bloomberg

En France, le programme indicatif de financement pour 2023 est à hauteur de 270 Mds euros d'émissions de dette à moyen et long terme nettes des rachats : 9,8% du PIB, un volume stable comparée à 2022. Ces émissions de dette contribueront à couvrir le besoin de financement de l'État (près de 305 Mds d'euros 2023), du fait d'un déficit budgétaire de quasi 165 Mds d'euros et de près de 150 Mds d'euros d'amortissements de dette à moyen et long terme venant à échéance en 2023.

En zone euro, le marché pourrait faire face à 238 Mds d'euros d'émissions nettes sur le premier trimestre 2023, soit plus que ce qui a été enregistré en 2022. Cette offre massive de titres pèsera sur un marché qui continuera d'anticiper des hausses de taux de la BCE. La liquidité offerte par les OAT devrait être un atout. Les niveaux de taux plus élevés permettraient aux investisseurs, poussés par la recherche de rendements vers les émetteurs périphériques, de revenir vers les titres français qui bénéficient d'une meilleure notation. Ces réflexions restent importantes dans les anticipations de prime de risque en immobilier.

b) Environnement Immobilier 2022

Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées françaises s'est détériorée. La hausse continue du taux sans risque observée en 2022 explique la remontée des taux implicites. Les foncières ont enregistré des contre-performances en 2022, elles sont restées très, trop, décotées jusqu'au mois de décembre dernier. En revanche, depuis le mois de janvier 2023, les prix ont renoué en continu avec une pente ascendante.

Immobilier direct

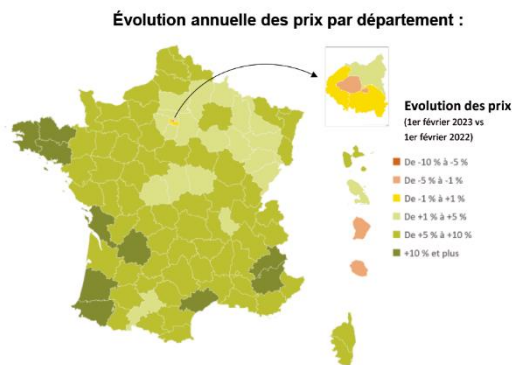
Le marché résidentiel ancien a été soutenu en 2022 : en volume, 1,1 million de transactions aurait été réalisées, les chiffres du mois de décembre ne sont pas encore disponibles, à la mi-février. Même si ce chiffre est en retrait par rapport au record de 2021, le bilan est plutôt positif compte tenu de l'environnement et des chocs économiques observés. La hausse des taux d'intérêt pèse désormais sur la demande.

A la fin du mois de novembre 2022, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois s'établit à 1 116 000 ventes, 6% en retrait par rapport à 2021. Selon les différentes sources dont la Chambre des Notaires, la baisse des ventes s'est observée dans l'Ouest et le Nord de la France, régions où les prix et les ventes ont significativement augmenté depuis 2021.

Les comportements des ménages, notamment pour capitaliser l'effet du télétravail se confirment, par l'achat de résidences pour y passer 4 jours en moyenne par semaine. Les transactions suggèrent des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille jusque dans des départements limitrophes. Néanmoins, pas d'"exode" urbain n'est enregistré à ce jour. Ces comportements des ménages ne sont pas le fait de la majorité de la population française et, corrélativement, pas non plus celle des accédants à la propriété.

Les prix augmentent légèrement plus que l'inflation, avec +6,3 % sur un an en France, comme en témoigne les derniers chiffres du mois de février. Le marché reste contrasté entre les villes notamment sur l'amplitude du virage baissier : à Paris et Lyon, les prix de l'ancien sont en baisse de 2% sur un an à 10 600€/m² et 4 959€/m². Dans certaines des périphéries de ces grandes villes, et dans d'autres métropoles, la correction des prix est plus marquée car les évolutions passées des prix se sont écartées de l'évolution des revenus des ménages-résidents. En revanche, dans certaines villes les prix continuent d'être sur une tendance ascendante comme à Marseille (3 080€/m², +5,8 % sur un an), Nice (4 864€/m², +7,4 % sur un an) et Montpellier (3 553€/m², +8,3 % sur un an).

an). Cette tendance résulte de la combinaison d'une forte demande, moins d'offres disponibles et une tension foncière, qui s'est renforcée depuis la loi sur la non-artificialisation des sols. Au total, hors Île-de-France, les prix restent sur un bon rythme avec une hausse de +7,4 % sur un an.



Source : Fnaim

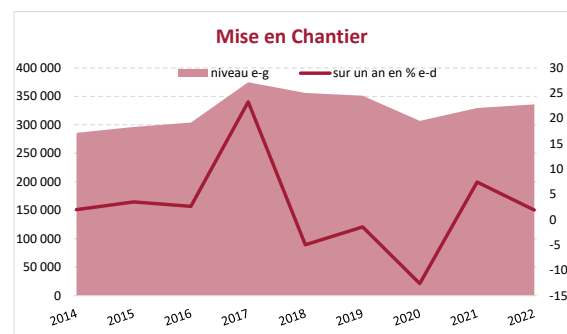
En termes géographiques, l'évolution des prix suggère des hausses supérieures à la moyenne nationale, dans l'Ouest du pays. Dans cette partie de la France, les tendances post-covid perdurent : attrait de la résidence en maisons, zones rurales et périurbaines. Néanmoins, les experts soulignent que la hausse des prix de l'énergie (chauffage, carburants), même si en ralentissement depuis quelques mois, pourrait inciter les acheteurs à effectuer de nouveaux arbitrages en 2023.

Sur le marché du crédit, bon indicateur avancé du marché de l'investissement résidentiel, la production est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En ce début d'année, le niveau de crédit converge vers 14 Mrds d'euros par mois contre un niveau de 20 Mrds en moyenne depuis 2018. Les taux des crédits hypothécaires sont en hausse en lien avec celle des OAT 10 ans : selon l'Observatoire Crédit Logement, ces taux sont désormais à 2,6% contre 1,1% en février 2022. Cette hausse correspondrait à une perte de pouvoir d'achat (en matière d'acquisition) de 15%. Cette contraction du pouvoir d'achat pèserait sur la demande et mécaniquement expliquerait le ralentissement, voire la baisse des prix en 2023.

Sur le marché du neuf, l'année 2022 est faite de contrastes : selon les derniers chiffres du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, les mises en chantier, pour l'ensemble

de la France Métropolitaine, sont en retrait de quasi 7% par rapport à leur niveau pré-crise sanitaire : au total près de 336 000 logements, collectifs et individuels ont été démarrés.

Hormis les problématiques électorales et la délivrance des permis, la hausse des prix des matériaux de construction, des prix de l'énergie et des matières premières ont pesé sur certaines typologies résidentielles, notamment le moyen de gamme. Information notable néanmoins, une accélération des mises en chantier sur le segment collectif s'est matérialisée en fin d'année.



Du côté des enquêtes de conjoncture auprès des promoteurs-constructeurs, les perspectives des mises en chantier destinées à la vente en blocs sont très négatives, notamment pour l'accession à la propriété, et cela quel que soit le segment de clientèle : les opinions ont retrouvé un niveau historiquement bas de 2013. Les perspectives des mises en chantier pour le locatif sont mieux orientées. Pour rappel, 33% du parc de ces logements est loué par des bailleurs privés. Les tensions sous-jacentes associées au marché locatif privé expliquent la résilience des loyers depuis ces 5 dernières années sur la France, voire une hausse dans les grandes métropoles dont Paris. En effet, si les valeurs moyennes locatives sont comprises entre 8,5€/m² et 16,2€/m², les valeurs à Paris notamment sur les nouveaux baux sont en moyenne de 26,2€/m².

Sur le marché de l'investissement résidentiel : l'opération la plus importante a été celle de la Caisse des Dépôts et Consignation et CNP pour un montant de 2,4 Mrds d'euros (7 600 logements). Les opérations en VEFA pour l'investisseur britannique ABDRN à Cergy (100 M€ pour 22 600 m²) et à Nanterre (100 M€ pour 16 000

m²), puis celle d'Inli à Nanterre (pour 22 000 m²). En résidentiel existant, l'investissement au 68 rue de Courcelles par STAM (116 M€) est une signature qui témoigne de l'attrait pour le Core parisien. En 2022, le volume d'investissement total serait estimé à 5,4 Mrds d'euros, même si ces chiffres ne sont pas totalement définitifs.

Sur le marché des bureaux, 2022 aura été caractérisée par un retour à la normale, via un volume commercialisé de plus de 2,1 m² en Ile-de-France. Ce volume de demande placée est en hausse de 10% sur un an, mais reste inférieur de 5% par rapport à la moyenne décennale. Sans surprise, l'activité a continué de se concentrer sur les pôles tertiaires les plus emblématiques.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement. En revanche, certains sous-segments de marché comme le croissant Ouest et les marchés périphériques de la première et seconde couronne continuent de souffrir d'une carence de la demande locative, l'effet du télétravail continuant à vider des tours notamment dans des sous-marchés moins établis et moins bien connectés en termes d'infrastructures de transports publics. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, se font sur Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de l'espace: *in fine*, l'équation économique reste avantageuse pour les locataires puisqu'une réduction de la demande en mètre carré de 20 à 30% permet en moyenne de ne pas substantiellement renchérir le coût lié à la location. Ce phénomène est observé depuis l'année 2021, il est à inscrire dans la durée.

Au quatrième trimestre, des premiers signes de ralentissement se matérialisent, le volume de transactions est légèrement supérieur à 600 000 m², soit une baisse de 11% comparativement à 2021, et une contraction de 9% par rapport à la moyenne de long terme. Cette décélération est marquée pour les petites et moyennes surfaces, traditionnellement plus corrélées au cycle conjoncturel. En regard d'une faible croissance économique pour 2023, la demande placée de bureaux en Île-de-

France pourrait se contracter de 5 à 15%, soit être inférieure à 2 millions de mètres carrés.

Le taux de vacance s'établit à 7,2% à la fin de 2022 (contre 6,8% fin 2020), tiré par la hausse de l'offre immédiate à 4,3 millions de mètres carrés. Cette hausse occulte de fortes disparités, l'essentielle de la hausse de l'offre immédiate étant imputable au marché de La Défense et des couronnes Nord et Est, en raison de livraisons de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs.

Les valeurs locatives en Ile-de-France sont contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciés par sous-segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer *prime* a dépassé la barre symbolique des 1000€/m²/an. Le loyer moyen *prime* continue de progresser pour atteindre près de 950€/m²/an. À Paris, l'écart de loyer entre les surfaces rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistrent une stabilisation voire une baisse significative des loyers. Sans surprise, depuis le second semestre 2022, les mesures d'accompagnement et autres avantages commerciaux sont en hausse substantielle : de 15% à 25% du loyer facial selon le sous-segment de marché. Le phénomène de divergences de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Ile-de-France s'accroît ostensiblement.

Le marché de l'investissement enregistre 14 Mrds d'euros de transactions en 2022 et ne représente que 54% des volumes investis en France contre près de 70% traditionnellement. Il est évident que la hausse des OAT, celle des coûts de financement et l'anticipation de la décompression des taux de capitalisation ont pesé sur l'activité du marché. Sans surprise, ce sont les marchés périphériques de l'Ile-de-France qui sont les plus délaissés, avec un volume de transaction en baisse de plus de 20% par rapport à son niveau enregistré en 2021. D'une manière générale, comme c'est le cas lors d'un retournement de cycle, les anticipations des acheteurs et des vendeurs

n'étant pas convergentes, le marché est grippé. En régions, le marché des bureaux est plus résilient, avec 3,6 Mrds d'euros investis : l'absence de sur-offre et la bonne tenue du marché locatif contribuent à la confiance des investisseurs, notamment domestiques. Les acteurs des véhicules SCPI, OPCI et autres fonds dédiés sur la France connaissent bien ces marchés.

Les taux de capitalisation ont décompressé depuis le second semestre 2022 : à Paris, le taux est passé de 2,80% à 3,25% sur le *prime* selon certains brokers – à 3,50% pour d'autres brokers. Cette absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne d'une difficulté au véritable *repricing*. Sur certains marchés périphériques de l'Ile-de-France, la hausse des taux a pu atteindre 100 à 150 points de base. En revanche, en régions, les taux de capitalisation *prime* n'ont pas haussé : ils sont stables dans toutes les grandes métropoles.

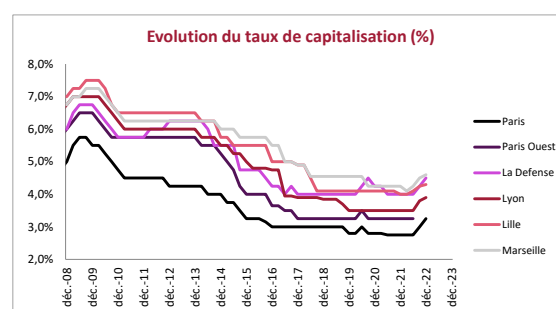
	Taux cap (%)	
	déc-22	Evolution déc-21
Paris Centre (CBD)	3,25%	0,50%
Paris Centre Est	3,75%	0,50%
Paris Rive Gauche	3,25%	0,25%
Paris La Défense	4,50%	0,50%
Paris Ouest	4,25%	1,00%
Paris Boucle Seine	6,00%	0,50%
Paris Sud Ouest	4,25%	1,00%
Paris Nord	4,25%	0,50%
Paris Sud	4,50%	0,75%
Paris Est	4,50%	0,50%
Paris Décentralisé	6,00%	0,25%
Lyon	3,90%	0,40%
Marseille	4,60%	0,35%
Bordeaux	4,50%	0,25%
Strasbourg	5,75%	0,00%
Lille	4,30%	0,30%
Toulouse	5,00%	-0,25%
Nice	5,25%	0,50%
Nantes	5,00%	0,25%

Taux Cap. = Taux « Prime »
Loyers : Valeurs faciales « Prime €/m²/an »
Source : Cushman&Wakefield

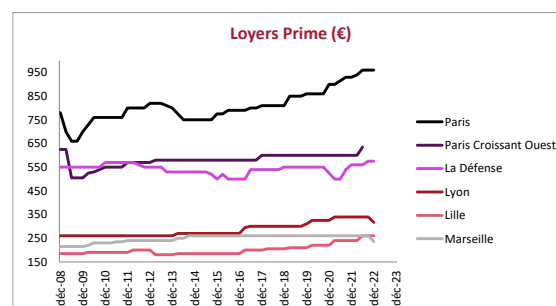
Le resserrement des politiques monétaires des Banques Centrales et du retrait de la liquidité ont été visibles et notables sur l'ensemble des marchés immobiliers. En Europe, les hausses successives des taux directeurs ont mécaniquement entraîné la hausse des taux obligataires, avec une volatilité significative. Les contre-performances sur d'autres classes d'actifs ont également pesé sur les portefeuilles

immobiliers, en augmentant le ratio d'exposition immobilière.

Sur toutes les classes d'actifs immobiliers, une décompression a été enregistrée dès le second semestre dans des amplitudes plus ou moins variables, tel que ce qui a été décrit sur le marché des bureaux. Premier secteur plus impacté, celui de la logistique très dépendant du cycle économique. Paradoxalement, le segment des commerces a moins réagi, mais c'est en raison des décompressions passées et des changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire, que le segment a été moins ébranlé.

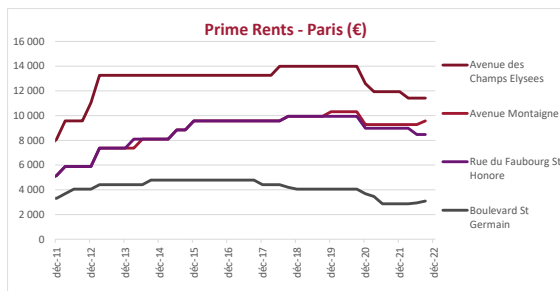


Source : Cushman&Wakefield

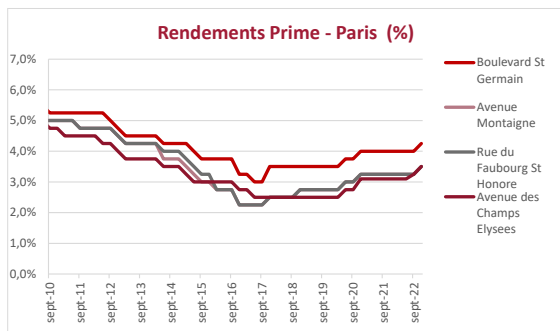


Source : Cushman&Wakefield

Les loyers commerce se stabilisent ou décrochent un peu plus. Le loyer *prime* sur les Champs-Élysées est retombé à son niveau de 2013. De la même manière, les taux de capitalisation sur ces localisations *prime* ont continué leur hausse de 25 à 50 bps supplémentaire, hausse mineure comparativement à celles des autres classes d'actifs en immobilier commercial.

