

Document promotionnel



SwissLife
Asset Managers

Newsletter

Bilan 2025 et Perspectives 2026 Focus sur la gamme immobilière

Février 2026



01| Décryptage de l'année 2025 par Swiss Life Asset Managers France

Un contexte macroéconomique stabilisé

L'année 2025 marque une phase de stabilisation pour l'économie européenne et les marchés immobiliers. La zone euro affiche une croissance modérée (+1,2 % en 2025, prévisionnel de +1,3% pour 2026) soutenue par des politiques budgétaires plus souples et des taux directeurs maintenus à 2 % par la BCE . L'inflation est revenue à l'objectif de 2 %, tandis que les taux longs restent orientés à la hausse, ce qui pèse sur les valorisations. (Source : Oxford Economics Savills au T3 25)

Les marchés immobiliers : une reprise sélective

Les volumes d'investissement montrent une reprise progressive en 2025, avec une dynamique positive sur toutes les classes d'actifs. Les taux de capitalisation montrent des signes de stabilisation, avec une compression des rendements sur les actifs prime dans les marchés les plus recherchés (Paris, Londres, Milan).

Analyse par typologie

- En Europe, le **segment des bureaux** connaît une reprise des transactions avec +11 % (Sources BNP au S1 2025) au premier semestre. Les loyers prime progressent en moyenne de +5 % (Source Savills au T3), signe d'un regain d'attractivité pour les emplacements stratégiques. Le marché français enregistre un nouveau record, avec un niveau de loyer prime dans le Paris QCA (Quartier Central des Affaires) désormais porté à 1 250 €/m², témoignant de la résilience de ce secteur. Cependant, la vacance augmente, atteignant 9,1 %, principalement sur les actifs secondaires, ce qui souligne la nécessité d'une sélectivité accrue. Source BNP
- La **logistique** européenne affiche des volumes en hausse (+7% sur le semestre 1 2025 vs Semestre 1 2026, mais la demande locative recule de -8 % par rapport au premier semestre 2024. Malgré ce ralentissement, les loyers progressent de +3,8 % sur un an, confirmant la solidité des actifs bien situés. Source BNP
- Le **commerce** enregistre un fort rebond des transactions (+30 %), portées par les centres commerciaux qui explosent à +51 %. Les principaux marchés restent concentrés sur l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Italie, où les investisseurs misent sur une reprise de la consommation. Source BNP
- Le **secteur hôtelier** poursuit sa croissance avec +20 % de volumes, soutenu par le retour du tourisme international. Les indicateurs opérationnels sont au vert : le RevPAR* progresse de +12 % à Paris et +8 % à Lisbonne, confirmant l'attrait des destinations européennes.
- Les volumes de **l'immobilier résidentiel** européen restent stables à 18,3 milliards d'euros, mais la pression sur les prix se renforce (+5,5 %) ainsi que sur les loyers (+3,7 %) dans les grandes métropoles. La demande locative soutenue continue d'alimenter cette tendance. Source BNP

*RevPAR : Revenu per Available Room, est un indicateur clé de performance dans l'hôtellerie qui mesure le revenu moyen généré par chambre disponible, qu'elle soit occupée ou non. Il permet d'évaluer la performance globale d'un établissement en combinant le taux d'occupation et le prix moyen par chambre

Analyse par pays

Les dynamiques d'investissement varient fortement selon les pays, reflétant des contextes économiques et politiques distincts.

Ces marchés bénéficient également d'un regain d'intérêt des investisseurs internationaux, attirés par des rendements attractifs et des perspectives de croissance solides.



Les dynamiques d'investissement varient fortement selon les marchés nationaux :

- **La France** connaît une progression plus modérée de +11 %. Le marché français est cependant freiné par des incertitudes politiques et une demande locative inégale selon les régions. Les actifs « core », c'est-à-dire les immeubles de haute qualité et bien situés, bénéficient d'une compression des rendements, signe d'un regain d'intérêt pour la qualité et la résilience des actifs.
- **L'Espagne et l'Italie** affichent de très fortes hausses de +57 % et +51 % respectivement, portées par la vitalité du tourisme, le soutien des fonds européens, et une reprise de la consommation intérieure.
- **L'Allemagne et le Royaume-Uni** enregistrent un recul des volumes, mais les actifs « core » bénéficient d'une compression des rendements, signe d'un regain d'intérêt pour la qualité.
- **Les pays nordiques** montrent une amélioration notable, notamment en Suède et Finlande, où les investisseurs reviennent progressivement sur le marché.

Source BNP

Perspectives pour 2026

Pour 2026, plusieurs tendances se dessinent clairement. Les taux directeurs devraient rester stables, avec une possible compression des rendements prime dans les marchés les plus liquides.

La croissance des loyers devrait se poursuivre dans les secteurs des bureaux, de la logistique et de l'hôtellerie, portée par une offre et une demande locatives soutenues dans les métropoles.

Les actifs prime, notamment ceux situés dans des localisations stratégiques, resteront au cœur des priorités d'investissement, tandis que les actifs secondaires pourraient subir une pression accrue en raison d'une sur-offre et d'une sélectivité renforcée des locataires.

Le marché immobilier européen entre ainsi dans une phase de normalisation progressive, après les chocs des années précédentes. Les opportunités existent, mais elles nécessitent une approche rigoureuse et sélective, centrée sur la qualité des actifs, de leur localisation, et la capacité à anticiper les évolutions du marché.

Sources: 2025 Q3 Europe CRE 360 BNPPRE Global Research, Savills (Q3 2025).

