

Exposé

Placements
immobiliers Suisse

Novembre 2017



SwissLife
Asset Managers



Logements adaptés aux personnes âgées à Bassersdorf



Environnement économique



Fonds immobiliers
Swiss Life



Fondation de placement Swiss Life :
biens immobiliers



En ligne de mire : immobilier à
l'étranger / immobilier pour seniors



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

Nous vivons de plus en plus longtemps ! La Suisse compte aujourd'hui 400 000 habitants de plus de 80 ans. En 2050, ils devraient être près de 1,2 million. Un nouveau-né sur deux atteindra l'âge de 100 ans !

Cette évolution aura de fortes répercussions sur le marché immobilier suisse. La demande de logements pour personnes âgées avec encadrement et d'institutions médico-sociales va croissante. Swiss Life Asset Managers aborde donc cette thématique et lance le groupe de placement « Immobilier Suisse âge et santé », qui offre aux institutions suisses de prévoyance accès à ce segment prometteur.

De plus, alors que les taux bas perdurent, les investisseurs institutionnels s'intéressent de plus en plus aux placements immobiliers à l'étranger. Fort de plus de 1200 spécialistes de l'immobilier et de 74,3 milliards de francs d'actifs sous gestion, Swiss Life Asset Managers est le plus grand gérant immobilier d'Europe. Dans ce numéro, nous vous présentons les marchés immobiliers européens et nos solutions de placement dans ce domaine.

Je vous souhaite une bonne lecture !

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

Environnement économique

L'économie de la zone euro se montre performante, tandis qu'en Suisse, les données économiques affichent des signes de faiblesse. On y observe un déclin de la demande de surfaces habitables. L'évolution démographique entraîne cependant une modification de la demande, ce qui ouvre de nouvelles perspectives : l'intérêt pour les logements adaptés aux personnes âgées devrait fortement augmenter.

Sylvia Walter, Senior Economist

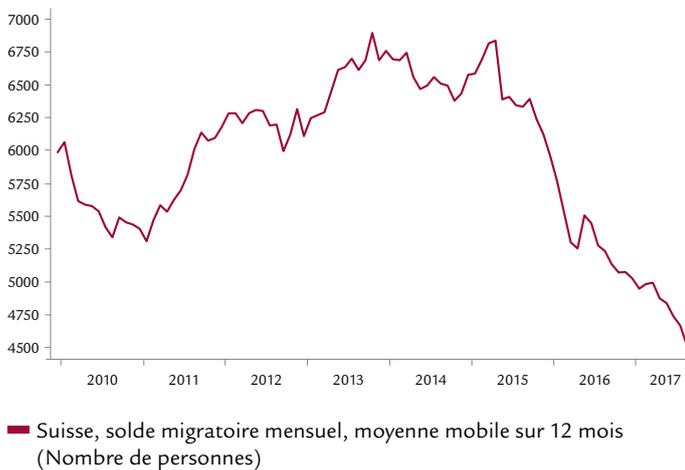
Francesca Boucard, Economist Real Estate

Un développement en particulier a préoccupé les analystes cet été : la réévaluation franche et rapide de l'euro. Le taux de change entre la monnaie européenne et le franc suisse a de nouveau franchi le seuil de 1,16. C'est assurément un grand soulagement, pour la Banque nationale suisse notamment, qui a presque pu cesser ses interventions sur le marché des changes. L'évolution des cours montre à quel point l'entrée d'un parti eurosceptique au gouvernement français aurait pesé sur l'économie. La normalisation de la politique monétaire de la Banque centrale européenne, qui depuis de nombreuses années inonde les marchés de liquidités, sert aussi de moteur à l'euro. Enfin, pour l'année en cours, les données économiques de l'union monétaire ont surpassé même les pronostics les plus audacieux. Au premier semestre 2017, la croissance du PIB a été plus de deux fois supérieure au potentiel de croissance calculé par l'OCDE. Les données fondamentales sous-tendent donc également la réévaluation de l'euro.

La bonne performance de la zone euro a un impact favorable sur le marché de l'emploi de cette région. Le taux de chômage recule et les perspectives d'emploi s'améliorent en continu, certes à des rythmes différents d'un pays à l'autre.



