

Novembre 2020

Exposé

Placements immobiliers en Suisse



SwissLife
Asset Managers



« Rhyvage » Rheinfelden –
vivre au bord du Rhin

Centrale sur le toit –
un bien commercial muni d'un système photovoltaïque

Résister aux turbulences –
la stabilité des actifs résidentiels

Sommaire

3

Covid-19 : l'impact sur les marchés immobiliers

Un mélange de suppositions et de certitudes

4

« Rhyvage » Rheinfelden

Logement avec services supplémentaires au bord du Rhin

6

Hôtel capsule à Zurich

Un hôtel innovant et à bon prix dans la vieille ville

8

« Sunnepark » Grenchen

Logement intergénérationnel sur le versant sud du Jura

10

Photovoltaïque à Dietlikon

Couverture de 30 à 50% des besoins en électricité du bien commercial

12

« Lindenpark » Worblaufen

Conception flexible et micro-situation parfaite

14

Garantie en temps de crise

Même en ces temps turbulents, les actifs résidentiels génèrent des rendements stables



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

« L'homme peut parfois construire de grandes choses avec les pierres qui entravent sa route. » La citation de Goethe n'a jamais semblé aussi vraie qu'en cette période unique. Le confinement a restreint notre vie sociale. Les conséquences économiques sont encore incertaines, mais les mutations structurelles devraient s'accélérer considérablement. Le secteur de l'immobilier doit démontrer sa force d'innovation et ses pratiques commerciales durables.

Découvrez l'« hôtel capsule » original situé dans la ville de Zurich ou la grande installation photovoltaïque dédiée à couvrir les propres besoins d'un bien à Dietlikon. Nos projets de nouvelle construction ont pu être poursuivis grâce à des concepts de protection et à l'engagement de spécialistes, permettant à des espaces de vie attrayants comme les constructions « Rhyvage » et « Sunnepark » de voir le jour.

Bonne lecture ! Et surtout, prenez soin de vous.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Demmelmair', written in a cursive style.

Gerhard Demmelmair
Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Suisse

Le Covid-19 refait le monde à sa façon

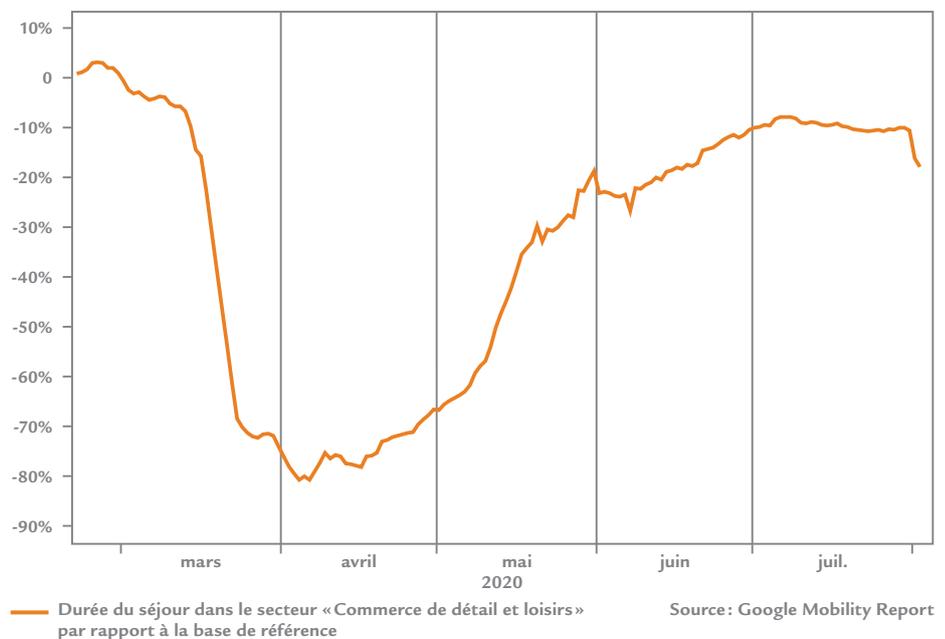
L'année 2020 est profondément marquée par le Covid-19. Pas un journal, pas une émission d'information ou discussion – privée ou professionnelle – qui fasse l'impasse sur ce sujet. Et une question subsiste : y aura-t-il un « après » et, si oui, à quoi ressemblera-t-il ?

Francesca Boucard, Senior Economist Real Estate

La patience est de mise. La joie d'avoir survécu ensemble au confinement a cédé sa place à un autre état émotionnel : plus la situation persiste, plus le monde attend impatientement le vaccin qui apportera la délivrance. Les spécialistes temporisent : « pas aujourd'hui, mais peut-être demain ». En attendant, chacun échafaude ses théories sur l'« après-crise ». On compare la situation avec la crise financière de 2008 et la crise de l'euro qui a suivi. Mais contrairement au passé, un soutien fiscal et monétaire a été fourni rapidement et en grande quantité, et ce flux ne tarit pas. La faiblesse persistante des taux d'intérêt soutient la demande des investisseurs en immobilier. Reste à savoir avec quel profil de risque, dans quels secteurs et à quelles conditions.

Le commerce de détail, la gastronomie, l'hôtellerie et la restauration sont les plus touchés par la pandémie. La percée des ventes en ligne accompagnée d'une sorte d'effet d'habitude devrait changer durablement le commerce de détail. Avec pour résultat moins de surfaces physiques, mais plus de systèmes hybrides et un intérêt croissant pour la logistique. Pour rester attrayant, ce type de commerce doit présenter l'un des trois facteurs déterminants. Premièrement : acheter est affaire de commodité. On doit pouvoir faire ses achats sans perte de temps, en rentrant chez soi. Deuxièmement : la valeur des biens est un argument clé de vente, par exemple pour un discounteur. Ou troisièmement : l'expérience compte. On vise ainsi à instaurer une sorte de lieu d'échange

Évolution de la mobilité en Suisse depuis l'apparition de la COVID-19



où l'être humain et ses interactions personnelles figurent au premier plan.