02| SCPI Mistral Sélection

Les chiffres clés à fin 2025



8,07 %
Taux de
distribution 2025 ¹

46 M€
Capitalisation
Au 31.12.25

8,07 %
Perf. globale
annuelle 2025 ²

3 611
Nombres Associés
Au 31.12.25

14,15 €
Dividende net
annuel en 2025

93,92 %
TOF ³
Au 31.12.25

L'année 2025 a marqué un tournant majeur pour Mistral Sélection, avec des acquisitions ambitieuses et une gestion locative optimisée.

Résultat ? Une capitalisation qui atteint 46 M€, soit une progression de +153 % par rapport à 2024 (année de lancement de la SCPI).

Merci à chacun de nos associés pour leur confiance ! Nous sommes désormais plus de 3 600 à partager cette aventure.

Et ce n'est pas tout. Nous affichons un taux de distribution 2025 de 8,07 %, supérieur à notre objectif de taux de distribution annuel de 6% (ce taux n'est pas garanti). Cette performance illustre la sélectivité de nos investissements et notre capacité à saisir les opportunités pour bâtir une performance solide.



Pour mieux comprendre

¹Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. En 2025, 17,29 % des revenus versés par Mistral Sélection sont non récurrents. Le taux de distribution est inclus dans l'indicateur de Performance globale annuelle (PGA). Sous réserve de la validation en Assemblée Générale.

²La Performance Globale Annuelle (PGA) : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

³Le Taux d'Occupation Financier (TOF) : se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Source : Guide ASPIM 2025 «Modalités de calcul et de publication des données SCPI »

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Concernant l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Que s'est-il passé en 2025 ?

Dans le cadre de sa stratégie opportuniste, Mistral Sélection a poursuivi son objectif de diversification en réalisant plusieurs acquisitions à forte valeur ajoutée, en France et en Europe du Sud. La performance de la SCPI est ainsi consolidée avec des actifs à fort potentiels situés dans des zones dynamiques et bénéficiant de fondamentaux solides.

Découvrez les acquisitions stratégiques qui ont marqué et rythmé notre année.



Acquisition d'un parc commercial au Portugal

Situé dans la région de Porto, ce parc commercial bénéficie d'une localisation et d'un environnement dynamique. L'entrée du Portugal dans le portefeuille permet d'exposer le fonds à une zone géographique bénéficiant de rendements attractifs, d'un fort potentiel de valorisation et d'une économie en croissance. L'actif accueille 7 enseignes nationales en phase avec les tendances actuelles de consommation et affiche un taux d'occupation de 100 %. Cette acquisition a été réalisée sur la base d'un rendement supérieur à 7 %, en ligne avec les objectifs de la SCPI, renforçant la performance et la diversification du portefeuille.



Acquisition d'un actif industriel à proximité de Lyon

L'actif est situé à Thizy-Les-Bourgs au sein de la deuxième région économique de France. Il s'agit d'une acquisition s'inscrivant dans une opération sécurisée de vente avec prise à bail assurant une visibilité locative et des revenus stables.



Acquisition d'un commerce de centre-ville à Vicenza, Italie.

L'Italie est le deuxième pays d'Europe du sud à rejoindre le portefeuille de Mistral Sélection. Tout comme l'Espagne, ce pays est porté par une économie solide et un tissu commercial attractif. En particulier, ce centre majeur de manufacture de l'Italie du Nord reconnu pour la joaillerie est également une ville d'Art de l'UNESCO soutenant ainsi un centre-ville attractif. L'actif bénéficie d'une localisation premium et d'un locataire de premier plan, leader dans le secteur des produits de beauté et santé.



Renouvellement locatif à Valenciennes

Grâce au travail de nos équipes d'asset management, le départ de l'un de nos locataires sur l'actif commercial de Valenciennes a été l'opportunité d'intégrer l'enseigne Action, leader européen du discount, pour occuper une surface de 1 082 m² avec un bail ferme de 10 ans, qui permet d'augmenter la durée moyenne des baux du portefeuille. Véritable locomotive commerciale, ACTION dynamise le centre commercial et génère un trafic important, renforçant le positionnement et l'attractivité du site.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les objectifs et stratégies d'investissement mentionnés ci-dessus sont indicatifs et peuvent être modifiés sans préavis. Le rendement indiqué peut varier à la hausse comme à la baisse. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds. La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.

Quelles perspectives pour 2026 ?

Après une deuxième année marquée par plusieurs acquisitions en France, Italie et au Portugal, Mistral Sélection se projette vers 2026 avec une vision claire : **Poursuivre la diversification géographique du portefeuille tout en maintenant une sélectivité forte et restant opportuniste**. Notre pipeline pour l'année à venir s'oriente vers :

- **L'Italie, le Portugal et l'Espagne**, trois marchés européens dynamiques offrant des opportunités attractives en matière de rendement et de valorisation. Ces zones bénéficient d'une économie stable et d'un fort potentiel touristique et commercial, ce qui en fait des destinations privilégiées pour nos investissements.
- **Les pays nordiques**, réputés pour leur stabilité économique et la résilience de leur marché immobilier, offrent désormais, suite à un réajustement récent des prix, des taux de rendements en ligne avec l'objectif de la SCPI. Ces régions constituent ainsi un axe stratégique pour renforcer la robustesse et la pérennité de notre portefeuille. Par ailleurs, la présence de nos équipes Swiss Life AM localisées dans ces pays nous permet de bénéficier d'une expertise terrain solide et de synergies internes.
- **Des commerces en centre-ville**, des actifs situés dans des emplacements premium, bénéficiant d'une fréquentation élevée locale ou touristique et affichant donc une meilleure résilience face aux aléas économiques. Ces investissements visent à renforcer la qualité et la stabilité de notre patrimoine, tout en répondant aux nouvelles attentes des consommateurs.