Cette embellie a des répercussions sur la Suisse. Ainsi, l'immigration est en net recul depuis 2013, tandis que de plus en plus de personnes décident de quitter la Suisse. Le solde migratoire de janvier à août 2017 est au plus bas depuis l'introduction de la libre circulation des personnes en 2007. En particulier, celui avec l'UE et l'AELE a diminué de 27,1% par rapport à la même période de l'année précédente (source : Statistiques sur l'immigration, août 2017, Secrétariat d'Etat aux migrations). De surcroît, pénalisés par la force du franc, la croissance du PIB et le marché de l'emploi montrent des signes de faiblesse en Suisse.



Source : Macrobond

Conséquence : la demande de surfaces habitables en Suisse recule. Autrement dit, la composante conjoncturelle a des répercussions quantitatives sur l'évolution de la demande d'objets immobiliers à usage résidentiel ou administratif. Cependant, d'un point de vue structurel, l'évolution démographique influe aussi sur la composante qualitative, c'est-à-dire sur la demande de différents modes d'habitat. Les changements qui s'opéreront entre 2015 et 2050 dans la structure de la pyramide des âges (cf. page 14) montrent de manière éloquent comment la demande de logements pour personnes âgées pourrait se développer.

Concrètement, cette demande dépend non seulement du vieillissement de la population, mais aussi de divers facteurs tels que la pression politique en faveur de solutions abordables et l'émergence de systèmes d'assistance électroniques.

Par ailleurs, la mobilité résidentielle diminue fortement chez les personnes âgées. De manière générale, celles-ci sont très attachées à la liberté de choix et souhaitent conserver leur indépendance et leur logement le plus longtemps possible. Dès lors, les retraités se mettent de plus en plus tôt à la recherche d'un logement afin d'éviter d'être un jour contraints par leur état physique à déménager dans un foyer pour personnes âgées.

L'offre devra donc s'adapter à cette hausse de la demande. Les exigences auxquelles le logement doit satisfaire ne sont souvent pas plus spécifiques qu'à d'autres phases de la vie. En plus d'être exempt de barrières architecturales, l'appartement doit être bien desservi, proche du cercle social existant et des commerces et services d'encadrement. De plus en plus de personnes âgées restent dans leur environnement habituel et déménagent à l'intérieur d'un très petit périmètre, ce qui se répercute sur le marché. Comme la proportion de seniors est déjà élevée dans les villes, on peut s'attendre à ce qu'à l'avenir, les mouvements aient surtout lieu dans ces régions. En outre, les baby-boomers sont plus souvent célibataires, divorcés ou séparés que leurs prédécesseurs, ce qui contribue aussi à intensifier la demande. De petits appartements à prix abordable et proches des centres sont donc recherchés. Or, ces critères sont aussi ceux des plus jeunes. Autrement dit, la génération Y et la génération des baby-boomers sont simultanément en quête de biens dans un segment où l'offre est déjà restreinte.

Ces évolutions sociales et démographiques ouvrent de nouvelles perspectives par une demande modifiée, à laquelle une planification adéquate de l'offre permettra de répondre. Pour l'investisseur immobilier, cela crée des opportunités, mais implique aussi des défis sur un marché encore relativement « jeune » (cf. page 14). La question du logement à la retraite se pose donc non seulement au niveau de l'individu et de la société, mais elle est également pertinente du point de vue de l'investisseur.

Date limite de rédaction : 03.11.2017



Exemple d'un appartement meublé à Rapperswil.

Commercialisation novatrice à Rapperswil

L'immeuble résidentiel « Schweizstrasse 23-27, Alter Schulweg 44-50 » est proche du centre de Rapperswil et entouré de nouvelles constructions. La gare se trouve à quelques minutes à pied et la proximité d'une entrée d'auto-route permet de rejoindre facilement le centre-ville d'Aarau. Grâce à une forte activité de construction, la région d'Aarau est devenue un marché compétitif ces dernières années.

Ce bien comprend 102 unités d'habitation. Lors de son acquisition en février 2016 par le groupe de placement Immobilier Suisse, près de 40% étaient vacantes. Swiss Life Asset Managers a dès lors analysé en profondeur le marché résidentiel et la commercialisation du bien par le passé. Sur cette base, de vastes mesures ont été prises pour louer les

logements vacants. Afin d'augmenter l'attrait du bien, des lave-linges ont été installés dans 29 appartements et les meubles de cuisine ont été remplacés par des éléments de couleur neutre dans 9 logements.