Le secteur résidentiel a une fois de plus été un havre de sécurité pendant la crise, car le besoin d'espace protégé s'accroît en période d'incertitude. Les tendances récessionnistes dans le monde entier peuvent toutefois affaiblir le pouvoir d'achat des locataires et donc aussi faire baisser les loyers.

Qu'est-ce que cela signifie pour l'investissement immobilier ? La demande de surface est déterminée par le comportement humain. Mais la pandémie peut changer la donne : suis-je encore disposé à habiter loin de mon lieu de travail, à quelle

fréquence accepterais-je de travailler de chez moi, dois-je encore faire mes courses en personne ?

Pour l'heure, nous pouvons certes faire des hypothèses sur la manière dont les gens se comporteront demain, mais comme pour le vaccin, il existe des impronérables et il faudra s'armer de patience : seul le temps dira si, quand et comment ces changements interviendront. ■

Clôture de la rédaction : 5 août 2020

Complexe « Rhyvage » Qualité de vie au bord du Rhin

La Fondation de placement Swiss Life réalise actuellement 132 appartements locatifs à Rheinfelden, sur les rives du Rhin.

Cet endroit historique jouxte l'Augusta Raurica, la plus ancienne ville romaine en Suisse. Avec sa vieille ville sans voitures et ses nombreux magasins et cafés, Rheinfelden est dotée d'un charme médiéval encore perceptible aujourd'hui.

La localité est parfaitement desservie par les transports en commun. En voiture comme en train, on peut rejoindre Bâle en un rien de temps. La gare se situe également à quelques minutes à pied du complexe résidentiel « Rhyvage ». A proximité immédiate se trouvent de nombreux commerces, acces-

sibles en toute sécurité grâce à un garage souterrain. En raison de sa situation au bord du Rhin, le complexe dispose d'une zone de détente à proximité directe.

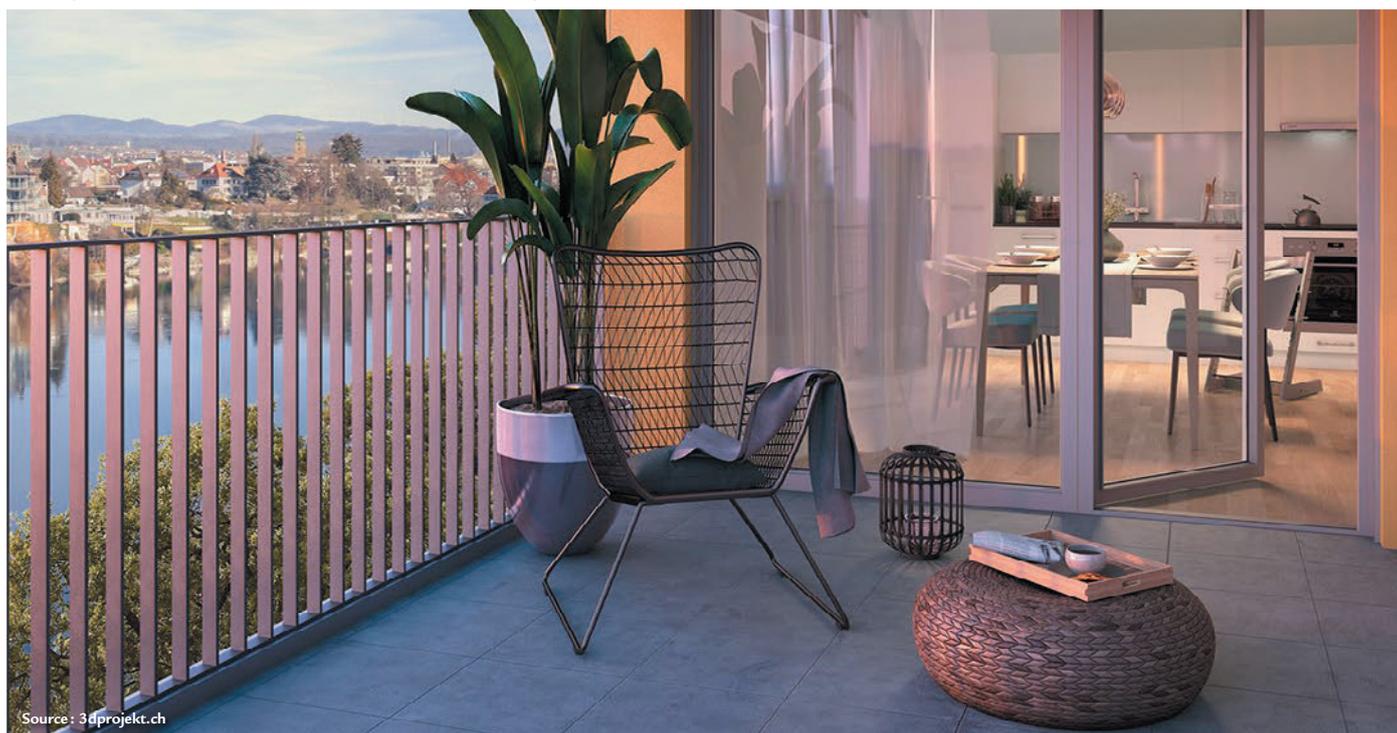
La nouvelle construction se distingue par un large éventail d'appartements de tailles et de conceptions différentes. Nombre d'entre eux offrent une vue directe sur le Rhin.

Trois bâtiments (E3 à E5) sont réalisés pour le groupe de placement Immobilier Suisse de la Fondation de placement Swiss Life. Le bâtiment E2 sera repris clé en main par le groupe de placement Immobilier Suisse Age et Santé de cette même fondation.