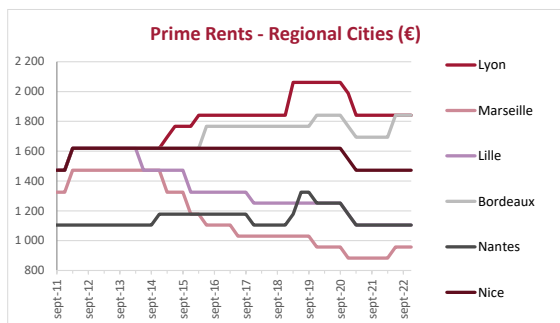


Source : Cushman&Wakefield

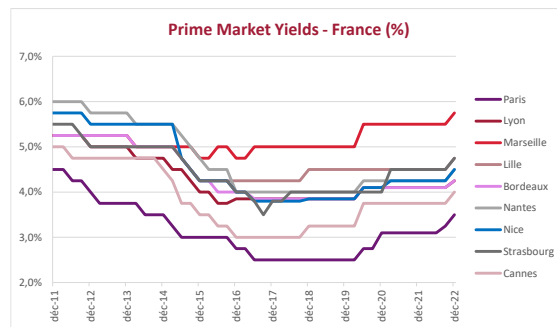


Source : Cushman&Wakefield

La plupart des villes régionales n'ont pas enregistré de baisses significatives des loyers, même si les avantages commerciaux sont nécessaires pour compenser la hausse de certaines charges. Même si les loyers ont été capés, en fonction du chiffre d'affaires, cela n'est parfois pas suffisant pour compenser la hausse des charges, des coûts et la baisse du chiffre d'affaires liée à la baisse du pouvoir d'achat des ménages érodé par l'inflation. En revanche, les taux de capitalisation ont suivi le mouvement observé sur le *prime* parisien : décompression de 25 bps en moyenne et plus sur les localisations plus secondaires.



Source : Cushman&Wakefield



Source : Cushman&Wakefield

Les investisseurs se sont positionnés sur les commerces dans le sillage de la baisse des prix enregistré depuis la crise sanitaire : en 2022, les transactions représentent plus de 20% du total des volumes investis sur le marché français. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à celles des loyers depuis 2020, rend l'équation plus aisée surtout en matière de repositionnement ou changement d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation (*des darks kitchen*, de l'entrepotage à la logistique du dernier kilomètre en ville).

Dernière remarque sur la décompression des taux : elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur tous les marchés, et c'est la raison pour laquelle l'amplitude des corrections est à nuancer. D'autre part, cette décompression ne coïncide pas mécaniquement aux baisses de valorisations. Celles-ci se font au niveau de l'actif, en fonction de différentes métriques et des techniques de valorisation retenues. Enfin, dans certains cas, l'indexation ou la hausse de la croissance locative peut compenser la hausse du taux d'actualisation, ce qui explique la différence de valorisations entre actifs sur un même segment de marché.

En 2023, la correction se poursuivrait en lien avec la poursuite de la hausse des taux et des primes de risque. Néanmoins, le marché français a semblé plus immunisé que certains de ses homologues en lien avec des anticipations plus sereines en court, moyen et long terme sur l'économie. A court terme, pas de ventes forcées anticipées et une meilleure résilience de la croissance économique justifieraient ces anticipations de moindres corrections en termes de prix, *toutes choses égales par ailleurs*. En 2023, la France

connaîtrait un ralentissement économique mais pas de récession.

En outre, les perspectives de l'ensemble des institutions internationales, publiées entre

janvier et février 2023, sont plus optimistes sur la croissance de la zone euro comparativement au scénario dessiné en septembre dernier.

IV. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

Pour votre complète information, nous vous rappelons qu'en février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine. La guerre qui a suivie et les sanctions qui en ont résulté pour les entités russes et biélorusses ont suscité des préoccupations concernant la stabilité économique et financière de l'Ukraine et de la Russie, et plus généralement leur impact potentiel sur d'autres pays. Comme la guerre en Ukraine est un évènement non ajustable et qu'il n'existe pas d'exposition significative de la SPPICAV aux entités russes ou biélorusses, aucun ajustement spécifique n'a été effectué sur les actifs ou les passifs de la société au 31 décembre 2022

1) Vie sociale

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les évènements significatifs suivants sont intervenus :

30 décembre 2022	<p>Les modifications portent sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- le prospectus :<ul style="list-style-type: none">o Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives (les « PAIs ») au niveau de la SPPICAV ;o Déclaration de la prise en compte des PAIs au niveau de la Société de Gestion ;o Mise à jour de la partie sur les risques liés à la stratégie d'investissement de la SPPICAV ;o Précisions sur l'alignement à la réglementation Taxonomie (caractéristique environnementale) sur 5 % de la valeur totale de marché de ses actifs ;o Ajout d'une restriction de souscription et acquisition d'actions de la SPPICAV aux résidents russes et biélorusses ; eto Précisions linguistiques.- l'annexe précontractuelle au prospectus établie en application du Règlement SFDR.
11 mai 2022	<p>Les modifications portent sur notamment le changement de dénomination sociale de la SPPICAV dans la documentation légale et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- Modification du prospectus ;- Modification des statuts de la Société concernant :<ul style="list-style-type: none">o l'article 2 des statuts de la Société (« <i>Objet</i> ») ;o l'article 3 des statuts de la Société (« <i>Dénomination</i> ») ; eto l'article 26 des statuts de la Société (« <i>Assemblées générales</i> »).

2) Portefeuille - Gestion de la SPPICAV

L'année 2022 s'est révélée être une année de tensions et de ruptures, tant sur le plan géopolitique avec la guerre en Ukraine et les confinements rigoureux imposés en Chine que sur le plan économique avec un retour à des politiques plus protectionnistes.

Dans ce contexte, les positions de Swisslife ESG Dynapierre dans les fonds obligataires purs ont été arbitrées dès le début d'année en anticipation de la hausse des taux directeurs, permettant d'éviter en grande partie la baisse constatée sur le marché obligataire. La moins-value ainsi cristallisée s'élève

donc sur l'année 2022 à -3,98% alors que le marché obligataire dans son ensemble a quant à lui chuté de près de 20%.

Ainsi, et grâce à une exposition stratégiquement contenue à hauteur de 6,92% de son actif brut au 31 décembre 2022, la poche financière de la SPPICAV qui a toutefois souffert des retombées de ce contexte incertain a eu un impact limité sur la performance annuelle du fonds.

Du côté de l'immobilier, le portefeuille de Swisslife ESG Dynapierre a quant à lui bien résisté ce qui continue de démontrer la très bonne qualité des actifs du patrimoine. Après 3 premiers trimestres de hausse consécutives des valeurs d'expertise sur 2022, le dernier trimestre a toutefois affiché des valeurs en retrait en lien avec l'évolution du contexte économique.

Ainsi, au 31 décembre 2022 la poche d'immobilier non coté représente 64,04% de l'actif brut de la SPPICAV, et les valeurs d'expertises atterrissent en baisse de -0,86% sur l'année à périmètre constant et en quote-part de détention par le fonds. Les typologies les plus touchées sont les actifs cinaspic et de bureaux, en baisse respectivement de -4,22% et -1,72% et qui subissent les effets du durcissement des conditions de financement et de hausse des taux.

En revanche, le commerce et surtout l'hôtellerie tirent leur épingle du jeu dans un contexte post-pandémique : le commerce affiche ainsi un léger retrait à -0,51% sur l'année, et l'hôtellerie termine l'année en forte hausse à +4,93%.

Swisslife ESG Dynapierre a acquis en date du 29 juillet 2022 un portefeuille de quatre actifs logistique de messagerie, idéalement situés sur l'axe Atlantique à proximité de Bordeaux, Toulouse, Rennes et Caen, pour un montant total de 55,3M€ hors droits. Ces actifs développent une surface totale de 24 300 m² et sont loués en totalité à des leaders de la logistique et du e-commerce pour des durées résiduelles longues.

Cette acquisition s'est inscrite dans la stratégie de la SPPICAV et sa volonté de se diversifier sur un marché porteur aux fondamentaux solides : d'ici 2030, 30% des ventes au détail devraient être effectuées en ligne.

Swisslife ESG Dynapierre et la SCPI ESG Pierre Capitale (SCPI également gérée par la société de gestion Swiss Life Asset Managers France) sont propriétaires respectivement de 191.684 et 216.162 parts sociales de la société dénommée « Dynacapitale » (société civile immobilière au capital social de 407.846 euros, ayant son siège social situé c/o Swiss Life Asset Managers France – 153, rue Saint Honoré – 75001 Paris, identifiée sous le numéro unique 852 826 346 RCS Paris), représentant respectivement 47 % et 53 % du capital social et des droits de vote de la Société.

En date du 28 décembre 2022, la SPPICAV a cédé à la SCPI ESG Pierre Capitale, 191.684 parts sociales de la société Dynacapitale que la SPPICAV détenaient, numérotées de 1 à 191.684, représentant 47 % du capital et des droits de vote de la ladite société.

La cession par la SPPICAV des parts sociales de cette société et son acquisition par la SCPI ESG Pierre Capitale est conforme aux intérêts sociaux de ces deux sociétés, et que l'acte d'acquisition/cession des parts sociales de Dynacapitale est un acte utile à la réalisation de l'objet social des sociétés tel que défini dans leurs statuts et leur documentation réglementaire. Ainsi, conformément à la procédure de gestion des conflits d'intérêt définie par la Société de Gestion, toutes les diligences en matière de gestion des conflits d'intérêts ont été réalisées par la société Swiss Life Asset Managers France en vue de réaliser cette opération, la Société de Gestion agissant dans le meilleur intérêt des actionnaires de l'OPCI. La procédure interne de la Société de Gestion spécifie que l'information des actionnaires doit inclure l'information sur les frais. A ce titre, nous vous informons qu'aucune commission de cession n'a été prélevée par la Société de Gestion au titre de cette opération.

3) Prise de participation

En application des articles L. 233-6 et L. 247-1 du Code de commerce, nous vous signalons que la Société n'a pris aucune participation significative en France ou à l'étranger au cours de l'exercice écoulé.

En revanche et comme indiqué ci-dessous, la Société a cédé la participation qu'elle détenait dans la SCI Dynacapitale à la SCPI Pierre Capitale.

4) Souscriptions et rachats de la SPPICAV

▪ **Souscriptions**

Souscriptions de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts
Parts C "FR0010956912"	17 496,34	18 815 610,92
Parts I "FR0013189081"	11 429,09	13 388 177,44
Parts F "FR0013418027"	482,37	506 024,06
Parts P "FR0013219722"	25 802,50	29 561 805,03
Total	55 210,30	62 271 617,45

▪ **Rachats**

Rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts
Parts C "FR0010956912"	1 814,69	1 922 716,50
Parts I "FR0013189081"		
Parts F "FR0013418027"	1 527,45	1 576 767,89
Parts P "FR0013219722"	34 474,71	38 933 278,74
Total	37 816,85	42 432 763,13

V. **Éléments principaux de la gestion de la Société**

1) Composition de l'actif

Au 31 décembre 2022, l'actif de la SPPICAV est composé de la manière suivante :

- Actifs immobiliers détenus par la SPPICAV :

Actif	Ville	Typologie	Pays	Valeur d'expertise
Osrose	Boulogne Billancourt	Bureau	France	26 500 000,00
Fleurus	Paris	Cinaspic (école)	France	50 400 000,00
Diderot	Paris	Bureau	France	33 100 000,00
Liège	Paris	Bureau	France	20 000 000,00
Récamier	Lyon	Bureau	France	17 750 000,00
Médéric	Paris	Bureau	France	19 700 000,00
Avenue des trois Peuples	Montigny-le-Bretonneux	Bureau	France	6 400 000,00
La Fabrique	Nanterre	Bureau	France	25 826 000,00
Pasteur	Paris	Bureau	France	18 800 000,00
Rue de Rome	Paris	Hôtel	France	5 100 000,00
Jouvence	Paris	Résidentiel / Salle de sport	France	20 800 000,00
Villeneuve les Bouloc	Villeneuve les Bouloc	Logistique	France	20 400 000,00
Loscouet sur Meu	Loscouet sur Meu	Logistique	France	3 000 000,00
Beychac et Caillau	Beychac et Caillau	Logistique	France	12 800 000,00
Demouville	Demouville	Logistique	France	9 800 000,00
Victor	Glattzentrum Zurich	Commerce	Suisse	69 762 631,57
TOTAL				360 138 631,57

- La SPPICAV détient en outre :
 - des OPCVM pour 82 056 641,26 €
 - des foncières cotées pour 68 141 424,75 €
 - des liquidités pour 244 042 394,84 €
 - des filiales et participations :

Filiales et Participations	Valeurs actuelles	% de détention
HHD	2 633 189,11	5,10%
DynaEsp	72 229 865,90	100%
Dynaptim	34 408 249,08	55%
Royaner	23 994 807,36	100%
DynaLux Holdco	4 701 579,88	100%
DynaPart	-27 308,82	100%
Dynall	14 107 939,84	100%
DynImpuls Holding	60 935,07	100%
Total	152 109 257,42	

2) Performance annuelle de l'organisme

- Variation de la valeur liquidative (en €)

Exercice	Catégorie d'actions	Nombre d'actions	Actif Net	Valeur Liquidative	Résultat	Dividende par action**	Variation VL
31/12/2015	B*	83 459,39031	86 376 902,96	1 034,95	1 778 390,31	63,00	-0,99%
	C	2 015,01347	1 927 954,38	956,79		58,00	-0,92%
31/12/2016	B*	83 471,29124	87 991 912,81	1 054,15	8 512 729,51	41,40	1,86%
	C	2 015,01347	1 963 982,03	974,67		38,28	1,87%
	I	15 000,00000	15 119 372,18	1 007,95		NA	NA

	P	4 854,36893	4 891 129,18	1 007,57		NA	NA
31/12/2017	B*	107 006,58793	113 596 771,11	1 061,58	2 396 150,91	48,93	0,70%
	C	1 969,75287	1 934 104,96	981,90		45,38	0,73%
	I	15 962,00000	16 992 209,88	1064,54		4,58	5,61%
	P	17 198,12280	18 253 821,16	1 061,38		0,95	5,34%
31/12/2018	B*	153 831,41562	169 210 452,74	1 099,97	3 755 572,61	15,92	3,62%
	C	1 950,02933	2 013 817,64	1 032,71		0,00	5,19%
	I	15 962,00000	17 630 077,96	1 104,50		21,29	3,75%
	P	38 985,74647	42 884 093,95	1 099,99		15,92	3,64%
31/12/2019	C	363 659,29880	390 273 953,49	1073,18	3 863 338,71	6,43	3,92%
	F	1 927,82150	1 982 209,06	1 028,21		6,86	NA
	I	22 000,55881	25 362 515,51	1 152,81		13,83	4,37%
	P	171 128,13448	195 668 804,06	1 143,40		4,11	3,95%
31/12/2020	C	537 087,81857	569 693 121,91	1 060,70	7 254 118,64	7,73	-1,16%
	F	3 237,68771	3 308 719,83	1 021,93		11,16	-0,61%
	I	26 685,92617	30 411 309,65	1 139,60		15,54	-1,15%
	P	321 551,50126	363 460 848,57	1 130,33		8,48	-1,14%
31/12/2021	C	574 726,31860	623 870 292,24	1 085,50	19 930 298,57		2,34%
	F	32 492,22050	33 983 370,78	1 045,89			2,34%
	I	50 023,63777	58 341 043,83	1 166,26			2,34%
	P	365 422,60155	422 703 863,74	1 156,75			2,34%
31/12/2022	C	590 407,96	608 242 027,26	1030,20	- 2646 079,90		- 5,09%
	F	31 447,14	31 232 501,97	993,17			-5,04%
	I	68 452,73	68 138 733,45	1108,79			-4,92%
	P	356 750,39	391 749 674,89	1098,10			-5,07%

*Etant précisé que les Actions B ont été converties en Actions C le 14 janvier 2019

**Sous réserve de l'adoption de l'affectation telle qu'elle est présentée par les actionnaires de la Société

▪ **Performances annualisées de la SPICAV sur les derniers exercices (en %)**

Parts C	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Performance Annuelle (div. réinvestis)	5,90	5,44	5,17	5,52	-0,56	3,08%	-
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	4,39	4,55	4,63	4,74	4,17	4,06%	3,33%

* Depuis le 30/06/2011

Parts I	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Performance Annuelle (div. réinvestis)	N/A	6,08	5,83	6,18	0,06	3,72%	-
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	N/A	4,83	5,24	5,51	4,25	4,15%	2,91%

* Depuis le 31/07/2016

Parts P	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Performance Annuelle (div. réinvestis)	N/A	5,44	5,19	5,55	-0,54	3,10%	-
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	N/A	5,73	5,47	5,50	3,98	3,81%	2,47%

* Depuis le 30/11/2016

Parts F	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Performance Annuelle (div. réinvestis)	N/A	N/A	N/A	N/A	-0,21	3,46%	-
Performance Annualisée Cumulée (div. réinvestis)*	N/A	N/A	N/A	N/A	1,63	2,33%	0,57%

* Depuis le 30 avril 2019

Pour la présentation annualisée de la performance, il est procédé à un calcul de Taux de Rendement Interne (TRI) prenant en compte les libérations fractionnées de capital ainsi que les dividendes à la date de leur distribution. Les performances passées ne constituent pas un engagement sur les performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

3) Poche Immobilière

A la clôture de l'exercice, la poche d'immobilier non coté de la SPPICAV représente 64,04% de son Actif Brut, et est composée de :

- douze immeubles détenus directement, pour une valeur totale estimée au 31 décembre 2021 de 360 138 631,57 euros,
- de filiales et participations telles que présentées au 1) ci-avant.