Les loyers ont été redéfinis et une entreprise de commercialisation a été mandatée pour promouvoir ces objets locatifs. Nous avons aussi meublé quelques appartements et passé des annonces avec le slogan « Louez un appartement avec ou sans les meubles, comme vous voulez ».

Ces mesures ont permis de réduire le taux de vacance de 40% à 3% en l'espace d'un an, tout en augmentant la valeur de marché de plus de 5%.



La chambre aménagée invite à la détente.

Fondation de placement Swiss Life : groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN	CH0106150136
Date de lancement	01.12.2009
Gérant de portefeuille	Nils Linsi

Chiffres clés au 30.09.2017

Valeur de marché du bien	1974,8 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	177
Taux de location	96,5%
Taux de financement tiers	3,4%
Actifs nets (VNI)	1858,0 mio. de CHF
Performance sur un an	6,09%
Performance sur trois ans	6,44% p. a.
Performance depuis le lancement	5,83% p. a.

Répartition géographique



Zurich	31,3%
Berne	8,6%
Suisse centrale	6,2%
Suisse romande	6,2%
Suisse du Nord-Ouest	15,0%
Suisse orientale	9,9%
Suisse méridionale	9,0%
Lac Léman	13,8%

Types d'utilisation



Logement	71,3%
Bureaux	10,6%
Vente	7,6%
Parking	7,9%
Utilisation annexe	2,6%



Vue spectaculaire du toit-terrasse au Limmatquai 48.

Bien d'exception au Limmatquai à Zurich

Ce bâtiment commercial et résidentiel se situe au cœur du Niederdorf, entre la gare centrale et la place Bellevue. Construite en 1802 après un incendie, la maison dite « Haus zur Käshütte » est classée monument historique par la ville de Zurich. Elle forme, avec les bâtiments voisins, le front historique et homogène de la rive est de la Limmat et jouit ainsi d'une présence bien visible dans la vieille ville.

Les surfaces de vente des deux étages inférieurs sont louées par H&M, tandis que les étages supérieurs sont composés de quatre appartements et d'un espace de bureaux. Les appartements ont été entièrement rénovés pour satisfaire aux besoins d'aujourd'hui. Figure de proue du bâtiment, un appartement de 4,5 pièces au dernier étage, donnant sur la

Limmat, a été assaini selon des standards haut de gamme. Un ascenseur mène directement à l'appartement, qui dispose en outre d'un toit-terrasse privatif de 119 m². La vue sur la Limmat, sur les quais de la rive opposée et sur l'Uetliberg est spectaculaire. Outre le toit-terrasse, la cuisine ouverte avec table de cuisson vitrocéramique Hyper équipée d'un dispositif aspirant, le poêle suédois et l'armoire à vin encastrée ne laissent pas indifférent. Ce bien d'exception a été rapidement loué.



Le salon avec poêle suédois, à la fois élégant et chaleureux.

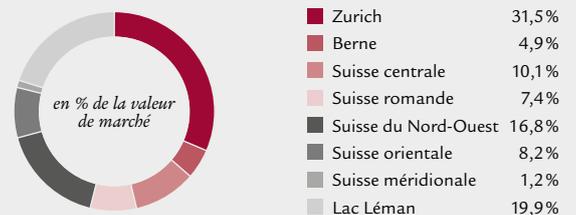
Fondation de placement Swiss Life : groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse

ISIN CH0136837587
Date de lancement 31.10.2011
Gérant de portefeuille Nils Linsi

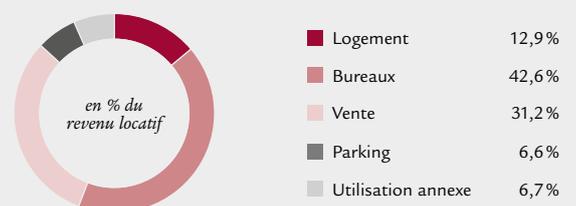
Chiffres clés au 30.09.2017

Valeur de marché du bien 1108,7 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 85
Taux de location 97,0%
Taux de financement tiers 10,8%
Actifs nets (VNI) 969,0 mio. de CHF
Performance sur un an 5,56%
Performance sur trois ans 5,35% p. a.
Performance depuis le lancement 5,27% p. a.

