

Novembre 2018

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



Logements pour personnes âgées –
un défi pour la société, une chance pour les investisseurs

La qualité fait la différence –
l'emplacement et l'état des biens gagnent en importance

Contexte économique –
un environnement toujours attrayant pour le marché immobilier

Sommaire

3

Contexte économique

Un environnement toujours attrayant pour le marché immobilier

4

Horgen

Utilisation du potentiel de densification : logements neufs avec vue sur le lac

6

Berne

Des recettes locatives garanties à long terme

8

Zurich

Une acquisition intéressante : le lac de Zurich sur le pas de la porte

10

Sursee

Rénovation d'appartements avec une grande plus-value pour les locataires

12

Logements pour personnes âgées

un défi pour la société, une chance pour les investisseurs

14

Placements immobiliers –

emplacement et qualité font la différence



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le président des Etats-Unis Franklin D. Roosevelt fit un jour la remarque suivante au sujet de l'immobilier :

« Real Estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care it is about the safest investment in the world. »

Ce président que les crises n'ont pas épargné a bien résumé la situation. Ce qui était valable à l'époque l'est aujourd'hui encore, à plus forte raison dans un marché qui évolue toujours plus vite. Les gérants immobiliers doivent agir avec un grand professionnalisme et une immense souplesse. L'acquisition d'un bien immobilier fait l'objet d'analyses approfondies. Une part de fonds propres élevée sert de sécurité lors de la transaction et réduit considérablement les risques en période de crise. Un emplacement de qualité rend plus faciles les changements futurs du mix d'utilisations, un élément toujours plus important dans le contexte dynamique actuel. Tout au long de leur cycle de vie, les biens immobiliers doivent être positionnés et gérés activement. Un bien immobilier est un investissement à long terme qui nécessite une approche « buy and manage » rigoureuse.

C'est l'approche que Swiss Life Asset Managers applique depuis plus de 125 ans déjà, et ce avec beaucoup de succès.

Je vous souhaite une bonne lecture !

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Demmelmair'.

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

Un environnement toujours attrayant pour le marché immobilier

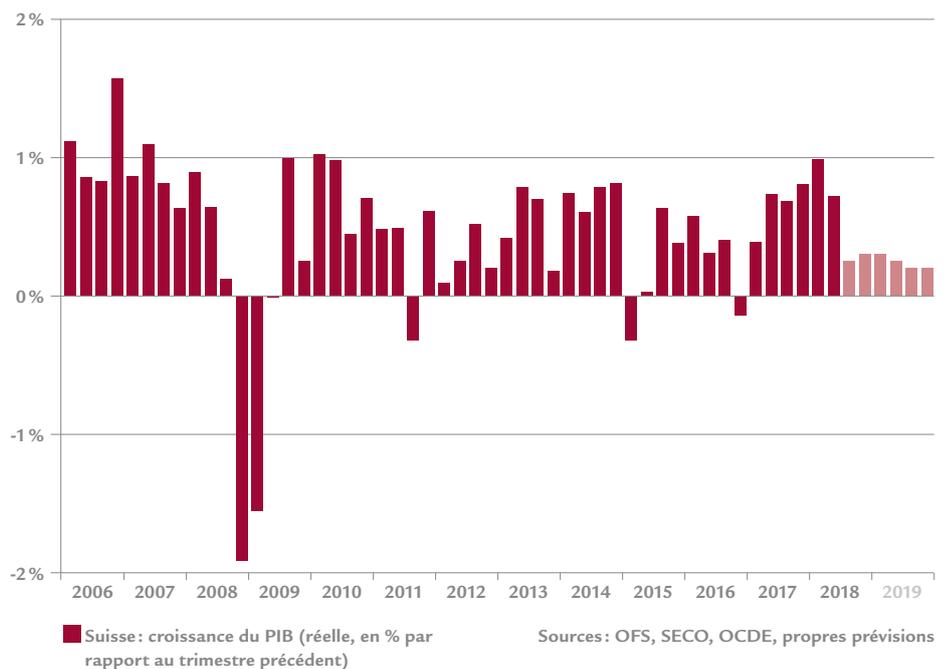
Investir dans l'immobilier reste une option prometteuse, aussi en Suisse. Toutefois, plus le cycle se prolonge, plus les questions relatives à la sécurité à long terme des placements immobiliers se font pressantes.

Francesca Boucard, Economist Real Estate

En 2008, soit il y a dix ans, l'effondrement de la banque américaine Lehman Brothers avait marqué le début d'une crise financière mondiale. Après le crash, l'économie mondiale a connu une reprise synchrone ces dernières années. Aujourd'hui, si l'économie américaine ne présente pas encore de signes de fatigue, la croissance dans la zone euro s'affaiblit déjà. Les taux directeurs, qui avaient été abaissés pour soutenir l'économie, devraient rester très bas et continuer de stimuler les marchés immobiliers européens. Depuis longtemps, ces derniers ne sont plus tirés par la demande locative, mais par les écarts de risque attractifs offerts par l'immobilier aux investisseurs. Même si les incertitudes relatives au momentum augmentent lentement, le cycle immobilier, déjà long, ne semble pas encore toucher à sa fin.

