

Juin 2019

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



Contexte économique :
appel à l'action des investisseurs

Indépendance et logements seniors :
concept d'avenir à Rümlang

Immobilier à l'étranger :
investir hors de Suisse

Sommaire

3

Contexte économique

Vigilance et proactivité sont de mise

4

Zurich, Bleicherweg

Grand succès des bureaux

« plug & play »

6

Lucerne, Wesemlinstrasse

Densifier pour créer de l'espace

résidentiel urbain

8

« Oase » Rümlang

Logement pour seniors en toute

liberté de choix

10

Zurich, Rennweg

Hôtel Widder, au cœur de la vieille

ville de Zurich

12

Lausanne,

Rue Mathurin-Cordier

Vivre au cœur de la ville

14

Immobilier à l'étranger

Des possibilités en abondance



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

En Suisse, l'espérance de vie a presque doublé depuis 1900. Une femme de 80 ans aujourd'hui vivra en moyenne jusqu'à 90 ans. Et les nouveau-nés ont de bonnes chances de devenir centenaires.* Les thèmes associant vieillissement, santé et logement vont donc largement préoccuper les investisseurs immobiliers. En collaboration avec les secteurs des soins et de la santé, il s'agit de développer des concepts modulables pour permettre des formes de logement pour seniors offrant la plus grande liberté de choix. Le projet « Oase » à Rümlang présenté ici est un exemple de mise en œuvre réussie.

Encore une chose: je suis très fier que nous ayons à nouveau remporté en 2019 un CIFI Real Estate Award, cette fois dans la catégorie « Best Swiss German Properties ». Le meilleur portefeuille immobilier est désigné sur la base de huit chiffres clés. Swiss Life Asset Managers se voit décerner un CIFI Award pour la quatrième fois de suite. Nous allons continuer à donner le meilleur de nous-mêmes.

Je vous souhaite une bonne lecture !

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

* Source: Office fédéral de la statistique, Swiss Life Asset Management SA

Vigilance et proactivité sont de mise

Fléchissement conjoncturel, cycle immobilier avancé et des mots forts comme « récession » : depuis le début, l'année 2019 ne manque pas de sujets de conversation. L'immobilier restant intéressant, les investisseurs suisses sont appelés à agir.

Francesca Boucard, Economist Real Estate

Depuis début 2019, quasiment toutes les prévisions de conjoncture mondiales, zone euro et Suisse comprises, sont revues à la baisse. Les incertitudes autour du Brexit et du commerce mondial pèsent fortement sur les pays européens exportateurs. Nous n'attendons pas de récession pour autant, même si l'évolution de la situation est à surveiller. En Suisse, il faut en outre reconnaître que le fléchissement de la dynamique économique est à considérer comme un retour à un rythme normal après l'euphorie de 2017 et 2018.

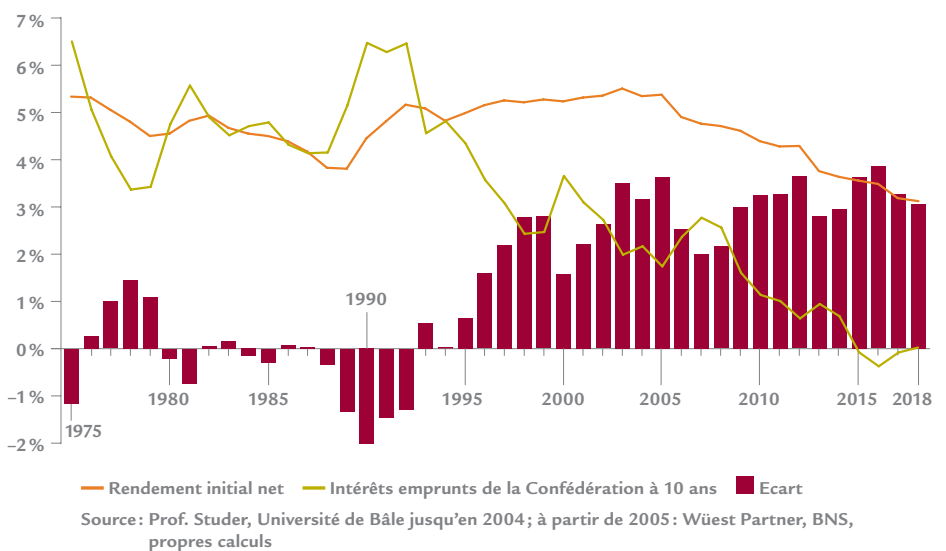
Ce fléchissement a également entraîné une révision en légère baisse des prévisions de taux, rendant l'environnement toujours intéressant pour les placements