En complément, la sélectivité reste de mise et chaque investissement fait l'objet d'une analyse approfondie afin de limiter les risques du portefeuille. Nous vous tiendrons informés des prochaines étapes et acquisitions à venir.

Notre objectif reste inchangé : créer de la valeur sur le long terme, en saisissant des opportunités qui allient attractivité et solidité.

03| SCPI ESG Pierre Capitale

Les chiffres clés à fin 2025



5,05 %
Taux de
distribution 2025 ¹

116,9 M€
Capitalisation
Au 31.12.25

-3,24 %
Perf. globale
annuelle 2025 ²

1 140
Nombre Associés
Au 31.12.25

9,63 €
Dividende net
annuel en 2025

96,25 %
TOF ³
Au 31.12.25

Le taux de distribution 2025, calculé sur la base de la méthodologie donnée par l'ASPIM¹ (prix de part au 01/01/2025, soit 205 €), s'élève à 5,05 %. Il est de 5,48% si nous retenons une moyenne pondérée du prix de part sur l'ensemble de l'année 2025. Pour rappel, le prix de part est passé de 205€ à 188 € le 20/01/2025.

La PGA 2025 s'explique essentiellement par la baisse du prix de part de -8,3% début janvier, première baisse en 10 ans après plusieurs hausses consécutives. Cette correction permet de réaligner les valeurs avec le marché suite à la remontée récente des taux directeurs, et ne reflète pas la qualité intrinsèque du portefeuille d'actifs de la SCPI ESG Pierre Capitale. A fin décembre, la valeur de reconstitution de la SCPI est déjà en augmentation et est supérieure de près de 2% au prix de part.



Pour mieux comprendre

¹ Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. En 2025, 0 % des revenus versés par la SCPI ESG Pierre Capitale sont non récurrents. Le taux de distribution est inclus dans l'indicateur de Performance globale annuelle (PGA). Sous réserve de la validation en Assemblée Générale.

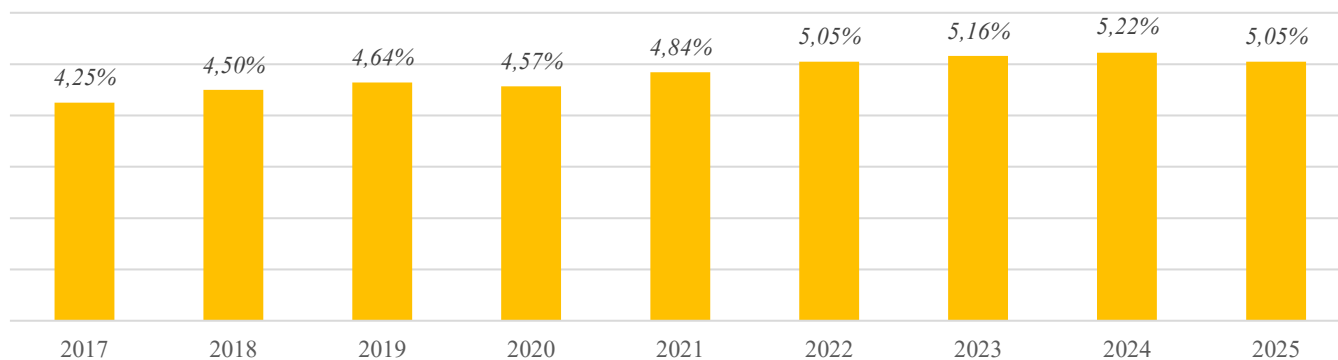
² La Performance Globale Annuelle (PGA) : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

³ Le Taux d'Occupation Financier (TOF) : se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée

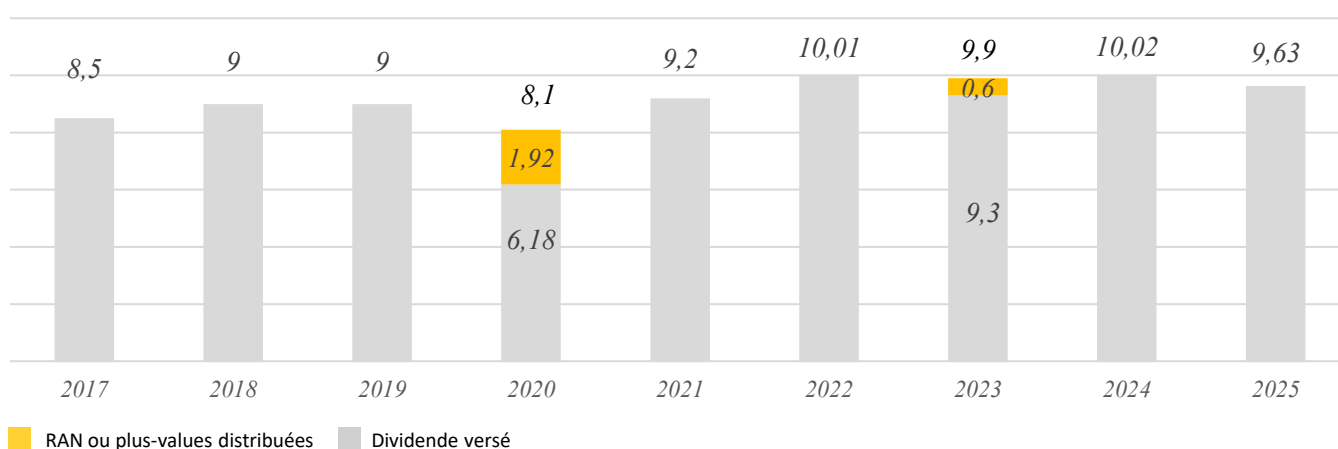
Source : Guide ASPIM 2025 «Modalités de calcul et de publication des données SCPI »

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Concernant l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Historique taux de distribution



Historique dividendes nets versés par part (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit au préalable être étudiée par un professionnel.