En Suisse aussi, la situation ne devrait pas changer de sitôt. L'économie suisse se porte mieux que prévu et les chiffres pour 2017 ont été revus à la hausse. Ainsi, de nombreux établissements ont corrigé fortement à la hausse leurs prévisions pour l'année en cours. Un optimisme certes circonspect reste donc de mise. Nous partons du principe que l'économie suisse va s'affaiblir de par sa dépendance vis-à-vis de la zone euro. Parallèlement, la BNS ne devrait pas faire cavalier seul en relevant ses taux directeurs. L'environnement devrait donc rester attrayant pour le marché immobilier. Vu le niveau

Un optimisme circonspect est de mise



des prix et l'expansion continuelle de l'offre, on se demande néanmoins si des

Le cycle immobilier déjà long ne semble pas encore toucher à sa fin.

investissements profitables restent possibles dans cette phase avancée du cycle. En

plus de déterminer « où » et « comment », assurer un revenu – soit avant tout des recettes locatives – constitue un facteur important. ■

Clôture de la rédaction : 28.9.2018

Horgen : utilisation du potentiel de densification et vue sur le lac

Situé à Horgen, sur la rive gauche du lac de Zurich, en contre-haut de la Seestrasse, cet immeuble résidentiel se trouve à distance de marche de la gare et à quelques minutes de l'autoroute. Un arrêt de bus et le débarcadère des ferrys reliant Horgen à Meilen sont à proximité.

Après avoir constaté qu'une utilisation plus dense du bien était possible, nous avons construit un nouveau bâtiment comprenant quatre appartements entre les maisons existantes. Le terrain est entouré d'arbres et jouit d'un emplacement privilégié à flanc de coteau. Le nouveau bâtiment s'intègre harmonieusement à son environnement ; par sa forme élancée et son appa-

rence moderne, il se distingue des résidences avoisinantes. L'orientation, idéale, permet de profiter d'une superbe vue sur le lac depuis chaque appartement.

Le mix résidentiel se compose d'un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée et de trois appartements de 3,5 pièces aux étages supérieurs. L'immeuble séduit par un plan moderne, des matériaux de haute qualité et un choix cohérent de couleurs. Chaque appartement dispose d'un accès individuel par ascenseur, d'une machine à laver, d'un sèche-linge et d'un accès direct au garage.

Le caractère exceptionnel de cette offre se reflète dans la demande: un contrat

de bail est sur le point d'être conclu pour les quatre appartements, qui seront disponibles en mars 2019. Bref, les appartements modernes, attrayants, proposant des prestations de qualité et « un petit plus » continuent de se démarquer de la concurrence sur le marché locatif pourtant disputé. ■

Une densification exemplaire et une architecture plaisante



Source : ATELIER BRUNECKY



Source: BIRDVIEWPICTURE GmbH

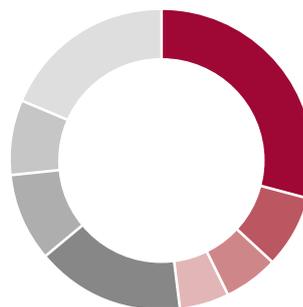
La vue sur le lac de Zurich et sur le débarcadère des ferrys à Horgen

**Fondation de placement Swiss Life:
Groupe de placement Immobilier Suisse**

ISIN CH0106150136
Date de lancement 01.12.2009
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

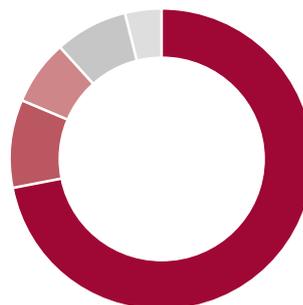
Chiffres clés au 30.09.2018

Valeur de marché des biens 2246,3 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 186
Taux de location 95,6%
Taux de financement tiers 13,0%
Actifs nets (VNI) 1905,5 mio. de CHF
Performance pour l'exercice 2017/2018 5,34%
Performance 2017 6,06%
Performance 2016 6,52%
Performance 2015 6,56%
Performance depuis le lancement 5,77% p. a.



Répartition géographique

Zurich	29,2%
Berne	7,8%
Suisse centrale	5,8%
Suisse romande	5,5%
Suisse du Nord-Ouest	15,8%
Suisse orientale	9,3%
Sud de la Suisse	8,0%
Région lémanique	18,6%



Répartition par utilisation

Logements	72,1%
Bureaux	9,4%
Vente	7,1%
Parking	7,7%
Affectations secondaires	3,7%

Berne: prolongation de bail avec un important centre de formation

Construit en 1970, ce bien immobilier se situe dans un quartier de bureaux au sud-ouest du centre de la ville de Berne. Cet immeuble sobre et moderne, mais de taille imposante, est facilement reconnaissable. A cinq minutes de la gare avec les transports en commun et à deux kilomètres de l'autoroute, il est aussi très bien situé.