Par ailleurs, 3 actifs en VEFA ont été livrés sur la période :

- La Fabrique, actif de bureaux situé à Nanterre acquis en VEFA en novembre 2020 et livré le 25 février 2022. Un bail a été signé en décembre 2022 portant sur l'intégralité des surfaces de l'immeuble soit 3 474m², pour une durée de 11 ans et 10 mois.
- In Defense, immeuble de bureaux situé à la Défense et intégralement loué préalablement à la livraison dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement, a été livré le 30 mai 2022.
- Jouvence, immeuble composé de 14 appartements et d'un cinaspic en rez-de-chaussé, loué à une salle de sport, livré le 29 juin 2022.

Enfin, sur l'année 2022 la SPPICAV a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de quatre actifs logistique pour un montant total de 55,3M€ hors droits, et a cédé l'intégralité de sa participation dans la SCI Dynacapitale comme indiqué en IV. 2) de ce rapport.

4) Poche financière et de liquidité

La poche financière est principalement composée d'actions, d'obligations, et de valeurs de sociétés foncières détenues au travers de parts d'OPCVM diversifiés souscrites par la SPPICAV.

La poche financière comprenant les parts d'OPCVM représentait 6,92% de l'Actif Brut à la clôture de l'exercice.

La poche financière y compris les liquidités, tant en trésorerie disponible qu'en parts d'OPCVM monétaires, représentait 27,49% de l'Actif Brut à la clôture de l'exercice.

5) Résultat de l'exercice

La SPPICAV enregistre cette année une perte nette de 2 646 079,86 euros.

- **Origine :**

Le montant des sommes distribuables se décompose comme suit :

- Résultat de l'exercice : **-2 646 079,86** euros
 - Dont résultat net (article L. 214-51 du Code monétaire et financier) : 10 121 325,03 euros
 - Dont résultat sur cessions d'actifs : - 12 767 404,89 euros

	C	F	I	P	Total
Résultat net	5 237 755,52	367 464,60	981 166,36	3 534 938,54	10 121 325,03
Résultat sur cessions d'actifs	-7 064 577,23	-362 549,36	-790 317,93	-4 549 960,37	-12 767 404,89
Total	-1 826 821,70	4 915,24	190 848,43	-1 015 021,83	-2 646 079,86

- Report à nouveau des résultats nets : 63 291 863,31 euros

	C	F	I	P	Total
Report des résultats nets antérieurs	58 969 496,32	242 194,59	1 147 477,65	2 932 694,75	63 291 863,31
<i>Total</i>	58 969 496,32	242 194,59	1 147 477,65	2 932 694,75	63 291 863,31

Total des sommes distribuables : 73 414 188,34 euros

Proposition de distribution :

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous vous proposons d'affecter les sommes distribuables s'élevant à **73 414 188,34** de la façon suivante :

	C	F	I	P	Total
Distribution en €	3 757 155,02	263 590,28	703 811,80	2 535 687,67	7 260 244,78
<i>au titre du résultat net</i>	3 757 155,02	263 590,28	703 811,80	2 535 687,67	7 260 244,78
<i>au titre des plus-values nettes</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution en €/parts*	6,36	8,38	11,45	7,11	

*sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2022, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant à ce jour

Après distribution, le solde du compte de report à nouveau sera affecter de la façon suivante :

	C	F	I	P	Total
Report à nouveau après distribution	60 450 096,82	346 068,91	1 424 832,22	3 931 945,62	66 152 943,56
<i>dont report des résultats nets antérieurs</i>	60 450 096,82	346 068,91	1 424 832,22	3 931 945,62	66 152 943,56
<i>dont report des plus-values nettes antérieures</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Il vous est précisé que l'obligation de distribution minimale relative à l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 7 260 244,78 euros.

Proposition de capitalisation :

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous vous proposons de capitaliser les moins-values sur cessions d'actifs, s'élevant à **12 767 404,89** euros de la façon suivante :

	C	F	I	P	Total
Résultat sur cessions d'actifs	-7 064 577,23	-362 549,36	-790 317,93	-4 549 960,37	-12 767 404,89

Rappel des distributions :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Montant net distribué (en €)					Total
	Actions B*	Actions C	Actions I	Actions F	Actions P	
31.12.2021	N/A	6 484 793,37	826 723,41	427 550,07	4 436 352,55	12 175 419,40
31.12.2020	N/A	4 151 688,84	414 699,29	36 132,59	2 726 756,73	7 329 277,45
31.12.2019	N/A	3 097 922,05	362 029,30	12 054,56	1 959 886,31	5 431 892,22

6) Tableau des filiales et participations

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat au 31/12/2022
DynaEsp	SAS	7 302 400 €	100 %	5 267 213,76€
Royaner	Société de droit belge	1 849 759 €	100 %	-168 588,31 €
DynaLuxHoldco	Société de droit Luxembourgeois	1 020 000 €	100 %	205 745,79 €
Dynaptim	SCI	8 070 589 €	54,86404 %	-1 061 139,47€
Hotels Holding Deutschland	SAS	3 360 000 €	5,10 %	240 512,65 €
Dynall	SCI	1 061 640 €* * La part restante étant détenue par Dynapart, elle-même détenue par SwissLife ESG Dynapierre	99,9%*	320 320,17 €
Dynapart	SAS	1 000 €	100%	-9 460,7€

VI. Tableau des derniers exercices incluant les distributions effectuées

Ce tableau présente les résultats des cinq derniers exercices d'activité (en €).

Au 31 décembre	2018	2019	2020	2021	2022
I. Situation financière en fin d'exercice					
Actif net	231 738 442 €	613 287 48 2 €	966 873 999,96 €	1 138 898 570,59 €	1 099 362 937,57€
Nombre d'actions émises	68 592,69782	347 986,61 916	329 847 123,12	134 101 844,71	17 393,45
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe	4 906 537,21 €	5 350 968,9 5 €	7 926 430,17 €	11 174 623,70 €	13 570 433,41
Résultat de l'activité immobilière	5 449 295,05 €	7 308 984,7 3 €	13 573 663,57 €	15 642 655,34 €	23 026 786,68
Résultat sur opérations financières	-16 023,74 €	-37 474,74 €	-189 593,34 €	-189 435,80 €	-131 145,38
Résultat sur autres produits et charges	-2 401 614,27 €	- 8 €	-10 519 081,50 €	-12 052 460,08 €	-12 685 169,21
Résultat sur cessions d'actifs	-257,53 €	4 890 652,8 8 €	4 625 845,73 €	15 931 292,53 €	-12 936 841,25
Résultat de l'exercice	3 755 572,61 €	3 863 338,7 1 €	7 254 118,64 €	19 930 298,57 €	-2 726 369,16
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Résultat sur cessions d'actifs	-257,53 €				
Valeur liquidative B*	1 099,97	NA	NA		N/A
Valeur liquidative C	1 032,71	1 073,18	1 060,70	1 085,50	1030,20
Valeur liquidative F**		1 028,21	1 021,93	1 045,89	993,17
Valeur liquidative I	1 099,99	1 152,81	1 139,60	1 166,26	1108,79

Valeur liquidative P	1 104,50	1 143,81	1 130,33	1 156,75	1098,10
Valeur liquidative W					

* Actions B converties en Actions C le 14 janvier 2019

** Actions F créées en avril 2019.

VII. Évaluation des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers ont été évalués conformément à la réglementation tous les trimestres. BPCE a procédé à ces évaluations, celles-ci ont fait l'objet d'une analyse contradictoire concordante par Catella selon les modalités ci-dessous :

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers (ci-après désignés pour l'exemple par « A » et « B ») pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert en évaluation A sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier B effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par la société A. En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier A tandis que l'évaluateur immobilier B effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par la société A.

De telles évaluations ont ensuite été validées par la Société de Gestion, et reprises par celle-ci dans le calcul de la valeur liquidative de la SPPICAV.

Les experts, dans le cadre de son activité, ont reconnu avoir souscrit une assurance les couvrants de leurs risques professionnels à hauteur de 1 500 000 euros pour BPCE Expertises Immobilières et de 1 500 000 euros pour Catella.

VIII. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV

L'Actif Net de la SPPICAV SwissLife ESG Dynapierre au 31 décembre 2022 est de 1 099 362 937,57€euros.

Le résultat comptable de l'exercice se traduit par une perte nette de 2 726 369,16 euros.

Le ratio d'endettement bancaire et non bancaire à cette date est de 9,08 %.

Au titre des emprunts bancaires, il est rappelé que les garanties suivantes ont été apportées :

- Hypothèques conventionnelles de premier rang sur les immeubles Diderot et Fleurus, à hauteur de 49.327.000,00€ au profit de Société Générale dans le cadre du contrat de prêt signé le 13 avril 2021 entre la SPPICAV et Société Générale.

Le ratio de liquidités à cette date est de 20,6% de l'actif brut consolidé.

IX. Information sur les délais de paiement

Conformément à l'article L. 214-67 du Code monétaire et financier, les dispositions de l'article L. 441-14 du Code de commerce relatives à la communication des informations sur les délais de paiement, ne sont pas applicables aux SPPICAV.

X. Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles prononcées par l'Autorité de la concurrence

La Société n'a fait l'objet d'aucune injonction ou sanction pécuniaire pour des pratiques anticoncurrentielles.

XI. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice

Néant.

XII. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers

L'année 2023 devrait être l'année de la stabilisation des valeurs dans un contexte de ralentissement de hausse des taux et avec un pic inflationniste dans le rétroviseur. Le portefeuille d'actifs de SwissLife ESG Dynapierre est bien positionné pour un nouveau cycle, avec un patrimoine diversifié répondant aux enjeux de demain et adapté à la demande locative, qui a démontré sur 2022 sa capacité à résister dans un contexte difficile.

Par ailleurs, les multiples livraisons de VEFA intervenues sur l'année 2022 et intégralement louées vont permettre d'améliorer la performance issue des revenus immobiliers de la SPPICAV.

Enfin, dans un contexte de volatilité amoindrie dans le cas où les principales politiques monétaires viendraient à s'assouplir sur 2023, les foncières cotées pourraient tirer profit d'un niveau d'inflation structurellement plus haut s'inscrivant dans la durée, et font état d'un beau potentiel de rebond suite aux corrections de leurs valeurs sur l'année 2022.

XIII. Gouvernement d'entreprise

a. Conventions réglementées

Néant.

b. Informations concernant les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires, sociaux de la Société au 31 décembre 2022.

Julien GUILLEMET, représentant de la Société de Gestion, directeur général de la SPPICAV :

Fonction	Sociétés
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, Président	SwissLife ESG Dynapierre
Représentant de Swiss Life Asset Managers France, Gérant	SCPI ESG Pierre Capitale

Denis LEHMAN, administrateur et Président du Conseil d'administration :

Fonctions	Sociétés
Administrateur et Président du Conseil d'administration	SwissLife ESG Dynapierre
Administrateur et Président du Conseil d'administration	SwissLife Prestigimmo
Membre du Directoire	Swiss Life Asset Managers France
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife Assurance et Patrimoine
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife Assurances de Biens
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife France
Représentant permanent de Swiss Life Asset Managers France, administrateur	SwissLife Prévoyance et Santé
Directeur Général	Swiss Life Funds (F) Money Market Euro

Eric LE BARON, représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, administrateur :

Fonctions	Sociétés
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Administrateur	SwissLife ESG Dynapierre
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Administrateur	SwissLife Prestigimmo
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, membre du Conseil de Surveillance	Swiss Life Asset Managers France
Président	Agami
Administrateur	Fondation d'entreprise Swiss Life
Président du Conseil d'administration	Ma Santé Facile
Administrateur	Réunion des Mutuelles d'Assurances Régionales (REMA)
Directeur Général	Swisslife Assurance et Patrimoine
Directeur Général	Swisslife Assurance Retraite
Directeur Général délégué	Swisslife France
Président du Conseil d'Administration	SwissLife Gestion Privée
Représentant permanent de Agami, Administrateur	AGAREWI SA
Représentant permanent de Agami, Administrateur	Cegema
Représentant permanent de Agami, Président du Conseil d'administrateur	SAS Placement Direct
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Administrateur	Crédit et Services Financiers
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Fondateur	Fondation d'entreprise Swiss Life
Représentant permanent de SwissLife Assurances et Patrimoine, Administrateur	SL Informatique
Représentant permanent de SwissLife Assurance et Patrimoine, Membre du Conseil de Surveillance	SwissLife Banque Privée

Hervé Mercier Ythier, représentant permanent de SwissLife Banque Privée, administrateur :

Fonctions	Sociétés
Représentant permanent de SwissLife Banque Privée, Administrateur	SwissLife ESG Dynapierre
Administrateur	Fondation d'entreprise Swiss Life
Président du Directoire	SwissLife Banque Privée

XIV. Suivi et évaluation des risques, de la liquidité et du levier

a. Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Profil de risque actualisé du fonds au 31 décembre 2022

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Les facteurs de risques auxquels la SPPICAV est exposée sont détaillés dans le prospectus complet du fonds.

b. Profil de risque actualisé au 31/12/2022

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Le fonds a été créé en 2010 à destination du grand public. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans son Prospectus complet.

Le profil de risque actualisé du fonds est décrit ci-après.

Au 31/12/2022, l'actif net du fonds s'élève à 1 099 362 938€ (-3,47% par rapport à fin 2021)

1. Risque de Marché :

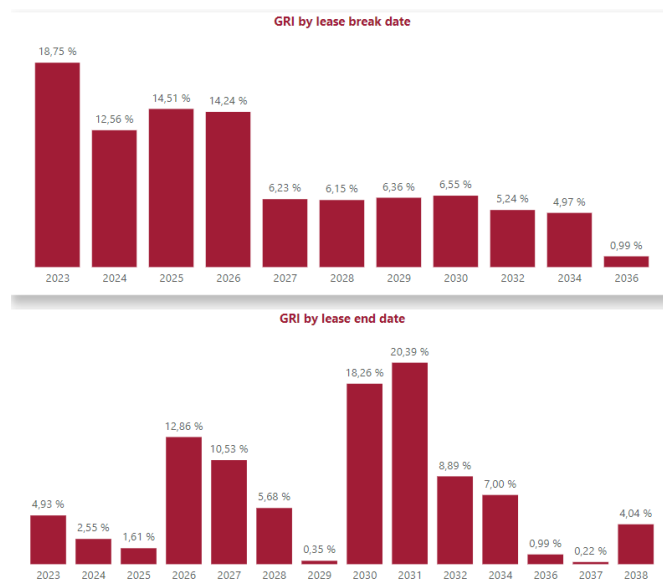
1.1 Risque immobilier

- Au 31/12/2022, la poche d'immobilier non coté du fonds représente 64,04% des actifs du fonds, en baisse par rapport à fin Q3 2022 suite aux baisses de valeur liées à l'environnement de marché mais reste conforme à sa stratégie et ses contraintes (plancher de 51%). Le fonds détient aussi une poche d'actifs immobiliers cotés, avec au total (poche immobilière cotée et non cotée) représentant 69,73% des actifs dans le respect des contraintes du fonds (plancher de 60%).
- Pas d'investissement en OPCI dans le fonds Dynapierre donc le plafond 10% est respecté.
- Sur la poche d'immobilier non coté, la stratégie vise 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. Les immeubles sont acquis principalement construits et loués. Certains immeubles pourront cependant faire l'objet d'une stratégie de valorisation commerciale (relocation de surfaces vacantes ou rotation locative visant à rehausser les loyers appliqués), qui peuvent impliquer des travaux d'amélioration. La SPPICAV pourra aussi acquérir des immeubles à construire ou à rénover, par exemple en régime de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière (CPI), ou selon des régimes étrangers équivalents, pour les mettre en location et bénéficier ainsi de la création de valeur correspondante.