Tous les locataires peuvent utiliser les services du réseau « bonacasa » via l'assistance du complexe, une ligne d'assistance ou une application. Ces moyens permettent de faire appel à des services de ménage, de transport ou de livraison de nourriture. Les locataires du bâtiment E2 (groupe de placement Age & Santé) sont en outre reliés à une centrale d'urgence 24h/24 et 7j/7.

Il sera possible d'emménager dans le complexe résidentiel « Rhyvage » à compter du 1^{er} avril 2021. Les appartements suscitent dès à présent un vif intérêt et devraient entraîner un taux d'occupation élevé. ■

Le complexe est situé directement sur les rives du Rhin, à proximité immédiate d'une zone de loisirs.



Source : 3dprojekt.ch



Source: Foto Werder

Les travaux de construction avancent bien. L'emménagement est prévu au 1^{er} avril 2021.

Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN CH0106150136

Date de lancement 01.12.2009

Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

Chiffres clés au 30.09.2020

Valeur de marché des biens 3043,0 mio. CHF

Nombre de biens 235

Taux de location 97,1%

Taux de financement tiers 7,9%

Actifs nets (VNI) 2705,7 mio. CHF

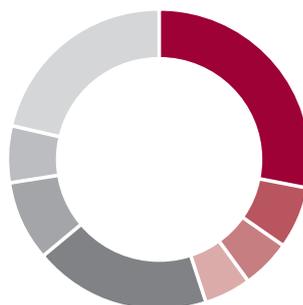
Performance en glissement annuel 4,02%

Performance 2019 5,37%

Performance 2018 5,36%

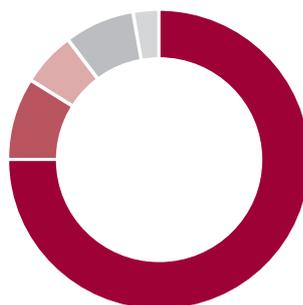
Performance 2017 6,06%

Performance depuis le lancement 5,65% p. a.



Répartition géographique

Zrich	28,3%
Berne	6,5%
Suisse centrale	5,1%
Suisse romande	4,9%
Suisse du Nord-Ouest	19,0%
Suisse orientale	9,2%
Sud de la Suisse	6,2%
Région lémanique	20,8%



Répartition par usage

Logements	75,5%
Bureaux	8,4%
Vente	6,1%
Parking	7,6%
Affectations secondaires	2,4%

Hôtel capsule au cœur de la vieille ville de Zurich

Entre 2016 et 2019, le nombre de nuitées à Zurich a augmenté d'environ 19%. Une tendance qui reflète la demande croissante de lits d'hôtel dans les villes suisses.

Pour les voyageurs économes (jeunes ou étudiants), il est très difficile de trouver des hôtels abordables dans les centres-villes. C'est pourquoi un concept d'hébergement nouveau et original leur est désormais proposé.

Entièrement rénové en 2018, l'immeuble Schiffplände 26 est situé au cœur de Zurich et à quelques mètres de la Limmat. Dans le cadre de la relocation, l'opérateur hôtelier Green Marmot a pu être choisi comme locataire du premier étage afin d'y

exploiter le premier hôtel capsule de la ville. Issu d'Asie, ce concept prévoit l'hébergement des clients dans de petites capsules. Celles-ci peuvent être fermées à l'aide d'un rideau afin de préserver l'intimité. Il existe des capsules individuelles et des capsules avec un lit double.

Toutes les capsules disposent d'un éclairage et d'un accès à Internet. Une salle de bains spacieuse et moderne est à la disposition des voyageurs. Le concept innovant se concentre sur l'essentiel, aucune restauration n'est donc proposée. L'hôtel est entouré de nombreux cafés et restaurants.

L'exploitation a pu être lancée en juin 2020. Cette période, au cœur de la crise

du coronavirus, s'est avérée très difficile pour l'opérateur. Il est toutefois convaincu qu'un taux d'occupation élevé pourra être atteint rapidement.

