

## Swiss Life Asset Managers envisage un nouveau fonds immobilier européen

- Lancement d'un nouveau fonds immobilier prévu à l'automne 2017
- Priorité aux investissements dans des biens commerciaux à valeur stable dans des métropoles européennes
- Swiss Life SA envisage de réaliser un investissement substantiel au lancement, afin de s'engager dans ce fonds à long terme
- Lors du lancement, le fonds doit lever un capital à hauteur d'au moins 250 millions d'euros
- A moyen terme, on espère un volume de plus d'un milliard d'euros
- Une cotation en bourse est prévue dans 3 à 5 ans



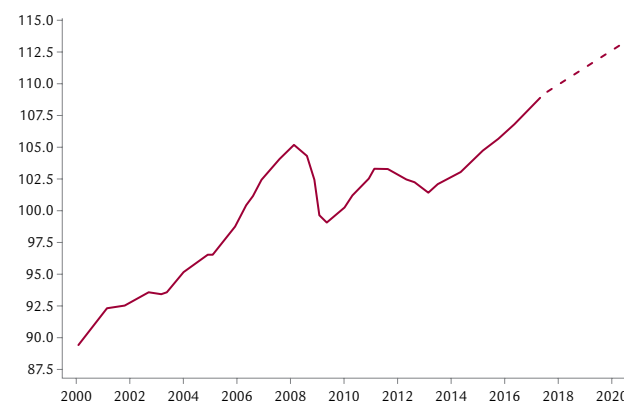
### Avantages des placements immobiliers européens

Les investissements immobiliers européens offrent un rendement intéressant dans le contexte actuel de faiblesse des taux d'intérêt. De plus, leur corrélation avec d'autres catégories de placement est moindre. De par l'engagement dans les placements immobiliers européens, le risque global d'un portefeuille immobilier suisse est réduit. Pour les investisseurs institutionnels, il devient de plus en plus difficile de trouver des biens intéressants en Suisse en raison d'une offre limitée et d'une concurrence intense. Les placements immobiliers européens permettent aux investisseurs suisses d'élargir considérablement leur univers de placement. Ces investissements se distinguent également par les revenus constants qu'ils génèrent sous la forme de recettes locatives ainsi que par leur protection potentielle contre l'inflation.

### Un marché immobilier stable aux perspectives favorables

Les prévisions économiques indiquent une croissance stable pour l'Europe à court et moyen terme. Pour l'année en cours et 2018, nous prévoyons pour la zone euro une croissance du PIB de 1,7% resp. 1,3%. Nous fondons nos prévisions sur des indicateurs avancés positifs tels que l'indice du climat de consommation et l'indice des directeurs d'achats. La croissance repose sur des bases de plus en plus larges en termes de pays et secteurs. Dans l'Union monétaire, le taux de chômage a reculé, passant de son pic de 12,1% en mars 2013 à 9,5% en mars 2017, valeur la plus basse depuis 2009.

### Le produit intérieur brut réel de la zone euro

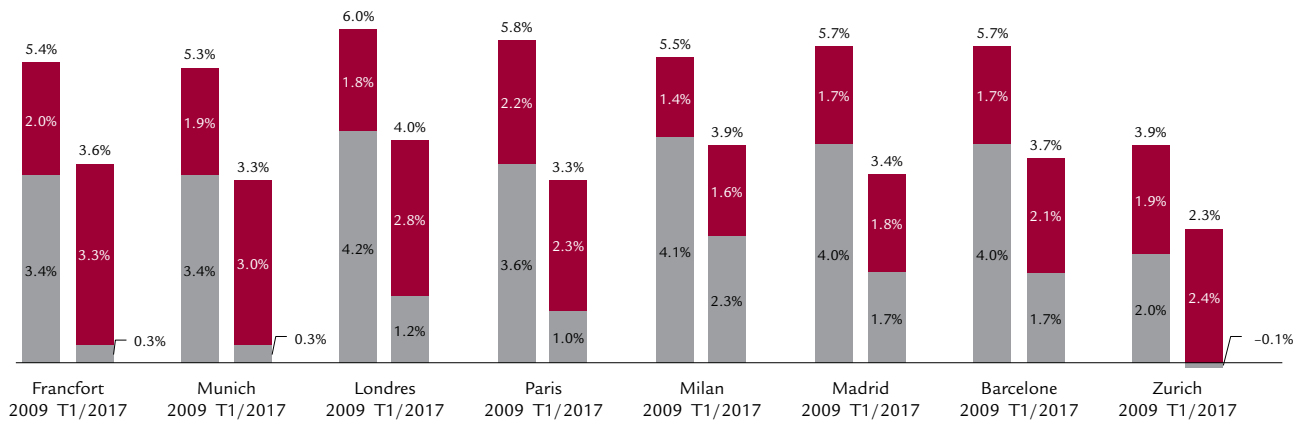


— Zone euro : produit intérieur brut réel (2010 = 100)

Source : Macrobond/état au 03.07.2017

L'évolution conjoncturelle et la faiblesse persistante des taux exercent une influence positive sur le marché de l'immobilier. Selon nos perspectives de croissance, les rendements pour les placements immobiliers européens devraient rester relativement stables dans le contexte actuel du marché. Concernant les surfaces de bureaux et de vente, nous attendons des loyers en hausse parallèlement à des taux de vacance en baisse.