Répartition géographique



Types d'utilisation





Concept de restauration moderne à un emplacement très fréquenté. (Photo : Lucas Peters)

Untertor 33, Winterthour : transformation et repositionnement au cœur de la vieille ville

L'immeuble commercial « Untertor 33 » est situé dans une ruelle jouxtant la place de la gare, dans la zone piétonne la plus fréquentée de cette ville en forte croissance. Winterthour, qui compte depuis 2008 plus de 100 000 habitants, est aujourd'hui la sixième ville de Suisse.

En 2016/2017, Swiss Life a complètement assaini ce bâtiment de 1959. De grandes améliorations ont été apportées concernant l'équipement, l'efficacité énergétique et la qualité des surfaces locatives. Une hauteur sous plafond supplémentaire a été aménagée au sous-sol. Le style intemporel de la façade, en grande partie rafraîchie, a été conservé. La « Coopérative Migros Suisse orientale » est désormais locataire des surfaces de vente au rez-de-chaussée et au pre-

mier étage. Elle y exploite, sous le nom de « Chickeria », une enseigne moderne de restauration. C'est un exemple caractéristique de la demande en hausse des entreprises de la gastronomie et de la restauration. Contrairement aux autres segments du commerce de détail, ce secteur connaît une évolution positive. Pour les surfaces administratives des étages supérieurs, un contrat de bail de longue durée a été conclu avec un centre médical.

La transformation et le repositionnement du bien « Untertor 33 » contribuent de façon significative à la stabilité de rendement et à l'optimisation des coûts des immeubles du fonds, augmentant la valeur du portefeuille sous l'angle de la durabilité.



Environnement attrayant et varié dans la zone piétonne proche de la gare. (Photo : Lucas Peters)

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU820924123
Date de lancement	31.10.2012
Gérant de portefeuille	Marcel Schmitt

Chiffres clés au 30.09.2017

Valeur de marché du bien	836,8 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	30
Taux de location	96,0%
Taux de financement tiers	13,5%
Actifs nets (VNI)	733,5 mio. de CHF
Performance sur un an	4,92%
Performance sur trois ans	6,09% p. a.
Performance depuis le lancement	5,31% p. a.

Répartition géographique



Zurich	49,0%
Berne	8,2%
Suisse centrale	3,6%
Suisse romande	2,6%
Suisse du Nord-Ouest	9,6%
Suisse orientale	6,2%
Suisse méridionale	5,0%
Lac Léman	15,8%

Types d'utilisation



Bureaux	55,8%
Vente	33,8%
Parking	4,7%
Utilisation annexe	5,7%



Emplacement d'angle offrant une excellente visibilité. (Photo : JLL)

Rue Saint-Honoré 7 / 9 : immeuble commercial et résidentiel dans la vieille ville de Neuchâtel

L'immeuble de la rue Saint-Honoré 7/9 se situe dans la vieille ville neuchâteloise, à quelques mètres de la principale rue commerçante, la rue de Seyon. Comme le bâtiment se trouve à l'angle de deux rues, les surfaces commerciales au rez-de-chaussée et au premier étage jouissent d'une très bonne visibilité. Les commerces environnants (Coop, Interdiscount, Swisscom, Yves Rocher, etc.) et la proximité d'un arrêt de bus garantissent le passage de nombreux piétons. Les surfaces de vente sont louées à long terme à la chaîne de mode « Metro Boutiques ».

Le bien se compose de deux bâtiments adjacents construits en 1963 et 1989, entièrement assainis en 2013. Les étages

supérieurs abritent, outre quelques bureaux, 17 appartements de une à trois pièces, ce qui est idéal pour le centre-ville. Tout ce que Neuchâtel offre en termes de shopping, de restauration et de divertissement se situe à quelques minutes à pied. Le sentier du lac est à deux pas.

Le fonds immobilier Swiss Life REF (CH) Swiss Properties a acheté cet immeuble commercial et résidentiel en juillet 2016. Au sein du portefeuille de fonds, l'acquisition de ce bien rénové et entièrement loué a un impact positif sur le taux d'occupation, la stabilité de rendement et les frais de réparation.