Cette année, les associés de la SCPI ESG Pierre Capitale percevront un dividende net de 9,63 € euros par part (sous réserve de la validation en Assemblée Générale), soit une progression de 13,3 % depuis la création du fonds. ESG Pierre Capitale remplit ainsi pleinement son objectif d'un produit de rendement régulier et solide dans le temps.

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

Au 31/12/2025, ESG Pierre Capitale affiche un TOP (Taux d'Occupation Physique) et un TOF (Taux d'Occupation Financier) respectivement de 96,78% et de 96,25%. Ces bons résultats sont à mettre en perspective avec le taux d'encaissement des loyers qui approche de 98,02 %.

L'ensemble de ces indicateurs clés reflète une santé locative solide, fruit d'une sélection rigoureuse des actifs à l'acquisition et du travail quotidien de nos équipes d'asset management sur le terrain, au plus près des immeubles et de leurs locataires.

Les rendements futurs ne sont pas garantis et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions des locations des immeubles.

Que s'est-il passé en 2025 ?

Le bail de notre actif logistique situé à Aschaffenburg, a été renouvelé en Allemagne. Cette opération, menée avec succès, pérennise la présence du locataire clé sur la plus importante valorisation de notre portefeuille. Grâce à une négociation maîtrisée, nous ciblons une stabilité locative durable et des revenus pérennes. Ce succès illustre notre capacité à anticiper, optimiser et renforcer la performance de nos investissements.

Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis.

L'année 2025 s'est également distinguée par une activité soutenue sur le volet travaux.



À titre d'exemple, nous avons réalisé des aménagements sur notre actif situé au **5 rue Dareau à Paris** avec l'objectif de conserver les locataires en place: un campus regroupant trois écoles supérieures spécialisées en communication, marketing et ressources humaines. Cette initiative illustre notre capacité à maintenir nos immeubles aux meilleurs standards du marché et assurer leur attractivité auprès des locataires sont essentiels pour la stabilité des revenus de la SCP

Résultats des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025

Les résultats des expertises réalisées fin 2025 sont conformes à nos prévisions. Ils montrent une progression de 3,53% des valorisations de nos immeubles, dans un contexte de marché immobilier encore fragile. Cette évolution positive reflète notre capacité à anticiper les tendances du marché et à générer une croissance durable.

Les rendements futurs ne sont pas garantis et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions des locations des immeubles. Les objectifs et stratégies d'investissement mentionnés ci-dessus sont indicatifs et peuvent être modifiés sans préavis.

Quelles perspectives pour 2026 ?

En 2026, ESG Pierre Capitale poursuivra sa stratégie axée sur la création de valeur durable et la sécurisation des revenus pour ses associés.

Forts des résultats conformes à nos prévisions en 2025, nous abordons la nouvelle année avec confiance. En effet, après une décote du prix de part contenue de 8,3% en 2025, la valeur de reconstitution est désormais à la hausse à fin décembre avec une progression de près de 2% sur l'année, illustrant une stabilisation et un début de rebond des valeurs.

Nos priorités resteront l'optimisation des actifs existants, la recherche d'opportunités dans des zones à fort potentiel et la mise en œuvre de travaux d'amélioration et de rénovation ciblés pour renforcer l'attractivité de notre patrimoine. Cette approche, combinée à une gestion rigoureuse et proactive, nous permet d'offrir des perspectives solides et de continuer à bâtir une performance pérenne au bénéfice de nos investisseurs.

Les chiffres clés à fin 2025



177,8 M€
Actif net total
26.12.25

5,62 %
Performance 2025

123,20 €
Valeur liquidative
26.12.25

5,48 %
Performance
annualisée depuis
création

97,57 %
Taux d'occupation
Financier au 26.12.25

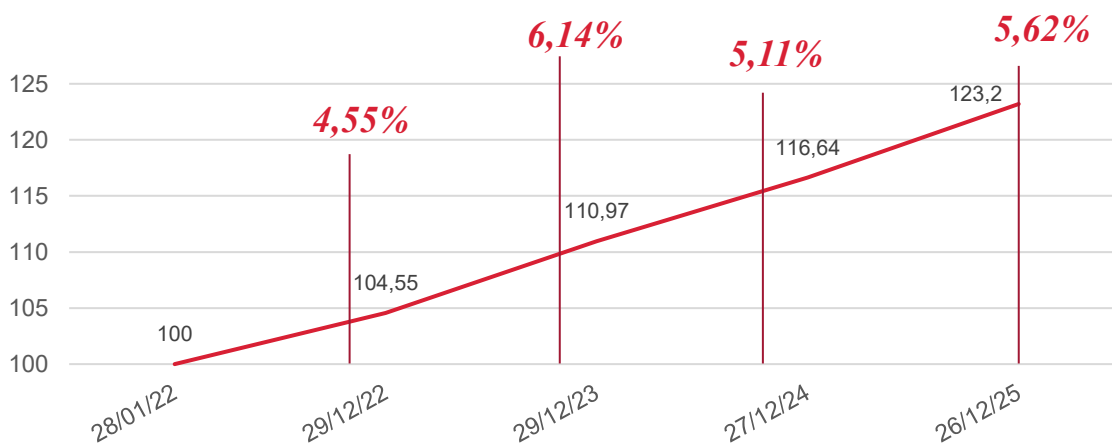
Que s'est-il passé en 2025 ?