Les segments comme « indépendance et logements seniors » gagnent en attractivité.

immobiliers. Cela étant, le ralentissement et un long cycle immobilier exigent de plus en plus d'agir plutôt que de réagir.

Les investisseurs suisses seront bien inspirés de regarder hors des frontières pour diversifier leur portefeuille. Bien que les conditions cadres se durcissent, l'attractivité des investissements immobiliers ne se dément pas. En Europe, la forte demande et

Rendements initiaux nets dans l'immobilier et évolution des emprunts de la Confédération



une offre limitée continuent de tirer les loyers vers le haut. Un choix judicieux de l'emplacement en fonction de facteurs durables peut permettre de profiter des très belles opportunités du marché européen.

Parallèlement, le cycle immobilier en Suisse est à un stade très avancé. Ainsi, des segments de croissance comme « indépendance et logements seniors » gagnent désormais aussi en attractivité à des fins de diversification. La gestion dynamique d'actifs, qui comprend la planification, le pilotage, la mise en œuvre et le contrôle de mesures

affectant la valeur, préserve l'attractivité des biens en portefeuille même en période difficile. ■

Clôture de la rédaction : 16 avril 2019

Zurich : grand succès des bureaux « plug & play »

L'immeuble commercial est au croisement de Bleicherweg/Stockerstrasse, dans le quartier des affaires, non loin de la Paradeplatz. La gare centrale de Zurich est accessible en quelques minutes par les transports publics, la zone de loisirs et les berges du lac sont à deux pas.

Le bien se compose de deux bâtiments, faisant partie d'un ensemble construit à la fin du XIX^e siècle. Les cadres de fenêtres en pierre naturelle et les fresques murales lui confèrent un cachet unique.

Le rez-de-chaussée accueillait autrefois les archives d'une banque. Les nouvelles entrées côté rue, la généreuse hauteur sous plafond et une baie vitrée unique

créent trois nouvelles surfaces commerciales haut de gamme. Les étages ont été entièrement refaits et les installations techniques modernisées. En vue de s'adresser à un vaste marché, le découpage en bureaux fermés de l'un des deux bâtiments a été préservé et équipé de matériaux haut de gamme. Dans l'autre bâtiment, murs et plafonds métalliques ont laissé place à de vastes espaces de bureaux ouverts, et les conduits de ventilation et plafonds en béton sciemment laissés visibles. Associés aux panneaux acoustiques suspendus, ils confèrent un charme moderne à l'espace.

Tous les bureaux sont entièrement équipés et commercialisés « plug & play ».

Le concept flexible et bien pensé pour permettre l'utilisation par plusieurs usagers a permis d'attirer différents groupes de locataires et le succès de la location est au rendez-vous. Hormis un petit espace de bureaux, toutes les unités sont louées ou réservées. ■

Le bien situé au cœur de Zurich se distingue par son cachet unique.



Source : Foto Werder



Source: Foto Werder

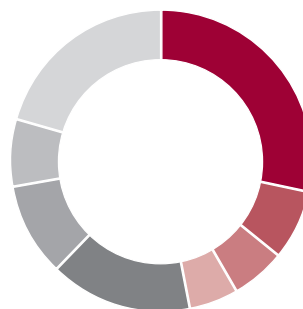
Une fois les cartons vidés, les bureaux tout équipés sont prêts à l'emploi.