Situation centrale, à deux pas du lac. (Photo : JLL)

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gérant de portefeuille	Marcel Schmitt

Chiffres clés au 30.09.2017

Valeur de marché du bien	639,2 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	46
Taux de location	97,3%
Taux de financement tiers	9,8%
Actifs nets (VNI)	574,3 mio. de CHF
Performance sur un an*	0,17% p.a.
Performance sur trois ans	—
Performance depuis le lancement*	12,92% p. a.

* Performance basée sur l'évolution hors bourse du cours en %.

Répartition géographique



Zurich	33,7%
Berne	9,3%
Suisse centrale	6,1%
Suisse romande	6,1%
Suisse du Nord-Ouest	17,0%
Suisse orientale	12,3%
Suisse méridionale	4,9%
Lac Léman	10,6%

Types d'utilisation



Logement	53,5%
Bureaux	20,2%
Vente	16,8%
Parking	5,7%
Utilisation annexe	3,8%



Immobilier à l'étranger : une classe d'actifs dotée d'un fort potentiel

L'immobilier à l'étranger joue encore un rôle secondaire dans le portefeuille des œuvres de prévoyance suisses. La diversification du portefeuille et l'élargissement de l'univers de placement sont, pour l'investisseur suisse, les principales raisons de se tourner vers l'immobilier international. Si l'on considère attentivement les données économiques, le moment semble propice pour investir dans des placements immobiliers européens.

Francesca Boucard, Economist Real Estate

Marcel Weiler, Real Estate Portfolio Manager

Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

Avec une quote-part d'environ 20%, les placements immobiliers constituent, outre les obligations et les actions, la principale classe d'actifs des caisses de pensions suisses. Or, si celles-ci diversifient à l'international leurs portefeuilles d'actions et d'obligations, pour l'immobilier, elles se concentrent majoritairement sur le marché helvétique. La bonne performance des placements immobiliers suisses, la volatilité supposée plus élevée des placements à l'étranger et un manque d'expérience à l'étranger expliquent cette « préférence nationale ». Avec 1,3% seulement de l'allocation totale du portefeuille des caisses de pensions suisses, les placements immobiliers à l'étranger font pâle figure, alors que l'OPP 2 autorise jusqu'à 10% pour cette classe d'actifs¹. Près de 80% des investissements à l'étranger sont effectués via des produits indirects tels que des fonds ou des REITs². Les placements immobiliers directs à l'étranger ne jouent qu'un rôle très marginal et ne constituent souvent pas une alternative valable en raison du volume minimal nécessaire.

Ce n'est pas en premier lieu pour obtenir un rendement plus élevé que l'investisseur suisse se tournera vers des placements immobiliers à l'étranger. Aux emplacements « Core » et dans les villes européennes, on obtient en effet, après déduction des frais de couverture de change, un rendement comparable à celui de l'immobilier suisse. En revanche, l'effet de diversification et l'élargissement de l'univers de pla-

cement sont intéressants. L'immobilier à l'étranger présente une faible corrélation avec d'autres classes d'actifs et, selon le pays, avec l'immobilier suisse. Les placements immobiliers internationaux peuvent donc réduire le risque global d'un portefeuille mixte et permettent à l'investisseur suisse d'élargir considérablement son volume d'investissement. Ainsi, des immeubles de rendement commerciaux d'une valeur totale d'environ 260 milliards de francs ont été vendus en Europe en 2016, soit environ la taille du marché suisse des immeubles de rendement institutionnels³.

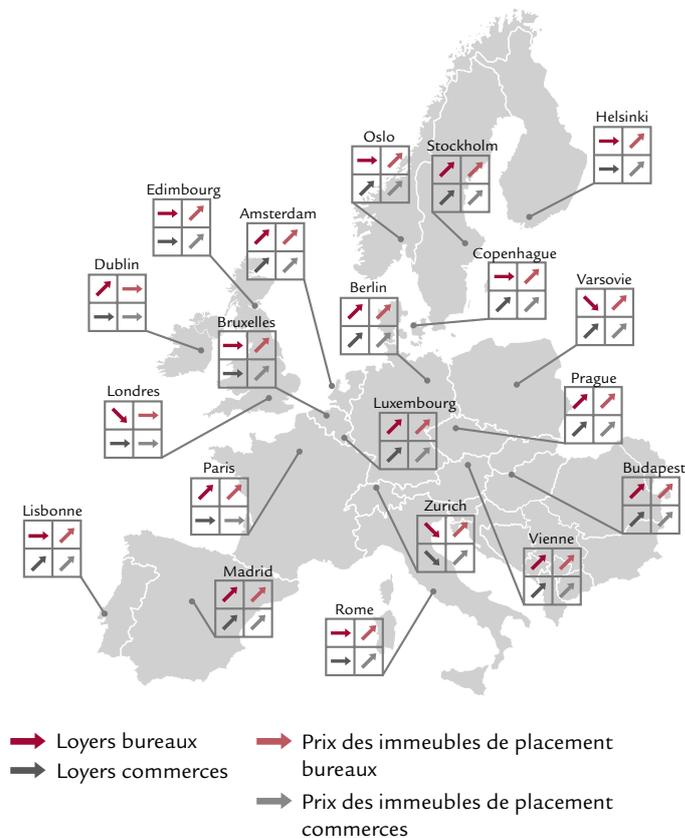
Les données fondamentales stimulent les investissements dans l'immobilier européen

