

Exposé

Placements
immobiliers Suisse

Novembre 2016



SwissLife
Asset Managers



Studentvillage ETH Zurich / Höggerberg Wohnen Ost



Environnement économique



Fonds immobiliers
Swiss Life



Fondation de placement Swiss Life :
biens immobiliers



En ligne de mire :
Les résidences étudiantes



Editorial

Chers lecteurs,

L'année 2016 touche à sa fin et pourra elle aussi être qualifiée de bonne année pour les véhicules de placements immobiliers basés VNI. Sur l'exercice 2015/2016, nos supports immobiliers ont atteint des rendements annuels compris entre 5,3% et 6,6%. Depuis son lancement en novembre 2015, notre fonds « Swiss Life REF (CH) Swiss Properties » négocié hors bourse (OTC) a même réalisé une performance de 26,0%, constituant ainsi dès la première année un agio considérable. La rubrique « Environnement économique » vous explique pourquoi l'immobilier suisse demeure un placement attrayant pourquoi la gestion active devient de plus en plus importante.

A la vue de nos résidences étudiantes modernes et très bien situées, j'aimerais redevenir étudiant. Il fait bon vivre et à coûts raisonnables dans les studios, les deux-pièces et les grandes colocations des campus de nos universités. Dans la partie En ligne de mire, vous en apprendrez davantage sur les résidences étudiantes et verrez comment Livit SA gère le quotidien de plus de 800 étudiants.

Je vous souhaite une bonne lecture !

Gerhard Demmelmair

Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Suisse

Environnement économique

Les taux d'inflation ont entraîné une forte progression des intérêts à long terme durant le mois d'octobre. En Suisse, le renchérissement ne devrait toutefois guère s'élever au-dessus de la barre des 0%.

En ligne de mire : la hausse des taux d'intérêt dans les pays développés

Au 28 octobre 2016, les obligations d'Etat des pays développés, totalisant un volume de 8,4 billions de francs, ont affiché un rendement négatif. Rien qu'en Suisse, cette catégorie représente près de 65 milliards de francs pour une dette globale restante de la Confédération d'environ 76 milliards de francs. Les obligations de la Confédération génèrent un rendement négatif sur une période pouvant aller jusqu'à 25 ans. Et ce, alors que les taux d'intérêt ont connu un redressement significatif dans les pays développés au cours du mois d'octobre.

Nous avons été peu surpris de constater que les taux d'inflation ont enregistré une hausse considérable depuis l'été, notamment aux États-Unis. Ceci n'est pas seulement dû à un effet de base statistique du faible prix des produits de base dans la seconde moitié de 2015, mais aussi au fait que les prix du pétrole brut ont pu amorcer une nouvelle relance durant l'automne. Les marchés financiers ont adaptés leurs prévisions en matière d'inflation en conséquence. Il n'y a donc pas de raison que la Banque centrale américaine ne revoie pas les taux d'intérêt à la hausse en décembre. En revanche, la Bank of Japan et la Banque centrale européenne (BCE) vont maintenir leur politique monétaire très accommodante. La Banque nationale suisse devrait suivre l'exemple de la BCE.



Conjoncture en Suisse

En Suisse aussi, on constate, dans une moindre mesure, une hausse du taux d'inflation général. Avec la publication de l'indice de la consommation pour le mois d'octobre, le taux de renchérissement atteindra pour la première fois depuis juin 2014 une valeur positive. Conformément à nos prévisions, l'inflation moyenne sur 2017 devrait tabler autour de 0,4%.

Les chiffres du produit intérieur brut (PIB) pour le second trimestre 2016, publiés par le Secrétariat d'Etat à l'économie SECO, se sont révélés étonnamment solides. En comparaison avec le trimestre précédent, le PIB réel a progressé de 0,6%. Parallèlement, le taux de croissance pour le premier trimestre 2016 a été revue à la hausse, de 0,1% à 0,3%. On a donc pu constater avec soulagement que le choc du franc fort avait été absorbé. Toutefois, si l'on regarde plus en détail, on observe que la croissance a été largement soutenue par la consommation publique et la constitution de stocks des entreprises. De la part des ménages et de l'industrie de construction, l'impulsion a en revanche été faible.