Fondation de placement Swiss Life: Groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN	CH0106150136
Date de lancement	01.12.2009
Gestionnaire du portefeuille	Nils Linsi

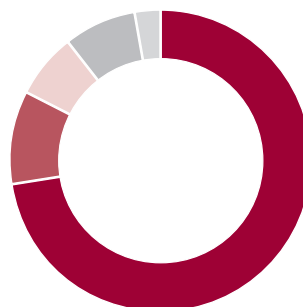
Chiffres clés au 31.03.2019

Valeur de marché des biens	2372,0 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	190
Taux de location	96,5%
Taux de financement tiers	13,4%
Actifs nets (VNI)	1991,6 mio. de CHF
Performance en glissement annuel	1,83%
Performance 2018	5,36%
Performance 2017	6,06%
Performance 2016	6,52%
Performance depuis le lancement	5,75% p. a.



Répartition géographique

Zurich	28,6%
Berne	7,5%
Suisse centrale	5,6%
Suisse romande	5,3%
Suisse du Nord-Ouest	15,3%
Suisse orientale	10,0%
Sud de la Suisse	7,3%
Région lémanique	20,4%



Répartition par utilisation

Logements	72,6%
Bureaux	10,1%
Vente	6,8%
Parking	7,8%
Affectations secondaires	2,7%

Lucerne: densifier pour créer de l'espace résidentiel urbain

L'immeuble résidentiel et commercial est situé entre la Wesemlinstrasse et la Zürichstrasse, à la lisière nord du centre de Lucerne. Très apprécié, le quartier résidentiel de Wesemlin est à deux pas, ainsi qu'un arrêt de bus desservi par plusieurs lignes. Accessibles à pied également, le lac des Quatre-Cantons, des commerces et une vaste offre culturelle. Très passante, la Zürichstrasse promet fréquentation et visibilité aux locataires des magasins.

La construction massive est composée de deux corps érigés en 1962 et 1972. En 2018, ils ont été entièrement rénovés et reconstruits de l'intérieur. L'espace entre les deux blocs a été mis à profit pour densifier l'ensemble via la construction de logements supplémentaires. Les deux corps d'origine ont été réunis par une construction verticale, offrant l'apparence de la mitoyenneté. Les plans désuets ont été adaptés aux besoins résidentiels modernes, créant des logements attractifs correspondant aux exigences du marché locatif actuel. Le bien compte désormais 800 m² de surface commerciale et 74 appartements, essentiellement des deux et trois pièces. Un chauffage géothermique respectueux de l'environnement a remplacé le système à énergie fossile.

Cette rénovation assure à long terme des logements adaptés à la location. De plus,

le portefeuille a été rajeuni par ces nouveaux appartements urbains et modernes. ■

Les 74 logements d'une à quatre pièces et demie répondent aux besoins des citoyens.



Source: Studio 12 GmbH



Source: Studio 12 GmbH

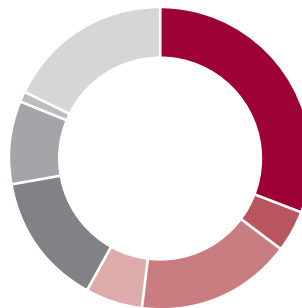
Au cœur de Lucerne, entre la Wesemlinstrasse et la Zürichstrasse.

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

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

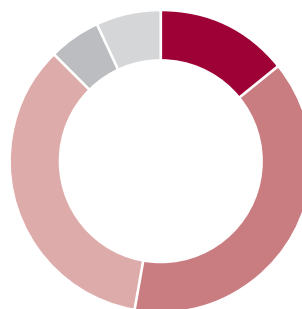
Chiffres clés au 31.03.2019

Valeur de marché des biens 1299,3 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 88
Taux de location 96,2 %
Taux de financement tiers 16,9 %
Actifs nets (VNI) 1036,1 mio. de CHF
Performance en glissement annuel 1,03 %
Performance 2018 4,97 %
Performance 2017 5,55 %
Performance 2016 5,25 %
Performance depuis le lancement 5,12 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	30,9 %
Berne	4,4 %
Suisse centrale	16,7 %
Suisse romande	6,2 %
Suisse du Nord-Ouest	14,1 %
Suisse orientale	9,0 %
Sud de la Suisse	1,0 %
Région lémanique	17,7 %