L'évolution économique en Europe corrobore l'idée d'investir au-delà des frontières suisses. On assiste à la première reprise conjoncturelle synchrone à l'échelle mondiale depuis 2009, ce dont profitent les pays européens. Les prévisions de croissance soutiennent la demande immobilière et l'évolution des loyers. En raison de la répression financière en Europe, les taux d'intérêt pourraient en outre rester longtemps encore à un bas niveau, maintenant l'attrait du secteur immobilier.

Cette année déjà, le dynamisme économique est perceptible sur les marchés immobiliers européens. Au premier semestre, les investisseurs ont fait preuve d'un vif intérêt pour l'immobilier européen. Par conséquent, le volume des transactions a augmenté en comparaison trimestrielle comme en comparaison annuelle. Cet intérêt est aussi mû par l'évolution moyenne positive des loyers. Pour les investisseurs en quête d'un revenu constant, l'immobilier européen constitue une bonne possibilité de placement. Outre les marchés primaires, les marchés émergents comme l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas figurent au centre de l'attention.

De manière générale, les villes européennes sont appréciées des investisseurs en raison de la transparence élevée des marchés immobiliers, de la stabilité économique et de la croissance démographique continue. Les technologies, les infrastructures et la qualité de vie élevée sont encore d'autres atouts. Ces facteurs de localisation attrayants garantissent une demande durable d'investissements dans l'immobilier européen, offrant aux investisseurs suisses la possibilité de diversifier leur portefeuille à l'échelle internationale.

Tendances attendues (6 mois)



Source : propres calculs, basés sur PMA et Wüest Partner

Swiss Life Asset Managers propose deux fonds immobiliers étrangers aux investisseurs qualifiés de Suisse :

Swiss Life REF (CH) European Properties

Le fonds immobilier paneuropéen qui sera lancé le 30 novembre 2017 investit dans des immeubles commerciaux, résidentiels et de bureaux, ainsi que dans des biens à usage mixte. L'accent est mis sur les emplacements « Core » et « Core+ » dans des grandes villes européennes, dans les centres régionaux et dans leurs agglomérations.

Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF

Ce fonds immobilier « Core » allemand investit dans des objets commerciaux, administratifs et résidentiels dans des emplacements bons à très bons des 7 plus grandes villes allemandes et de villes de taille moyenne émergentes.

Plus d'informations sur www.swisslife-am.com.

¹ En vertu de l'art. 55 OPP 2, les placements immobiliers sont limités à 30% de la fortune totale, dont un tiers au maximum à l'étranger.

² Real Estate Investment Trusts. Il s'agit principalement de sociétés de capitaux à l'étranger investissant dans l'immobilier. Dans ce cas, des conditions structurelles et fiscales particulières s'appliquent.

³ Inclut les actifs immobiliers des caisses de pensions, des assurances, des fonds immobiliers, des sociétés immobilières et des fondations de placement.