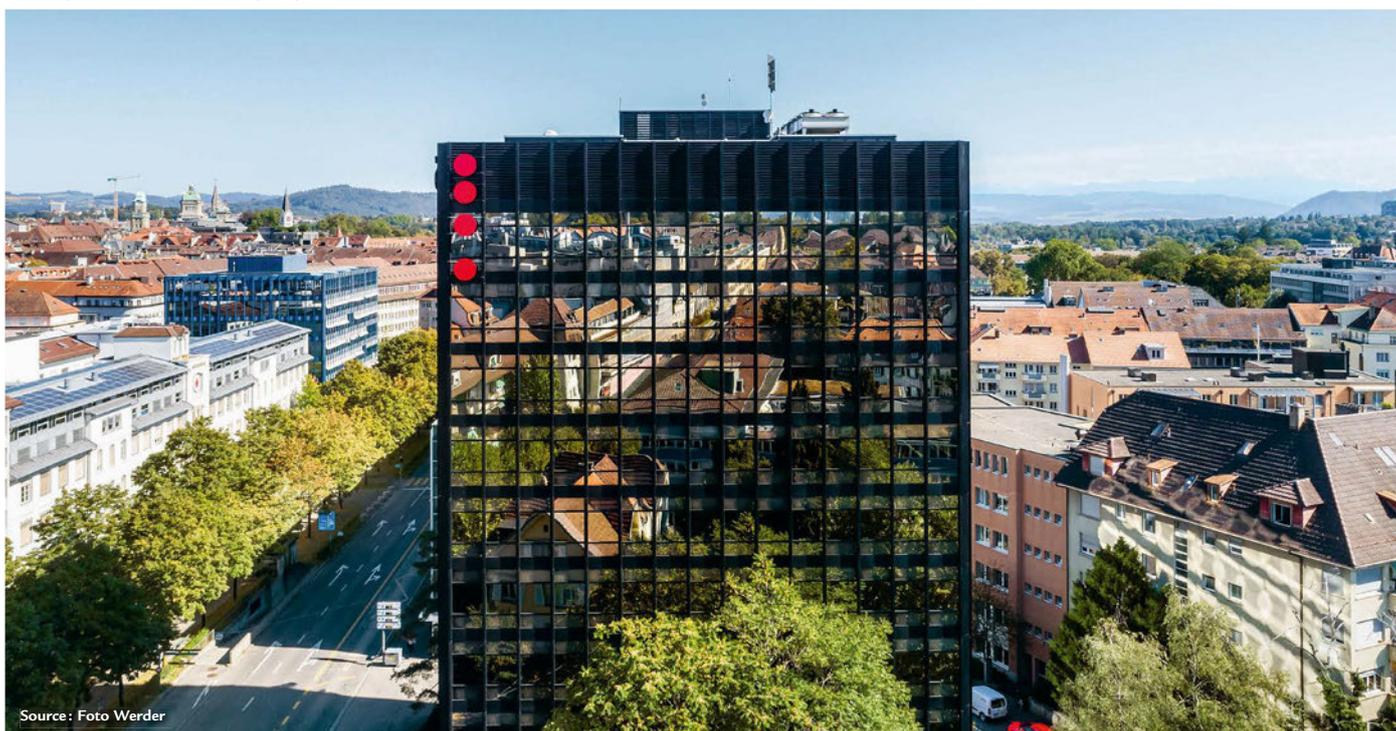
L'association WKS (Verein Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern) est seule locataire des lieux. Le bail arrivant à échéance, il a pu être renouvelé l'an dernier pour dix ans à des conditions intéressantes. Parallèlement, le hall d'entrée a été adapté aux besoins du locataire et le toit plat a été assaini.

Le bien immobilier comprend dix étages au total, pour une surface locative de près de 6000 m², et 84 places de parking. L'association WKS est par conséquent l'un des principaux locataires du groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse. La prolongation du bail a permis d'améliorer la situation du groupe de placements en termes de rendements.

L'association WKS est en ville de Berne un important prestataire dans le domaine de la formation, qui jouit du soutien du canton de Berne. Disposer d'un établissement central et attrayant est capital pour fournir de bonnes prestations. Parfaitement adapté à cette utilisation, notre

bien immobilier à la Schwarztorstrasse 61 constitue donc une grande plus-value pour l'ensemble de la ville de Berne. ■

Un emplacement central à quelques minutes de la Place fédérale à Berne



Source: Foto Werder



Source: Foto Werder

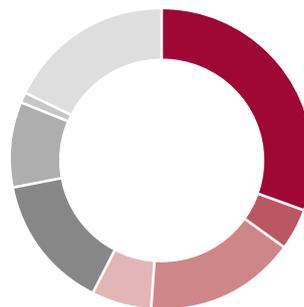
Un immeuble commercial moderne au croisement entre la Schwarztorstrasse et la Zieglerstrasse