## Prime de risque pour placements immobiliers – exemple basé sur le marché des bureaux (en %)



■ Prime de risque de l'immobilier par rapport aux emprunts d'Etat ■ Rendement des emprunts d'Etat à 10 ans (moyennes de période)

Source : PMA, Wüest Partner, Macrobond/état au 11.07.2017

### Portefeuille immobilier largement diversifié

Le fonds immobilier prévu doit investir dans des biens européens de bureau, de vente et résidentiels ainsi que dans des biens à usage mixte. L'accent est mis sur les emplacements Core et Core+ dans des grandes villes européennes, les centres régionaux et leurs agglomérations. La priorité géographique va aux marchés européens clés (Allemagne, Autriche, France et Benelux) avec une allocation stratégique cible située entre 40% et 60% de l'actif immobilisé. En outre, nous prévoyons des investissements au Royaume-Uni (10 – 20%), en Scandinavie (10 – 20%) et en Europe du Sud (10 – 20%). Pour la sélection des emplacements, nous tenons particulièrement compte des cycles du marché de l'immobilier, de la puissance économique, des prévisions conjoncturelles et d'une analyse locale complète des biens.

### Stratégie de placement

- Les investissements sont effectués dans des biens immobiliers de bureau, de vente et résidentiels ainsi que dans des biens à usage mixte
- Sélection de biens situés à des emplacements centraux (emplacements Core et Core+ dans des grandes villes européennes, des centres régionaux et leurs agglomérations) avec un faible profil de risque
- La priorité est donnée aux structures commerciales en multilocation (multi tenant), et aux locataires commerciaux uniques s'ils disposent d'une solvabilité appropriée
- Diversification en termes de situation géographique, de type d'utilisation, de taille et d'âge, avec focalisation claire sur les placements à rendement et à valeur stables
- Augmentation des revenus locatifs et stabilisation de la valeur des biens immobiliers grâce à une gestion des actifs proactive (« buy and manage »)

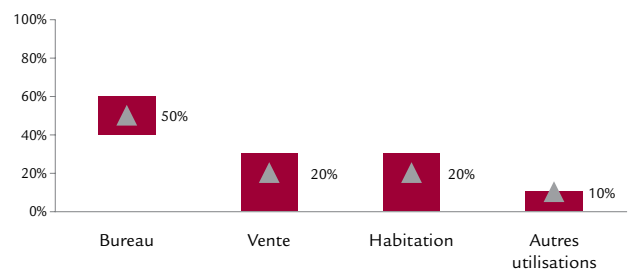
### Allocation stratégique et performance indicative

Investissement axé sur les biens immobiliers Core et Core+ en Europe :

- Bureau 40 – 60 %
- Vente 0 – 30 %
- Habitation 0 – 30 %
- Autres utilisations 0 – 10 %

Les conditions actuelles du marché laissent escompter une performance globale moyenne de 5% et un rendement de distribution situé entre 3% et 4% pour un fonds avec des immeubles commerciaux dans les métropoles européennes.

