



SwissLife
Asset Managers

Newsletter

OPCI SwissLife ESG Dynapierre

Octobre 2025



01 | Décryptage du marché immobilier par Swiss Life Asset Managers France : entre résilience sectorielle et incertitudes politiques

Dans un climat européen toujours marqué par des tensions géopolitiques et une reprise économique en demi-teinte, le marché immobilier fait face à une nouvelle donne : l'instabilité politique en France vient perturber les équilibres fragiles établis au cours de l'été. La démission du Premier ministre François Bayrou et les incertitudes liées au vote du budget 2026 ont ravivé les inquiétudes des investisseurs, en particulier sur le segment résidentiel et les actifs dépendants du crédit.

La Banque centrale européenne, bien que prudente, a maintenu ses taux directeurs inchangés en septembre, mais les taux souverains français ont connu une remontée significative, franchissant le seuil des 3,6 % fin août, contre 3,2 % en juillet. Cette tension sur les marchés obligataires se répercute directement sur le coût du crédit immobilier, avec des taux moyens désormais proches de 4 % pour les profils standards. La dégradation de la note souveraine française par les agences de notation ajoute une couche d'incertitude, renforçant la prudence des banques et des investisseurs institutionnels.

Dans ce contexte, les actifs « core » conservent leur attractivité, mais les investisseurs privilégient désormais les marchés les plus stables politiquement et économiquement. Les métropoles allemandes, néerlandaises et nordiques concentrent une part croissante des flux d'investissement, au détriment de Paris et des grandes villes françaises, dont les perspectives à moyen terme sont jugées plus incertaines. La demande locative reste soutenue, mais les arbitrages se font plus sélectifs, avec une prime accordée aux actifs offrant une visibilité réglementaire et fiscale.

Le marché du bureau : une reprise freinée par les incertitudes

Alors que les signes de reprise observés en juin semblaient prometteurs, la dynamique du marché tertiaire s'essouffle légèrement en cette fin de trimestre.

Les volumes d'investissement restent en retrait, notamment en France, où les incertitudes politiques ralentissent les décisions d'engagement.

Néanmoins, les zones centrales des grandes capitales européennes continuent de bénéficier d'une demande soutenue pour des espaces de travail modernes, flexibles et durables. Les exigences ESG, la modularité des espaces et l'intégration de services restent des critères clés dans les arbitrages.

Les actifs obsolètes, énergivores ou mal situés subissent une décote croissante. Leur repositionnement devient plus complexe dans un environnement financier tendu, où les coûts de transformation sont alourdis par la hausse des taux et la raréfaction des financements.



L'hôtellerie : un été contrasté selon les régions

Le secteur hôtelier européen a connu une saison estivale globalement positive, mais les disparités régionales se creusent. L'Espagne, le Portugal et la Grèce ont bénéficié d'un afflux touristique record, porté par le retour des clientèles internationales et une météo favorable. En revanche, la France a vu sa fréquentation légèrement fléchir, notamment dans les zones urbaines, en raison des tensions sociales et politiques qui ont affecté l'image du pays à l'étranger.

Les taux d'occupation restent élevés dans les zones balnéaires et les destinations culturelles, mais les investisseurs hôteliers adoptent une posture plus prudente, en attente de signaux politiques clairs et d'une stabilisation durable du climat institutionnel.



2 | Ce qui change sur l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre

Augmentation du ratio immobilier

La stratégie d'investissement de SwissLife ESG Dynapierre évolue pour mieux refléter les réalités du marché et renforcer la robustesse du fonds. Cette nouvelle orientation vise à offrir davantage de lisibilité, de performance et de résilience aux porteurs.

Nouvelle répartition des actifs

- Immobilier : Depuis le mois d'Aout 2025, la poche immobilière représente 75 % de l'actif, avec une allocation pouvant ponctuellement varier entre 60 % et 95 % en fonction des dynamiques d'investissement et de désinvestissement.
- Instruments financiers : jusqu'à 35 % de l'actif, pour une diversification maîtrisée et agile.
- Liquidités : minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV.