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

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

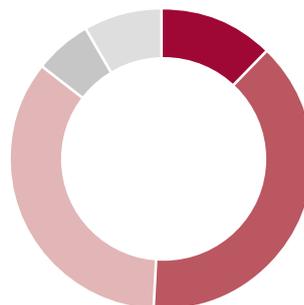
Chiffres clés au 30.09.2018

Valeur de marché des biens 1278,0 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 89
Taux de location 96,7 %
Taux de financement tiers 17,8 %
Actifs nets (VNI) 1017,4 mio. de CHF
Performance pour l'exercice 2017/2018 5,00 %
Performance 2017 5,55 %
Performance 2016 5,25 %
Performance 2015 5,17 %
Performance depuis le lancement 5,23 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	30,8 %
Berne	4,4 %
Suisse centrale	16,1 %
Suisse romande	6,4 %
Suisse du Nord-Ouest	14,3 %
Suisse orientale	9,3 %
Sud de la Suisse	1,0 %
Région lémanique	17,7 %



Répartition par utilisation

Logements	12,4 %
Bureaux	38,5 %
Vente	34,9 %
Parking	6,0 %
Affectations secondaires	8,2 %

Zurich : un bien à la Bellerivestrasse, à deux pas du lac de Zurich

Les bâtiments de bureaux sis à la Bellerivestrasse 241 et 245 à Zurich séduisent par leur style intemporel. Situés au carrefour de « Tiefenbrunnen », ils jouissent d'une grande visibilité de la part des pendulaires et des piétons. Des trains, des tramways et des bus desservent les propriétés à proximité immédiate. Au nord se trouve le quartier de Seefeld, qui regorge de commerces et de restaurants. Au sud s'étend la rive orientale du lac de Zurich, avec ses sites privilégiés comme Zollikon, Küsnacht et Erlenbach.

Le caractère unique de cet emplacement de bureaux repose sur son lien exceptionnel avec le lac de Zurich ; les surfaces de

bureaux bénéficient d'une vue imprenable sur ce dernier. La construction à la façade arrondie tout en verre offre une vue spectaculaire sur le lac et les Alpes. La plage, la promenade du lac et le débarcadère sont à quelques minutes à pied. L'immeuble a en outre été isolé du bruit et des rayonnements à l'est, le long de la voie ferrée.

Ces bâtiments construits en 2007 et 2009 répondent aux exigences les plus élevées en matière de surfaces de bureaux : divisibilité flexible, ventilation et refroidissement différenciés selon la zone, propres garages au sous-sol et prestations de qualité sont leurs caractéristiques principales. Les unités de bureau sont toutes louées.

Acquis en mai 2018, ce bien complète idéalement le portefeuille du fonds Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland. Grâce à des emplacements et à des objets d'excellente qualité, le fonds dispose de surfaces locatives attrayantes qui continueront d'attirer une demande stable. Preuve à l'appui : les surfaces se louent facilement. Ainsi, deux unités ont immédiatement trouvé preneur, à des conditions exceptionnelles. ■

Des bâtisses modernes et représentatives au carrefour de Tiefenbrunnen





Source: Foto Werder

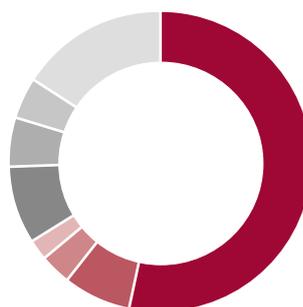
Grâce à une façade tout en verre, la bâtisse arrondie offre une vue spectaculaire sur les Alpes et sur le lac de Zurich

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Date de lancement	01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

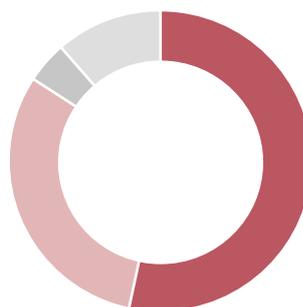
Chiffres clés au 30.09.2018

Valeur de marché des biens	976,8 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	33
Taux de location	96,6 %
Taux de financement tiers	12,7 %
Actifs nets (VNI)	833,1 mio. de CHF
Performance pour l'exercice 2017/2018	4,71 %
Performance 2017	4,92 %
Performance 2016	6,00 %
Performance 2015	7,34 %
Performance depuis le lancement	5,21 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	53,5 %
Berne	7,2 %
Suisse centrale	3,2 %
Suisse romande	2,3 %
Suisse du Nord-Ouest	8,4 %
Suisse orientale	5,3 %
Sud de la Suisse	4,3 %
Région lémanique	15,8 %



Répartition par utilisation

Bureaux	53,6 %
Vente	30,9 %
Parking	4,4 %
Affectations secondaires	11,1 %

Sursee: rénovation d'appartements avec une grande plus-value pour les locataires

La résidence «Christoph-Schnyder-Strasse 30-44» a été construite en 1984 sous la forme de deux maisons à colombages et de deux immeubles à noyau central. Les immeubles locatifs abritent 64 appartements de deux à cinq pièces. Les appartements sont de taille moyenne et les plans sont bien pensés. Par exemple, l'espace jour est harmonieusement séparé de l'espace nuit.