Cette stratégie a abouti à la constitution d'un portefeuille diversifié en Europe. Pas d'acquisition sur le quatrième trimestre 2022 mais la cession des parts de la filiale Dynacapitale et un portefeuille de 4 actifs de logistique avaient été acquis durant l'été 2022. De plus, la cession en cours de l'actif Montigny le Bretonneux a abouti à la signature d'un compromis en fin d'année et une réitération en Q1 2023.

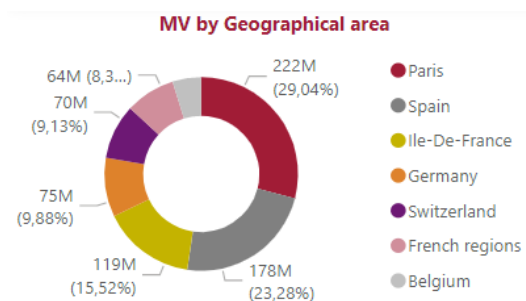
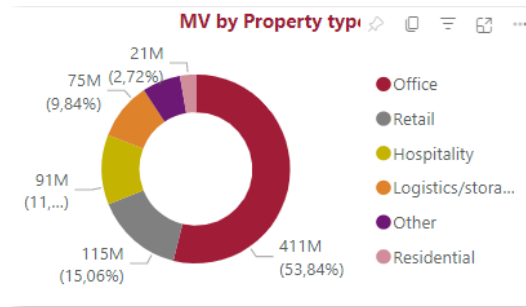
- La valorisation des actifs immobiliers physiques à périmètre constant a diminué de -0,86% sur l'année 2022. L'évolution a été positive durant le premier semestre 2022 mais avec le contexte de marché inflationniste et de remontée des taux d'intérêts, la valorisation des actifs a baissé ensuite et surtout en fin d'année.
- Il convient de noter que le marché immobilier souffre moins en 2022 des effets de la crise du Covid 19 mais la guerre en Ukraine est venue prendre le relai en provoquant une forte inflation sur les marchés mondiaux et une montée des taux d'intérêt. Les conditions de marché nécessitent donc une continuité des mesures de suivi de la performance et la liquidité des actifs, et la qualité de crédit des locataires, qui pourraient encore être impactés.
- **Risque technique :**
 - Les actifs immobiliers sont globalement en bon état d'usage.

- Godot de Mauroy : Les travaux avancent selon le planning revu en cours d'année suite au départ des résidents, à savoir une livraison en juin 2023 au lieu de mars 2023 pour effectuer les travaux de désamiantage et de déplombage des parties résidentielles.
 - Hotel BINIBECA (loués à Pierre & Vacances) : les travaux planifiés entre 2022 et 2024 (CAPEX de 2,3 M€ dont 2/3 financé par le fonds en tant que bailleur) avancent selon le planning des 3 phases, une phase par année. Ces CAPEX apprécieront la valeur de l'actif et seront compensés par une augmentation de loyer qui maintiendra le taux de rendement de l'actif.
- **Risque de contentieux :**
 - Godot de Mauroy : La procédure pour absence de déplombage de l'immeuble suit son cours. La partie adverse a de son côté entamé une procédure pour le recouvrement des sommes qui restaient dues au titre de la redevance pour création de surfaces de bureaux et du remboursement de la TVA, soit un montant total de 1,469 M€.
- **Risque sur l'investissement de la collecte :** La politique d'investissement est mise en œuvre à partir d'un marché d'offres alimenté en permanence et étudié en comité sur une base hebdomadaire afin de permettre l'accroissement du portefeuille et le réinvestissement des fruits de cession en cas d'arbitrage.
Après un premier semestre positif (+35,5m€ sur S1 2022), la tendance de la collecte s'est inversée au cours de l'été 2022 avec une collecte nette négative et croissante (-24m€ sur S2 2022). En conséquence, la politique d'investissement et d'arbitrage a été adaptée et est suivie en fonction des liquidités disponibles et du niveau de la collecte.
- **Risque locatif :**
La situation locative s'est améliorée depuis la fin du second semestre avec la livraison en juin de l'actif In Defense qui est 100% loué. Le TOP est de 95,5% à fin 2022 et le TOF à 92,24%
 - La durée résiduelle ferme moyenne pondérée des baux s'établit à 4,20 ans au 31/12/2022 et la WALT à 7,08 ans.
 - ✓ Dans le cadre de notre suivi des échéances, nous pouvons observer une bonne répartition des breaks et termes sur les années à venir, pas de risque de concentration sur une année spécifique, mais une année 2023 à suivre de près avec un nombre de baux avec une option de sortie qui représente un peu moins de 20% des revenus locatifs.

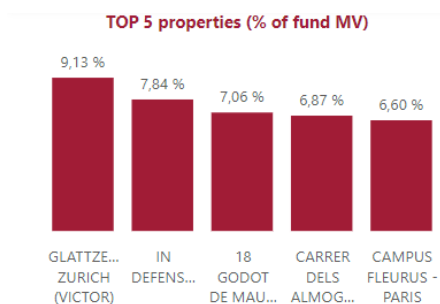


- Diversification des risques immobiliers :

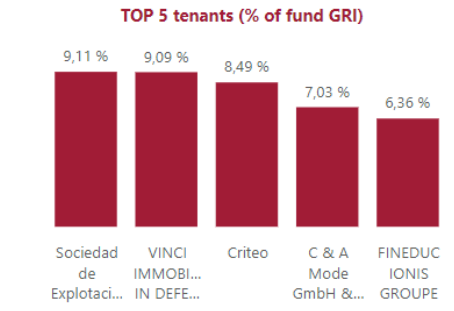
- Quelques changements au niveau de la diversification sectorielle et géographique du fonds. Le portefeuille a acquis 4 nouveaux actifs de logistique en 2022 et a cédé ses parts dans Dynacapitale qui détenait un actif de commerce. Le fonds reste donc principalement exposé au secteur du bureau avec plus de 50% d'exposition et sur la France (52,91%).



- En termes de stratégie immobilière, le portefeuille est concentré sur des stratégies de type Core/Core+, en cohérence avec la stratégie décrite.
- En termes de granularité et de dispersion, celles-ci sont satisfaisantes au vu de l'encours important du fonds et de sa diversification.
- Granularité des actifs : Le patrimoine est maintenant constitué de 44 actifs détenus directement ou indirectement. La granularité du fonds est adéquate, les 5 plus gros actifs immobiliers du fonds représentant toutefois 37,5% de la valeur du portefeuille d'immobilier physique. La répartition est la suivante :



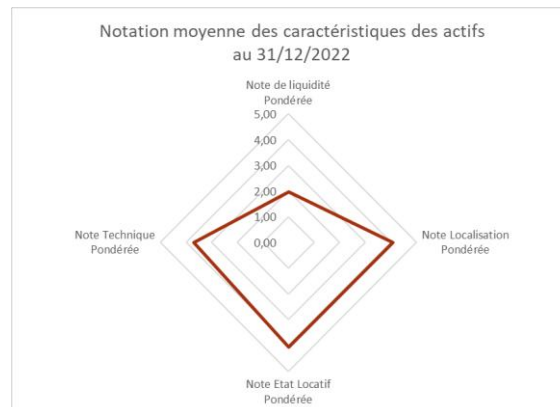
- Granularité des locataires : Les revenus locatifs du fonds sont issus de 67 locataires dont les 5 plus importants génèrent 40,08% des revenus locatifs du fonds, un ratio légèrement supérieur à celui du trimestre précédent. Des poids qui restent néanmoins acceptables par rapport à la taille du fonds.



- Notation des immeubles et répartition du portefeuille :

Rating	Liquidity		Location		Technical Condition		Rental Statement	
	Asset valuation weight	Number of Assets	Asset valuation weight	Number of Assets	Asset valuation weight	Number of Assets	Asset valuation weight	Number of Assets
0							7,06%	1
1	26,63%	19	0,84%	1				
2	51,51%	18	1,46%	2	16,49%	6	3,29%	2
3	21,02%	6	28,76%	16	22,95%	14	8,80%	9
4	0,00%	0	27,89%	15	35,69%	19	29,94%	8
5	0,84%	1	41,06%	10	24,87%	5	50,92%	24
6	0,00%	0						
Weighted Average	1,97	From 6 to 12 months	4,07	Good	3,69	Medium to Good	4,07	Medium to Good

Le portefeuille est composé d'actifs qualitatifs avec des notations moyennes allant de Satisfaisant à Bon en ce qui concerne leur localisation, leur état technique et leur état locatif. La liquidité moyenne du portefeuille s'est réduite en fin d'année à cause du contexte de marché (hausse des taux d'intérêt, baisse de la valorisation des actifs immobiliers et un marché de l'investissement atone). Celle-ci reste néanmoins proche en moyenne d'une liquidité estimée entre 6 mois à un an.








- **Risque de durabilité :**

L'objectif de l'investissement durable a vocation à privilégier les investissements les plus performants d'un point de vue ESG ou ceux ayant un potentiel d'amélioration compatible avec la stratégie ESG du portefeuille.

Pour cela, l'analyse et le suivi des risques de durabilité s'appuie non seulement sur le respect des contraintes et des engagements du fonds mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG.

Cette démarche intègre notamment les objectifs SFDR, les PAI, les engagements liés au label ISR ainsi que les objectifs d'investissements durables (dit "Réglement Taxonomie) et pour lesquels une évaluation de risques est établie :

Types de contraintes	Descriptif	Niveau de risques
Contraintes SFDR	Suivi des objectifs SFDR	 2
ISR Label	Suivi des objectifs ISR	 3
PAI	Suivi des PAI	 2
Taxonomie	Suivi "DNSH checks"	 1
Risque de durabilité	Evaluation finale	 2

1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)

- Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie (Dépôts à vue + OPCVM monétaires) représente 20,57% du fonds au 31/12/2022.
- Le fonds est exposé au risque de taux au travers d'OPCVM obligataires, monétaires ou diversifiés, pour 26,48% des actifs du fonds.
- De plus, le fonds peut être exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable. Au 31/12/2022, le fonds détient 2 financements :
 - Un financement en direct de 46,1 M€ adossé aux actifs Diderot et Campus Fleurus et avec un taux fixe à 1% sur 5 ans donc pas de risque de taux sur l'emprunt
 - Un financement indirect contracté via une de ses filiales (DynaLux) pour un montant de 18,9M€ (pour la quote-part de DynaLux) à taux fixe de 0,78%, donc pas de risque de taux non plus sur cet emprunt.

1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement

- Au 31/12/2022, l'exposition au marché obligataire et monétaire de Dynapierre via ses investissements en OPCVM obligataires, monétaires et diversifiés génère un risque de crédit à hauteur 26,48% de l'actif brut.

1.4 Risque de change

- Le fonds est exposé au risque de change via ses OPCVM obligataires et diversifiés à hauteur de 6,92% de son actif brut. Ce risque est partiellement couvert.
- De plus, avec l'acquisition d'un actif localisé à Zurich en Suisse, le fonds s'est couvert du risque de change avec la mise en place d'un swap de change EUR/CHF, ne laissant qu'un risque marginal.

1.5 Risque Actions

- Le fonds est exposé au risque actions via son portefeuille d'actifs financiers immobiliers ou non immobiliers :
 - Au 31/12/2022, le portefeuille d'actions foncières cotées détenu en direct par le fonds représente 5,69% des actifs du fonds, un poids en légère augmentation par rapport au dernier trimestre mais en diminution par rapport à fin 2021 (6,70%).
La poche est constituée de 31 lignes contre 36 au 31/12/2021 dont la concentration des 10 principales valeurs a été réduite à 55,6% de la poche Foncières cotées.
La répartition des actions permet une diversification aussi bien géographique que sectorielle :
 - La diversification géographique a été réallouée sur le second semestre 2022 avec une augmentation de l'exposition sur la France (>20%) et une diminution de l'exposition en Belgique (réduite à moins de 20%) ainsi que des 2 autres principaux pays (Royaume Unis et Allemagne).
 - Concernant l'allocation sectorielle, le secteur Résidentiel reste majoritaire mais en nette diminution sur le second semestre (28,8% versus 35%), ce qui reste très complémentaire avec les expositions sectorielles de la poche immobilière non cotée. Ensuite, vient les secteurs bureau (>15%) et industriel avec une exposition > à 20%.
 - La volatilité a continué à augmenter sur l'année 2022 passant de 22,9% à fin 2021 à 30,3% à fin 2022, ce qui représente un niveau élevé par rapport à des conditions normales de marché.
 - La poche a une liquidité très satisfaisante, toutes les positions sont liquidables en moins de 10 jours.
 - Par ailleurs, au 31/12/22 le fonds est aussi exposé au risque actions via son investissement en OPCVM diversifiés qui représente 6,92%, en nette augmentation par rapport à fin 2021 (1,53%).

2. Risque de contrepartie :

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

2.1 Risque locataire

- La reprise d'activité des exploitants hôteliers a continué au cours de l'année 2022. Néanmoins, leur situation financière reste fragile et nécessite toujours un suivi du secteur ainsi que de leur solidité financière.
- L'autre secteur qui avait été fortement touché par la crise est le secteur des commerces dont nos locataires ont aussi dû être accompagnés. Des annulations de loyers et franchises ont été accordés au cas par cas mais plus d'impayés en cours.
- Ces risques de contrepartie se retrouve dans le top 10 des locataires dont certains ont une activité hôtelière ou de commerce :

Top 10 tenants Risk rating						
Risk level	Parent entity	GRI	% fund GRI	Guarantees % annual GRI	WALB	WALT
0 - Very Low	FINEDUC IONIS GROUPE	1 724 266 €	6,36 %	25,00 %	6,67	7,67
	SKF FRANCE	1 269 776 €	4,69 %	23,43 %	3,16	3,16
	Vinci	2 463 289 €	9,09 %		2,42	8,42
1 - Low	Critéo	2 299 605 €	8,49 %	46,13 %	3,52	8,53
2 - Adequate	AMAZONE France TRANSPOR...	869 067 €	3,21 %	47,94 %	4,42	7,67
	C & A Mode GmbH & Co KG, ...	1 905 304 €	7,03 %		0,00	4,00
	SEPTODONT HOLDING	1 182 068 €	4,36 %		5,67	5,67
3 - Moderate	Grupo Hoteles Playa S.A.	1 347 500 €	4,97 %	116,67 %	11,28	11,28
	Regus Holdings	1 236 006 €	4,56 %	69,24 %	1,92	4,92
4 - High	Pierre & Vacances SA (316 580...	2 468 610 €	9,11 %	1416,58 %	8,56	8,56
	Zara España S.A	1 093 535 €	4,04 %		0,38	15,09

2.2 Risque promoteur

- Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Notamment, les acquisitions des actifs Diderot et de Boulevard de la Défense ont été réalisées dans le cadre du régime de la VEFA, avec une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) émise par un établissement de qualité.
- L'acquisition d'actifs à rénover pourrait aussi générer un risque de contrepartie sur l'entreprise contractante pour les travaux. Ce risque est encadré par le processus de sélection ainsi que les contrats et assurances selon les procédures de SLAM (France).

2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré

- Le fonds pourrait être exposé à ce risque dans le cadre d'une couverture des risques de marché. Au 31/12/2022, il n'a passé aucun contrat de ce type avec une contrepartie, directement ou indirectement.

2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts

- Au 31/12/2022, les dépôts à vue sont effectués auprès du dépositaire ou d'autres établissements bancaires solides.