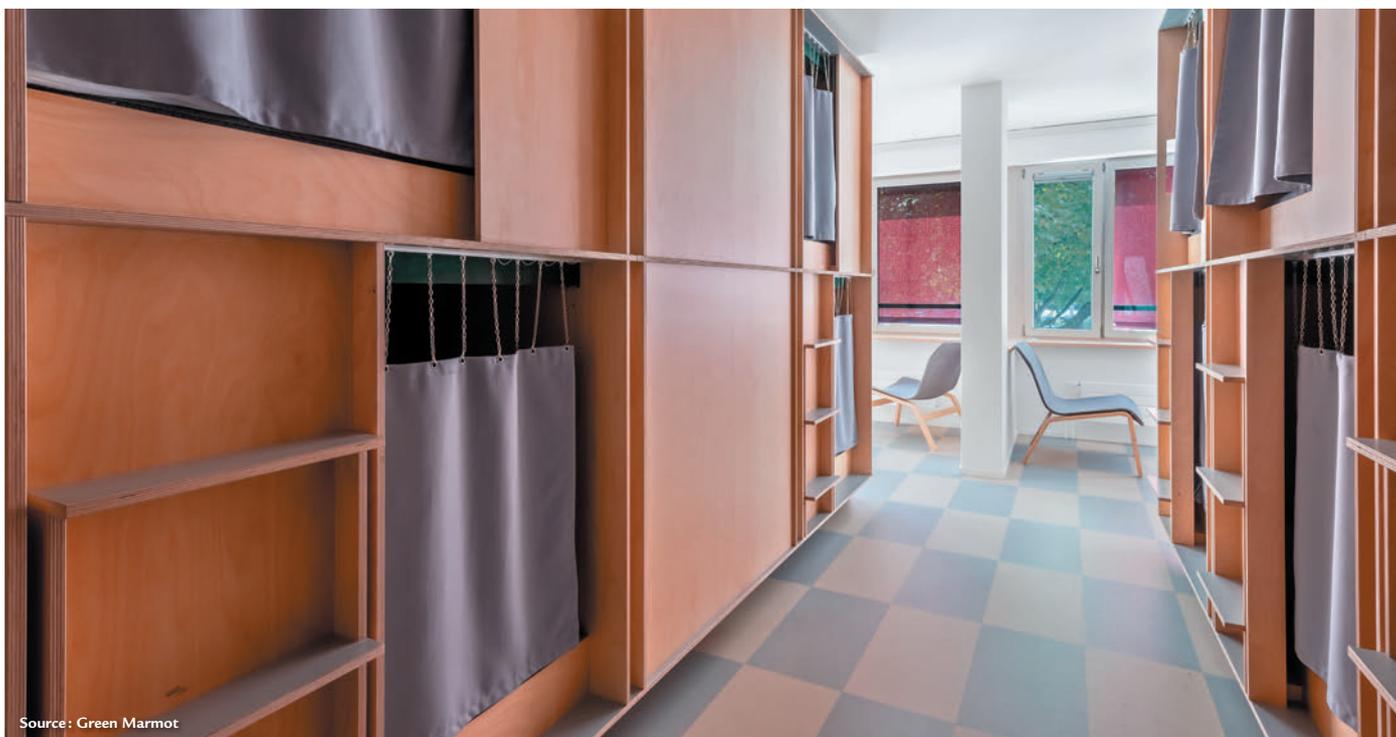
Les autres étages donnant sur le lac de Zurich sont loués à des entreprises du secteur des services.

Au rez-de-chaussée se trouvent un magasin de mode et un restaurant qui bénéficient de la fréquence élevée de passants sur la promenade Schiffplände. ■

Regard derrière les rideaux: une «capsule de sommeil» simple et confortable pour les voyageurs au budget serré.



Source : Green Marmot



Source: Green Marmot

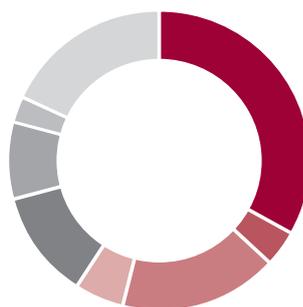
Vue à l'intérieur du premier hôtel capsule zurichois. Les «capsules de sommeil» se trouvent derrière les rideaux.

**Fondation de placement Swiss Life:
groupe de placement Immeubles
commerciaux Suisse**

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

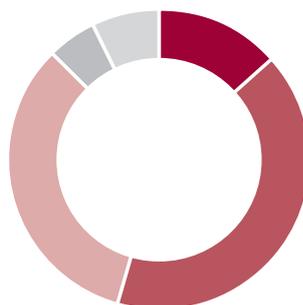
Chiffres clés au 30.09.2020

Valeur de marché des biens 1518,0 mio. CHF
Nombre de biens 93
Taux de location 97,1 %
Taux de financement tiers 13,4 %
Actifs nets (VNI) CHF 1272,7 Mio.
Performance en glissement annuel 3,81 %
Performance 2019 4,90 %
Performance 2018 4,97 %
Performance 2017 5,55 %
Performance depuis le lancement 5,12 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	33,8 %
Berne	3,9 %
Suisse centrale	17,0 %
Suisse romande	5,1 %
Suisse du Nord-Ouest	11,4 %
Suisse orientale	8,3 %
Sud de la Suisse	2,8 %
Région lémanique	17,7 %



Répartition par usage

Habitation	14,0 %
Bureaux	40,7 %
Vente	33,6 %
Parking	5,3 %
Affectations secondaires	6,4 %

Sunnepark Grenchen : là où les générations se sentent chez elles

Située sur le versant sud du Jura, la ville de Granges est entourée de zones de loisirs idylliques et parfaitement desservie par l'autoroute et par deux gares. Les centres locaux de Bienne et de Soleure sont à 9 et 14 minutes en train. Granges a une longue tradition dans l'industrie horlogère. Aujourd'hui encore, de nombreux fabricants et fournisseurs de montres de renom y ont leur siège.

Un complexe comprenant 69 appartements et une garderie est en cours de réalisation sur l'ancien site de l'hôpital cantonal. Le centre-ville et la gare centrale sont accessibles en bus en trois minutes environ. Les commerces ainsi que les offres

de loisirs, de culture et de sport sont à quelques minutes à pied.

La nouvelle construction est située juste à côté de l'établissement médico-social Sunnepark et offre un espace de vie attrayant pour toutes les générations. Les immeubles locatifs s'intègrent harmonieusement dans l'environnement verdoyant. L'architecture élégante offre une image de quartier harmonieuse et une atmosphère agréable. Grâce aux plans conçus de façon ouverte et aux grandes surfaces vitrées, les pièces sont baignées de lumière. Des matériaux de haute qualité et des pièces intelligemment agencées offrent de nombreuses possibilités pour réaliser ses idées d'amé-

nagement. Tous les appartements sont construits sans seuil, ce qui permet aux résidents d'y vivre aussi longtemps que possible.

Si nécessaire, les locataires peuvent faire appel aux nombreux services fournis par l'établissement médico-social Sunnepark (service de nettoyage ou de blanchisserie ou services médicaux). Etant donné que la garderie est située dans le bâtiment même, les plus jeunes résidents restent dans leur environnement habituel. ■

Ce complexe de 69 appartements construits sans seuil s'insère harmonieusement dans la verdure environnante.