Une réflexion amorcée sur le régime ELTIF

Nous suivons avec attention l'évolution du cadre réglementaire des fonds ELTIF (European Long-Term Investment Fund), qui pourrait offrir de nouvelles opportunités aux OPCI Grand Public tel que l'OPCI SwissLife ESG Dynapierre. Nos équipes étudient actuellement les modalités et les bénéfices potentiels de cette option, dans l'idée de poursuivre l'évolution de la stratégie...à suivre!

Rééquilibrage du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier de SwissLife ESG Dynapierre va être progressivement rééquilibré afin de réduire la part des bureaux et l'exposition à la France. Cette évolution vise à diversifier davantage les investissements vers des actifs situés dans des zones européennes jugées dynamiques, susceptibles d'offrir de nouvelles opportunités de performance. Ce repositionnement a pour objectif de mieux répartir les risques et d'adapter la stratégie aux évolutions du marché. Plusieurs cessions d'actifs ont d'ores et déjà été identifiées pour les prochains mois, afin d'accompagner cette transition. Les actifs ciblés présenteront des perspectives de rendement attractives, tout en tenant compte de leur stabilité et de leur potentiel à long terme. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de renforcer la résilience du portefeuille au bénéfice des porteurs.

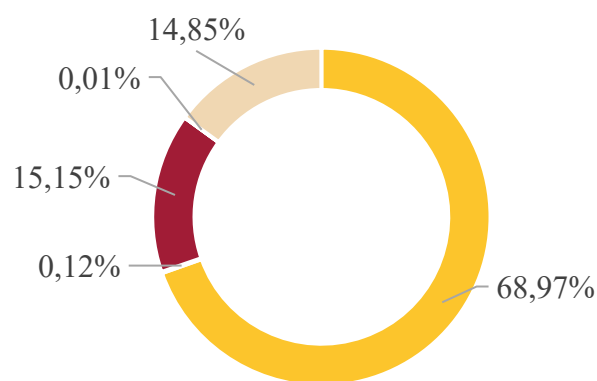
Répartition du patrimoine immobilier

A fin septembre 2025, la poche immobilière est composée majoritairement d'actifs de bureaux (69,87 %) principalement parisiens, et d'hôtels (15,15 %) en Espagne. Pour rappel, SwissLife ESG Dynapierre détient 24 actifs immobiliers répartis sur quatre pays (France, Allemagne, Espagne et Belgique).

Cette exposition, principalement dans les grandes métropoles européennes, permet de limiter les risques associés à une concentration trop importante et permet de bénéficier de dynamiques de performance différentes selon les pays.

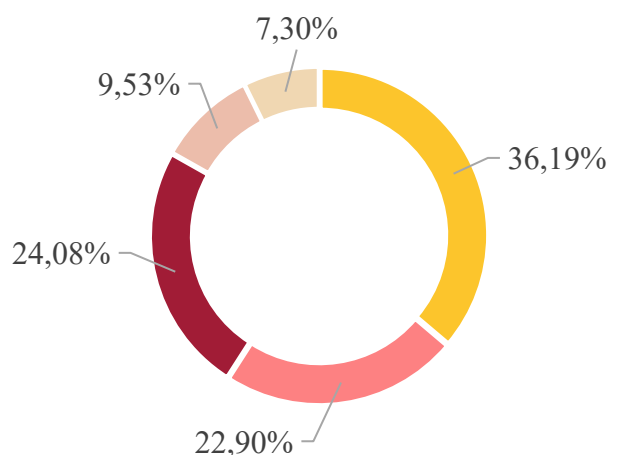
Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

Repartition sectorielle



■ Bureaux ■ Commerces ■ Hôtels
■ Logistiques ■ Services

Repartition géographique



■ Paris ■ IDF ■ Espagne ■ Allemagne ■ Belgique

Renouvellement stratégique sur l'actif "The Artist" à Bruxelles

SwissLife ESG Dynapierre a renouvelé le bail de l'immeuble « The Artist », un actif de bureau de 9 168 m² situé à proximité du Quartier Central des Affaires de Bruxelles.