3. Risque de liquidité :

Le risque de liquidité s'analyse comme la capacité du fonds à faire face à ses besoins de liquidité et donc comme l'adéquation entre la liquidité de l'actif et celle du passif du fonds.

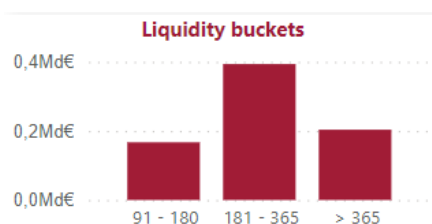
3.1 Liquidité du passif

- Liquidité des parts
 - La fréquence de calcul de la Valeur Liquidative, offrant une possibilité de rachat, est bimensuelle.

- Le délai maximum de règlement est au minimum de 15 Jours Ouvrés suivant la Date de Calcul de la Valeur Liquidative et jusqu'à 2 mois calendaires et 7 jours si les contraintes de liquidité de l'OPCI l'exigent.
 - Il n'y a pas de mécanisme de plafonnement des rachats (gating), mais un droit de sortie s'applique sur la Part I, réservée aux clients institutionnels, en cas de préavis inférieur à 4 mois.
- Risque de liquidité lié à l'endettement : Ce risque est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

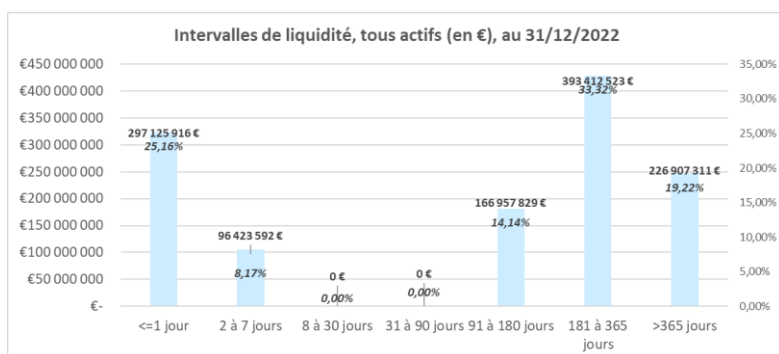
3.2 Liquidité des actifs

- La poche liquidité est de 20,57% des actifs du fonds, stable depuis l'acquisition des actifs mi 2022, et qui reste bien au-delà du minimum requis de 10% de l'actif de la SPPICAV
- Le portefeuille d'actifs financiers (OPC + financières cotées) représente 12,60% des actifs bruts du fonds.
- La liquidité des actifs immobiliers est analysée lors des investissements et de façon périodique lors de la revue des risques du fonds. La répartition des actifs immobiliers selon les intervalles de durée de liquidation est un des indicateurs de suivi utilisé pour s'assurer que le fonds puisse répondre à ses exigences de liquidité. A fin 2022, les estimations de liquidité des actifs se sont allongées de plusieurs mois à cause du contexte de marché qui impacte les actifs immobiliers et un marché de l'investissement atone.



Settlement time	Properties	MV	% fund MV
91 - 180	7	166 950 000 €	21,86 %
181 - 365	18	393 484 116 €	51,51 %
> 365	19	203 447 370 €	26,63 %
Total	44	763 881 486 €	100,00 %

Plus largement, le niveau de liquidité du fonds est apprécié en intégrant aussi les actifs financiers et le cash détenus par le fonds :



En date du 31/12/2022, nous observons, comme indiqué ci-dessus, une diminution de la liquidité de certains actifs immobiliers liés au contexte de marché mais globalement le fonds conserve une liquidité équilibrée de son portefeuille d'actifs.

4. Levier

4.1 Règle du fonds sur l'endettement

- Le fonds est soumis à un plafond d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect de 40% par rapport à la valeur de ses actifs immobiliers non cotés.
- Il peut contracter par ailleurs un emprunt d'espèces temporaire pour un maximum de 10% de ses actifs non immobiliers.

4.2 Niveau d'endettement

- Au 31/12/2022, le ratio d'endettement immobilier global s'élève à 9,03%, niveau stable et peu élevé.
- Il n'a pas été contracté d'emprunt d'espèces sur ses actifs non immobiliers.

4.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,13 pour un plafond 2,33
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,08 pour un plafond de 1,67

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

5. Risque Opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

XV. Description des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice écoulé

1. Frais de la SPPICAV

Le montant des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice 2022 s'élève à :

- 6 803 228,44€ TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion,
- 159 340,78 € TTC pour les frais non récurrents,
- 931 294,72 € TTC pour les frais d'exploitation immobilière,
- 5 879 307,50 € TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le détail des frais est présenté dans les annexes aux comptes.

2. Frais directs et indirects de la SPPICAV

Le montant de ces frais au cours de l'exercice 2022 s'élève à :

- 13 972 376,58€ TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion, soit 1,22% de l'actif net moyen,
- 150 969,80 € TTC pour les frais non récurrents,
- 1 320 485,02 € TTC pour les frais d'exploitation immobilière, soit 0,11 % de l'actif net moyen,
- 5 640 735,6 € TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPICAV est respecté à la clôture des comptes au 31 décembre 2022.

XVI. Changements substantiels

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu au cours de l'exercice.

XVII. Changement des méthodes de valorisation

Néant.

XVIII. Respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de la Société

Des règles déontologiques renforcées sont prévues et détaillées dans le règlement intérieur de la société et dans le code de déontologie, documents qui doivent être lus et signés par tout collaborateur entrant dans la société. Swiss Life Asset Managers France dispose également d'un manuel de procédures internes, intégrant notamment une politique de lutte anti-blanchiment et une politique de gestion des conflits d'intérêts.

La société de gestion Swiss Life Asset Managers France adhère à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (« **ASPIM** ») et à l'Association Française de Gestion Financière (« **AFG** »), ainsi qu'à leur code de déontologie.

XIX. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés

La rémunération versée par Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable. Les éléments présentés sont ceux soumis à cotisations sociales. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement perçus par les collaborateurs.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers France	Rémunération fixe versée en 2022	Rémunération variable versée en 2022 au titre de l'année 2021	Total
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 266 collaborateurs (effectif moyen)	19 894 037 €	6 425 181 €	26 319 218 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (notamment hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 83 collaborateurs (effectif moyen)	9 681 877 €	4 575 414 €	14 257 291 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 40 collaborateurs (effectif moyen)	5 407 778 €	2 604 470 €	8 012 248 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 43 collaborateurs (effectif moyen)	4 274 099 €	1 970 944 €	6 245 043 €

XX. Contrôle du Commissaire aux comptes

Vous allez prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et L. 225-40-1 du Code de commerce.

XXI. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la SPPICAV

* *

*

Annexe d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Swisslife ESG Dynapierre

Identifiant d'entité juridique :
969500FOSYVHLQTZT111

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input type="checkbox"/> Oui	●● <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE 	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 12% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV sont :

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

- **Pour la poche immobilière non cotée** : L'approche extra-financière était de type Best-in-Progress, qui visait l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, avec pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs, préserver au mieux la biodiversité locale, contribuer à l'économie circulaire, favoriser le recyclage et la valorisation des déchets, favoriser la mobilité et l'accessibilité et impliquant les parties prenantes.

Par ailleurs, l'objectif d'investissement durable de la SPPICAV était également d'atténuer le changement climatique en réduisant la consommation d'énergie par l'investissement à hauteur de 5 % minimum (de la valeur totale de marché de ses actifs) dans des actifs immobiliers contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique au sens des critères standards techniques définis par la réglementation européenne. Ces objectifs étaient intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion, grâce à l'évaluation ESG des actifs, préalablement à leur acquisition puis de manière à minima annuelle, sur la base d'une grille de notation définie par la société de gestion. L'objectif a été atteint à hauteur de 7%.

- **Pour la poche financière** : Il est rappelé qu'au moins 90% des actifs composant cette poche doivent être visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, à savoir : (i) Pour les actions de foncières cotées composant cette poche, approche de type « best in class », qui conduit à exclure de l'univers d'investissement 20% des émetteurs les moins bien notés. La notation ESG a été obtenue via l'analyse réalisée par le délégataire de la gestion financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. Les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs étaient celles auxquelles faisaient face ces fournisseurs dans l'élaboration de leur modèle de scoring ESG, et (ii) pour les autres actifs composant la poche financière, par l'obtention du label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV sur la poche immobilière, ainsi que l'atteinte ou non de l'objectif :

	Objectif	Description	Indicateurs de durabilité	Objectif atteint
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors de France	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	non
	Performance énergétique	S'assurer d'avoir à tout moment 5 % minimum (de la valeur totale de marché de ses actifs) dans des actifs immobiliers contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique au sens des critères standards techniques définis par la réglementation européenne. Ces actifs correspondent à l'un des deux critères suivants :		
		- Actifs construits avant le 31 décembre 2020, et dont la consommation d'énergie primaire est dans le top 15% du benchmark national	Part des actifs les actifs construits avant le 31 décembre 2020, et dont la consommation d'énergie primaire est dans le top 15% du benchmark national	oui
		- Actifs construits après le 31 décembre 2020, dont la performance énergétique est meilleure que RT2012-10% ou qui respecte la RE2020.	Part des actifs les actifs construits après le 31 décembre 2020, dont la performance énergétique est meilleure que RT2012-10% ou qui respecte la RE2020.	oui
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	oui
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion	% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	oui
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de prédiagnostics écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition	% des actifs couverts par une analyse écologie	non
Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	oui	
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau des transports en commun	oui
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025	% d'immeuble de bureau sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air	non
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	En % des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	oui

	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023	% de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale	non
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures.	% de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique	non
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% au moins des mandats de gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé, ...).	% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG	non

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV sur la poche immobilière cotée, ainsi que l'atteinte ou non de l'objectif :

	Objectif	Description	Indicateurs de durabilité	Objectif atteint
Environnement Social Gouvernance	Note ESG	Le taux de couverture de l'analyse ESG pour la Poche foncière cotée est au minimum de 90%, hors liquidités. L'approche menée sur cette poche est de type « best in class », qui conduit à exclure de l'univers d'investissement 20% des émetteurs les moins bien notés	% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	oui

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV sur les autres actifs financiers, ainsi que l'atteinte ou non de l'objectif :

	Objectif	Description	Indicateurs de durabilité	Objectif atteint
Environnement Social Gouvernance	Label ISR	Au moins 90% des actifs composant cette poche doivent avoir obtenu le label français ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.	% des OPC labellisées ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente	Oui

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SPPICAV est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promeut.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SPPICAV comprennent :

	#	Indicateurs de durabilité	Indicateur de référence	Valeur	% éligible ¹	% Couverture de données ²	% Réponses ³
Environnement	1	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	AuM	100%	100%	45%	45%
	2	Part des actifs construits avant le 31 décembre 2020, et dont la consommation d'énergie primaire est dans le top 15% du benchmark national	AuM	5%	79%	79%	78%
	3	Part des actifs les actifs construits après le 31 décembre 2020, dont la performance énergétique est meilleure que RT2012-10% ou qui respecte la RE2020.	AuM	74%	21%	21%	11%
	4	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	AuM	94%	100%	100%	100%
	5	% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	AuM	100%	100%	66%	66%
	6	% des actifs couverts par une analyse écologique	AuM	0%	100%	100%	100%
	7	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	AuM	63%	100%	91%	56%
Social	8	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau des transports en commun	AuM	100%	60%	60%	60%
	9	% d'immeuble de bureau sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air	AuM	38%	60%	60%	60%
	10	En % des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	AuM	100%	60%	60%	60%
	11	% de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale	# fournisseurs / prestataires	1% ⁴	100%	100%	100%
Gouvernance	12	% de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique	# fournisseurs / prestataires	73% ⁵	100%	100%	100%
	13	% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG	# mandats de gestionnaires	74%	100%	100%	97%

¹ Actifs sous gestion (AuM) éligibles : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

² AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

³ % réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

⁴ Le dénominateur n'intègre pas les actifs n'ayant pas renseignés le nombre total de contrats

⁵ Le dénominateur n'intègre pas les actifs n'ayant pas renseignés le nombre total de contrats

Pour la poche financière (à l'exception des actions de sociétés cotées) :

	#	Indicateurs de durabilité	Indicateur de référence	Valeur	% <i>eligible</i> ⁶	% <i>Couverture de données</i> ⁷	% Réponses ⁸
Environnement Social Gouvernance		% des OPC labellisés ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente	AuM	90%	100%	100%	100%

Pour les actions de sociétés cotées :

	#	Indicateurs de durabilité	Indicateur de référence	Valeur	% <i>eligible</i>	% <i>Couverture de données</i>	% Réponses
Environnement Social Gouvernance		% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	AuM	100%	100%	100%	100%

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Cette question n'est pas applicable car il s'agit du premier rapport périodique sur cette SPPICAV. Il n'y a pas de période antérieure dont nous pouvons comparer. Nous ne répondrons à cette question que dans les rapports périodiques suivants.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

L'objectif d'investissement durable que la SPPICAV entendait partiellement réaliser était d'atténuer le changement climatique en réduisant la consommation d'énergie par l'investissement ou en réduisant les émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris dans des actifs immobiliers contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique au sens des critères standards techniques définis par la réglementation européenne, à hauteur de 5 % minimum (de la valeur totale de marché de ses actifs).

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

⁶ Actifs sous gestion (AuM) éligibles : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

⁷ AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

⁸ % réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

La Société de Gestion s'est assurée que les mesures recommandées par la réglementation afin de ne pas porter préjudice de manière significative à tout objectif d'investissement durable défini par la taxonomie, en réalisant :

- Un examen préalable de l'activité afin de déterminer quels risques climatiques physiques peuvent affecter le rendement de l'activité économique ;
- Une évaluation de vulnérabilité lorsqu'un ou plusieurs risques climatiques physiques ont été identifiés, pour mesurer l'effet de ces derniers sur l'activité économique ;
- Une analyse des solutions d'adaptation à mettre en place pour atténuer le risque climatique physique identifié. Les solutions d'adaptation approuvées par l'entreprise sont basées sur le guide produit par OID qui prend en compte cinq types de risques :
 - Structure, composants et matériaux
 - Conditions de santé et de confort
 - Site et terrains
 - Usages et comportements
 - Réseaux, services et infrastructure

La majorité des actifs de la SPPICAV sont exposés et vulnérables à la sécheresse, aux vagues de chaleur et à l'augmentation moyenne de la température. Un plan d'actions est en cours de réflexion.

Pour illustrer notre analyse, voici les 5 actifs les plus vulnérables à la sécheresse :

<i>Actifs</i>	<i>Risques exposés</i>	<i>Analyse de vulnérabilité (niveau de vulnérabilité)</i>	<i>Plan d'actions</i>
Calle de Bravo Murillo	Vagues de chaleur Augmentation de la température moyenne Sécheresse	Sécheresse : Niveau de vulnérabilité 5/5	En cours de réflexion
Rambla Sabadell 2	Vagues de chaleur Augmentation de la température moyenne Sécheresse	Sécheresse : Niveau de vulnérabilité 5/5	En cours de réflexion
SAN MARTIAL 13 (4,1)	Vagues de chaleur Augmentation de la température moyenne Sécheresse	Sécheresse : Niveau de vulnérabilité 5/5	En cours de réflexion
SAN MARTIAL 13 (4,2)	Vagues de chaleur Augmentation de la température moyenne Sécheresse	Sécheresse : Niveau de vulnérabilité 5/5	En cours de réflexion
San Marcial 11	Vagues de chaleur Augmentation de la température moyenne Sécheresse	Sécheresse : Niveau de vulnérabilité 5/5	En cours de réflexion

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Chez Swiss Life Asset Managers France, les incidences négatives qu'une décision d'investissement pouvaient potentiellement avoir sur les facteurs de durabilité ont été prises en

compte tout au long du processus de décision d'investissement. Les incidences négatives ont été évaluées et suivies à l'aide des indicateurs de durabilité. L'objectif était d'identifier les incidences négatives attachées à ces décisions d'investissement, et le cas échéant, de définir des actions pour prévenir, réduire ou éliminer ces incidences négatives.