En 2025, la SC ESG Tendances Pierre a affiché une progression régulière de son actif net, passant de 131,2 M€ en janvier à 178 M€ en décembre, soit une croissance de près de 35 %. La valeur liquidative (VL) a suivi la même tendance haussière, évoluant de 116,77 € à 123,20 € sur la période.

Cette dynamique s'explique par une collecte soutenue, des investissements ciblés et un taux d'occupation financier élevé, supérieur à 97 % tout au long de l'année. En 2025, la performance s'établit à 5,62%, avec une volatilité et un profil de risque maîtrisé.

Le fonds a ainsi su conjuguer croissance, diversification et résilience dans un contexte de marché exigeant.

Evolution de la valeur liquidative et rendement annuel depuis l'origine



Données au 26/12/25. Performance nette de frais de gestion de l'UC, brute de fiscalité et de frais de gestion du contrat. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Des investissements indirects profitables

L'ensemble des actifs détenus par la SC ESG Tendances Pierre a connu une évolution favorable au cours de l'année.

Les **SCPI externes** que nous avons sélectionnées ont toutes affiché un maintien voire une hausse du prix de leur part cette année. Etant récentes, elles ont pu constituer un patrimoine offrant des taux de rendement favorables ce qui leur permet de maintenir une collecte dynamique.

Les **participations de la SC à deux clubs deals institutionnels**, l'un sur l'hôtellerie économique en France et l'autre sur l'hôtellerie de plein air en France ont également été des contributeurs très intéressants à la performance avec un TRI supérieur à 7% pour ces deux lignes. Les équipes de gestion de Swiss Life AM pensent que le secteur de l'hôtellerie en général est encore dynamique cette année, soutenu par la croissance du tourisme qui a désormais dépassé les niveaux d'avant Covid.

Le rendement indiqué peut varier à la hausse comme à la baisse. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds.

Des investissements directs qui ont montré leur pertinence

En début d'année, deux actifs étaient détenus en direct par la SC ESG Tendances Pierre : un camping 3 étoiles situé à Anduze dans le Gard et un centre de formation pour les pilotes de ligne d'Air France, à Paris Charles-de-Gaulle. Dans les deux cas, il s'agit d'investissements résilients.

Le **camping Slow Village d'Anduze**, situé dans une zone Natura 2000, a fait l'objet d'importants travaux au cours de l'hiver 2025 afin notamment de créer un bassin naturel avec un impact probable sur le chiffre d'affaires de l'année prochaine. **Ce camping a ainsi obtenu le label Destination d'Excellence.**



L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.

Quatre autres actifs sont venus compléter le portefeuille cette année :



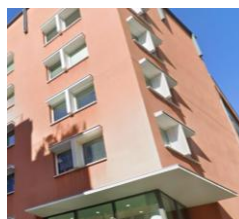
Une salle de sport Basic Fit à Strasbourg qui a permis d'augmenter le poids des commerces dans le portefeuille avec un bail long et un locataire solide en forte croissance



Un magasin Intersport situé près de Saint-Quentin (Aisne), dans le cadre d'une opération de sale and lease back. Cette transaction s'inscrit dans une stratégie de diversification.



Un camping Alania Costa Dorada situé en Espagne à proximité de Tarragone et exploité par ECG, leader de l'hôtellerie de plein air en Europe. Cette acquisition a permis d'accroître notre exposition à l'Espagne, économie dynamique et 3ème pays européen en termes de nuitées de camping.



Un immeuble de bureaux loué à Orange à Montreuil (Seine-Saint-Denis) qui bénéficie d'une localisation stratégique au cœur d'un pôle tertiaire dynamique, aux portes de Paris. Cette opération illustre pleinement la stratégie du fonds : allier performance financière et engagement ESG grâce à un immeuble rénové et durable.

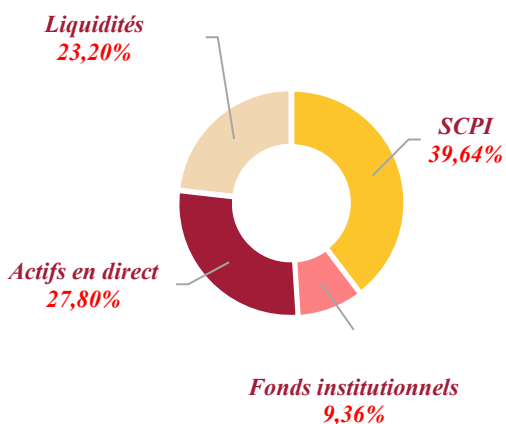
La part des actifs détenus en direct est ainsi passée de 11,6% fin 2024 à plus de 27,80% fin 2025.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Le rendement indiqué peut varier à la hausse comme à la baisse. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds. La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.