Répartition par utilisation

Logements	14,3 %
Bureaux	38,5 %
Vente	34,7 %
Parking	5,7 %
Affectations secondaires	6,8 %

« OASE » Rümlang : logement pour seniors en toute liberté de choix

La résidence seniors «OASE» située dans la commune de Rümlang propose une vaste offre de logements pour seniors, soins de longue durée et suivi des personnes atteintes de démence. Le concept «OASE» se positionne sur le segment de classe moyenne et se démarque des résidences seniors coûteuses et luxueuses. L'offre de base comprend un appel d'urgence 24 h/24, une prestation de ménage mensuel et l'utilisation de la cafétéria et de la salle de sport. Ainsi, les résidents conservent leur liberté de choix. Les logements sont également accessibles pour les personnes plus jeunes et les familles, créant ainsi une communauté intergénérationnelle.

Rümlang dispose d'une infrastructure bien développée, offre de nombreux emplois et jouit d'une excellente desserte par les transports publics. D'emplacement central, la résidence seniors est à quelques minutes à pied de la gare et des commerces.

Le site compte cinq bâtiments résidentiels, un jardin soigné et un parking souterrain. Construit en 2012, il abrite 41 logements en location, 24 chambres médicalisées, une réception, un restaurant, une salle de sport et un coiffeur. Exposés sud-est, les logements jouissent de généreux espaces, d'un standard de construction élevé et d'un balcon accueillant.

Au 4^e trimestre 2018, le groupe de placement Immobilier Suisse Age et Santé a acquis l'ensemble «OASE» Rümlang en raison de son excellente situation et de son concept d'exploitation professionnel. Ouvert en mai 2019, ce groupe de placement permettra l'acquisition d'autres placements porteurs dans ce segment en croissance. ■

Indépendance dans son propre logement avec recours aux prestations de soins en cas de besoin.





Source: Oase Holding AG

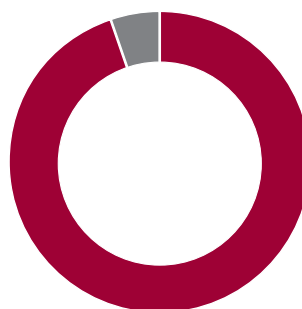
Exposés sud-est, les logements jouissent de généreux espaces et de balcons accueillants.

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

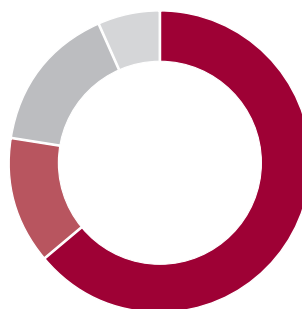
Chiffres clés au 31.03.2019

Valeur de marché des biens 91,7 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 4
Taux de location 97,7 %
Taux de financement tiers 40,6 %
Actifs nets (VNI) 53,4 mio. de CHF
Performance en glissement annuel 2,44 %
Performance 2018 5,18 %
Performance 2017 n/a
Performance 2016 n/a
Performance depuis le lancement 5,93 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	94,9 %
Berne	0,0 %
Suisse centrale	0,0 %
Suisse romande	0,0 %
Suisse du Nord-Ouest	5,1 %
Suisse orientale	0,0 %
Sud de la Suisse	0,0 %
Région lémanique	0,0 %



Répartition par utilisation

Logements sans offre stationnaire	63,9 %
Etablissements de soins et maisons de retraite	13,6 %
Immobilier de santé	0,0 %
Services et vente	16,0 %
Affectations secondaires et parking	6,5 %

Hôtel Widder au cœur de la vieille ville de Zurich

A l'adresse « Rennweg 1/3/7, Widdergasse 6, Augustinergasse 24/28 » se trouvent neuf maisons médiévales sur une parcelle commune, entièrement rénovées et transformées à la fin des années 1980. Depuis 1995, elles abritent l'hôtel cinq étoiles « Widder », ses 42 chambres, sept suites, trois restaurants et sa cour intérieure. Le fonds Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland a acquis l'immeuble fin 2018 via un contrat de bail triple net à long terme avec l'exploitant « Widder Hotel AG ».

