

Lancement du nouveau fonds immobilier européen le 30 novembre 2017

- Priorité aux investissements dans des biens 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 de son lancement, Swiss Life REF (CH) European Properties doit lever un capital à hauteur d'au moins 250 millions d'euros
- L'objectif de volume à moyen terme est de plus d'un milliard d'euros
- La cotation à la bourse suisse SIX Swiss Exchange est prévue dans 3 à 5 ans



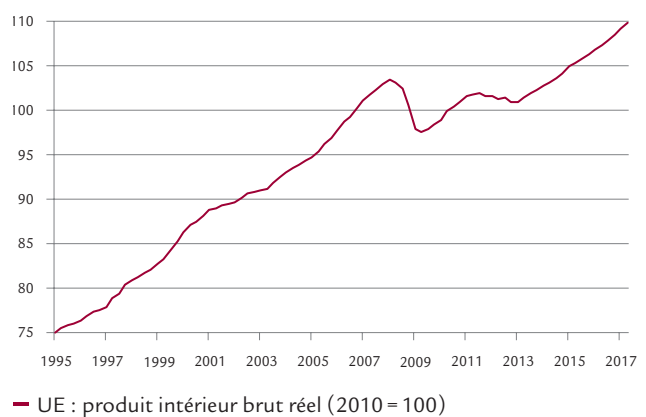
Avantages des placements immobiliers européens

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. 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. 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 une croissance du PIB de respectivement 2,1%, et 1,4% pour tous les pays de la zone euro. 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 une croissance robuste et un recul du chômage peuvent également être observés dans les autres économies européennes.

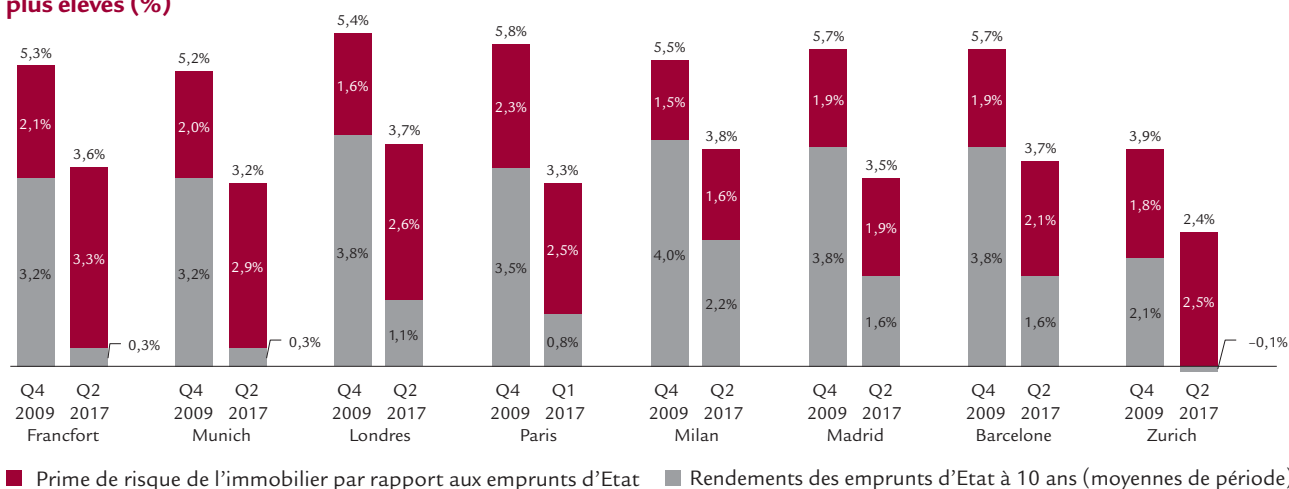
Evolution indexée PIB Europe (réel)



Source : Eurostat, Swiss Life Asset Managers

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 des placements immobiliers – exemple des marchés de bureaux, représentés aux rendements les plus élevés (%)



Source : PMA, Wüest Partner AG, Macrobond / État : 7.9.2017

Portefeuille immobilier largement diversifié

Swiss Life REF (CH) European Properties investit dans des biens européens de bureaux, de vente et d'habitation ainsi que dans des biens à usage mixte. L'accent est mis sur les emplacements Core et Core Plus dans des grandes villes européennes, les centres régionaux européens et leurs agglomérations. La priorité géographique va aux marchés européens clés (Allemagne, France, Autriche et Benelux) avec une allocation stratégique cible située entre 40% et 60% de l'actif immobilisé. Les autres principales régions cibles sont la Grande-Bretagne (10–20%), la Scandinavie (10–20%) et l'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 placements sont effectués dans des biens immobiliers de bureaux, de vente et d'habitation, des biens à usage mixte ainsi que des biens à usage commercial
- Sélection de biens situés à des emplacements centraux (emplacements Core et Core Plus dans des grandes villes européennes, des centres régionaux européens 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'ancienneté, avec une focalisation claire sur des placements à rendement et à valeur stables
- Optimisation des revenus locatifs et stabilisation de la valeur des biens immobiliers grâce à une gestion des actifs proactive (« buy and manage »)