Source: Mirel Miron



Source: Mirel Miron

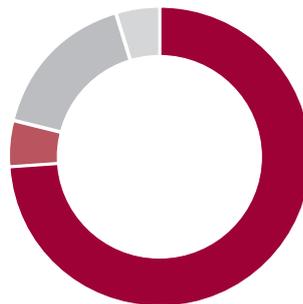
Les appartements baignés de lumière séduisent par un plan ouvert et de grandes fenêtres.

Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immobilier Suisse Age et Santé

ISIN CH0385556482
Date de lancement 01.12.2017
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

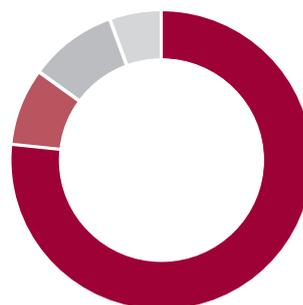
Chiffres clés au 30.09.2020

Valeur de marché des biens 300,1 mio. CHF
Nombre de biens 10
Taux de location 98,8 %
Taux de financement tiers 17,7 %
Actifs net (VNI) 243,2 mio. CHF
Performance en glissement annuel 4,93 %
Performance 2019 5,08 %
Performance 2018 5,18 %
Performance 2017 n/a
Performance depuis le lancement 5,45 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	73,9%
Berne	5,0%
Suisse du Nord-Ouest	16,5%
Suisse orientale	4,6%



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	76,7%
Etablissements de soins et maisons de retraite	8,9%
Biens dédiés à la santé	0,0%
Services et vente	8,3%
Affectations secondaires et parking	6,1%

Contribution à la durabilité : installation photovoltaïque à Dietlikon

L'immeuble commercial « Industriestrasse 32 » a été construit en 2005 dans la zone commerçante particulièrement fréquentée de Dietlikon. Le bien abrite sur deux étages quatre magasins avec leurs espaces logistiques, notamment Maison du Monde et Esprit. Il est entouré d'autres chaînes commerciales connues comme IKEA, H&M, Jumbo et Coop.

Le bâtiment nécessite, notamment aux heures d'ouverture, de l'électricité pour la ventilation, les escaliers roulants, les ascenseurs ainsi que l'éclairage du parking et du centre. Le besoin en électricité pour les parties communes s'élève à environ 350 000 kilowattheures par an, ce qui

correspond à la consommation annuelle d'environ 100 ménages. Avec un besoin d'électricité qui se fait surtout ressentir durant la journée et une surface de toit plane de la taille d'un demi-terrain de football, le bâtiment réunit les conditions idéales pour exploiter une installation solaire de façon efficace.

Dans le cadre de la stratégie de développement durable de Swiss Life, une installation photovoltaïque a été installée sur le toit en 2020. Environ 90% de l'électricité est consommée sur place par les installations du bien, les 10% restants sont réinjectés moyennant rémunération. La nouvelle installation permet de couvrir les

besoins en électricité générale à hauteur de 30 à 50% grâce à l'énergie solaire. Autrement dit : l'installation serait en mesure de fournir de l'électricité à environ 30 à 50 ménages.

Le fonds Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland investit dans des immeubles commerciaux bien situés et présentant une grande stabilité de rendement. Suite à une augmentation de capital en 2020, cinq immeubles de bureaux haut de gamme ont été acquis à Zurich, Saint-Gall et Montreux. ■

La surface de toit plane de la taille d'un demi-terrain de football garantit une exploitation efficace de l'énergie solaire.



Source: SunTechnics Fabrisolar AG



Source: SunTechnics Fabrisolar AG

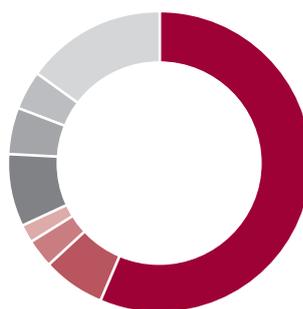
L'installation offre une capacité suffisante pour fournir de l'électricité à 30 à 50 ménages.

**Fonds immobilier Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX)
Commercial Properties Switzerland**

ISIN LU0820924123
Date de lancement 01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

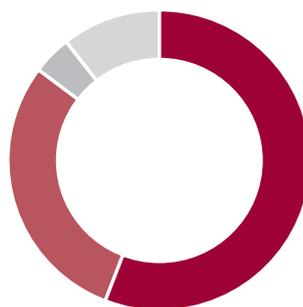
Chiffres clés au 30.09.2020

Valeur de marché des biens 1205,4 mio. CHF
Nombre de biens 40
Taux de location 96,6 %
Taux de financement tiers 19,8 %
Actifs nets (VNI) CHF 936,4 Mio.
Performance en glissement annuel 3,26 %
Performance 2019 4,17 %
Performance 2018 4,62 %
Performance 2017 4,92 %
Performance depuis le lancement 4,92 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	55,2 %
Berne	5,9 %
Suisse centrale	2,6 %
Suisse romande	1,9 %
Suisse du Nord-Ouest	8,4 %
Suisse orientale	6,1 %
Sud de la Suisse	3,7 %
Région lémanique	16,2 %



Répartition par usage

Bureaux	56,6 %
Vente	27,1 %
Parking	4,8 %
Affectations secondaires	11,5 %

Centre d'affaires Lindenpark: à cinq minutes de la gare de Berne

Le bâtiment de bureaux « Lindenpark » se situe directement à la gare de Worblaufen. Le trafic régional Berne-Soleure dessert le nœud de transport situé au nord de Berne via trois lignes de RER et deux lignes de bus. Il existe une douzaine de liaisons ferroviaires par heure vers la capitale. Le trajet jusqu'à la gare centrale ne dure que cinq minutes, donc moins que pour rejoindre d'autres bureaux situés en ville.