Des siècles durant, ces bâtiments ont marqué la vie des patriciens, commerçants et artisans. Le nom vient de la « Zunft zum Widder », guilde des béliers, à laquelle appar-

tenaient les bouchers. Elle est établie au Rennweg 1 depuis 1401. La transformation en hôtel a été réalisée sous la direction architecturale de Tilla Theus. Les maisons ont été réunies par des passerelles, les murs de pierre et balcons en bois ont été rehaussés de chrome, acier et verre. Le rez-de-chaussée et le premier étage, avec leurs beaux volumes, abritent les salles de restaurant et de conférence, tandis que les étages supérieurs, plus compartimentés, sont dédiés aux chambres et suites.

Le locataire unique « Widder Hotel AG » gère l'établissement depuis 25 ans et a rejoint la holding IHAG suite à l'acquisition. Cette dernière gère aussi les hôtels de luxe

« Storchen » de Zurich, à 200 mètres, et le « Castello del Sole » à Ascona. L'exploitant est solide professionnellement et financièrement, et produira à l'avenir encore des revenus locatifs stables. ■

L'ambiance de l'hôtel Widder au cœur de la vieille ville respire style, art et modernité classique.



Source: Widder Hotel AG



Source : Widder Hotel AG

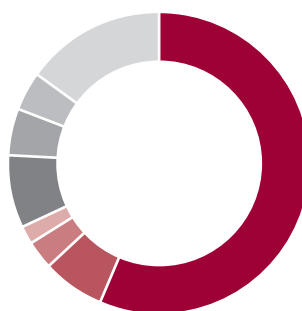
Derrière chaque porte, un nouvel univers.

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

ISIN LU0820924123
Date de lancement 01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

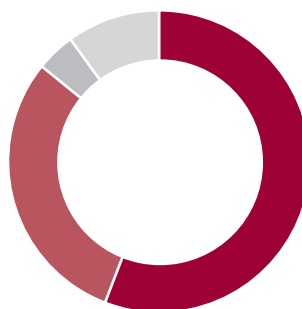
Chiffres clés au 31.03.2019

Valeur de marché des biens 1046,9 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 34
Taux de location 97,4%
Taux de financement tiers 18,3%
Actifs nets (VNI) 822,3 mio. de CHF
Performance en glissement annuel 1,03%
Performance 2018 4,62%
Performance 2017 4,92%
Performance 2016 6,00%
Performance depuis le lancement 5,07% p. a.



Répartition géographique

Zurich	56,5%
Berne	6,8%
Suisse centrale	2,9%
Suisse romande	2,1%
Suisse du Nord-Ouest	7,8%
Suisse orientale	4,9%
Sud de la Suisse	4,1%
Région lémanique	14,9%



Répartition par utilisation

Bureaux	55,9%
Vente	30,0%
Parking	4,3%
Affectations secondaires	9,8%

Rue Mathurin-Cordier 1 : vivre au cœur de Lausanne

L'immeuble résidentiel et commercial sis « Rue Mathurin-Cordier 1 » fait partie d'une rangée de bâtiments identiques des années 1930. Les six étages et l'attique regroupent 18 appartements et trois unités de vente et d'activités commerciales, plus petites. La façade a été ravalée en 2008 et au cours des années suivantes, une partie des cuisines et salles de bains a été refaite.

Dans les années 1930, l'immeuble était à la lisière orientale de la ville. Aujourd'hui, il est au cœur de Lausanne, proche des parcs, transports publics, magasins et établissements gastronomiques et culturels. Au pied de l'immeuble, la station de métro « Ours » dessert la gare

centrale ainsi que la promenade le long du lac.

L'emplacement urbain central de ce bien intemporel s'accorde parfaitement avec le mix de logements. Avec des appartements d'une, deux ou trois pièces, il s'adresse principalement aux célibataires ou aux couples, les plus grands demandeurs en centre-ville. Les appartements sont donc vite reloués.