Signes de saturation sur le marché du logement locatif

En raison de la politique de taux négatifs et de la pression à l'investissement en découlant, les constructions se sont multipliées l'année dernière. Cette évolution se fait clairement sentir sur le marché du logement locatif. Tandis que l'offre continue de s'étoffer, le besoin en appartements supplémentaires est légèrement en recul depuis 2014 en raison d'une croissance moins soutenue de la population. Ce ralentissement s'explique avant tout par la baisse du nombre de personnes venues de l'étranger pour travailler. Ce sont elles en effet qui ont été à l'origine de la flambée de la demande de logements ces dernières années. Le rapport entre besoin de logements supplémentaires et offre supplémentaire sous forme de nouvelles constructions indique une tendance à la saturation (cf. graphique). Cependant, les courbes sont presque identiques et témoignent pour la Suisse de conditions de marché encore équilibrées. Le taux

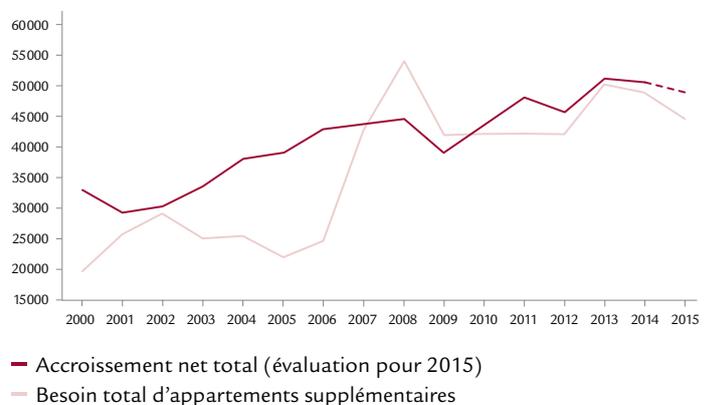
de vacance, en hausse à 1,3% (état de juin 2016), reste modéré, sachant que dans les centres et agglomérations économiquement forts, des taux bien plus bas sont enregistrés.

Facteurs de réussite

Avec la saturation croissante du marché, la qualité de l'emplacement des biens gagne en importance. Sur un marché locatif liquide, des critères comme une situation centrale, une bonne desserte et une offre d'infrastructures locales sont des facteurs de réussite. Les immeubles contenus dans nos véhicules de placement présentent dans l'ensemble des emplacements de qualité supérieure et devraient donc s'imposer malgré les conditions de marchés difficiles.

Swiss Life Asset Managers gère les immeubles selon une approche « Buy and Manage », qui implique notamment des analyses régulières des biens et l'établissement d'un business plan. Une gestion ciblée et un controlling systématique permettent de suivre étroitement les premières locations ainsi que les relocations. Une tarification proactive, une commercialisation orientée clients et un repositionnement spécifique se révèlent des facteurs de réussite dans ce contexte.

Légère tendance à la saturation dans le domaine de la construction de logements



Sources : OFS, SSE, Macrobond, calculs internes

Date limite de rédaction : 28.10.2016



« L'immeuble de cinq étages abrite 193 appartements. »

Résidence pour étudiants « Triaudes » sur le campus de l'EPFL / Université de Lausanne

La commune d'Ecublens, dans l'agglomération ouest de Lausanne, s'est développée avec la capitale vaudoise. Dans les années 1970, le campus de Dorigny, au sud de la commune, est devenu une véritable petite ville à proximité du Lac Léman. Plus de 28 000 étudiants et enseignants de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et de l'Université de Lausanne occupent le plus grand centre de recherche et de formation de Suisse. Rien qu'à l'EPFL, le nombre d'étudiants a progressé de 60 % en dix ans.

En construction une résidence étudiante de cinq étages, au nord du campus, la Fondation de placement Swiss Life répond à la demande croissante de logements. La Confédération suisse est superficiariaire de cette parcelle de plus de

3300 m². C'est la société Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA qui a conçu la résidence « Triaudes », avec 193 appartements et un garage souterrain de 69 places. Ce cabinet d'architectes a déjà réalisé le « Student Housing » et le « Swiss Tech Convention Center » sur le campus de l'EPFL et connaît donc parfaitement le site.

La résidence « Triaudes » propose pour l'essentiel des studios et des appartements de deux à cinq pièces pour une capacité totale de 264 personnes. Les appartements meublés devraient être disponibles d'ici fin juillet 2018. Le projet suscite d'ores et déjà un vif intérêt chez les locataires potentiels.