Le bâtiment offre environ 7000 m² de surface de bureaux avec un éclairage optimal. Outre les « open spaces » et les salles de réunion, l'espace peut accueillir les idées commerciales les plus diverses. La surface a été utilisée pendant des années

par les CFF, locataire unique qui a quitté les lieux fin 2020.

Swiss Life Asset Managers a profité d'une certaine avance pour lancer la relocation mi-2019 au moyen d'instruments de commercialisation professionnels. Avec succès: dès 2021, une entreprise informatique locale reprendra à long terme environ les trois quarts de la surface de bureaux. Nous attribuons cette réussite à la forte implication d'asset management, à la commercialisation, mais aussi à la bonne micro-situation sur le site de Worblaufen. Nous partons du principe qu'une liaison étroite avec les transports publics, comme c'est le cas ici, gardera son

importance une fois la crise passée.

Au cours des prochaines années, le trafic régional Berne-Soleure sera au cœur de divers projets d'infrastructure qui augmenteront la cadence des RER. Un nouveau complexe est aussi prévu directement à côté de la gare. Il revalorisera la micro-situation par le biais de nouvelles offres. Combiné avec une commercialisation appropriée, l'environnement semble donc adapté pour enregistrer de nouveaux succès locatifs à l'avenir. ■

Carrefour intéressant : la gare centrale de Berne est accessible en 5 minutes via une douzaine de RER.



Source: Foto Werder



Source: Foto Werder

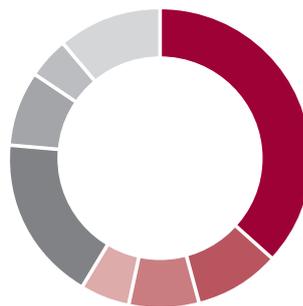
Grâce à l'excellente micro-situation, les trois quarts des surfaces de bureaux ont pu être loués à une entreprise informatique locale.

Fonds immobilier Swiss Life : Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

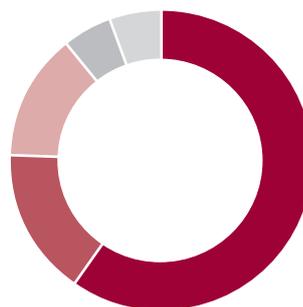
Chiffres clés au 31.03.2020

Valeur de marché des biens	1269,9 mio. CHF
Nombre de biens	88
Taux de location	97,8%
Taux de financement tiers	21,9%
Actifs nets (VNI)	967,8 mio. CHF
Performance en glissement annuel	-4,10%
Performance 2019	20,87%
Performance 2018	-1,81%
Performance 2017	6,08%
Performance depuis le lancement	8,12% p. a.



Répartition géographique

Zurich	36,9%
Berne	9,1%
Suisse centrale	7,3%
Suisse romande	5,5%
Suisse du Nord-Ouest	17,6%
Suisse orientale	8,1%
Sud de la Suisse	4,5%
Région lémanique	11,0%



Répartition par usage

Habitation	59,8%
Bureaux	15,9%
Vente	13,4%
Parking	5,4%
Affectations secondaires	5,5%

Immeubles locatifs – des stabilisateurs pour le marché suisse du placement immobilier?

Les actifs résidentiels garantissent un rendement quasi-sûr du portefeuille immobilier, et ce même (voire surtout) en période de crise. Par rapport à l'étranger, les investissements dans des immeubles locatifs occupent une place prépondérante en Suisse. Une circonstance qui confère une grande stabilité au marché suisse de l'immobilier de placement.

Alfonso Tedeschi, Product und Service Manager, Swiss Life Asset Managers

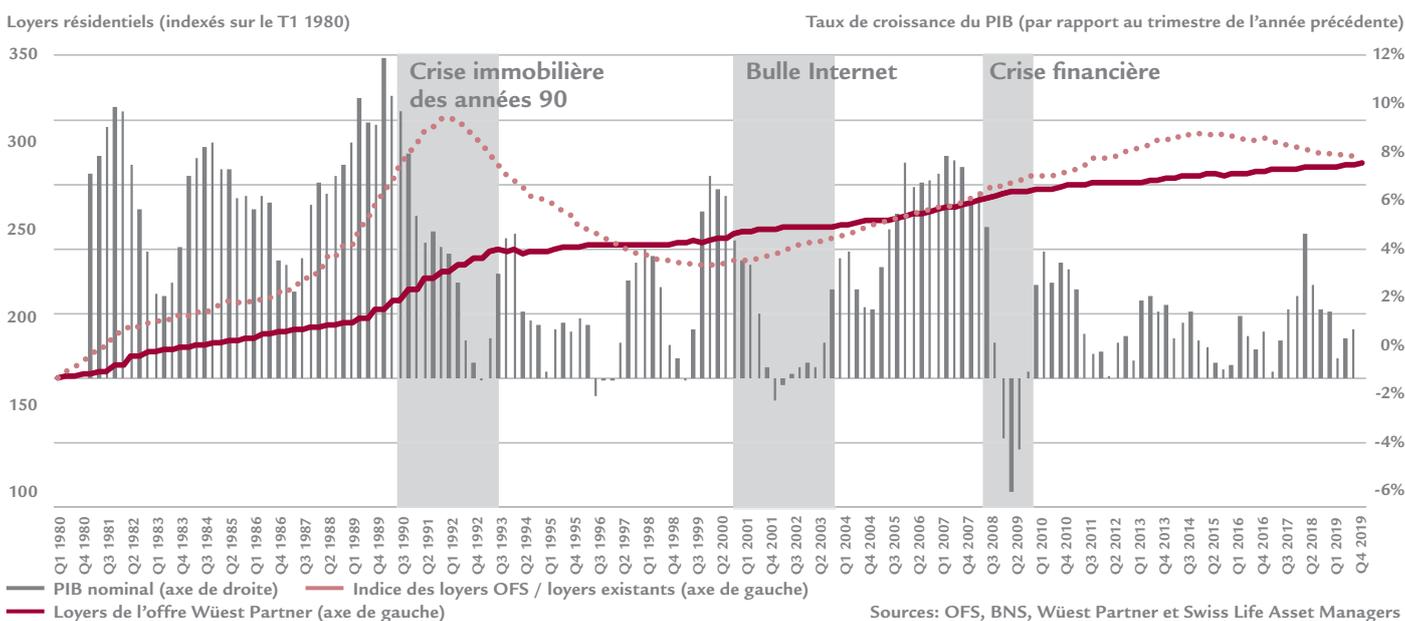
Comme le prouve la courbe historique, les loyers existants¹ des biens résidentiels suisses ont toujours gardé leur constance. Des augmentations ont presque chaque fois été enregistrées au cours des 40 dernières années. Les loyers existants ont plus que doublé, enregistrant une croissance