Jusque dans les années 1960, les grandes villes suisses comme Lausanne ont vu leur population constamment augmenter. L'essor de la mobilité a étendu le phénomène aux petites localités alentour, formant des agglomérations. Ainsi, jusque dans les

années 1990, la population urbaine a chuté, avant une inversion de tendance vers l'an 2000. Depuis, les villes attirent fortement, avec une hausse des loyers et des taux de vacance durablement bas. L'immeuble « Rue Mathurin-Cordier » a traversé toutes ces époques et jouit aujourd'hui d'une situation attractive au cœur de Lausanne. ■

Au cœur de Lausanne, proche des parcs, transports publics, magasins et établissements gastronomiques et culturels.



Source: Foto Werder



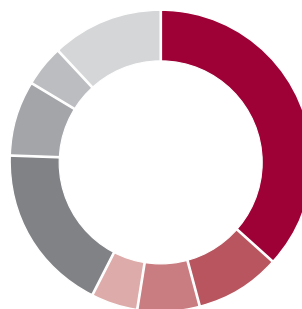
Les unités de logement de petite taille s'adressent principalement aux célibataires et aux couples.

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

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

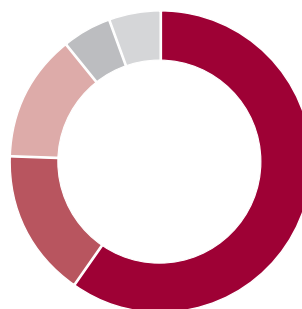
Chiffres clés au 31.03.2019

Valeur de marché des biens	1236,2 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	87
Taux de location	96,9%
Taux de financement tiers	20,6%
Actifs nets (VNI)	961,9 mio. de CHF
Performance en glissement annuel	7,96%
Performance 2018	-1,81%
Performance 2017	6,08%
Performance 2016	16,09%
Performance depuis le lancement	9,59% p. a.



Répartition géographique

Zurich	36,7%
Berne	9,3%
Suisse centrale	6,6%
Suisse romande	5,0%
Suisse du Nord-Ouest	18,0%
Suisse orientale	8,1%
Sud de la Suisse	4,6%
Région lémanique	11,7%



Répartition par utilisation

Logement	59,8%
Bureaux	15,9%
Vente	13,6%
Parking	5,4%
Affectations secondaires	5,3%

Immobilier à l'étranger : des possibilités en abondance

L'immobilier à l'étranger ne joue encore qu'un rôle très marginal dans le portefeuille des œuvres de prévoyance suisses, mais il gagne constamment en importance. Quelles en sont les principales raisons et à quoi veiller pour investir ?

Gerhard Demmelair, Head Real Estate Portfolio Management
Alfonso Tedeschi, Product and Service Manager

Avec une part de seulement 2,1% des placements, les investissements immobiliers à l'étranger sont plutôt négligés par les caisses de pensions suisses¹⁾. Or, les directives de placement de l'OPP 2 autorisent jusqu'à 10%²⁾. Il s'avère toutefois que les investisseurs suisses se tournent de plus en plus hors de leurs frontières : sur la période 2012-2017, les caisses de pensions suisses ont plus que doublé leurs engagements dans l'immobilier à l'étranger (de 8,8 à 18,8 milliards de francs).

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 des villes suisses. Ce sont surtout l'effet de diversification et l'élargissement de l'univers de placement qui sont prisés. L'offre limitée et une concurrence intense rendent toujours plus difficile pour les investisseurs institutionnels de trouver des biens intéressants en Suisse. Les placements immobiliers internationaux sont une excellente réponse à cette situation, et offrent en outre une protection partielle contre l'inflation. En effet, dans de nombreux pays, les loyers sont indexés sur les prix à la consommation.