« Les appartements meublés et les logements de deux à cinq pièces sont adaptés en fonction des besoins des étudiants. »

Fondation de placement Swiss Life, groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN CH0106150136
Date de lancement 01.12.2009
Gérant de portefeuille Gerhard Demmelmair

Chiffres clés au 30.09.2016

Valeur de marché des biens	1895,5 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	179
Taux de location	96,2%
Degré de financement tiers	5,8%
Actifs nets (VNI)	1751,4 mio. de CHF
Performance sur un an (01.10.2015 - 30.09.2016)	6,55%

Performance et portefeuille

La performance totale a atteint 6,55% l'exercice précédent (01.10.2015 - 30.09.2016). Le rendement moyen depuis le lancement le 30.11.2009 se monte à 5,79%. Le portefeuille se compose d'un parc immobilier largement diversifié et axé sur l'usage résidentiel. La stratégie de placement met l'accent sur des immeubles présentant un rendement et une valeur stables et situés dans les agglomérations suisses. Au 30.09.2016, le portefeuille comptait plus de 179 immeubles dont les revenus se répartissent sur plus de 11 000 objets locatifs. 71,6% des revenus locatifs provenaient de l'usage résidentiel, 10,6% ont été générés par les surfaces de bureau.



« Cette véritable plaque tournante est également un coin de détente très apprécié des hommes d'affaires et des élèves. »

La Tessinerplatz de Zurich, une place de choix

La Tessinerplatz doit son nom au granit tessinois à partir duquel fut construite la Gare de Enge en 1927. Cette place est idéalement desservie par quatre lignes de RER et autant de tram. Proche du lac et du centre-ville, elle est très prisée pour l'implantation de bureaux, de points de vente mais aussi de logements.

A midi, les employés et les élèves des environs animent cette agréable place plantée d'arbres. L'offre gastronomique y est vaste et internationale, avec produits frais et de qualité, à déguster sur place ou à emporter. Le nouveau Musée de la FIFA, dont l'architecture confère du caractère à la place, contribue également à la diversité culinaire avec son restaurant et son Sportsbar.

L'immeuble sis Tessinerplatz 1-5, le plus important du groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse en termes de valeur de marché, participe pleinement au développement d'une place qui n'a longtemps été qu'un lieu de passage. Au rez-de-chaussée se trouvent une pharmacie, un magasin Coop Pronto et un restaurant japonais. La vaste partie bureau abrite une société internationale de conseil en entreprises. Enfin, 13 appartements de trois à cinq pièces et 90 places de stationnement très prisées complètent l'offre. L'immeuble remplit idéalement les critères de qualité élevés du portefeuille.



« Emplacement idéal entre le lac et le centre-ville. » (*maison au centre, partie de gauche*)

Fondation de placement Swiss Life, groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse

ISIN CH0136837587
Date de lancement 31.10.2011
Gérants de portefeuille Gerhard Demmelmair

Chiffres clés au 30.09.2016

Valeur de marché des biens 1022,1 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 76
Taux de location 97%
Degré de financement tiers 8,4%
Actifs nets (VNI) 918,1 mio. de CHF
Performance sur un an 5,27%
(01.10.2015 - 30.09.2016)

Performance et portefeuille

La performance totale a atteint 5,27% l'exercice précédent (01.10.2015 - 30.09.2016). Le rendement moyen depuis le lancement le 31.10.2011 se monte à 5,21%. Le portefeuille se compose d'un parc immobilier haut de gamme destiné à l'usage commercial en priorité, et à l'usage résidentiel en complément. La stratégie de placement met l'accent sur des immeubles présentant une excellente situation dans les villes suisses et leurs agglomérations. Au 30.09.2016, le portefeuille comptait 76 immeubles. 40,9% des revenus locatifs provenaient des surfaces de bureau, 10,6% ont été générés par les surfaces de vente. La part résidentielle représente quant à elle 14,4% des revenus.



« Bonne visibilité en raison d'une construction en angle. »

« Aeschenvorstadt 55 » – au cœur du quartier d'affaires de Bâle

L'immeuble « Aeschenvorstadt 55 » est situé en plein cœur du quartier d'affaires de Bâle, très prisé des banques, assurances et cabinets d'avocats. « Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland » a rénové le bien avant de le repositionner.