annualisée de 2,5%, ce qui correspond à l'évolution annuelle moyenne des salaires.

La crise immobilière des années 90 illustre à merveille la résistance des loyers existants. A l'époque aussi, cette situation n'avait pas impacté les loyers. Bien au contraire: suite à une hausse des taux d'in-

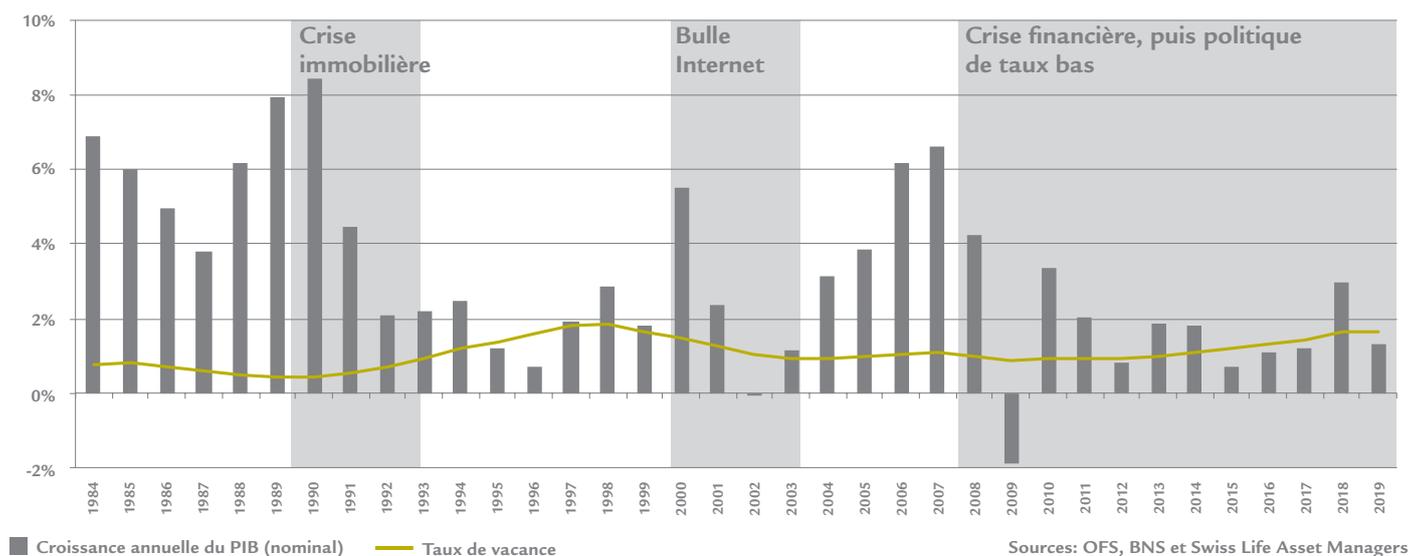
térêt, ils avaient augmenté, contrairement aux loyers de l'offre. Ceux-ci présentent par nature une forte interdépendance avec l'économie réelle et dépendent dans une large mesure de l'offre et de la demande sur le marché locatif. Au sein d'un portefeuille immobilier, les loyers de l'offre ne repré-

Loyers existants, loyers de l'offre pour les logements et évolution du PIB



¹ Etant donné que les loyers en cours ne peuvent être adaptés que sous certaines conditions, les locataires de longue durée versent souvent des loyers bien moindres que ceux publiés dans les annonces. On distingue les loyers existants (des appartements déjà loués) et les loyers de l'offre (indiqués dans les annonces d'appartements).

Taux de vacance du logement et évolution du PIB



sentent que la partie visible de l'iceberg, leur pertinence se limitant aux locations nouvelles. En raison de leur grande visibilité, ils sont sujets à de nombreux débats.

L'évolution inégale entre ces deux types de loyers s'observe aussi dans le contexte de la crise financière. Face à la hausse des loyers de l'offre, les loyers existants n'ont augmenté que de façon modérée en raison de la baisse des taux de référence. L'« inertie » des loyers existants s'explique par leur corrélation avec le taux de référence et par des réglementations qui n'autorisent une augmentation de loyer qu'en présence d'un investissement ayant amélioré la valeur. À l'inverse, leur faible volatilité assure des flux de trésorerie sûrs et stabilise l'évaluation immobilière des immeubles locatifs.

Taux de vacance: une fourchette étroite

Sur le plan historique, les actifs résidentiels se distinguent par des taux de vacance

faibles et globalement constants. Depuis 1984, le taux de vacance des biens résidentiels évolue dans une fourchette relativement étroite (0,4-1,8%). Celle-ci a certes augmenté après la crise immobilière, mais est restée inférieure à 2%. Après une longue reprise, elle est remontée à plus de 1,5% dans le cadre de la politique de taux bas, suite à la crise financière et à l'activité de construction qui s'en est suivie. Il convient toutefois de faire une distinction entre les zones urbaines et les zones périphériques: les premières affichent encore de très faibles taux de vacance. Elles constituent donc, avec les loyers existants constants, le deuxième élément stabilisateur du segment résidentiel.