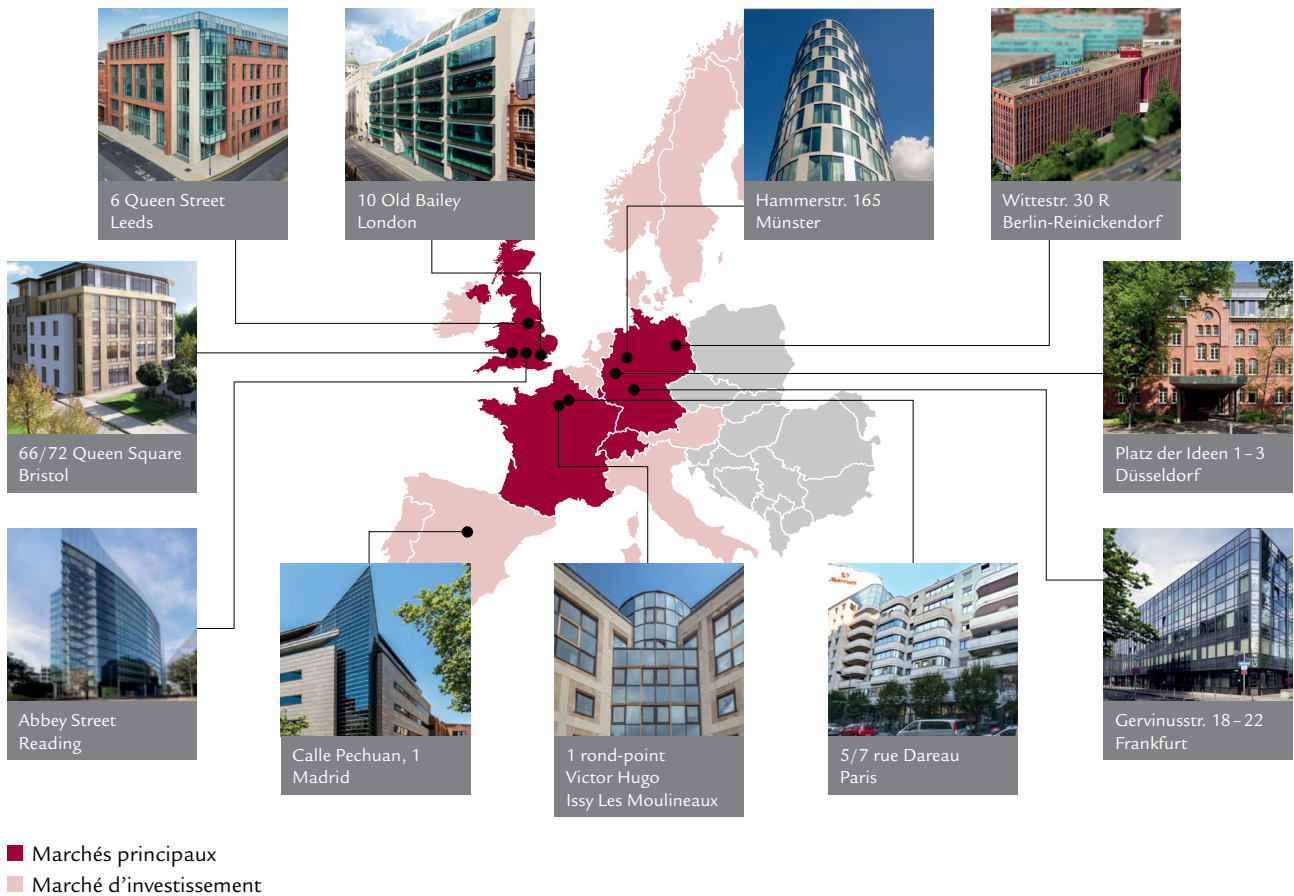
### Stratégie de placement sectorielle



■ Plage stratégique (minimum et maximum)  
▲ Allocation cible

Source : Swiss Life Asset Managers

## Portefeuille type<sup>1)</sup> (état : juillet 2017)



<sup>1)</sup> Le portefeuille type contient des biens immobiliers qui sont actuellement à l'étude. Ces derniers peuvent différer des biens effectivement acquis.

Source : Swiss Life Asset Managers

### Arguments en faveur d'un engagement

- Le fonds immobilier prévu doit permettre aux investisseurs institutionnels l'accès à un portefeuille immobilier largement diversifié en termes de pays et de secteurs
- Fort potentiel de diversification pour les investisseurs suisses / complément judicieux aux placements immobiliers en Suisse
- Fort engagement de Swiss Life SA en tant qu'investisseur sur le long terme (« alignment of interest »)
- Longue expérience de Swiss Life en matière de gestion d'actifs et de portefeuilles immobiliers associée à une excellente connaissance du marché local et une forte présence sur place
- Les bonnes perspectives de croissance font attendre des rendements stables et une hausse des loyers pour les placements immobiliers européens.
- Protection partielle contre l'inflation, les loyers étant directement liés à l'indice des prix à la consommation dans de nombreux pays européens
- Conditions attractives pour les premiers investisseurs

### A propos de Swiss Life Asset Managers

Ces dernières années, Swiss Life Asset Managers a étendu avec succès ses affaires avec la clientèle tierce. Elle y a notamment plus que triplé ses actifs sous gestion en cinq ans, les portant fin mars 2017 à plus de 52 milliards de francs. En comptant les placements des sociétés d'assurance de Swiss Life, Swiss Life gère une fortune de plus de 200 milliards de francs. Avec des biens immobiliers d'environ 72,3 milliards de francs à la fin 2016, Swiss Life Asset Managers est le plus grand investisseur immobilier institutionnel<sup>2)</sup> en Europe avec des sites en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg et au Royaume-Uni. Plus de 1100 collaboratrices et collaborateurs travaillent pour le secteur Real Estate.

<sup>2)</sup> PropertyEU, Top 100 Investors, octobre 2015 et 2016

**Etat au :** juillet 2017

**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 caractère exhaustif et déclinons toute responsabilité en cas de pertes découlant de l'utilisation de ses informations. Les présentes informations et documentations ne constituent ni une incitation, ni une recommandation à l'acquisition d'un produit financier, et s'adressent exclusivement à des investisseurs qualifiés conformément à la loi sur les placements collectifs (LPCC).

*Swiss Life Asset Management SA  
General-Guisan Quai 40  
Case postale 2831  
8022 Zurich  
[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)*