De construction avec ossature, ce bâtiment de 1978 bénéficie d'une bonne visibilité grâce à sa situation en angle. En 2014, l'enveloppe du bâtiment a été entièrement rénovée. La nouvelle façade métallique respecte le style initial du bâtiment. De plus, le système de refroidissement a été renouvelé et le chauffage urbain choisi pour la production de chaleur. Sur 5400 m² de surfaces de bureaux, les locataires, issus des secteurs du droit, de l'immobilier, de la prévoyance

et des pouvoirs publics, ont installé des postes de travail et espaces clients attrayants.

En 2016, les surfaces du rez-de-chaussée ont été repositionnées suite à l'expiration des contrats de bail. Pour la relocation des 600 m² de surfaces de vente le long du bâtiment, le choix s'est porté sur un locataire qui va ouvrir deux commerces de gastronomie rapide haut de gamme : « Stripped pizza » et « b.good – food from farmers ». Ces deux enseignes répondront à la demande des nombreux employés et habitants du quartier en produits simples et frais. Du fait de la longue durée contractuelle, la sécurité des revenus de l'immeuble a en outre été renforcée.



« Des entreprises de gastronomie haut de gamme répondent à une demande en produits simples et frais. » (Photo : Stripped pizza)

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Date de lancement	31.10.2012
Gérants de portefeuille	Marcel Schmitt Gerhard Demmelmair

Chiffres clés au 30.09.2016

Valeur de marché des biens	821,0 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	30
Taux de location	95,3%
Degré de financement tiers	22,1%
Actifs nets (VNI)	630,4 mio. de CHF
Performance sur un an (01.10.2015 - 30.09.2016)	6,2%

Performance et portefeuille

La performance totale a atteint 6,2% l'exercice précédent (01.10.2015 - 30.09.2016). Le rendement moyen depuis le lancement le 31.10.2012 se monte à 5,4%. Le portefeuille de Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland se compose d'un parc immobilier largement diversifié et axé sur les immeubles commerciaux à valeur stable. Au 30.09.2016, le fonds disposait de plus de 30 immeubles pour une valeur de marché de 821,0 millions de francs. Le taux de location atteint 95,3%. Au 30.09.2016, 55,5% des revenus locatifs provenaient des surfaces de bureaux, et 34,1% des surfaces de vente.



« Un lieu de résidence prisé par les personnes travaillant au Liechtenstein. »

Nouvelle construction avec excellente micro-situation à Buchs, Saint-Gall

Au printemps 2016, « Swiss Life REF (CH) Swiss Properties » a acquis l'immeuble « Bahnhofstrasse 47/49 » construit en 2013 à Buchs, dans le canton de Saint-Gall. Le fonds immobilier investit ainsi à nouveau dans un immeuble bénéficiant d'une excellente micro-situation.

Buchs est le plus grand centre régional entre Coire et Saint-Gall et constitue un lieu de résidence prisé par les personnes travaillant au Liechtenstein. En réaménagement la Bahnhofstrasse, la ville a revalorisé cet axe commercial de 500 mètres. Cette rue plantée d'arbres reliant la gare au centre historique offre aux piétons, aux cyclistes et aux automobilistes d'excellents équipements.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble moderne et apuré, quatre unités de vente louées à des détaillants renommés des secteurs droguerie/parfumerie, mode et édition. Les quatre étages abritent 20 appartements lumineux aux balcons ensoleillés. La répartition de l'espace est moderne et sépare harmonieusement les pièces de vie et de nuit. Au rez-de-chaussée, des places de stationnement sont à disposition des locataires et visiteurs.

Cet immeuble, construit selon les dernières normes, génère au fil des ans des revenus stables et présente de faibles coûts opérationnels et d'entretien. Le mix d'utilisation équilibré et l'état neuf contribuent au profil risque/rendement attractif du fonds.