Allocation stratégique

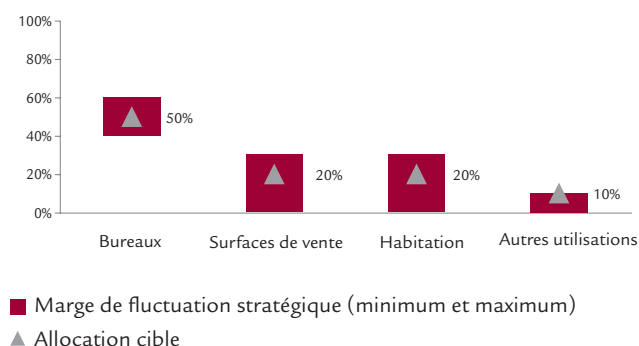
Investissement axé sur les biens immobiliers Core et Core Plus en Europe :

- Bureaux 40–60%
- Surfaces de vente 0–30%
- Habitation 0–30%
- Autres utilisations 0–10%

Les conditions actuelles du marché indiquent que Swiss Life REF (CH) European Properties devrait atteindre un rendement sur distribution d'environ 3% (en EUR).¹⁾

¹⁾ La valeur indiquée n'est pas une projection, une prévision, une promesse ou une garantie de sa réalisation.

Stratégie de placement sectorielle



Source : Swiss Life Asset Managers

Portefeuille type²⁾ (état : septembre 2017)



- Marchés clés
- Marchés des placements

²⁾ 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

- Swiss Life REF (CH) European Properties permet aux investisseurs institutionnels d'accéder à un portefeuille immobilier largement diversifié en termes de pays et de secteurs
- Complément optimal aux placements immobiliers suisses en raison de leur fort potentiel de diversification
- 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 en Europe 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 juin 2017 à plus de 54 milliards de francs. En comptant les placements des sociétés d'assurance de Swiss Life, Swiss Life Asset Managers gère une fortune de près de 210 milliards de francs. Avec des biens immobiliers d'environ 74,3 milliards de francs à la fin juin 2017, Swiss Life Asset Managers est le plus grand investisseur immobilier institutionnel³⁾ en Europe avec des sites en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg et en Grande-Bretagne. Plus de 1200 collaboratrices et collaborateurs travaillent pour le secteur Real Estate.

³⁾ PropertyEU, Top 100 Investors 2015, 2016 et 2017

Informations relatives au fonds

	Fonds immobilier
Forme juridique	contractuel de droit suisse
Domicile du fonds	Suisse
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés
Durée de placement	Illimitée
Monnaie du fonds	EUR
Volume cible lors de l'émission	250 mio. d'EUR minimum
Souscription minimale	EUR 250 000 (2 500 parts)
Date de libération	30 novembre 2017
Libération	Effectuée en cinq tranches maximum du 30 novembre 2017 au 28 février 2019
Distribution	Annuelle
Rendement sur distribution visé ⁴⁾	env. 3 %
Degré de financement tiers visé	20 %
Exercice comptable	Du 1^{er} avril au 31 mars (premier exercice comptable prolongé : 30.11.2017 – 31.03.2019)
Direction du fonds	Swiss Life Asset Management SA
Gestion de portefeuille	Swiss Life Asset Management SA
Banque dépositaire	Credit Suisse (Suisse) SA
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA, Suisse
Expert en évaluation immobilière	Wüest Partner AG, Suisse

Swiss Life Asset Management Ltd
General-Guisan-Quai 40
P.O. Box 2831
8022 Zurich
www.swisslife-am.com

**Conditions (imputation unique)**

Commission d'émission ⁵⁾ (en faveur de la direction du fonds)	0,40 % ≥ 30 mio. EUR 0,70 % ≥ 10 mio. EUR 0,90 % < 10 mio. EUR
---	--

Commission de rachat en % de la VNI des parts restituées (en faveur de la fortune du fonds)	max. 5,00 %
---	--------------------

Conditions (imputation périodique)

Commission de gestion en % de l'actif brut immobilisé	0,70 %
---	---------------

Commission de gestion réduite durant le premier exercice en % du capital investi	0,35 %
--	---------------

Total Expense Ratio escompté à long terme (TER _{GAV}) ⁴⁾	env. 1,00 %
---	--------------------

Commission de transaction pour les acquisitions et désinvestissements en % du prix d'achat/de vente	max. 2,50 % par transaction
---	--

Honoraires de construction et de rénovation en % des frais de construction	max. 3,00 %
--	--------------------

⁴⁾ Les valeurs indiquées ne sont pas des projections, des prévisions, des promesses ou des garanties de ses réalisations.

⁵⁾ Le montant de la souscription à la date de libération est déterminant. Aucun barème n'est appliqué.

État septembre 2017

Disclaimer

Le fonds immobilier décrit n'est pas autorisé à la distribution auprès d'investisseurs non qualifiés en Suisse ; il s'adresse par conséquent exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la Loi sur les placements collectifs (LPCC). La totalité des données concernant le fonds figure dans les documents servant de base juridique aux investissements. Ceux-ci sont disponibles gratuitement sous forme électronique ou papier auprès de la direction du fonds Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich. Les fonds de placement de Swiss Life ne peuvent être proposés ou livrés ni aux Etats-Unis ni à des ressortissants américains. 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.