Composition du patrimoine au 26/12/25

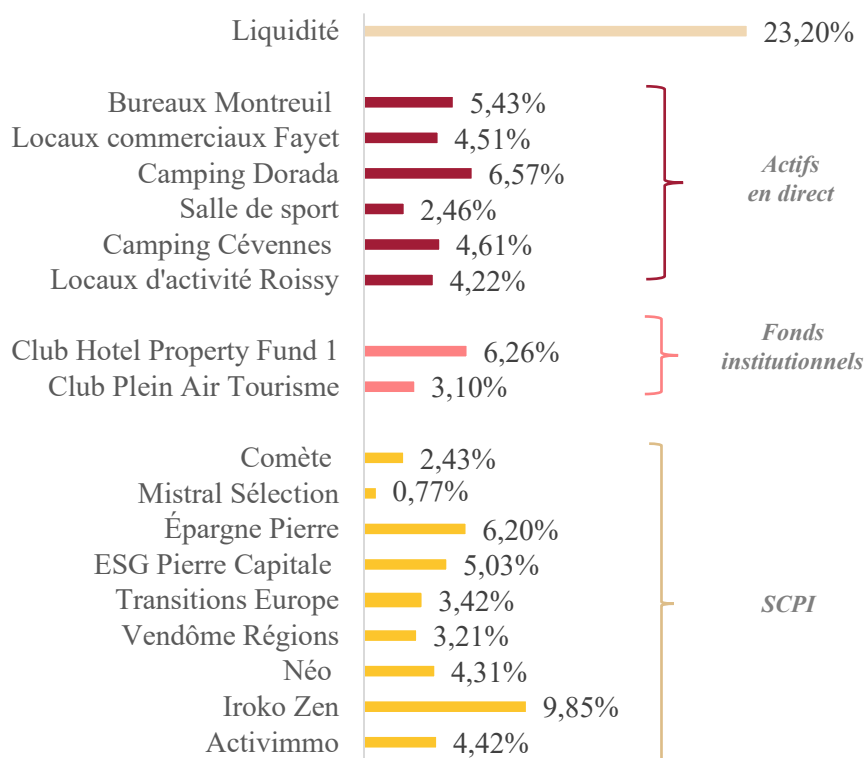
Répartition du portefeuille

(en % de l'Actif Brut Consolidé)



Détails des investissements

(en % de l'Actif Brut Consolidé)



Quelles perspectives pour 2026 ?

En 2026 la SC ESG Tendances Pierre va poursuivre sa stratégie opportuniste en privilégiant l'acquisition d'actifs en direct ou en co-investissement. Nous regardons particulièrement les typologies d'actifs en lien avec la logistique, l'éducation, le commerce et l'hôtellerie de plein air. Le bureau peut également être une option mais avec une grande sélectivité et des locataires de premier plan.

ESG Tendances Pierre conserve à ce jour un biais hôtellerie relativement important avec un poids d'environ 30% sans que cela soit structurel. Cette typologie est une conviction forte de nos équipes de gestion qui offre en outre des rendements en ligne avec les objectifs de la SC et présente un fort dynamisme notamment dans les pays d'Europe du Sud.

Plusieurs actifs sont actuellement sous exclusivité en France et en Italie pour des acquisitions qui devraient intervenir dès les premiers mois de 2026. L'objectif premier de la SC est toujours de pouvoir offrir une combinaison des meilleures opportunités d'investissement immobilier en combinant le meilleur des SCPI du marché, la participation à nos club deals institutionnels et une sélection d'actifs en direct en lien avec nos convictions.

Avec une collecte qui reste régulière en 2025, l'année 2026 devrait se situer sur les mêmes niveaux de performance que 2025 même si des incertitudes perdurent quant au contexte économique et géopolitique ainsi que leur impact sur les marchés immobiliers.

Avertissement

ESG Tendances Pierre est un produit complexe éligible en unités de comptes des contrats d'assurance vie et de capitalisation, présentant différents risques à prendre en compte, notamment des risques liés aux marchés immobiliers et à la détention d'actifs immobiliers qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse, de liquidité des parts liés notamment à la suspension et au report des demandes de rachat, liés à la valorisation des actifs et des parts de cette société. La souscription des parts d'ESG Tendances Pierre est réservée aux Investisseurs Autorisés (tels que définis dans le Document d'Information et dans les Statuts). L'investissement sur ce fonds comporte un risque de perte en capital. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur demande auprès de la Société de Gestion.

05 | SwissLife ESG Dynapierre

Les chiffres clés à fin 2025



413 M€

Actif net total
31.12.25

23

Nombre actifs
immobiliers
31.12.25

882,25 €

Valeur liquidative
31.12.25 - Part C

+0,75 %

Performance 2025
dividendes réinvestis - Part C

940,28 €

Valeur liquidative
31.12.25 - Part P

+0,59 %

Performance 2025
dividendes réinvestis - Part P

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

Que s'est-il passé en 2025 ?

Après plus de deux ans de crise immobilière, l'année 2025 a marqué un tournant dans l'évolution de l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre à plusieurs titres.

- Tout d'abord, en lien avec la stabilisation des marchés immobiliers, les valorisations des actifs immobiliers se sont globalement maintenues même si l'on a pu observer une réelle dichotomie entre les actifs bénéficiant de localisations Prime et ceux situés dans des zones plus secondaires. Les dernières expertises trimestrielles réalisées sur le patrimoine montrent une légère baisse globale de -0,78% sur le 4^e trimestre 2025, concentrée principalement sur certains actifs de bureaux en première couronne parisienne, partiellement compensée par la bonne tenue du segment hôtelier.
- Parallèlement, la poche d'actifs financiers est restée volatile mais globalement en ligne avec les objectifs, avec une allocation prudente orientée vers des supports liquides.
- Ensuite nous avons mené une réflexion importante à partir du mois de mai, afin d'imaginer le futur de l'OPCI dans un contexte de marché apaisé qui devrait voir revenir la confiance des investisseurs privés sur l'immobilier. Cette réflexion nous a conduit à opter pour le régime ELTIF, avec une allocation immobilière qui sera bientôt portée à 95% de l'actif du fonds et qui marquera la fin du profil hybride jusqu'ici propre à l'OPCI. Nous avons ainsi déposé un dossier d'agrément courant octobre. SwissLife ESG Dynapierre a obtenu l'agrément ELTIF en date du 25 novembre 2025. Concrètement la mise en place de la nouvelle stratégie interviendra à compter du mois de mars 2026. Un courrier l'information aux porteurs de parts à égalément été communiqué en janvier 2026.