Quoique leur structure réponde encore aux exigences actuelles, les bâtiments ont été entièrement rénovés en 2018. L'accent a été mis sur les éléments particulièrement appréciés des locataires potentiels: les balcons orientés sud ont été agrandis tandis que les balcons donnant

sur le nord ont été intégrés aux cuisines pour créer de l'espace. Les façades ont été isolées selon les techniques les plus récentes, de nouvelles fenêtres ont été installées et les salons ont été équipés de baies vitrées. La chaudière à mazout a été remplacée par un chauffage moderne et les chauffe-eau électriques, par un système central de production d'eau chaude. Les entrées et les cages d'escaliers sont désormais plus lumineuses et accueillantes. Les salles de bain d'origine, plutôt neutres, ont pu être conservées. En remplaçant les lampes, les armoires à glace et la robinetterie nous avons pu les rafraîchir à relativement moindres frais.

Comme nous avons systématiquement cherché à créer une plus-value pour les locataires, le droit du bail permet ici une grande transférabilité des frais de rénovation sur ces derniers. Cet investissement garantit en outre un taux d'occupation élevé pour les années à venir. Enfin, les améliorations énergétiques ont permis de réduire sensiblement les frais, ce qui est un avantage pour les locataires. ■

La rénovation des façades et le remplacement du système de chauffage ont permis de réduire les dépenses énergétiques et les charges.



Source: Thomas Zimmermann



Source: Thomas Zimmermann

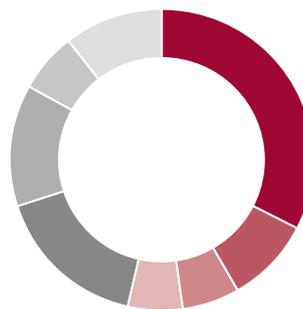
Une cuisine moderne et spacieuse: un plus pour les locataires

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN CH0293784861
Date de lancement 02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

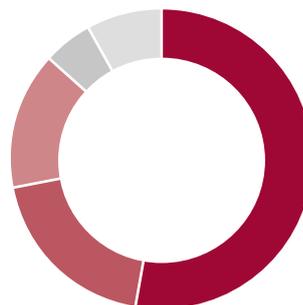
Chiffres clés au 30.09.2018

Valeur de marché des biens 674,3 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 48
Taux de location 97,4%
Taux de financement tiers 11,3%
Actifs nets (VNI) 582,4 mio. de CHF
Performance pour l'exercice 2017/2018 1,35%
Performance 2017 6,08%
Performance 2016 16,09%
Performance 2015 n/a
Performance depuis le lancement 8,81% p. a.



Répartition géographique

Zurich	33,1 %
Berne	8,9 %
Suisse centrale	6,4 %
Suisse romande	5,8 %
Suisse du Nord-Ouest	16,1 %
Suisse orientale	12,8 %
Sud de la Suisse	6,6 %
Région lémanique	10,3 %



Répartition par utilisation

Logements	52,9 %
Bureaux	19,2 %
Vente	14,6 %
Parking	5,5 %
Affectations secondaires	7,8 %

Diverses formes de logement pour personnes âgées

En Suisse, la proportion de personnes âgées ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, le pays compte quelque 400 000 personnes de plus de 80 ans. D'ici 2050, elles seront environ 1,2 million. Leur part à la population passera ainsi de 6 à 11%. L'une des tâches essentielles de notre société vieillissante sera de leur offrir des espaces de vie adaptés.

Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager
Gerhard Demmelmaier, Head Real Estate Portfolio Management

L'espérance de vie élevée crée de nouveaux défis pour les seniors, leurs proches, la politique et la société, mais aussi pour les investisseurs immobiliers, qui se demandent quelles formes d'habitation seront les plus utilisées par les aînés. Il en existe un vaste éventail, de l'appartement adapté aux offres de soins stationnaires. L'intensité en termes de coûts et de prise en charge varie fortement d'une forme à l'autre. Le choix dépend de la situation personnelle.