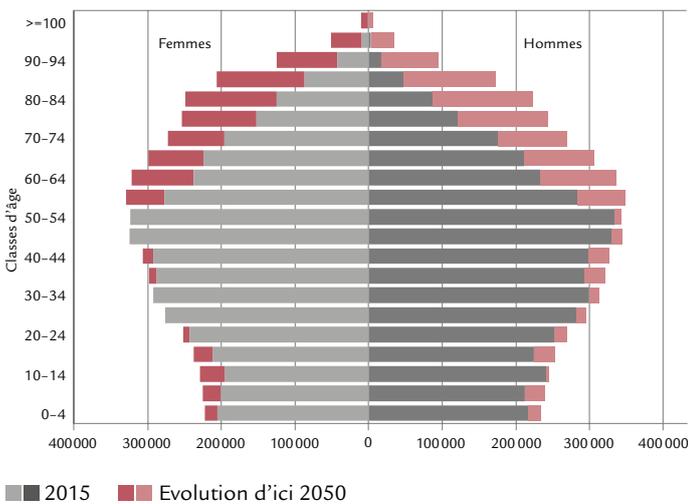
Demande persistante de logements pour seniors et de structures médicalisées

L'évolution démographique et le vieillissement de la population entraînent une hausse de la demande de logements adaptés aux personnes âgées. En Suisse aussi, l'espérance de vie augmente continuellement. Le pays compte déjà quelque 400 000 personnes de plus de 80 ans. D'ici 2050, elles devraient être environ 1,2 million. Autrement dit, leur part dans la population globale passera de 6% à 11%. Cela représente un défi majeur en termes d'encadrement et de soins aux personnes âgées, mais ouvre aussi des possibilités d'investissement dans le secteur immobilier.

Gerhard Demmelmaier, Head Real Estate Portfolio Management

Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

Évolution démographique en Suisse



Sources : OFS et Swiss Life Asset Managers

Maintenir la liberté de choix jusqu'à un âge avancé

Le vieillissement démographique et le départ à la retraite de la génération des baby-boomers se traduiront, au fil des ans, par une hausse de la demande de logements adaptés aux seniors. Un important facteur politique joue aussi en faveur de cette demande : les dépenses de santé, qui en 1995 s'élevaient encore à 38 milliards de francs, ont atteint 79 milliards en 2015, soit une hausse nominale moyenne de 3,7% par an. Pour chaque individu dont l'entrée en foyer est retardée, voire évitée, les pouvoirs publics économisent

des montants considérables. Ainsi, les logements financièrement abordables pour seniors ont le vent en poupe, également chez les politiques.

D'autres éléments encore favorisent la demande de logements pour personnes âgées, notamment l'importance sociale de la liberté de choix, l'élargissement de l'offre de services spécifiques de la part des prestataires de soins et l'émergence de systèmes d'assistance numériques. Les logements pour seniors exempts de barrières architecturales favorisent le maintien de l'autonomie. Ainsi, les personnes âgées et leurs proches préfèrent souvent une telle solution à un lieu de vie avec encadrement plus intensif. Par ailleurs, même si l'on ajoute quelques prestations spécifiques, les coûts d'un logement adapté aux aînés restent comparativement bas.

Le marché de l'immobilier médicalisé s'ouvre aux investisseurs

Outre le besoin de logements pour seniors, le potentiel inexploité dans le financement de foyers pour personnes âgées et d'établissements médico-sociaux (EMS) se doit d'être observé. Les pouvoirs publics sont contraints de se retirer petit à petit de leur financement. L'entrée en vigueur en 2011 du nouveau régime de financement des soins a encore accentué ce développement. Comme les cantons sont

passés du financement de l'objet au financement du sujet, c'est-à-dire des subventions à la construction d'EMS au soutien direct des résidents, la marge de manœuvre entrepreneuriale des prestataires privés a augmenté. Cela a entraîné un changement de mentalité dans la gestion des EMS : par le passé, les exploitants d'institutions médico-sociales ne se souciaient guère de l'actif immobilier, mais aujourd'hui, les établissements de soins cèdent de plus en plus souvent des bâtiments ou des projets de construction à des professionnels de l'investissement immobilier, afin de se concentrer sur leur cœur de métier. Grâce à une cession sous forme de « sale-and-rent-back », ils deviennent ensuite locataires des immeubles nécessaires à l'exploitation. La conclusion d'un contrat de bail à long terme garantit que l'établissement dispose d'infrastructures appropriées, qui sont entretenues par l'investisseur. A condition que le contrat de bail soit équilibré, il en résulte une situation gagnant-gagnant.