Quels sont les faits marquants sur le portefeuille immobilier ?

Le portefeuille immobilier de SwissLife ESG Dynapierre est constitué d'actifs solides, bien positionnés pour bénéficier du rebond des marchés immobiliers. Toutefois, dans le contexte actuel, nous estimons que le secteur des bureaux, ainsi que la France, représentent des pondérations trop importantes dans le portefeuille. Nous avons ainsi défini une nouvelle stratégie sur le portefeuille immobilier qui va nous conduire notamment à augmenter la diversification tant géographique que sectorielle.

Dans cette optique, nous avons cédé en fin d'année le campus Fleurus, un actif de grande qualité situé à proximité du Quartier Latin à Paris.

Nous avons également poursuivi le travail d'asset management très important que nous menons au quotidien sur l'ensemble du portefeuille afin de gérer au plus près nos immeubles, de fidéliser nos locataires tout en optimisant la valorisation de sortie. Deux transactions locatives notables ont eu lieu en 2025 :

- La société Welkin & Meraki, principal locataire de l'immeuble The Artist à Bruxelles a renouvelé son bail pour une durée de 9 ans fermes avant l'échéance à un niveau de loyer 30% supérieur à l'ancien, témoignant de la qualité de l'emplacement et de la gestion de cet immeuble du QCA bruxellois
- La société Criteo, acteur majeur du commerce media, dont le siège de la filiale espagnole est situé dans l'immeuble Almogavers à Barcelone, s'est également réengagée pour 5 ans fermes. C'est une très bonne nouvelle pour cet actif qui est le plus important du portefeuille et qui fait face à un contexte de forte vacance locative au sein du hub technologique et créatif 22@ de Barcelone.

Avec ces deux transactions locatives la WALB de SwissLife ESG Dynapierre s'établit à 5,50 années contre 5,04 à fin 2024.

La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions des locations des immeubles

Quels sont les faits marquants sur le portefeuille financier ?

Au quatrième trimestre 2025, les marchés financiers ont poursuivi leur dynamique positive, avec de nouveaux records pour le MSCI USA et le MSCI World. La plupart des zones géographiques ont terminé en territoire positif, à l'exception de la Chine. L'année s'est révélée très favorable pour les actifs risqués, notamment en devise locale, soutenue par des résultats d'entreprises supérieurs aux attentes et un scénario caractérisé par une désinflation modérée et un marché de l'emploi en léger recul, permettant à la Fed d'assouplir sa politique monétaire.

Sur les marchés obligataires, la situation a été plus contrastée. Aux États-Unis, les taux courts ont légèrement reculé tandis que les taux longs se sont maintenus au-dessus de 4,15 %. En Allemagne, l'ensemble de la courbe s'est tendu de 10 à 15 points de base, portant le 10 ans au-dessus de 2,85 %. Les spreads de crédit sont restés globalement stables, avec des performances légèrement positives.

Le trimestre a également été marqué par l'arrêt de l'administration américaine, qui a limité la publication de données macroéconomiques clés. Malgré cela, la Fed a procédé à deux nouvelles baisses de taux, portant le total à 75 points de base sur l'année, tandis que la BCE a maintenu sa politique inchangée, certaines voix plaidant même pour une hausse future.

Dans ce contexte, la poche affiche une performance de +2,80 % depuis le début de l'année. Les principaux contributeurs sont les fonds monétaires et court terme, qui apportent +2,16 %, en raison de leur forte pondération dans le portefeuille afin de respecter les niveaux de volatilité requis. Les expositions plus risquées ont également été bénéfiques, avec près de +0,50 % provenant de nos fonds actions. Le crédit contribue pour +0,08 %, tandis que le fonds à performance absolue, ajouté en fin d'année, apporte +0,05 %.

Nous anticipons une poursuite de la tendance positive, bien que plus modérée. La désinflation devrait se prolonger, même si l'inflation reste légèrement au-dessus des cibles des banques centrales. La Fed, après avoir abaissé ses taux de 75 points de base en 2025, conserve une posture accommodante, tandis que la BCE maintient une politique inchangée, malgré quelques voix en faveur d'un resserrement.

Les marchés actions pourraient continuer à bénéficier d'attentes mesurées et de résultats d'entreprises solides, mais le consensus très optimiste et la valorisation élevée invitent à la prudence. Sur les taux, la volatilité pourrait persister : surtout les politiques fiscales restent expansionnistes.

La poche financière sera progressivement cédée sur le premier trimestre 2026 en lien avec la nouvelle stratégie ELTIF, qui permettra de rehausser le ratio immobilier à 95% de l'actif du fonds et ainsi de redéployer la trésorerie sur des actifs immobiliers physiques.

Quelles perspectives pour 2026 ?