Le locataire principal, Welkin & Meraki, société de coworking haut de gamme, a renouvelé son engagement via un bail ferme de 9 ans.

Ce succès témoigne de la qualité du travail mené par nos équipes, qui ont su valoriser l'attractivité de cet actif tant par sa localisation stratégique que par son agencement premium dans un marché de bureaux en forte demande.

L'attractivité de l'immeuble s'est confirmée par l'intérêt d'une autre société de coworking souhaitant se positionner sur la prise à bail, ce qui a permis à SwissLife ESG Dynapierre de renégocier à la hausse les conditions locatives et de pérenniser la valeur de l'actif.

La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.



Evolution des valeurs d'expertises - Chiffres au 30/09/25

Les expertises immobilières du trimestre écoulé font état d'une baisse de - 1,14 % de la valeur des actifs sur le trimestre. Cette correction a eu un impact de -0,83 % sur la valeur liquidative (VL) du 15 septembre 2025. Cette évolution concerne principalement certains actifs situés en France, notamment en première couronne de Paris, ces zones étant encore pénalisées par un marché immobilier à l'arrêt. Ce contexte est accentué par la remontée de l'OAT début septembre et par la faible dynamique transactionnelle observée dans le croissant ouest parisien, en particulier à La Défense, Nanterre et Boulogne. Il est important de souligner que la qualité intrinsèque des actifs, de même que leur localisation, ne sont pas remises en cause. Il s'agit donc d'un ajustement technique et mécanique, reflétant les conditions actuelles du marché, sans altération des fondamentaux des actifs concernés.

Analyse de la poche financière

Au troisième trimestre 2025, les marchés financiers ont évolué dans un environnement particulièrement porteur pour les actifs risqués et obligataires. Les actions mondiales ont poursuivi leur dynamique haussière, soutenues l'assouplissement monétaire de la Fed, l'affaiblissement du dollar, et un regain d'optimisme autour de l'intelligence artificielle. Les marchés américains et émergents ont été les principaux contributeurs.

Sur le segment obligataire, la baisse des taux longs, notamment aux États-Unis et en Europe, a renforcé la performance des obligations souveraines. Le crédit a profité d'un environnement plus serein, avec un resserrement des spreads. La décision de la Fed d'abaisser son taux directeur en septembre, motivée par des signaux de fragilité sur le marché du travail, a renforcé l'appétit pour les actifs à durée longue.

Dans ce contexte, la poche affiche une performance de +2.07% depuis le début de l'année. Les principaux contributeurs sont les fonds monétaires et court terme contribuent pour 1.70% (étant donné leur forte pondération dans le portefeuille afin de respecter les niveaux de volatilité requis). Les expositions plus risquées ont été bénéfiques avec +0.27% de la part de nos fonds actions.

Nous restons positifs sur les actifs risqués pour la fin de l'année. Les indicateurs avancés montrent des signes d'amélioration qui devraient outrepasser les craintes quant à un ralentissement du marché de l'emploi. De plus, la reprise du cycle d'assouplissement de la FED devrait bénéficier aux actions. Nous sommes plus mesurés sur les obligations souveraines qui anticipent dorénavant suffisamment de baisse de taux à notre goût.

Composition actuelle de la poche :

- Monétaire/IG court terme : 92.4%
- Actions : 5.45%
- Crédit IG : 2.15%

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au prospectus du fonds et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement. L'investissement sur le produit cité 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.

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. Le placement étant investi uniquement en immobilier d'entreprise, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, à la hausse comme à la baisse. Swiss Life Asset Managers France recommande donc de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et 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/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, Art 6

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