L'embarras du choix

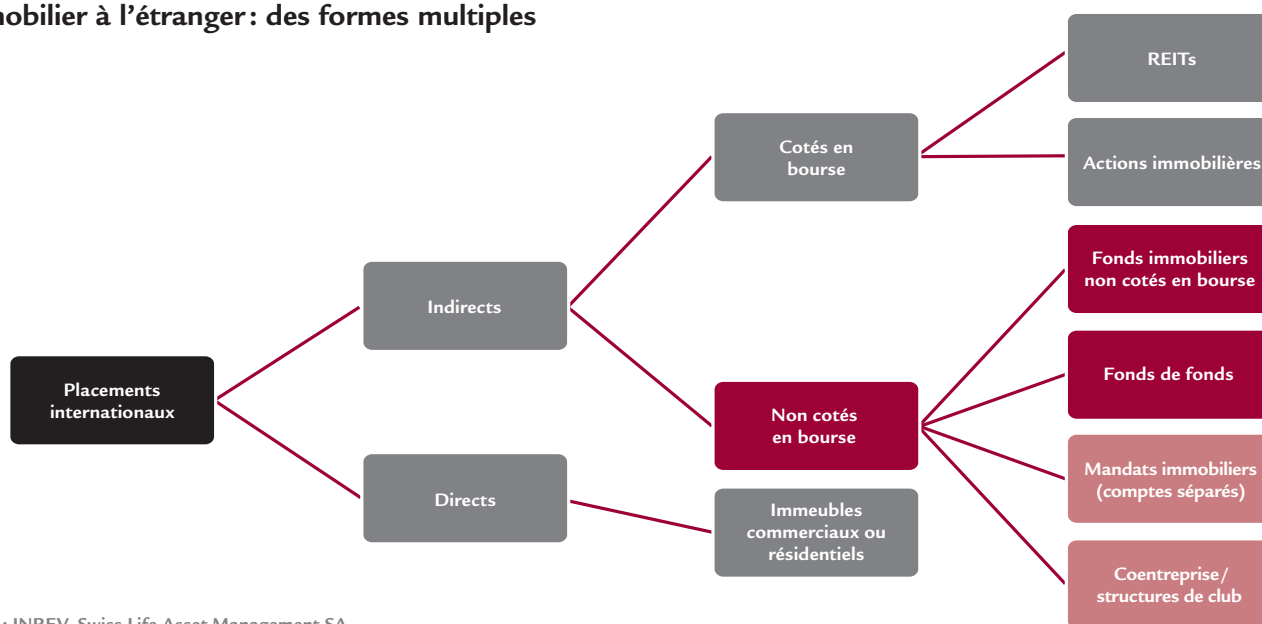
Les possibilités sont pléthoriques : fonds immobiliers internationaux, fonds de fonds mondiaux ou régionaux, REITs³⁾ et actions immobilières, mandats immobiliers ou structures de club. Les deux dernières options ne jouent qu'un rôle très marginal et ne constituent souvent pas une alternative valable pour les investisseurs suisses en raison du volume minimal nécessaire. La cotation des REITs et des actions immobilières engendre une forte volatilité potentielle. La plupart des investisseurs suisses y ont donc recours à des fins de diversification ou comme premier élément de placements à l'étranger. Les caisses de pensions suisses en particulier privilégient les fonds immobiliers et fonds

de fonds sous forme de fondations de placement. Dans ces derniers, les investisseurs peuvent profiter d'une ample diversification au niveau du fonds cible, et de l'expertise d'un gestionnaire de placements. Ces avantages sont acquis moyennant une double structure de frais. La majorité des fonds de fonds ont une approche globale, investissent principalement dans des fonds cibles ouverts des segments Core et Core+, et offrent une couverture des risques de change.

Si la caisse de pensions opte pour des fonds immobiliers individuels, elle opère alors elle-même la sélection. Il s'agit ici d'associer un examen top-down et une analyse bottom-up, et de clarifier notamment les points suivants :

- Structure (fonds ouvert ou fermé ; de droit suisse ou international)
- Préférence régionale ou sectorielle
- Profil risque/rendement privilégié (fonds Core vs véhicules opportunistes)
- Couverture du risque de change : oui ou non
- Contrôle préalable fiscal
- Qualité de gestion / track record / structure des frais / examen de durabilité