Importance au sein des portefeuilles institutionnels

Par rapport à l'étranger, les investissements dans des biens locatifs occupent une place prépondérante en Suisse. Les investisseurs institutionnels et les particuliers ont une large part de leurs placements immobiliers

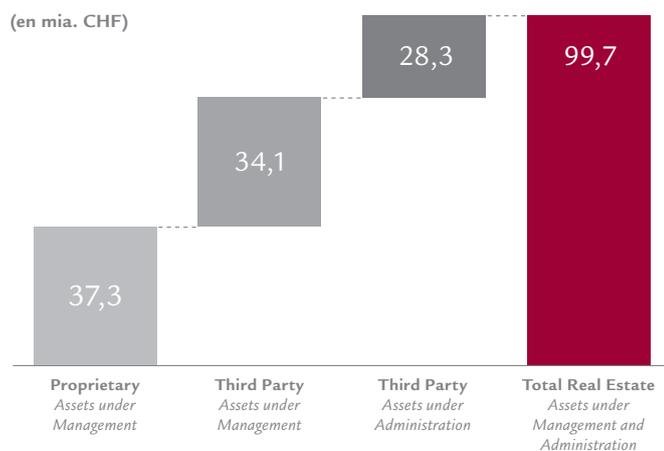
dans des biens résidentiels. Selon Wüest Partner AG, les biens locatifs représentent une fortune totale de plus de 1100 milliards de francs, soit près de 70% des actifs immobiliers détenus à des fins de rendement. En revanche, les investissements dans l'immobilier résidentiel n'ont toujours pas leur place sur nombre de marchés étrangers. Là, l'accent est mis sur l'immobilier commercial. Au niveau européen, la part des actifs résidentiels n'est que d'environ 20%. En raison de la hausse de la quote-part locative² ainsi que de l'urbanisation croissante, les investisseurs institutionnels de Grande-Bretagne, d'Allemagne et de France découvrent de plus en plus les atouts de ce segment. L'importance élevée des actifs résidentiels confère une stabilité unique à l'ensemble du marché immobilier des placements en Suisse en comparaison internationale. A cela s'ajoute le fait que de nombreux locataires attachent une plus grande importance à leur appartement depuis le Covid-19 (pour le travail à domicile, mais aussi pour des raisons de sécurité en général). ■

² La quote-part locative correspond à la part de tous les types d'appartements locatifs dans tous les appartements principaux.

Real Estate – Faits et chiffres

Actifs gérés et administrés

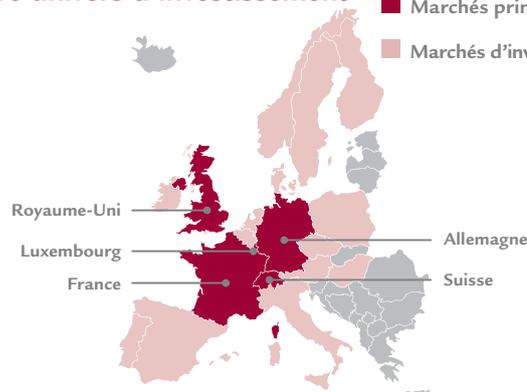
(en mia. CHF)



Notre univers d'investissement

■ Marchés principaux

■ Marchés d'investissement



Volume de transactions immobilières

(en mia. CHF)

(moyenne 2017, 2018 et 2019)



Collaborateurs



Interlocuteur

Marcel Schmitt
Real Estate Portfolio Manager

Third-Party Asset Management Suisse
Ligne directe +41 43 284 40 35
marcel.schmitt@swisslife.ch

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 juin 2020.

www.swisslife-am.com
Suivez-nous sur LinkedIn, Twitter et XING.

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, Case postale, 8022 Zurich, tél.: +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com

Mentions légales: *Editeur:* Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurich • *Rédaction:* Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Anna Sigrüst / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • *Coordination / relecture:* Lemon Spark GmbH • *Mise en page / design:* nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Photos:* 3dproject.ch, Foto Werder, Green Marmot, Miren Miron, Sun Technics Fabrisolar AG • *Parution:* semestrielle

Clause de non-responsabilité: Le présent document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Nous ne pouvons toutefois nous porter garants de son contenu et de son exhaustivité et ne répondons pas des pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. La présente publication ne constitue ni une incitation ni une recommandation pour la vente ou l'achat d'instruments de placement, et son but est uniquement d'informer. Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des droits des groupes de placements immobiliers et des parts des fonds immobiliers mentionnés. Le présent document comprend des « déclarations prospectives » qui reflètent nos estimations et nos attentes à un moment donné. Il se peut toutefois que ces dernières s'écartent nettement des évolutions et résultats effectifs en raison de différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence. Sauf mention contraire, l'ensemble des données et graphiques proviennent de Swiss Life Asset Management SA.

Les fonds décrits ne sont pas autorisés à la distribution auprès d'investisseurs non qualifiés en Suisse; ils s'adressent par conséquent exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs.

La totalité des données concernant les fonds figure dans les documents servant de base juridique aux investissements. Ils sont disponibles gratuitement en langue allemande sous forme électronique ou imprimée auprès de la direction du fonds ou de sa représentante en Suisse: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, Case postale, 8022 Zurich. Le service de paiement est UBS Switzerland SA, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich. Le for compétent pour l'ensemble des fonds distribués en Suisse est le siège de la direction du fonds ou de sa représentante. Les fonds sont domiciliés en Suisse et dans le Grand-Duché de Luxembourg.