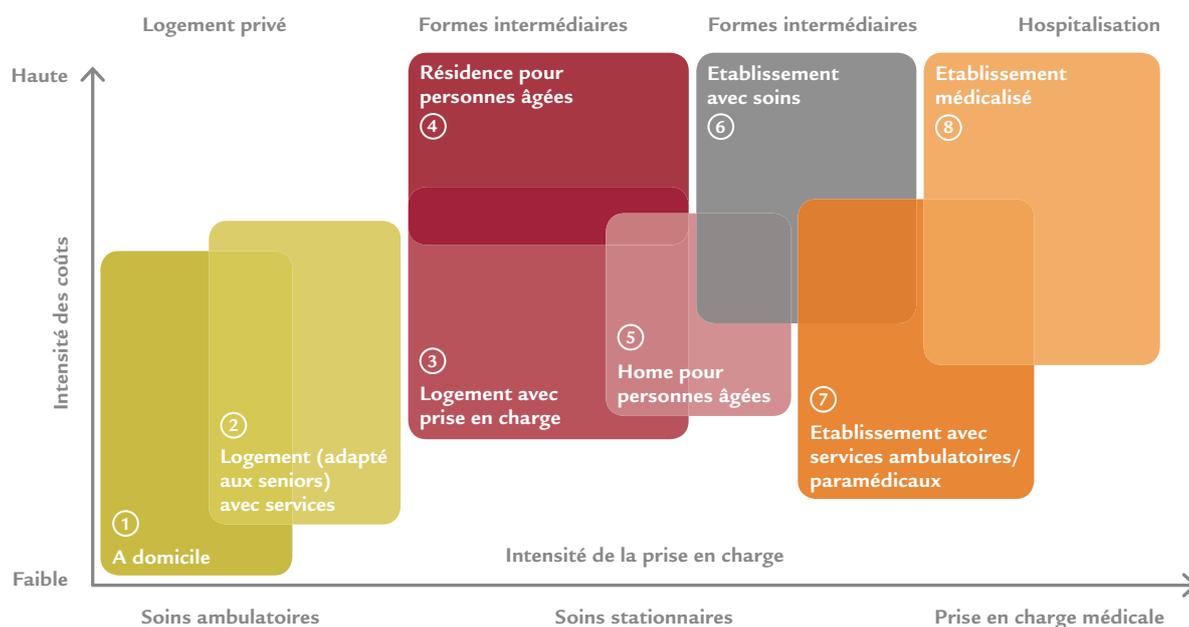
Vivre plus longtemps en toute liberté de choix

Bien des personnes âgées souhaitent conserver leur indépendance et rester le plus longtemps possible à domicile. L'aménagement du logement gagne donc en importance. Ainsi, les appartements adaptés aux seniors sont exempts d'obstacles, spacieux et dénués d'escaliers; les portes sont plus larges et sans seuil. L'emplacement est aussi un facteur déterminant, car il déter-

mine les possibilités de participer à la vie sociale, de s'approvisionner ou de recourir à divers services. En outre, l'interaction sociale au sein de la résidence prend toujours plus d'importance.

Les services d'aide et de soins à domicile, auxquels plus de 300 000 personnes ont recours, favorisent le maintien à domicile. Grâce au progrès technologique, les systèmes d'assistance électroniques prolongent l'autonomie des personnes âgées, au même

Formes de logements pour personnes âgées



Sources: casea et Swiss Life Asset Managers

titre que les logements pour seniors. En effet, les personnes âgées et leurs proches préfèrent souvent une telle solution à un lieu de vie avec encadrement plus intensif.

Des logements pour seniors combinés à des soins de longue durée

A mesure que l'état d'une personne âgée se dégrade, le recours à des prestations de soins augmente. Les centres pour seniors offrent non seulement des appartements adaptés aux personnes âgées et généralement équipés de systèmes d'alarme, mais aussi des places de soins stationnaires. Les résidents recourent à ces prestations lorsqu'ils le jugent nécessaire. Une vaste offre de soins et de prise en charge est proposée aussi dans les appartements.

Le passage d'une forme d'habitation à une autre doit être aussi fluide que possible afin que les personnes âgées et leurs

proches puissent choisir la forme adaptée à leur situation de façon flexible. Des établissements combinant logements pour seniors et soins de longue durée ont ainsi fait leur apparition sur le marché.

Intéressant pour les investisseurs également

En 2016, environ 150 000 personnes résidaient dans un établissement médico-social (EMS), soit une hausse de 19% par rapport à 2006. Les appartements pour personnes âgées et les EMS sont moins sensibles à la conjoncture. Leur intégration à un portefeuille immobilier permet d'en accroître la diversification. Par rapport aux placements immobiliers traditionnels, les EMS apportent en outre un rendement supplémentaire qui est partiellement lié aux risques d'exploitation et aux possibilités de réaffectation restreintes. Une connaissance approfondie

du marché de l'immobilier, des services aux personnes âgées et de la santé permet néanmoins de réduire nettement ces risques. Le rendement supplémentaire ajusté au risque vient ainsi renforcer la capacité de rendement du portefeuille. ■

La prochaine génération de personnes âgées aimerait pouvoir conserver son logement le plus longtemps possible.



Source : Swiss Life

Placements immobiliers : emplacement et qualité font la différence

Les placements immobiliers suisses ont toujours la cote auprès des investisseurs. Or, l'activité de construction accrue dans le segment résidentiel crée un excédent d'offre dans certaines régions. La qualité de l'emplacement et du bien gagnent donc en importance.