« Une façade moderne et apurée, un intérieur lumineux et moderne. »

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gérants de portefeuille	Marcel Schmitt

Chiffres clés au 30.09.2016

Valeur de marché des biens	594,8 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	45
Taux de location	96,1%
Degré de financement tiers	21,8%
Actifs nets (VNI)	468,2 mio. de CHF
Performance sur un an	26%

(02.11.2015 – 30.09.2016 sur la base du cours hors bourse)

Performance et portefeuille

La valeur nette d'inventaire a augmenté de 4,04% au cours de l'exercice précédent (02.11.2015 – 30.09.2016). Sur la même période, la performance basée sur le cours hors bourse a atteint 26%. Le portefeuille de Swiss Life REF (CH) Swiss Properties se compose d'un parc immobilier largement diversifié et axé sur les placements à valeur et rendement stables. Au 30.09.2016, le fonds disposait de plus de 45 immeubles pour une valeur de marché de 594,8 millions de francs. Le taux de location atteint 96,1%. Au 30.09.2016, 55,6% des revenus locatifs provenaient des surfaces de bureaux, et 20,3% des surfaces de vente.



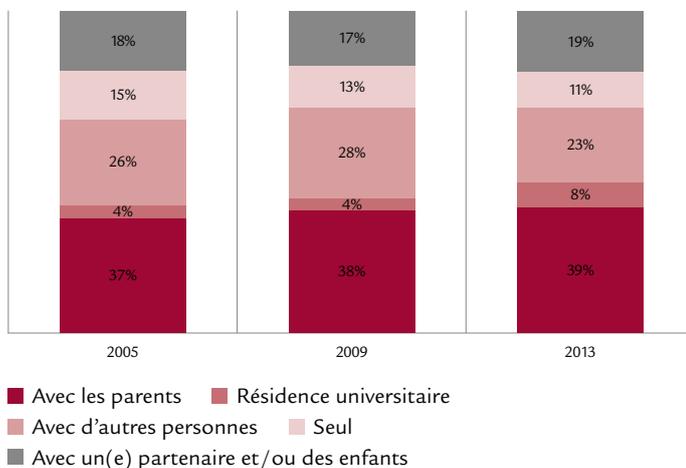
Les résidences étudiantes

La Suisse attire les étudiants. Pourquoi ? Outre la bonne qualité de vie qu'elle offre, la Suisse dispose de hautes écoles jouissant d'une excellente réputation mondiale et arrivant régulièrement en tête dans les classements internationaux.

En 2015, la Suisse comptait près de 238 000 étudiants. La tendance est à la hausse depuis des années. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), ce chiffre augmentera de 1,5% en 2016. Pour les années à venir, on s'attend encore à une hausse, même si de moindre ampleur. Au total, d'ici 2025, 259 000 personnes seront inscrites dans les hautes écoles suisses. Or, tous ces étudiants ont besoin d'un toit.

En Suisse, ils sont 39% à vivre chez leurs parents. Les 61% restants résident hors du domicile familial, situé trop loin, voire à l'étranger. Selon l'OFS, ils optent en priorité pour la colocation (23%) ou un appartement avec leur partenaire et/ou leurs enfants (19%). 11% habitent seuls et 8% en résidence étudiante.

Types de logements d'étudiants à travers le temps



Source : OFS SSEE 2005, 2009, 2013, 2015

Pour les étudiants, trouver un logement se révèle souvent difficile : revenu modeste et logements rares et chers aux environs des grandes écoles, notamment à Zurich et Genève. Les résidences étudiantes sont donc une offre bienvenue. Actuellement, elles sont surtout plébiscitées par les plus jeunes et les étudiants étrangers : 12% des locataires ont moins de 21 ans, seulement 2% ont plus de 35 ans.

Le nombre d'étudiants vivant dans une de ces résidences a cependant doublé en Suisse entre 2009 et 2013. Mais en comparaison européenne, cette part de 8% reste faible. En effet, ils sont 11% en Allemagne et 13% en France à vivre dans des résidences étudiantes. Dans un tiers des pays européens interrogés par eurostudent, cette part dépasse même les 25%.

Même si les différences avec l'étranger sont en partie dues à des particularités géographiques et propres au pays, Swiss Life Asset Managers estime que la faible part en Suisse est davantage liée à une offre trop faible qu'à une demande insuffisante. Il n'y a qu'à voir les taux d'occupation élevés des résidences étudiantes. Autre raison : les faibles taux de vacance et les loyers supérieurs à la moyenne dans les environs des hautes écoles limitent l'offre de logements pour les étudiants. Du côté de la demande, la part d'étudiants étrangers va encore progresser, ce qui constituera une dynamique supplémentaire.