La SPPICAV est donc en mesure de divulguer des informations sur les indicateurs suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers énergivores
- Intensité énergétique des actifs
- Total des émissions de gaz à effet de serre (GES) en CO₂eq des actifs immobiliers (subdivisé en émissions de GES de scope 1, 2 et 3)

Les indicateurs ont été principalement suivis grâce à :

- L'outil interne de décarbonisation qui peut fournir les trois scopes mentionnés, pour l'inefficacité énergétique, l'intensité énergétique et l'intensité en CO₂eq
- L'outil interne de décarbonisation qui peut fournir les trois scopes mentionnés, pour l'inefficacité énergétique, l'intensité énergétique et l'intensité en CO₂eq

Pour la période de référence, à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

N°	PAI	Valeur	Part d'actifs éligibles ⁹	Taux de couverture de données ¹⁰	Taux de complétude des réponses ¹¹
1	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0%	100%	100%	100%
2	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en %)	43%	100%	100%	56%
3	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m ²)	81 kWh/m ²	100%	45%	45%
4	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	1 780 300kg CO ₂ eq	100%	45%	45%

Note : Les PAI sont suivis uniquement sur la poche immobilière non cotée

— — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

Conformément aux principes et droits énoncés dans les conventions internationales du travail et tels que reconnus dans la Charte internationale des droits de l'homme, la SPPICAV a veillé à ce que, dans ses investissements durables, les prestataires de services n'utilisaient pas le travail

⁹ Actifs sous gestion (AuM) : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

¹⁰ AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

¹¹ % réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

des enfants / travail forcé et veillait à ce que les droits humains des employés soient respectés sur les chantiers de construction. Cela a été spécifiquement mis en œuvre dans le cadre d'une «déclaration sur les droits de l'homme» (politique accessible sur le site du groupe Swiss Life) qui précise que la Société de Gestion de la SPPICAV reconnaissait les droits énoncés dans les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (« UNGP »).

Pour les nouveaux contrats fournisseurs, une clause a été introduite pour garantir le respect des lignes directrices applicables conformément aux principes directeurs de l'OCDE et des Nations Unies couvrant les garanties sociales minimales. Cette clause a été introduite sur la base d'une évaluation fondée sur les risques. Par ailleurs, lors de la sélection des fournisseurs, la SPPICAV s'assure qu'aucun problème n'a été soulevé concernant les garanties sociales minimales avec le fournisseur en question. Cette vérification est dorénavant facilitée par une évaluation par une tierce partie. Tout au long de la relation contractuelle, le fournisseur est sensibilisé aux garanties sociales minimales.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Préalablement à une acquisition, les PAI sont intégrées à l'évaluation extra financière réalisée par la Société de Gestion, afin de garantir que tous les indicateurs pertinents sont pris en compte dans le processus décisionnel.

Pendant la phase de détention, les PAI définies sont suivies par le biais de processus mis en œuvre dans le cadre du *Responsible Property Investment Framework* ("RPIF") de Swiss Life Asset Managers ("SLAM"), dont les détails des processus sont disponibles dans le Rapport sur l'Investissement Responsable de SLAM. Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

La SPPICAV a pris en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que les incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (« RTS ») actuelles, à savoir, pour la période de référence, du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

N°	PAI	Valeur	Part d'actifs éligibles ¹²	Taux de couverture de données ¹³	Taux de complétude des réponses ¹⁴
1	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0%	100%	100%	100%
2	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en %)	43%	100%	100%	56%
3	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m ²)	81 kWh/m ²	100%	45%	45%
4	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	1 780 300kg CO ₂ eq	100%	45%	45%

Note : La couverture des données sur les PAI de la poche financière est d'au moins 90%, et donc ne sont pas suivis

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers de la SPPICAV. Seules les valeurs de marché des biens immobiliers utilisés dans le cadre des activités décrites précédemment sont prises en compte (par exemple, les stations-service). Ne sont pas pris en compte les biens immobiliers qui sont chauffés avec des systèmes de chauffage à combustibles fossiles ou les locataires impliqués dans l'industrie des combustibles fossiles. Si seule une partie d'un bien immobilier est utilisée à des fins d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles, la valeur marchande au prorata est calculée à partir des revenus locatifs.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SPPICAV. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L'indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé comme la consommation d'énergie en kWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface brute de plancher. Les données de consommation d'énergie des biens immobiliers sont collectées principalement via le relevé des frais annexes émis par les gestionnaires immobiliers. Comme il y a des délais dans l'obtention des données de consommation d'énergie, l'indicateur est évalué avec un retard. Les données de consommation d'énergie manquantes sont

¹² Actifs sous gestion (AuM) : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

¹³ AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

¹⁴ % réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul de l'intensité de la consommation d'énergie, seules les biens immobiliers détenus et exploités pendant 12 mois sont pris en compte.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES de la SPPICAV sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "directes" du Scope 1 provenant de sources propres ou contrôlées et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission individuel de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 2 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "indirectes" du Scope 2 provenant de l'énergie achetée et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission du mix spécifique au pays de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 3 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "indirectes" du Scope 3 (émissions du locataire) et calculées en multipliant la consommation du locataire par le facteur d'émission spécifique de la source d'énergie.
- Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers : Les émissions totales de GES sont calculées par la somme des émissions de scope 1, scope 2 et scope 3.

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, la SPPICAV suit la méthodologie définie dans le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul des émissions, seuls les biens immobiliers détenus et exploités depuis 12 mois sont pris en compte.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs du portefeuille	Pays
GLATTZENTRUM ZURICH (VICTOR)	<i>Bureaux</i>	9,14%	<i>Suisse</i>
IN DEFENSE_NANTERRE	<i>Bureaux</i>	7,86%	<i>France</i>
18 GODOT DE MAUROY - PARIS	<i>Bureaux</i>	7,08%	<i>France</i>
CARRER DELS ALMOGÀVERS - BARCELONE	<i>Bureaux</i>	6,87%	<i>Espagne</i>
CAMPUS FLEURUS - PARIS	<i>Bureaux</i>	6,60%	<i>France</i>
BALANSTRASSE 55, 57, 59 - 81541 MUNICH	<i>Bureaux</i>	5,27%	<i>Allemagne</i>
THE ARTIST_BRUXELLES	<i>Bureaux</i>	4,80%	<i>Belgique</i>
127 DIDEROT	<i>Bureaux</i>	4,33%	<i>France</i>
ASCHAFFENBURG - DYNALL SCI FRANKFURT SCHIPPNERSTRASSE 2-4	<i>Logistique</i>	3,82%	<i>Allemagne</i>
OSMOSE - 90 ROUTE DE LA REINE	<i>Bureaux</i>	3,47%	<i>France</i>
LA FABRIQUE - NANTERRE	<i>Bureaux</i>	3,38%	<i>France</i>

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2022 au 31/12/2022.

SENATOR PARQUE CENTRAL HOTEL - VALENCE	Hôtel	3,25%	Espagne
5 RUE DE LA SOURCE - PARIS	Bureaux	2,72%	France
13 AVENUE DU GIROU	Logistique	2,67%	France
3 LIEGE	Bureaux	2,62%	France

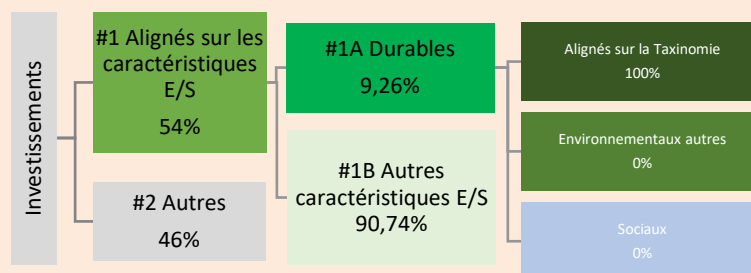


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?

La SPPICAV devait investir au moins 54% de son actif net dans des actifs qui intégraient des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S),. La SPPICAV était autorisée à investir le reste de son actif net dans d'autres placements pour lesquels on ne disposait pas d'information ESG, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres). Au cours de la période de référence, la SPPICAV a investi à 70% dans des actifs alignés sur des caractéristiques E/S, dont 12% alignés à la taxonomie.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.
- La conformité des investissements qui sont des investissements dans des activités économiques durables sur le plan environnemental alignés à la Taxonomie n'a pas fait l'objet

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

d'une garantie fournie par un ou plusieurs auditeurs ou d'un examen par un ou plusieurs tiers.

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

La SPPICAV investit essentiellement dans le secteur immobilier au cours de la période étudiée.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SPPICAV s'était engagée à un minimum 5% d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE (de la valeur des actifs en valeur de marché). La SPPICAV a atteint 12% d'investissements durables alignés sur la taxinomie de l'UE en respectant les critères suivants :

1/Exposition aux énergies fossiles par le biais d'actifs immobiliers : exclusion des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;

2/Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : sélection d'actifs pour leur haute performance énergétique supérieure à la réglementation thermique nationale (France) de plus de 10% ;

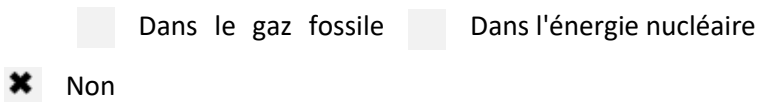
3/Emissions de gaz à effet de serre : suivi et reporting pour les actifs en phase d'exploitation.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 2020/852 ne fera pas l'objet d'une garantie fournie par un ou plusieurs auditeurs ou d'un examen par un ou plusieurs tiers.

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?¹⁵

Oui

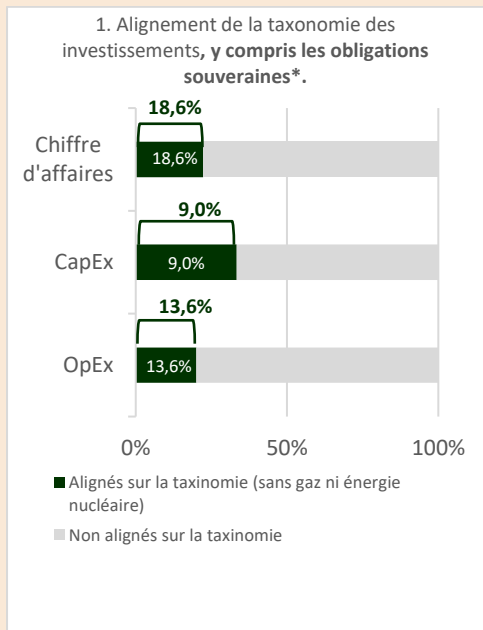
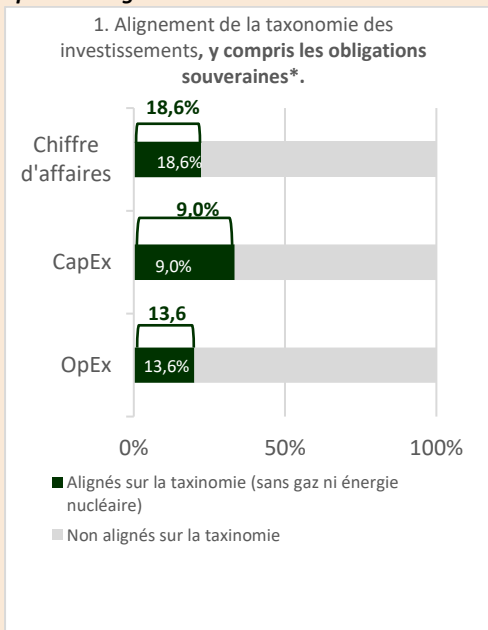
¹⁵ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



***Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.**


****Note : Les chartes de déontologies sont en cours de signature pour tous les actifs. Ne pouvant pas quantifier, aujourd'hui, la part de chiffre d'affaires générée par les locataires résidentiels potentiellement alignée (terrorisme, pornographie, ...), nous la considérons comme non significative et nous décidons de considérer que 100% du chiffre d'affaires est, par conséquent, aligné.**

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la SPPICAV, cette question n'est pas applicable.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Compte tenu de l'engagement de la SPPICAV de réaliser des investissements ayant pour objectif l'investissement durable à hauteur de 5%, dont 100% alignés sur la taxinomie de l'UE, il n'existait pas d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Sur la période de référence, 12% des investissements étaient alignés sur la taxonomie, soient 88% des investissements durables non alignés.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable, la SPPICAV n'investit pas dans des investissements durables sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont composés de liquidités et d'équivalents et de créances qui ont fait partie des activités/opérations normales de la SPPICAV ou des actifs non évalués du point de vue extra-financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SPPICAV étant labélisée ISR, des audits ISR sont régulièrement réalisés. De nombreuses mesures ont été prises durant la période concernée, parmi lesquelles il est important de mentionner :

- Consommation énergétique > Une collecte de données sur les consommations d'énergie et d'eau : les données de consommation d'énergie ainsi que d'eau ont été collectées au cours de la période via Deepki (100% des actifs couverts par les données de consommations d'énergie et 100% couverts par les données de consommations d'eau) en 2022.
- Les actifs construits avant le 31 décembre 2020, et dont la consommation d'énergie primaire est dans le top 15% du benchmark national : Pour 3 actifs, les performances d'énergie primaire étaient supérieures à 15% du parc national en 2022 : 5 Rue De La Source – Paris, Hotel Monterrey By Pierre ; Vacances – Roses, Hôtel Pierre & Vacances Hôtel Vistamar – Portocolom. Nous n'avons cependant pas de données complémentaires pour les années antérieures, à savoir 2021 ainsi que 2020.
- Performance énergétique : 74% des actifs construits après le 31 décembre 2020, dont la performance énergétique était meilleure que RT2012-10% ou qui respectait la RE2020 en 2022.

- Analyses des risques climatiques : 40 actifs ont été couverts par une cartographie des risques climatiques en 2022. 14 actifs faisant l'objet d'une vérification des risques matériels au niveau de l'actif en 2022 (Avenida Alejandro Rosello 24-26_Palma De Mallorca, Calle De Bravo Murillo, 10 – Madrid, Calle Gran Vía, 30 – Madrid, 127 Diderot, 16 Rue Médéric - Paris 17^{ème}, 3 Liege, 76 Pasteur, Campus Fleurus, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, In Defense_Nanterre, La Fabrique – Nanterre, Osmose - 90 Route De La Reine, Recamier, The Artist_Bruxelles).

- Biodiversité > Part des actifs couverts par une étude biodiversité : 29 prédiagnostics ont été réalisés en 2022 (Avenida Alejandro Rosello 24-26_Palma De Mallorca, Calle De Bravo Murillo, 10 – Madrid, Calle Gran Vía, 30 – Madrid, Rambla_Sabadell_2_Sabadell, San Marcial 11 - San Sebastià, San Martial 13 (4,1), San Martial 13 (4,2), Victor Cc, 5 Rue De La Source – Paris, Hotel Monterrey By Pierre ; Vacances – Roses, Hotel Parque Central Senator, Hôtel Pierre & Vacances Hôtel Vistamar – Portocolom, Icon Valparaíso – Manacor, Résidence Premium Pierre & Vacances Menorca Binibeca - Sant Lluís, Villa Eugenie – Paris, 127 Diderot, 16 Rue Médéric - Paris 17^{ème}, 3 Liege, 76 Pasteur, Balanstrasse 55, 57, 59 - 81541 Munich, Campus Fleurus, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, Indefense_Nanterre, La Fabrique – Nanterre, Osmose - 90 Route De La Reine, Recamier, The Artist_Bruxelles, Zac De L'observatoire – Montigny, 18 Gaudot De Mauroy – Paris).
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) a été calculé pour 20 Actifs (Calle De Bravo Murillo, 10 – Madrid, 5 Rue De La Source – Paris, Hotel Monterrey By Pierre ; Vacances – Roses, Hotel Parque Central Senator, Hôtel Pierre & Vacances Hôtel Vistamar – Portocolom, Icon Valparaíso – Manacor, Résidence Premium Pierre & Vacances Menorca Binibeca - Sant Lluís, Villa Eugenie – Paris, 127 Diderot, 16 Rue Médéric - Paris 17^{ème}, 3 Liege, 76 Pasteur, Balanstrasse 55, 57, 59 - 81541 Munich, Campus Fleurus, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, La Fabrique – Nanterre, Osmose - 90 Route De La Reine, The Artist_Bruxelles, Zac De L'observatoire – Montigny, 18 Gaudot De Mauroy – Paris).

- Solution de comptage des déchets : Suivi de la production de déchets par pesée pour sept actifs en 2022 (Hotel Monterrey By Pierre ; Vacances – Roses, Campus Fleurus, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, Indefense_Nanterre, Osmose - 90 Route De La Reine, Recamier, The Artist_Bruxelles) Et quatre en 2021 (Hotel Monterrey By Pierre ; Vacances – Roses, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, Osmose - 90 Route De La Reine, The Artist_Bruxelles).