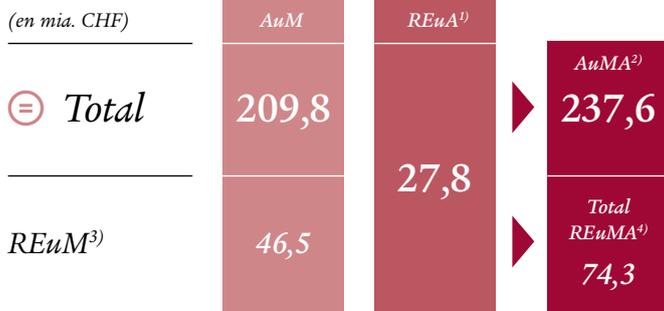
Un segment d'investissement complexe

Malgré des perspectives de croissance intactes et un marché qui commence à s'ouvrir aux investisseurs, les logements pour seniors, les foyers pour personnes âgées et les EMS restent un terrain délicat pour les investisseurs. Il est nécessaire que ceux-ci acceptent de se familiariser avec les spécificités du marché et les exigences des exploitants. Outre des connaissances approfondies du marché immobilier, cela requiert un grand savoir-faire en ce qui concerne le fonctionnement et les acteurs du système de santé suisse, d'autant plus que ce secteur est fortement réglementé. En outre, les possibilités de réaffectation et les risques de l'exploitant sont restreints. En plus des connaissances susmentionnées, investir avec succès dans ce segment de placement requiert encore une vision à long terme et de la persévérance. Si ces conditions sont réunies, l'apport de fonds tiers d'origine institutionnelle peut contribuer de façon notable à assurer aux seniors un cadre de vie adapté, tout en générant un rendement durable pour l'investisseur.

Real Estate – faits et chiffres



Actifs gérés et administrés



¹⁾ Real Estate under Administration (non inclus dans la définition AuM Swiss Life)

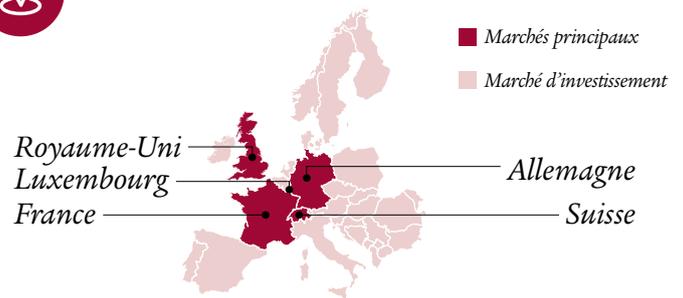
²⁾ Assets under Management and Administration

³⁾ Real Estate under Management

⁴⁾ Real Estate under Management and Administration



Notre univers d'investissement



Volume de transactions immobilières



Collaborateurs



Contact

Gerhard Demmelmair | Head Real Estate Portfolio Management

Third-Party Asset Management Suisse | Ligne directe +41 43 284 33 45 | gerhard.demmelmair@swisslife.ch

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 juin 2017.

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 obligatoires : Editeur : Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurich • Rédaction : Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Melanie Gall / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers, Marcel Weiler / Swiss Life Asset Managers • Mise en page / design : The PR Factory, Dolderstrasse 17, 8032 Zurich • Photos : Lucas Peters, Untertor 33, 8400 Winterthur ; JLL, Rue Saint-Honoré 7/9, 2000 Neuchâtel ; Archives Swiss Life Asset Managers • 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 son utilisation. 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, acheter et vendre des positions dans ce fonds. Le présent document contient des informations prospectives reflétant notre évaluation et nos attentes relatives à un moment donné, étant entendu que divers risques, incertitudes et autres facteurs d'influence peuvent mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos attentes. Source de l'ensemble des données et graphiques (sauf mention contraire) : Swiss Life Asset Management SA.

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

Les données complètes concernant les fonds figurent dans le document d'émission, accompagné du rapport financier correspondant. Ces documents constituent la seule base juridiquement valable pour une possible acquisition de parts des fonds. Ils peuvent être obtenus gratuitement sous forme imprimée ou par voie électronique, auprès de la direction du fonds respectivement du représentant Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich. Lieu de paiement : UBS Switzerland SA, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich. Le tribunal compétent pour toutes les parts de fonds étrangers distribués en Suisse est au siège de la direction du fonds respectivement du représentant. Les fonds sont domiciliés en Suisse respectivement au Grand-Duché du Luxembourg.

Les performances passées ne préjugent pas des performances actuelles ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais d'émission et de remboursement des parts.