La résidence étudiante « Hönninger Wohnen Ost » et ses 497 chambres (cf. encadré), toutes louées, illustre parfaitement qu'il est possible de concilier la demande des locataires et les intérêts des investisseurs au moyen de projets attrayants. Avec un loyer annuel net de 345 francs par mètre carré de surface utile (y compris parties communes), les revenus sont attractifs au regard de la qualité du site. Une belle réussite, qui devrait être réitérée.

Studentenwohnen Winterthur

Adresse :	Untere Briggerstrasse 31
Nombre de chambres :	105
Aménagement :	chambre simple avec salle de bains individuelle, cuisines communes
Loyer par chambre :	entre 600 à 780 francs par mois, charges comprises
Mise à disposition :	2010
Architecte :	Denkwerk Architekten
Propriétaire :	Swiss Life SA
Page d'accueil :	www.studentenwohnen.ch



Studentvillage ETH Zurich / Höngerberg Wohnen Ost

Adresse :	Paul-Feyerabendhof 1, 3, 5
Nombre de chambres :	497
Aménagement :	64 appartements (6 à 10 pièces), 12 studios avec salle de bains
Loyer par chambre :	entre 590 à 990 francs par mois, charges comprises
Mise à disposition :	2016
Architecte :	Architektick, Tina Arndt et Daniel Fleischmann
Propriétaire :	Swiss Life SA
Page d'accueil :	www.studentvillage.ch



Résidence étudiante de l'EPFL / Université Lausanne

Adresse :	Chemin des Triades
Nombre de chambres :	264
Aménagement :	153 studios individuels, 40 appartements (2 à 5 pièces)
Loyer par chambre :	pas encore défini
Mise à disposition :	2018
Architecte :	Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA
Propriétaire :	Fondation de placement Swiss Life, groupe de placement Immobilier CH
Page d'accueil :	non disponible



Depuis leur mise à disposition, les résidences étudiantes citées sont gérées par Livot SA, en collaboration avec Livot FM Services SA.



Entretien : gérance de résidences étudiantes

Après deux réussites, Swiss Life Asset Managers met actuellement en place son troisième projet de résidence étudiante en Suisse. Wolfgang Stiebellehner, responsable Gérance, explique les particularités et défis inhérents à la gérance de résidences étudiantes.

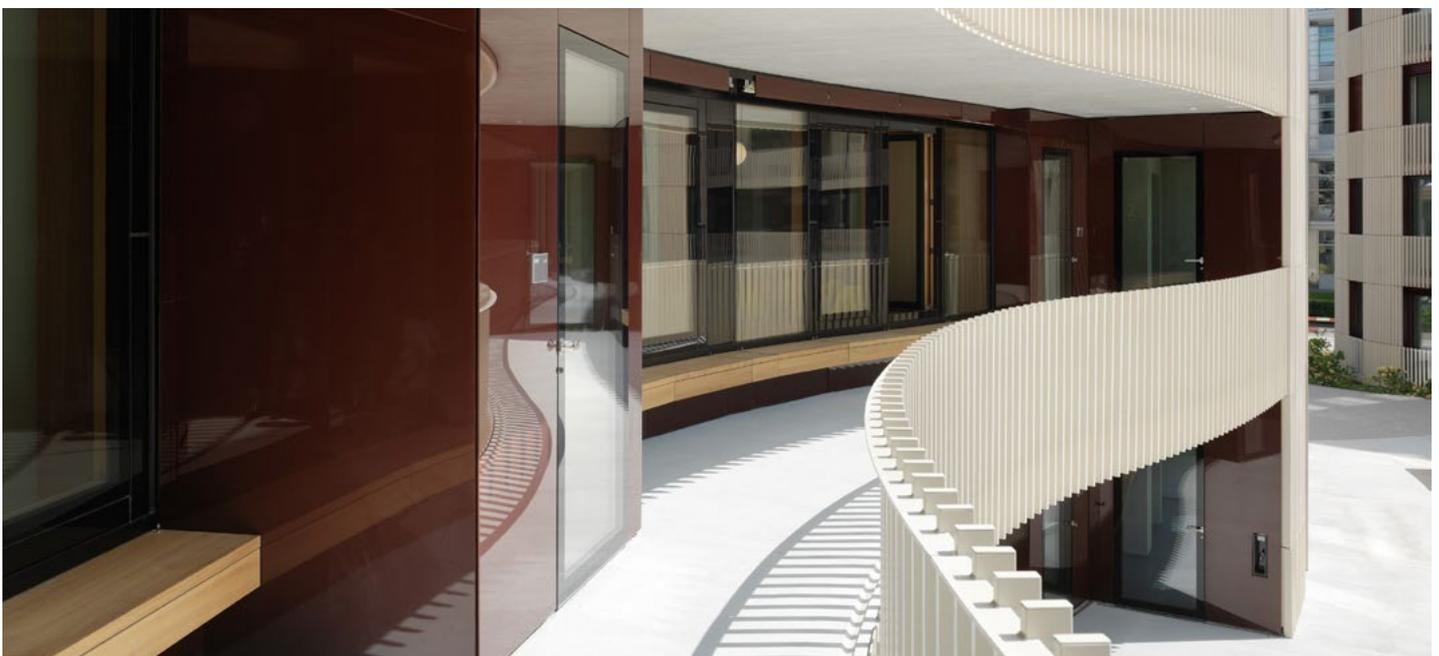
Wolfgang Stiebellehner, Livit SA assure depuis l'été 2016 la gérance de la toute nouvelle résidence étudiante « Höggerberg Wohnen Ost » avec près de 500 chambres sur le campus de l'ETH. Elle gère déjà avec succès depuis 2010 l'immeuble « Studentenwohnen » à Winterthour. En quoi la gérance de tels immeubles est-elle différente de celles des immeubles résidentiels traditionnels ?