Immobilier à l'étranger : des formes multiples



Source: INREV, Swiss Life Asset Management SA

Le choix du partenaire: la clé

Toutes ces options ont en commun l'importance capitale du choix du gestionnaire de placements. Il connaît les marchés cibles et y entretient des contacts et réseaux, permettant de disposer d'une base

quantitative et qualitative de prestataires et partenaires commerciaux. Ces connaissances sont très précieuses dans les activités locatives, en vue d'une analyse réussie et dans la mise en œuvre de transactions. La présence locale offre une meilleure réac-

tivité et permet le déploiement rapide de mesures dans la gestion d'actifs ainsi que dans le processus de transaction. ■



Augmentation de capital du fonds Swiss Life REF (CH) European Properties fin juin 2019

Le fonds immobilier Swiss Life REF (CH) European Properties procédera à l'été 2019 à une augmentation de capital d'environ 100 millions de francs. La période de souscription s'étend du 24 juin au 5 juillet 2019. Depuis le lancement du fonds en novembre 2017, un portefeuille d'une valeur de 385 millions d'euros et fort de douze biens haut de gamme a été constitué.

Le produit de l'augmentation de capital sera consacré à l'extension du portefeuille par des biens européens similaires. Les investisseurs suisses qualifiés participent au développement dynamique des grandes régions économiques d'Europe et profitent de rendements attrayants et d'une diversification accrue dans un environnement de taux bas.

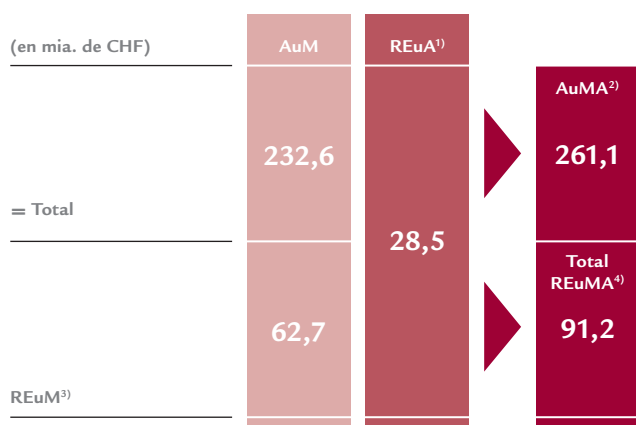
¹⁾ OFS, Statistiques des caisses de pensions 2017

²⁾ L'art. 55 OPP 2 limite les placements immobiliers à 30% de la fortune totale, dont un tiers au maximum à l'étranger.

³⁾ Selon le pays et la forme juridique, les Real Estate Investment Trust (REITs) sont des formes de placement permettant l'investissement immobilier sur la base d'actions négociées en bourse. Les REITs sont souvent liés à des avantages fiscaux pour l'investisseur.

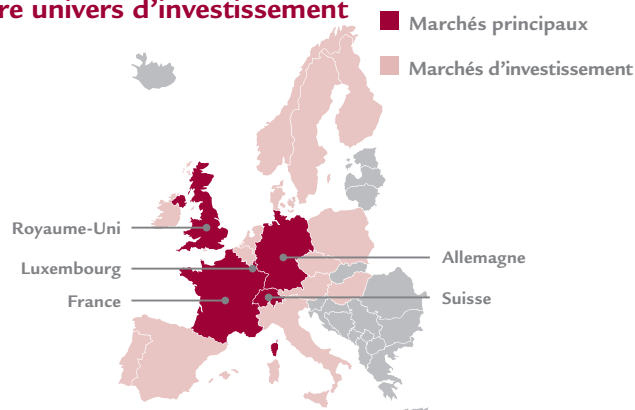
Real Estate – Faits et chiffres

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

7,9



(en mia. de CHF)
 (moyenne 2016, 2017, 2018)

Collaborateurs



Interlocuteur

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 31 décembre 2018.

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, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Melanie Gall / 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:* archives Swiss Life Asset Managers, Widder Hotel AG, Oase Holding AG, Studio 12 GmbH, Foto Werder • *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.

La performance passée ne saurait présumer de l'évolution en cours et à venir. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais éventuellement prélevés au moment de l'émission et du rachat de parts.