- Accessibilité : 36 actifs ont un réseau de transports en commun à moins d'un kilomètre en 2022 (Avenida Alejandro Rosello 24-26_Palma De Mallorca, Calle De Bravo Murillo, 10 – Madrid, Calle Gran Vía, 30 – Madrid, Rambla_Sabadell_2_Sabadell, San Marcial 11 - San Sebastià, San Martial 13 (4,1), San Martial 13 (4,2), 5 Rue De La Source – Paris, Hotel Parque Central Senator, Hôtel Pierre & Vacances Hôtel Vistamar – Portocolom, Icon Valparaíso – Manacor, Villa Eugenie – Paris, 127 Diderot, 16 Rue Médéric - Paris 17^{ème}, 3 Liege, 76 Pasteur, Balanstrasse 55, 57, 59 - 81541 Munich, Campus Fleurus, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, Indefense_Nanterre, La Fabrique – Nanterre, Osmose - 90 Route De La Reine, Recamier, The Artist_Bruxelles, Zac De L'observatoire – Montigny, 18 Gaudot De Mauroy – Paris). 24 actifs ont plus de 2 services à proximité dans un rayon d'un kilomètre (76 Pasteur – Paris, Recamier – Lyon, ZAC de l'observatoire – Montigny, 3 liege, 127 Diderot, Rambla_sabadell_2_sabadell, Avenida Alejandro Rosello 24-26_Palma de Mallorca, San Martial 13 (4,1), San Martial 13 (4,2), 16 rue Médéric - Paris 17^{ème}, in Defense_Nanterre, San Marcial 11 - San Sebastià, Calle Gran Vía, 30 – Madrid, The Artist_Bruxelles, Osmose - 90 Route de la Reine, 5 rue de la Source – Paris, 18 Godot de Mauroy – Paris, Calle de Bravo Murillo, 10 – Madrid, Carrer dels Almogàvers – Barcelone, La Fabrique – Nanterre, Campus Fleurus – Paris, Balanstrasse 55, 57, 59 - 81541 Munich, Glattzentrum Zurich (Victor), 13 avenue du Girou, Hotel Indigo – Dusseldorf, Mercure – Berlin, Schlosshotel – Karlsruhe, Mercure – Dusseldorf, Best Western – Berlin, Ibis Styles – Hamburg, Ibis Styles – Speyer, Ibis – Aachen, Ibis – Augsburg, Ibis - Erfurt).

- Qualité de l'air : Huit actifs ont fait l'objet d'un contrôle de la qualité de l'air en 2022 (Hotel Monterrey By Pierre ; Vacances – Roses, 76 Pasteur, Campus Fleurus, Carrer Dels Almogàvers – Barcelone, Recamier, Mercure Berlin, Best Western Berli, Ibis Augsburg, Ibis Styles - Hamburg).

- Insertion sociale : Pour quatre actifs, plus de 5% des contrats des prestataires intègrent une clause liée à l'intégration des personnes en situation de handicap ou en situation d'insertion sociale qui a été évaluée en 2022 (76 Pasteur, Campus Fleurus, Recamier, 9 Route De La Barade).
- Signature d'une charte déontologique : 14 actifs ayant un pourcentage supérieur à 50% de prestataires et fournisseurs signataire de la charte déontologique (5 Rue De La Source - Paris, 16 Rue Médéric - Paris 17^{ème}, 3 Liege, 76 Pasteur, Campus Fleurus, Indefense_Nanterre, La Fabrique – Nanterre, Osmose - 90 Route De La Reine, Recamier, The Artist_Bruxelles, 13 Avenue Du Girou, 18 Rue Denis Papin, 9 Route De La Barade, Transports Groussard – Rennes).



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Sans objet. Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SPPICAV est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promet. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables à la SPPICAV.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Sans objet.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Sans objet.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Sans objet.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Sans objet.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

SPPICAV - SWISSLIFE DYNAPIERRE

BILAN au 31/12/2022 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	821 734 965,24	769 889 595,95
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	360 138 631,57	298 466 612,44
Contrat de Crédit Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	152 136 566,26	151 369 359,45
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	67 450 472,19	82 584 328,82
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°		
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ¹	242 009 295,22	237 469 295,24
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	314 184 786,09	284 906 486,50
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières monétaire	232 128 144,83	266 073 005,50
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières diversifiée	82 056 641,26	18 833 481,00
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	639 691,18	257 956,99
AUTRES CREANCES	5 585 770,76	2 739 627,78
DEPOTS A VUE	11 914 250,03	137 554 360,51
TOTAL DE L'ACTIF	1 154 059 463,30	1 195 348 027,73

PASSIF	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	1 038 717 154,12	1 065 145 520,52
Report des plus-values nettes ³		
Report des résultats nets antérieurs ³	63 291 863,31	53 822 751,50
Résultat de l'exercice	-2 646 079,86	19 930 298,57
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	1 099 362 937,57	1 138 898 570,59
PROVISIONS		-
INSTRUMENTS FINANCIERS	56 924,39	1 204 520,04
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	56 924,39	1 204 520,04
DETTES	54 639 601,34	55 244 937,10
Dettes envers les établissements de crédit	46 178 114,14	46 100 000,00
Dépôts de garantie reçus	1 178 538,06	953 124,22
Autres dettes d'exploitation	7 282 949,14	8 191 812,88
TOTAL DU PASSIF	1 154 059 463,30	1 195 348 027,73

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

0,00

-0,00

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2022 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	13 570 433,41	11 174 623,70
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 769 654,73	1 459 690,18
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	7 667 082,69	7 896 799,62
TOTAL I	26 007 170,83	20 531 113,50
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-2 512 981,37	-3 833 702,19
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-719 250,41
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-467 402,78	-335 505,56
TOTAL II	-2 980 384,15	-4 888 458,16
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	23 026 786,68	15 642 655,34
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	695,39
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	695,39
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-131 145,38	-185 435,80
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-131 145,38	-185 435,80
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-131 145,38	-184 740,41
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-12 685 169,21	-12 052 460,08
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	10 210 472,09	3 405 454,85
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	5 938,18	19 540 544,07
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	4 285 444,63	2 961 575,23
TOTAL VIII	4 291 382,81	22 502 119,30
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-316 186,24	-5 700 562,35
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-16 912 037,82	-870 264,42
TOTAL IX	-17 228 224,06	-6 570 826,77
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-12 936 841,25	15 931 292,53
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-2 726 369,16	19 336 747,38
Comptes de régularisation (X)	80 289,30	593 551,19
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-2 646 079,86	19 930 298,57
	0,00	0,00

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2022 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément à l'arrêté du 26 décembre 2016 portant homologation du règlement Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles construits et acquis

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations dans des sociétés non cotées (Comofi, art. L214-36 2° et 3°) sont valorisées à leur valeur actuelle

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum

Valorisation des organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers (art. L.214-36 5°)

Les organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers (Comofi, art. L.214-36 5°) sont évalués à leur valeur actuelle, correspondant à leur valeur liquidative à la date de clôture

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts couru de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de perte latente de valeur

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Les dépôts et les instruments financiers non immobilier sont évalués à la valeur actuelle

1.3. Mode de comptabilisation des produits

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble des actifs immobiliers, la méthode du revenu échu étant retenue pour les instruments financiers.

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Commission de souscription acquise à la SPPICAV dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les porteurs de la SPPICAV sera prélevée sur les souscriptions.

Le montant de cette commission est de 3% maximum du montant de la souscription, et pourra être modifié en cours de vie de la SPPICAV comme il est précisé ci-dessous. A chaque fois que cette souscription sera prélevée, le taux appliqué sera identique pour tous les actionnaires souscrivant à la même date d'Etablissement de la Valeur Liquidative

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation du locataire sous déduction du dépôt de garanti

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de gestion et les frais de fonctionnement sont calculés lors de chaque VL (Taux maximum du prospectus à 2.00% TTC par an)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

SPPICAV - SWISSLIFE DYNAPIERRE

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET
en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Actif net en début d'exercice	1 138 898 570,59	966 873 999,96
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	62 271 617,45	163 822 582,85
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	-42 432 763,13	-16 066 137,86
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	3 922,56	3 785,71
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-11 689 912,26	2 740 903,40
Différence d'estimation exercice N	-4 744 868,57	6 945 043,68
Différence d'estimation exercice N-1	6 945 043,68	4 204 540,28
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-37 027 144,11	5 620 031,36
Différence d'estimation exercice N	-32 201 049,32	4 738 094,79
Différence d'estimation exercice N-1	4 736 094,79	-83 936,57
Distribution de l'exercice précédent ¹	-12 505 809,76	-7 981 113,35
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-2 726 369,16	19 336 747,38
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ²	-	-
- sur cessions d'actifs ³	-	-
Autres éléments : remontée des commissions de souscriptions acquies	4 570 825,38	4 548 371,14
Actif net en fin d'exercice	1 099 362 937,57	1 138 898 570,59
	0,00	

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.
² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION
en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions (1)	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Dont frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	298 466 612,44	-	59 624 364,89	2 047 654,44	360 138 631,57	4 325 671,49
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	298 466 612,44	-	59 624 364,89	2 047 654,44	360 138 631,57	4 325 671,49
Total frais inclus						360 138 631,57

(1) Réévaluation travaux et frais inclus

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Victor Neue winterthurerstrasse 99	Commerce	ZURICH
Lyon Recamier	Bureaux	LYON
167 rue de Rome	Hôtel	PARIS
76 boulevard Pasteur	Bureaux	PARIS
34 avenue des Trois Peupliers	Bureaux	MONTIGNY
3 rue de Liège	Bureaux	PARIS
127 boulevard Diderot	Bureaux	PARIS
16 rue Médéric	Bureaux	PARIS
90-92 route de la Reine	Bureaux	BOULOGNE BILLANCOURT
The Box 10-12 rue 3 Fontanot	Bureaux	NANTERRE
34 rue de Fleurus	Ecole	PARIS
5 rue de la Source	Bureaux	PARIS
61 La lande des Gaudrais	Logistique	LOSCOUET SUR MEU
21 Avenue du Gimu	Logistique	VILLENEUVE-LES-BOULOC
1 Box Plan	Logistique	BENCHAC ET CALLEAU
144 Le Clos Neuf	Logistique	DEMOUVILLE

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	151 369 359,45	1 852 537,84	-	2 619 744,65	152 136 566,26	-
Total	151 369 359,45	-1 852 537,84	-	2 619 744,65	152 136 566,26	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
HHD	Hôtellerie	Allemagne
DynaEsp	Commerces & hôtels	Espagne
Royaner	Bureaux	Belgique
DynaLux	Bureaux	Allemagne
DynaPart	Tous biens immobiliers	France
DynaI	Logistique	Allemagne
DynaIpm	Bureaux	Région parisienne
DynImpuls	Holding	Luxembourg

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Avances en compte courant	242 009 295,22	237 469 295,24
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	242 009 295,22	237 469 295,24

3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Actions négociées et OPCI			67 019 478,94	6,10%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4*				
COFINIMO SICAV(FRE)	34 548,00	EUR	2 891 687,60	0,28%
AEDIFICA REIT	43 573,00	EUR	3 302 833,40	0,30%
MONTEA REIT	19 474,00	EUR	1 296 988,40	0,12%
WARAHOUSES DE PAUW	222 677,00	EUR	5 945 475,90	0,54%
TAG IMMOBEL	103 000,00	EUR	622 635,00	0,06%
DEUTSCHE WOHNEN REIT	145 000,00	EUR	2 893 325,00	0,26%
VONOVIA SE REIT	100 692,00	EUR	2 217 237,84	0,20%
LEG IMMOBILIEN SE	81 877,00	EUR	4 983 034,22	0,45%
PATRIZIA AG	72 000,00	EUR	745 920,00	0,07%
MERLIN PROPERTI REIT	150 000,00	EUR	1 316 250,00	0,12%
INMOB COLONIAL	253 986,00	EUR	1 526 497,88	0,14%
KOJAMO RG	226 165,00	EUR	3 121 077,00	0,28%
ICADE REIT	72 884,00	EUR	2 932 852,16	0,27%
COVIVO REIT	53 588,00	EUR	2 969 791,10	0,27%
KLEPIERRE REITS	177 784,00	EUR	3 627 686,52	0,35%
SECORA ACT	37 143,00	EUR	3 534 156,45	0,32%
MERCALYS	167 531,00	EUR	1 636 777,87	0,15%
ARGAN REIT	13 153,00	EUR	996 997,40	0,09%
UNIBAIL RODAM REITS	87 289,00	EUR	4 243 891,47	0,39%
BRITISH LAND CO REIT	590 000,00	GBP	2 627 320,37	0,24%
DERWENT LONDON REIT	47 100,00	GBP	1 257 691,71	0,11%
BIG YELLOW GR REIT	113 357,00	GBP	1 465 432,28	0,13%
UNITE GROUP R	238 500,00	GBP	2 446 153,85	0,22%
HELICAL PLC REIT	90 000,00	GBP	338 292,48	0,03%
LONDON STAMF REIT	410 000,00	GBP	796 201,75	0,07%
SECRO PLC REIT	197 224,00	GBP	1 697 982,52	0,15%
WORKSPACE GRP REIT	47 904,00	GBP	240 046,41	0,02%
GREAT PORT REIT	147 500,00	GBP	822 907,86	0,07%
NSI NV REIT	37 600,00	EUR	874 200,00	0,08%
CTP BEARER SHS	128 040,00	EUR	1 413 561,60	0,13%
CATENA AB	58 545,00	SEK	2 045 670,10	0,19%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5*				
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			314 184 786,09	28,58%
Dépôts				
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières diversifié				
LU1157402964 A WF GI FLEX PR IHC	213 150,823	EUR	23 124 711,09	2,10%
LU1744630424 CARMIG PA SICAV	254 688,930	EUR	32 223 259,71	2,83%
LU1622773689 BGF ESG MA IGC	2 182 080,820	EUR	26 708 670,46	2,43%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières monétaire				
FR000089626 GROUPEAMA TRESOR	343,4866	EUR	13 691 887,67	1,25%
FR0007015169 SCHELCHER PRINCE ST	63 835,584	EUR	16 587 038,15	1,51%
FR0007045109 FEDERAL SUPPORT ESH	3 168,608	EUR	32 572 546,13	2,96%
FR001009649 SW LU FDF EMME	5 916,885	EUR	146 361 191,57	13,31%
FR0010750984 OST SRI MONEY 6M FCP	2 213,352	EUR	22 914 726,73	2,08%
FR000009987 UNION +	0,004	EUR	754,58	0,00%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			381 204 265,03	34,68%
Rappel de l'actif net			1 099 362 937,57	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Créances locataires		
Créances locataires	384 360,82	105 076,12
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	257 467,65	250 780,48
Dépréciations des créances douteuses	- 137,09	-97 899,61
Total	639 691,18	257 956,99

0,00

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2022
Dépréciation des créances locataires	97 899,61		95 762,52	2 137,09

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Autres créances		
Autre créance refacturable	1 962 027,83	449 398,83
Etat et autres collectivités	3 049 713,75	1 462 074,05
Syndics		
Autres débiteurs	557 104,23	734 905,37
Charges constatées d'avance	16 924,95	83 249,53
Total	5 585 770,76	1 792 918,78

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Souscriptions			Rachats		
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts*	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts*	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Parts C "FR0010956912"	17 496 335,37	18 915 810,82	564 468,35	1 814 690,340	1 922 716,50	-
Parts F "FR0013186081"	11 429 092,51	13 388 177,44	401 845,33			
Parts F "FR0013418027"	482 367,32	506 204,06	15 180,73	1 527 445,230	1 576 767,89	
Parts P "FR0013219722"	25 802 503,29	29 561 805,03	888 854,20	34 474 711,07	38 933 278,74	
Montants nets	55 210 298,49	62 271 617,45	1 888 148,61	37 816 846,64	42 432 763,13	-

* Hors frais et commissions.

L'intégralité du capital souscrit et libéré.

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Capital	1 038 717 154,12	1 065 145 520,52
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	63 291 863,31	53 822 751,50
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	- 2 726 368,16	19 336 747,38
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	80 289,30	593 551,19
Comptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	1 099 362 937,57	1 138 898 570,59

0,00

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Emprunts	46 178 114,14	46 100 000,00
Contours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	46 178 114,14	46 100 000,00
Total des dépôts de garantie reçus	1 178 538,06	933 124,22
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	4 521 825,13	5 150 440,05
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 294 279,48	-706 623,16
Etat et autres collectivités	710 524,25	395 292,38
Autres créditeurs	613 713,40	3 351 687,01
Produits constatés d'avance	142 808,88	1 016,62
Total des autres dettes d'exploitation	7 282 949,14	8 191 812,86

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	78 114,15	46 100 000,00	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	78 114,15	46 100 000,00	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Emprunts immobiliers - Nominal	46 100 000,00	46 100 000,00
Autres emprunts	Néant	Néant

Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables	46 100 000,00	-	13/04/2026	1,00
Etablissement de crédit : Société Générale	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit : Néant	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur* au bilan	Valeur actuelle ¹	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables	46 100 000,00	43 218 083,00	2 881 917,00	-
Etablissement de crédit : Société Générale	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit : Néant	-	-	-	-

* Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
¹ Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. Détail des provisions

Provisions constituées	Situation 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2022
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers		11 718 060,08	
Loyers	...	11 718 060,08	...
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		4 789 654,73	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		9 519 456,02	
Intérêts de compte-courant		7 667 062,69	
Revalorisation charges	...	1 395 380,62	...
Autres revenus immobiliers	...	456 992,51	...
Autres produits de gestion courante		-	
Total		28 007 170,83	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières		-2 512 981,37	
Charge avec contre partie en produit	...	-582 948,29	...
Entretien et maintenance	...	-651 642,38	...
Prime d'assurance		-41 309,69	
Impôts, taxes et versements assimilés		-948 267,83	
Autres charges immobilières		-514 165,42	
Charges d'emprunt		137 352,23	
Dotation des dépréciations créances locataires		-	
Avocat		-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-	
Honoraires divers		-467 402,78	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		-2 980 384,15	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-131 145,38
Autres Charges financières	-
Total	-131 145,38

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Néant	-
Total	-
Autres charges	
Néant	-
Total	-

3.11. Frais de gestion

1. Frais de la SPPICAV

Le montant des frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice 2022 s'élève à :

- 6 803 228,44€ TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion,
- 189 340,78€ TTC pour les frais non récurrents,
- 831 284,72€ TTC pour les frais d'exploitation immobilière,
- 5 879 307,50€ TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le détail des frais est présenté dans les annexes aux comptes.

2. Frais directs et indirects de la SPPICAV

Le montant de ces frais au cours de l'exercice 2022 s'élève à :

- 13 972 376,58€ TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion, soit 1,22% de l'actif net moyen,
- 150 959,50€ TTC pour les frais non récurrents,
- 1 320 455,02€ TTC pour les frais d'exploitation immobilière, soit 0,11% de l'actif net moyen,
- 5 840 735,6€ TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPICAV est respecté à la clôture des comptes au 31 décembre 2022.

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2022	31/12/2021
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	5 938,18	-	5 938,18	13 497 836,75
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	5 938,18	-	5 938,18	13 497 836,75
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-316 186,24	-316 186,24	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	2 766 257,28	-9 252 507,90	-6 486 250,62	2 027 155,76
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	1 788,59
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-1 686 799,38
Total - Autres actifs à caractère immobilier	2 766 257,28	-9 568 694,14	-6 802 436,86	342 144,97
Total - Actifs à caractère immobilier	2 772 195,46	-9 568 694,14	-6 796 498,68	13 839 981,72
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-6 140 342,57	-6 140 342,57	2 091 310,81
Total	2 772 195,46	-15 709 036,71	-12 936 841,25	15 931 292,53

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
RECAMIER GAPD	106 440,00
ROME Caution Bancaire	295 000,00
JOUVENCE GAPD	550 000,00
JOUVENCE Caution Bancaire	137 500,00
JOUVENCE Caution personnelle	126 000,00
JOUVENCE Caution personnelle	107 290,00
JOUVENCE Caution personnelle	90 576,00
3 LIEGE Caution Personnelle	126 894,80
3 LIEGE GAPD	55 080,79
76 PASTEUR GAPD	207 105,30
CAMPUS FLEURUS Caution Bancaire	431 066,81
MONTIGNY Caution Bancaire	297 450,76
OSMOSE GAPD	295 250,00
OSMOSE Caution Personnelle	855 750,00
Engagements donnés	-
Néant	-
Engagements réciproques	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Notionnel SWAP DE CHANGE	69 653 296,81
Engagements de gré à gré	-
Néant	-
Autres engagements	-
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice	
	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	10 210 472,09	3 405 454,85
Régularisation du résultat net	-89 147,06	237 918,63
Résultat sur cessions d'actifs	-12 936 841,25	15 931 292,53
Régularisation des cessions d'actifs	169 438,38	295 632,56
Comptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des comptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-2 646 079,86	19 930 298,57
Report des résultats nets	61 577 630,66	50 102 648,94
Report des plus-values nettes	0	-
Régularisation sur les comptes de report	1 714 232,65	3 720 104,56
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	63 291 863,31	53 822 753,50
Total des sommes à affecter (I + II)*	60 645 783,45	73 753 052,07
Distribution	7 260 244,78	0,0
Report des résultats nets antérieurs	66 152 943,56	0,0
Report des plus-values nettes	-	-
Incorporation au capital	-12 767 404,89	-
Total des sommes affectées	60 645 783,45	-

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

0,00

Tableau d'affectation du résultat part C "FR0010956912"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	5 215 814,64	1 655 460,01
Régularisation du résultat net	21 940,89	69 300,80
Résultat sur cessions d'actifs	-7 039 007,97	8 791 875,18
Régularisation des cessions d'actifs	-25 569,26	98 511,12
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-1 828 821,70	10 615 147,10
Report des résultats nets	57 155 156,04	49 552 236,90
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	1 814 340,28	3 472 565,41
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	58 969 496,32	53 024 802,31
Total des sommes à affecter (I + II)*	57 142 674,62	63 639 949,41
Distribution	3 757 155,02	-
Report des résultats nets antérieurs	60 450 096,82	-
Report des plus-values nettes	(*)	(*)
Incorporation au capital	-7 064 577,23	(*)
Total des sommes affectées	57 142 674,62	-

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part I "FR0013189081"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	975 731,44	384 591,96
Régularisation du résultat net	5 434,93	129 063,82
Résultat sur cessions d'actifs	-789 906,20	821 301,82
Régularisation des cessions d'actifs	-411,74	8 330,03
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	190 848,43	1 353 287,63
Report des résultats nets	960 809,57	231 655,18
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	186 668,08	202 590,17
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	1 147 477,65	434 245,35
Total des sommes à affecter (I + II)*	1 338 326,08	1 787 532,98
Distribution	703 811,80	-
Report des résultats nets antérieurs	1 424 832,22	-
Report des plus-values nettes	(*)	(*)
Incorporation au capital	-790 317,93	(*)
Total des sommes affectées	1 338 326,08	-

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part P "FR0013219722"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	3 644 630,76	1 169 526,27
Régularisation du résultat net	-109 692,24	69 220,85
Résultat sur cessions d'actifs	-4 738 773,72	5 835 719,64
Régularisation des cessions d'actifs	188 813,35	187 527,92
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-1 015 021,83	7 261 984,68
Report des résultats nets	3 187 701,65	4 882 646,56
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-255 006,90	-4 520 587,04
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 932 694,75	362 059,52
Total des sommes à affecter (I + II)*	1 917 672,92	7 624 044,20
Distribution	2 535 687,67	-
Report des résultats nets antérieurs	3 931 945,62	-
Report des plus-values nettes	(*)	(*)
Incorporation au capital	-4 549 960,37	(*)
Total des sommes affectées	1 917 672,92	-

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part F "FR0013418027"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	374 295,21	185 876,60
Régularisation du résultat net	-6 830,61	30 333,07
Résultat sur cessions d'actifs	-369 153,36	482 395,89
Régularisation des cessions d'actifs	6 604,00	1 263,59
Accomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	4 915,24	699 869,15
Report des résultats nets	279 963,40	664 281,48
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-31 768,81	-662 637,16
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	242 194,59	1 644,32
Total des sommes à affecter (I + II)*	247 109,83	701 513,47
Distribution	263 590,28	-
Report des résultats nets antérieurs	346 068,91	-
Report des plus-values nettes	(*)	(*)
Incorporation au capital	-362 549,36	(*)
Total des sommes affectées	247 109,83	-
	-0,00	

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
PART B "FR0010956904"	-	-	-	-	-	-
PART C "FR0010956912"	-	-	-	-	-	-
PART I "FR0013189081"	-	-	-	-	-	-
PART F "FR0013418027"	-	-	-	-	-	-
PART P "FR0013215722"	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	Néant	-	Néant	-	Néant	-

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détenion
HHD	2 833 186,11	3 380 000	240 513	3 648 116	5,10%
DynaEsp	72 229 865,90	7 302 400	5 287 214	68 981 615	100%
DynaPart	34 408 249,08	8 070 589	-1 061 139	78 415 749	54,88%
Royamer	23 994 807,36	1 849 758	-163 588	2 321 316	100%
DynaLux Holdco	4 701 579,88	1 020 000	205 746	3 150 008	100%
DynaPart	-27 308,83	1 000	-17 686	-26 147	100%
Dynall	14 107 939,84	1 061 640	320 320	11 710 956	99,999906%
Total	152 048 322,36				

3.16. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'OPCI au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif net							
Part B	EUR	-	-	-	-	169 210 452,74	113 596 771,11
Part C	EUR	608 242 027,26	623 870 292,24	569 693 121,91	390 273 953,49	2 013 817,64	1 934 104,96
Part P	EUR	391 749 674,89	422 703 863,74	363 460 848,57	195 668 804,08	17 630 077,96	16 992 209,88
Part I	EUR	68 138 733,45	58 341 043,83	30 411 309,65	25 362 515,51	42 884 093,95	18 253 821,16
Part F	EUR	31 232 501,97	33 983 370,78	3 308 719,83	1 982 209,96	-	-
Nombre Parts en circulation							
Part B	EUR	590 407,96	574 726 319,60	537 087 818,66	363 659 298,60	153 831 413,63	107 006 587,94
Part C	EUR	356 750,39	365 422 601,55	321 551 501,28	171 128,13	1 960 029,33	1 969 782,87
Part P	EUR	61 452,73	50 023 637,77	26 685,93	22 000,66	38 985,75	17 198,12
Part I	EUR	31 447,14	32 492 220,5	3 237 687,71	1 927,62	15 962,00	15 962,00
Valeur liquidative							
Part B	EUR	-	-	-	-	1 099,97	1 061,58
Part C	EUR	1 030,20	1 085,50	1 060,70	1 073,16	1 032,71	981,90
Part P	EUR	1 098,10	1 158,75	1 130,33	1 143,40	1 104,50	1 064,54
Part I	EUR	1 108,79	1 166,26	1 139,60	1 152,81	1 099,99	1 081,38
Part F	EUR	993,17	1 045,89	1 021,93	1 028,21	-	-
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)							
Part B	EUR	-	-	-	-	17,15	15,92
Part C	EUR	-	11,28	7,73	6,43	16,11	36,00
Part P	EUR	-	12,14	8,48	6,86	17,15	15,52
Part I	EUR	-	16,53	15,54	13,83	19,32	21,29
Part F	EUR	-	13,16	11,16	4,11	-	-

3.17. Typologie des actifs

	31/12/2022
Commerces	21%
Ecole	18%
Hôtels	2%
Logistique	-
Bureaux	59%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

OPCI SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux actionnaires
OPCI SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE
153 RUE SAINT-HONORÉ
75001 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI Swisslife ESG DYNAPIERRE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de la partie « Règles et méthode comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par deux experts indépendants. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le conseil d'administration de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV.à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

OPCI SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2022)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Actionnaires
OPCI SWISSLIFE ESG DYNAPIERRE
153 RUE SAINT-HONORÉ
75001 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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.

OPCI Swisslife DYNAPIERRE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 2

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bricker', with a long horizontal stroke extending to the right.

Fabrice Bricker

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

A titre ordinaire :

Première résolution

(Approbation du rapport annuel, du rapport du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 – Quitus aux administrateurs et à la Société de Gestion)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports ou traduites dans ces comptes faisant ressortir un résultat de - 2 646 079,86 euros.

En conséquence, elle donne aux administrateurs et à la Société de Gestion, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice)

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et des rapports mis à notre disposition, et après avoir constaté que les sommes distribuables sont les suivantes :

- **Origine :**

Le montant des sommes distribuables se décompose comme suit :

- **Résultat de l'exercice : -2 646 079,86 euros**
 - Dont résultat net (article L. 214-51 du Code monétaire et financier) : 10 121 325,03 euros
 - Dont résultat sur cessions d'actifs : - 12 767 404,89 euros

	C	F	I	P	Total
Résultat net	5 237 755,52	367 464,60	981 166,36	3 534 938,54	10 121 325,03
Résultat sur cessions d'actifs	-7 064 577,23	-362 549,36	-790 317,93	-4 549 960,37	-12 767 404,89
Total	-1 826 821,70	4 915,24	190 848,43	-1 015 021,83	-2 646 079,86

- **Report à nouveau des résultats nets : 63 291 863,31 euros**

	C	F	I	P	Total
Report des résultats nets antérieurs	58 969 496,32	242 194,59	1 147 477,65	2 932 694,75	63 291 863,31
Total	58 969 496,32	242 194,59	1 147 477,65	2 932 694,75	63 291 863,31

Total des sommes distribuables : 73 414 188,34 euros

Proposition de distribution :

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous vous proposons d'affecter les sommes distribuables s'élevant à **73 414 188,34** de la façon suivante :

	C	F	I	P	Total
Distribution en €	3 757 155,02	263 590,28	703 811,80	2 535 687,67	7 260 244,78
<i>au titre du résultat net</i>	3 757 155,02	263 590,28	703 811,80	2 535 687,67	7 260 244,78
<i>au titre des plus-values nettes</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution en €/parts*	6,36	8,38	11,45	7,11	

*sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2022, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant à ce jour

Après distribution, le solde du compte de report à nouveau sera affecter de la façon suivante :

	C	F	I	P	Total
Report à nouveau après distribution	60 450 096,82	346 068,91	1 424 832,22	3 931 945,62	66 152 943,56
<i>dont report des résultats nets antérieurs</i>	60 450 096,82	346 068,91	1 424 832,22	3 931 945,62	66 152 943,56
<i>dont report des plus-values nettes antérieures</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Il vous est précisé que l'obligation de distribution minimale relative à l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 7 260 244,78 euros.

Proposition de capitalisation :

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous vous proposons de capitaliser les moins-values sur cessions d'actifs, s'élevant à **12 767 404,89** euros de la façon suivante :

	C	F	I	P	Total
Résultat sur cessions d'actifs	-7 064 577,23	-362 549,36	-790 317,93	-4 549 960,37	-12 767 404,89

Rappel des distributions antérieures :

L'assemblée générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices de la Société, ont été les suivantes :

Exercice	Montant net distribué (en €)					Total
	Actions B*	Actions C	Actions I	Actions F	Actions P	
31.12.2021	N/A	6 484 793,37	826 723,41	427 550,07	4 436 352,55	12 175 419,40
31.12.2020	N/A	4 151 688,84	414 699,29	36 132,59	2 726 756,73	7 329 277,45
31.12.2019	N/A	3 097 922,05	362 029,30	12 054,56	1 959 886,31	5 431 892,22

Troisième résolution

(Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice)

L'assemblée générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital de la Société résultant du solde net des souscriptions diminué des rachats, s'élève à 17 393 451,83 euros, le capital étant passé de 1 022 664 777,92 € à 1 040 058.229,75 € au cours de l'exercice.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de Gestion afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du Code général des impôts.

Quatrième résolution

(Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution

(Renouvellement de mandats d'administrateurs)

L'assemblée générale, constatant que les mandats de la totalité des administrateurs sont arrivés à leur terme, décide de les renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2026.

Sixième résolution

(Approbation des procès-verbaux non signés)

L'assemblée générale prend connaissance du rappel des informations des procès-verbaux de l'assemblée générale antérieurs.

L'assemblée générale, après avoir pris acte des procès-verbaux susmentionnés, approuve ces derniers.

Septième résolution

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée générale ordinaire pour effectuer toutes formalités légales et faire tous dépôts, publicités et déclarations prévus par la législation ou la réglementation en vigueur, consécutives aux résolutions prises aux termes des résolutions qui précèdent et/ou des résolutions complémentaires.

* *

*