La gérance d'une résidence étudiante diffère en plusieurs points : la résidence de l'ETH Höggerberg par exemple héberge 500 étudiants dans 63 appartements et 12 studios. Les chambres sont louées individuellement. A chaque début de semestre, il faut donc établir de nombreux contrats de bail. Des processus efficaces et une organisation parfaite

sont ici essentiels. Les étudiants étant de différentes nationalités, le gérant doit en outre disposer de bonnes connaissances linguistiques. De manière générale, il est important de savoir bien communiquer, de faire preuve de compréhension et d'ouverture envers des personnes jeunes et de cultures différentes. Il faut aussi que l'échange fonctionne avec l'école responsable car les dossiers des candidats sont étudiés sur la base de leur inscription. En termes de chiffres, une gestion simple des charges (souvent sous forme de forfait) et un reporting efficace au propriétaire sont aussi des facteurs de réussite. Enfin, le mobilier de base compris dans la prestation doit être mis à disposition à long terme et à faibles coûts.

Vous évoquez l'importance de la communication. Comment et par quels canaux communiquez-vous avec les locataires ?

90% de la communication se fait en ligne, c'est-à-dire par Internet et e-mail, parfois aussi via Facebook, Messenger et WhatsApp. Lors de la remise des clés, l'étudiant reçoit un document de bienvenue comportant les informations pertinentes dans plusieurs langues. A des fins d'efficacité, la



communication est assurée par le « chef de la colocation » après la remise de la chambre. Des informations générales sont publiées sur le site Internet de la résidence mais aussi sur le traditionnel panneau d'affichage à l'entrée.

Quelles exigences avez-vous envers les gérants ?

Outre les connaissances linguistiques (surtout l'anglais), je dirais tout simplement qu'ils doivent avoir plaisir à travailler avec des jeunes et à côtoyer différentes cultures. Ils doivent aussi faire preuve de souplesse et de réactivité et être disposés à apporter leur aide dans des problèmes généraux concernant le logement.

Quel est le rôle du Facility Management ?

Le Facility Management a un rôle central. La résidence ETH Höggerberg en est un excellent exemple : Livit FM Services SA y est présente avec un front office qui réalise près de 80 % des prestations de gérance sur place. C'est elle notamment qui effectue les remises de clés et répond directement aux questions des locataires. Le Facility Management gère également les parties communes et les chambres d'invités, et tient en outre un kiosque proposant des produits du quotidien. En tant qu'entreprise de gérance, Livit SA s'occupe des tâches de back office, c'est-à-dire de la gestion des contrats et de la collaboration avec les propriétaires et les écoles.

En quoi Livit se démarque-t-elle dans la gérance de résidences étudiantes ? Quelle valeur ajoutée les investisseurs sont-ils en droit d'attendre ?