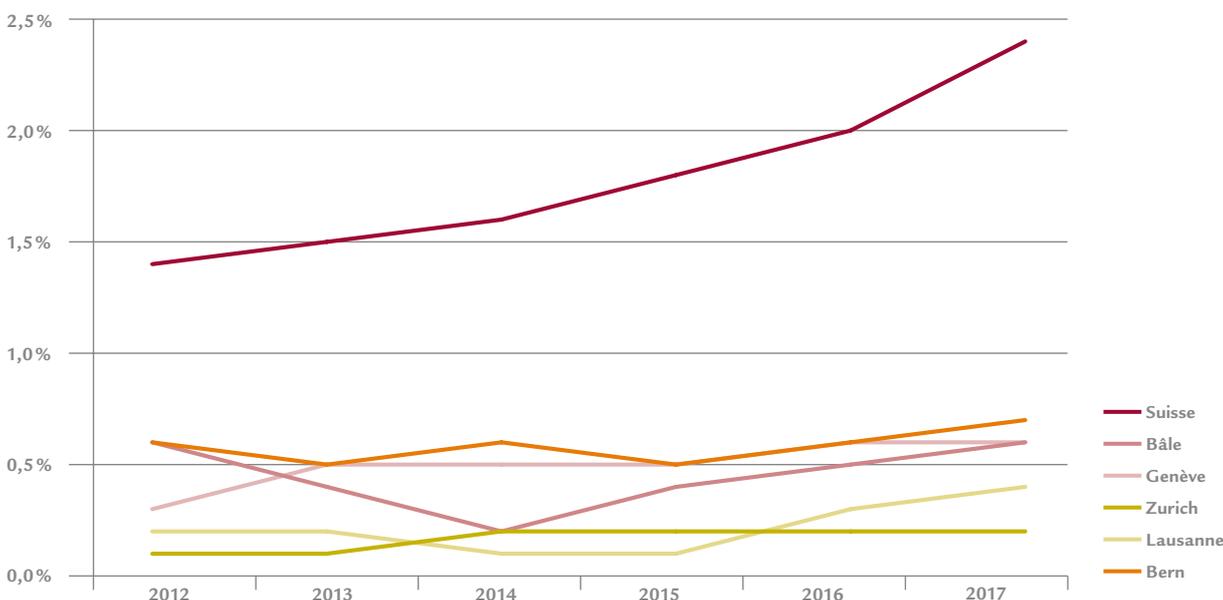
Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager
Marcel Schmitt, Real Estate Portfolio Management

Ces vingt dernières années, les placements immobiliers suisses ont connu une croissance exceptionnelle et surclassé les autres catégories de placement. Par conséquent, les investisseurs continuent d'investir des capitaux importants dans de nouveaux immeubles de placement, notamment dans la construction d'appartements locatifs. Au deuxième trimestre 2018, plus de 46 000 permis de construire ont été délivrés pour des appartements et des immeubles loca-

tifs, soit 12% de plus que la moyenne glissante sur 10 ans. L'activité de construction intense se traduit par une légère hausse des vacances, la demande étant mitigée. Ce phénomène s'explique principalement par le recul de l'immigration en provenance des pays de l'UE. Pour les appartements en location, le taux de vacance est passé de 2,0% en 2016 à 2,4% en 2017. Cette hausse devrait se poursuivre durant l'année en cours.

Une approche plus détaillée montre toutefois que cela ne concerne pas la Suisse entière. La rareté de l'offre locative reste pour ainsi dire inchangée dans les grands centres urbains et les villes de taille moyenne. A Zurich (0,2%), Genève (0,6%), Bâle (0,6%), Berne (0,7%) et Lausanne (0,4%), la demande demeure excédentaire. Dans l'ensemble, l'écart entre ville et campagne s'accroît. Dans les villes et les agglomérations, les immeubles bien situés et

Taux de vacance des appartements locatifs dans les grandes villes



Sources : Wüest Partner, Swiss Life Asset Managers

de qualité élevée se louent facilement et génèrent par conséquent des rendements constants. Ils séduisent les investisseurs par une valeur et des rendements stables. Des caractéristiques dont l'importance devrait encore s'accroître dans l'environnement de marché actuel. ■

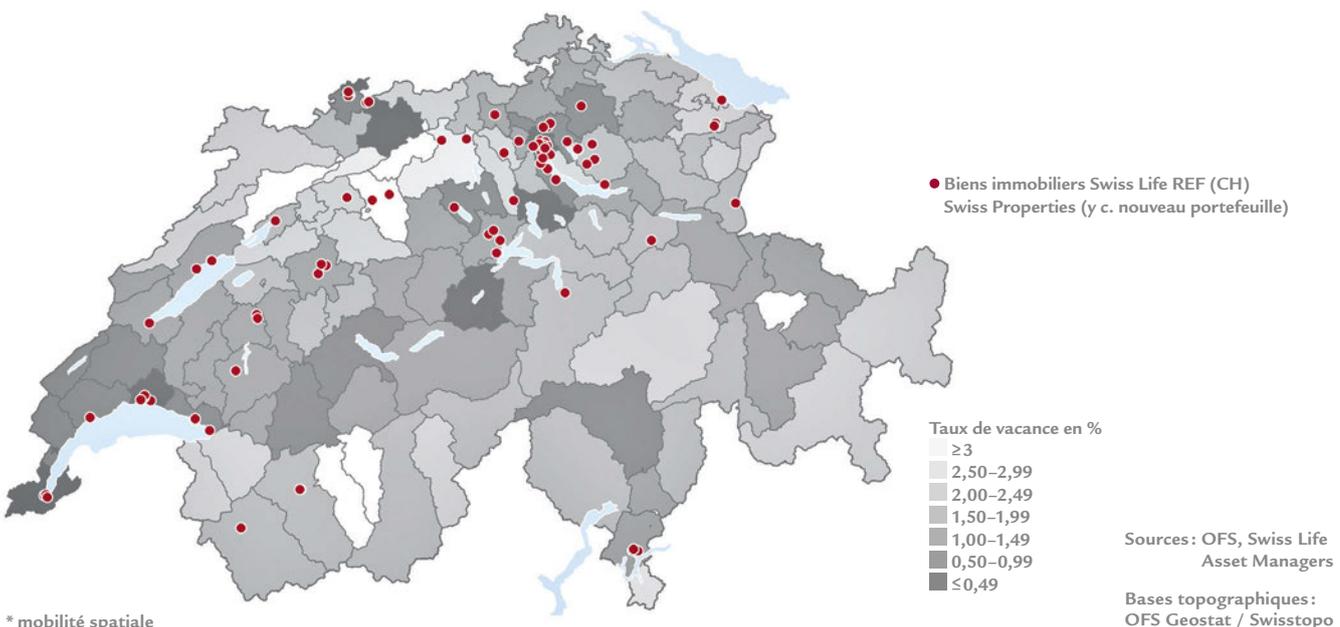
Emission du fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Lancé en 2015, le fonds de placement immobilier Swiss Life REF (CH) Swiss Properties a connu une évolution favorable en termes de rendement et de valorisation. Le développement sélectif du portefeuille clairement axé sur la qualité a fait ses preuves : les biens immobiliers résidentiels situés dans les villes suisses et leur agglomération ainsi que les emplacements centraux pour les biens immobiliers commerciaux constituent le point fort du fonds. L'accent sur des biens de première qualité et la gestion active des locations a permis de réduire le taux de vacance depuis le lancement du fonds.

Le fonds est destiné aux investisseurs qualifiés. Il est négocié hors bourse et a pour objectif de placement le maintien de la valeur à long terme ainsi que la distribution de rendements stables.

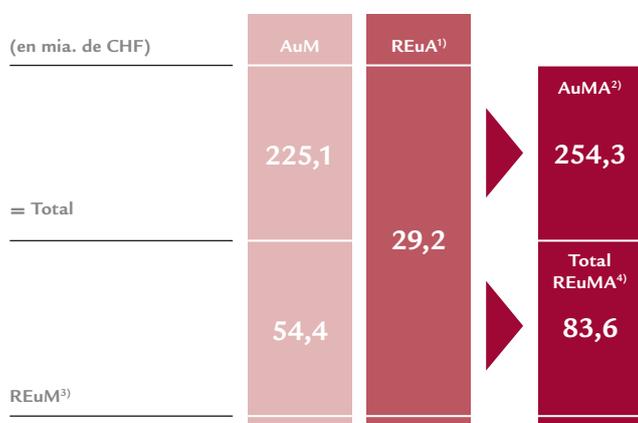
Une augmentation du capital du fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties a été réalisée entre le 21 novembre et le 3 décembre 2018. Les capitaux supplémentaires ont servi à financer l'acquisition d'un portefeuille immobilier (nouveau portefeuille) de haute qualité pour environ 500 millions de CHF. Ce portefeuille privilégie les biens résidentiels (environ 70% des produits) et les régions dynamiques. L'extension du portefeuille permettra aux investisseurs de bénéficier d'une plus large diversification et d'une liquidité accrue.

Vacance des logements dans les régions MS* et biens immobiliers du fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties (y c. nouveau portefeuille)



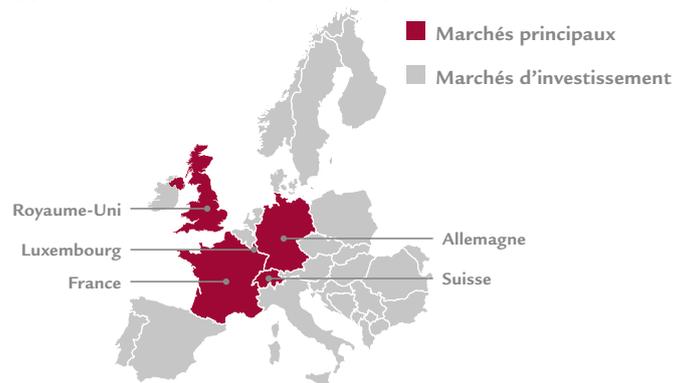
Real estate – Faits et chiffres

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

7,8



(en mia. de CHF)
 (moyenne 2015, 2016, 2017)

Collaborateurs

>1300



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 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 obligatoires : *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 • *Traduction :* Swiss Life Language Services • *Coordination / relecture :* Lemon Spark GmbH • *Mise en page / design :* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Photos :* Archiv Swiss Life Asset Managers, ATELIER BRUNECKY, BIRDVIEWPICTURE GmbH, Foto Werder, Thomas Zimmermann • *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 de 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.