L'année 2026 va donc écrire une nouvelle page de l'histoire de Dynapierre. De l'un des premiers OPCI Grand Public créé en 2010, SLF Dynapierre ELTIF, ce sera son nouveau nom, va devenir l'un des premiers OPCI Grand Public à avoir opté pour le régime ELTIF. Dans ce cadre-là, voilà les éléments qui vont être déterminants pour le fonds sur l'année 2026 :

- 1. Libération d'une nouvelle capacité d'investissement** en lien avec la cession du Campus Fleurus fin 2025 et l'augmentation du poids de l'immobilier qui va représenter jusqu'à 95% du portefeuille. En se basant sur l'encours à fin décembre 2025 cela représente environ 70M€ à investir. Nous bénéficions d'un pipeline très important d'actifs à acquérir et nous avons d'ores et déjà plusieurs opérations en cours d'analyse dont certaines devraient se concrétiser dès le mois de mars (date à laquelle nous pourrions effectivement adopter les règles ELTIF). Parmi les opportunités actuellement à l'étude, nous pouvons mentionner quelques pistes présentes dans notre flux d'opportunités, telles qu'une participation potentielle dans un portefeuille de campings en Italie, un actif logistique en Espagne ou encore des projets liés à l'hôtellerie de plein air en Espagne. Ces exemples sont purement indicatifs et correspondent à des projets en phase d'analyse. Ils ne constituent en aucun cas des acquisitions confirmées ni un engagement d'investissement. Les décisions finales dépendront des résultats des études et des validations internes. Les taux de rendement nets à l'acquisition sont de l'ordre de 7 à 8% ce qui va avoir un impact direct sur le profil de rendement du fonds.
- 2. Optimisation de la diversification géographique et sectorielle** du portefeuille pour réorienter une partie des investissements vers d'autres pays européens aujourd'hui plus porteurs sur le plan économique et immobilier. Si la France reste un marché solide à long terme, le contexte actuel rend certains marchés immobiliers européens plus attractifs pour renforcer la performance et réduire les risques. Swiss Life Asset Managers France dispose d'équipes expérimentées sur la plupart des typologies d'actifs immobiliers permettant aux gérants des fonds grand public de disposer d'un sourcing fourni et d'analyses approfondies sur les immeubles ciblés. Par ailleurs nous disposons d'équipes présentes localement dans 7 pays d'Europe et nous venons d'ouvrir un bureau à Madrid pour couvrir la péninsule ibérique.
- 3. Nous allons consacrer une part du fonds à des stratégies plus « value-added »,** (création de valeur) qui cibleront des actifs bien placés mais dont le profil locatif pourra être travaillé avec pour objectif d'en améliorer la rentabilité et la valorisation. Une première stratégie est déjà en cours d'implémentation sur l'un des actifs du portefeuille. Nous vous en parlerons très bientôt.

Ces 3 axes complémentaires ont pour objectif de capitaliser sur la solidité du portefeuille actuel tout en donnant une nouvelle dynamique au fonds dans un contexte de marché immobilier favorable à l'investissement et à la pierre papier en général. Le rendement annuel du fonds devrait être porté à 5% d'ici 2028 selon le scénario élaboré par l'équipe de gestion et en fonction des conditions de marché. Nous communiquerons les avancées de cette stratégie tout au long de l'année 2026.

Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds. Les objectifs et stratégies d'investissement mentionnés ci-dessus sont indicatifs et peuvent être modifiés sans préavis.

A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère 301,7 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 147,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe¹. Sur les 301,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 94,9 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 25,9 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 120,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 300 collaborateurs en Europe.

Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

1 N°2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, N°2 INREV Fund Manager Survey 2025

Avertissement : Les opinions et analyses exprimées sont celles de Swiss Life Asset Managers France à la date de diffusion du document et sont susceptibles de changer à tout moment. Elles sont fournies exclusivement à titre informatif et ne constituent ni un conseil, ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments, valeurs, marchés ou secteurs qui y sont traités.

Les performances passées ne présument en rien des performances actuelles ou futures. En aucune façon elles ne constituent une garantie de performance ou de capital futurs. L'investissement sur les produits cités dans cette présentation comporte des risques dont celui de perte en capital. Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ces produits dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre appétence aux risques spécifiques à un investissement immobilier. Pour plus de détails concernant les risques, veuillez-vous référer à la documentation réglementaire des produits disponible sur notre site internet ou sur demande. Swiss Life Asset Managers France ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital). Pour plus d'information nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet :

<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/documentation/scpi-mistral-selection.html>

<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/documentation/scpi-pierre-capitale.html>

https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/documentation/UC_ESG_Tendances_Pierre.html

<https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/documentation/opci-swisslife-dynapierre.html>

Swiss Life Asset Managers France ne saurait être tenue pour responsable de toute décision d'investissement qui serait prise sur la base de ces avis. Tout investissement comportant des risques spécifiques, chaque investisseur doit se rapprocher de son conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement et sur leur adéquation avec sa situation personnelle et fiscale et son profil investisseur.

Crédit Photo : Inspire Villages, SwissLife Asset Managers France, Action

Retrouvez toutes nos publications sur
www.swisslife-am.com

N'hésitez pas de nous contacter pour des plus amples questions :
partenaires@swisslife-am.com
Tél. : +33 (0)1 45 08 79 70



Swiss Life Asset Managers France

Société de Gestion de portefeuille

GP-07000055 du 13/11/2007

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 671.167 Euros

Siège social : Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard

Euroméditerranée, Quai d'Arenc 13002 Marseille

Bureau principal : 122, rue La Boétie, 75008 Paris