Livit se démarque par une grande souplesse, un solide savoir-faire et des solutions innovantes. Les investisseurs bénéficient de l'interaction optimale entre la gérance et le Facility Management. L'expérience de Livit transparait dans l'efficacité des processus de gérance et dans la gestion des besoins des étudiants.



Wolfgang Stiebellehner
Responsable gérance, Livit SA

Livit SA

est une entreprise suisse de longue tradition dans le Real Estate Management. Depuis 1999, elle est une filiale à 100 % de Swiss Life, prestataire de solutions complètes en prévoyance globale et en finances. Elles comptent 470 collaborateurs répartis sur neuf succursales en Suisse. Forte de ses plus de 50 années d'expérience dans le Real Estate Management, Livit est un partenaire solide pour les propriétaires privés et institutionnels. Livit FM Services SA, filiale de Livit SA, se concentre sur les services de Facility Management pour les immeubles commerciaux et résidentiels.



SwissLife
Asset Managers

Real Estate – faits et chiffres



Actifs sous gestion et sous administration

(en mia de CHF)

	AuM	REuA ¹⁾	AuMA ²⁾
Total	202.2	28.4	230.6
REuMA ³⁾	40.0	11.3 ⁴⁾	Total REuMA
Livit		17.1	68.4

¹⁾ Real Estate under Administration (not included in Swiss Life AuM definition)

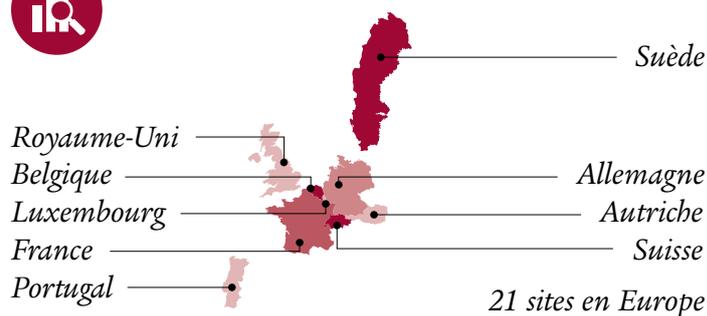
²⁾ Assets under Management and Administration

³⁾ Real Estate under Management and Administration (Swiss Life Asset Managers, incl. Corpus Sireo)

⁴⁾ Corpus Sireo



Marchés clés



Volume des transactions immobilières

10.9
(en mia de CHF)

Collaborateurs

> 1000



Nos solutions en matière de placements immobiliers

Fondation de placement Swiss Life – Immobilier
groupe de placement Immobilier Suisse
groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse

Swiss Life Asset Managers – fonds immobiliers
Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland
Swiss Life REF (CH) Swiss Properties Switzerland



Contacts

Gerhard Demmelair | Head Real Estate Portfolio Management

Third-Party Asset Management Suisse

Ligne directe +41 43 284 33 45 | gerhard.demmelair@swisslife.ch

Khoa Trinh | Head Real Estate Acquisition, Divestment & Construction

Real Estate Suisse

Ligne directe +41 43 284 69 52 | khoa.trinh@swisslife.ch

Tous les chiffres au 30 juin 2016, sauf mention contraire

www.swisslife-am.com

Swiss Life REIM (Switzerland) AG : General-Guisan-Quai 40, Case postale, 8022 Zurich, Tél : +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com

Mentions obligatoires : Editeur : Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurich • Rédaction : Gerhard Demmelair / Swiss Life Asset Managers, Paolo Di Stefano / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Marc Brüttsch / Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers • Mise en page / design : The PR Factory, Dolderstrasse 17, 8032 Zurich • Photos : Jones Lang LaSalle AG, Hardstrasse 201, 8005 Zurich ; Archive Swiss Life Asset Managers • Parution : semestrielle

Clause de non-responsabilité : Nous avons fait preuve de toute la diligence nécessaire afin de nous assurer de l'exhaustivité et de l'exactitude des données contenues dans le présent document. Les calculs de Swiss Life Asset Managers sont fondés sur des données de prestataires tiers de confiance. La présence d'erreurs et de fautes ne saurait cependant être totalement exclue. Swiss Life Asset Managers ne peut être tenu pour responsable des erreurs et/ou des actions engagées sur la base de ces données. Ce rapport a été établi à des fins informatives uniquement et ne peut en aucun cas être interprété comme une incitation, une offre ou une recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement.