

Juin 2021

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



Hertipark Brunnen –
Vivre là où la Confédération stockait des aliments

Bâtiment triangulaire à Genève –
Architecture typique du centre-ville des années 1930

Centre commercial hors pair –
Le « Glatt », symbole du commerce de demain

Sommaire

3

Un an de Covid-19

Redressement économique et marché du logement plus solide que jamais

4

« Hertipark » à Brunnen

Sur un ancien site fédéral de stockage alimentaire s'élève une construction riche en promesses

6

Multergasse, Saint-Gall

Un bien résidentiel et commercial unique brille d'un nouvel éclat

8

Nouvelle construction à Obergösgen

Un habitat où toutes les générations trouvent la liberté

10

Kreuzstrasse, Zurich

Briques, charme et emplacement idéal pour un bâtiment historique

12

Rue Micheli-du-Crest, Genève

Un immeuble résidentiel et commercial nous replonge dans les années 1930

14

Centre commercial « Glatt »

Centre commercial hors pair avec un temps d'avance sur les tendances



Editorial

C'est bien connu, les crises amplifient les tendances. Un constat valable aussi sur les marchés immobiliers suisses. Les défis côtoient les nombreuses opportunités et tendances que nous analysons et exploitons en permanence. L'immobilier est l'un de nos actifs les plus précieux et se distingue par sa longévité. Dans cette édition, priorité donc aux nouveaux formats de vente au détail avec un portrait du centre commercial « Glatt ».

Mais aussi un regard en arrière réjouissant : au 4^e trimestre 2020, Swiss Life REF (CH) Swiss Properties a pu, avec 500 millions de francs, mener à bien la plus grande augmentation de capital d'un fonds immobilier coté en Suisse à ce jour.

J'ai le grand plaisir de vous présenter Marie Seiler, pour ainsi dire le nouveau visage d'Exposé. Head Real Estate Portfolio Management, Third-Party Asset Management, elle dispose d'un vaste savoir-faire et d'une longue expérience dans les placements immobiliers. Marie Seiler et son équipe continueront de développer nos activités immobilières Third Party en Suisse. Il sera essentiel d'optimiser les portefeuilles existants en tenant compte des critères ESG, auxquels s'ajoute la croissance avec des biens haut de gamme. Je suis intimement convaincu que la classe d'actifs « immobilier » en Suisse, ainsi que dans le cadre du réseau paneuropéen de Swiss Life Asset Managers à l'étranger, pourra générer de nombreuses solutions de placement durables et attrayantes pour vous.

Bonne lecture !

Renato Piffaretti
Head Real Estate Suisse

La lumière au bout du tunnel et un vieil adage immobilier

Depuis plus d'un an, le Covid-19 domine le monde et notre quotidien. Le pire semble toutefois être passé: l'économie se redresse et le moral s'améliore. Toujours résistant à la crise, le marché de l'immobilier confirme quant à lui un vieil adage.

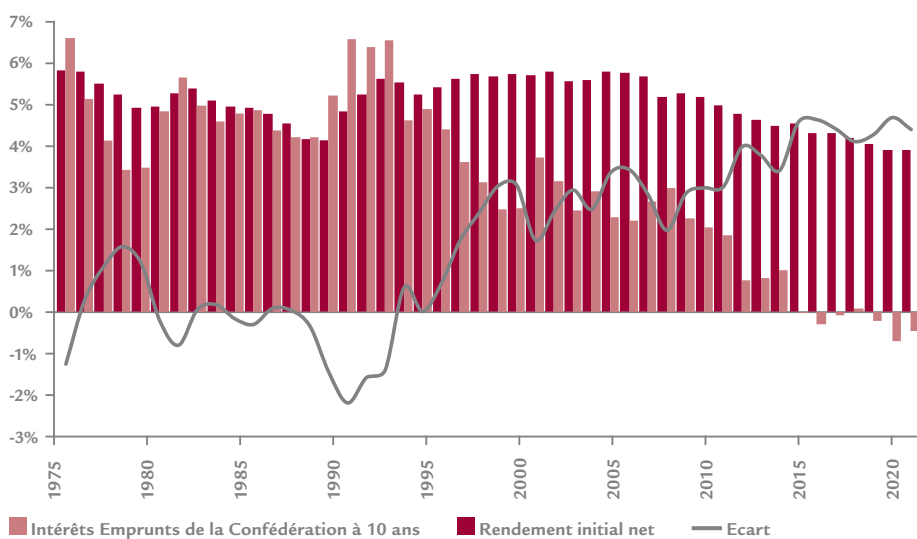
Gudrun Rolle, Research Analyst Real Estate

Commençons par une comparaison. Printemps/été 2020: le monde sortait tout juste de son premier confinement et de timides mesures d'assouplissement virent le jour. L'incertitude concernant les effets du confinement et de la pandémie était néanmoins palpable. Printemps/été 2021: certes le coronavirus est encore là, mais la situation est plus claire. L'économie suisse a traversé la crise sans trop de difficultés. Les assouplissements de mars 2021 entraînent une reprise rapide et accélèrent la dynamique interne. Le moral des consommateurs a retrouvé son niveau d'avant-crise, l'indice des directeurs d'achat du secteur industriel renoue avec ses records d'antan et le rythme des vaccinations s'accélère. Quelques questions restent encore en suspens, mais la lumière se profile au bout du tunnel.

Quoi qu'il en soit, le marché de l'immobilier n'a jamais connu de période très sombre. Il se montre robuste en période tant sûre qu'incertaine, notamment face à un environnement de taux toujours négatif. Bien que la crise ait entraîné un changement du profil de risque des investisseurs, induisant une polarisation vers les types d'utilisation «core», l'immobilier reste un investissement solide présentant un différentiel de rendement par rapport aux obligations d'Etat.

Le marché résidentiel suisse s'avère particulièrement résistant aux crises. Il jouit en effet d'une certaine indépendance

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



Sources: Prof. Studer, Université de Bâle jusqu'en 2004; à partir de 2005: Wüest Partner, BNS, calculs internes

conjoncturelle et la demande est protégée par une forte proportion de locataires de 60%. Mais sur le marché de l'immobilier comme ailleurs, là où il y a de la lumière, il y a aussi de l'ombre. Alors que les actifs résidentiels font l'objet d'une forte demande, les surfaces de vente et l'hôtellerie sont laissées pour compte, tout comme les biens spéculatifs en général. Les incertitudes sont trop élevées, les conséquences du confinement trop évidentes.

Le commerce de détail en particulier attend une restructuration prometteuse à base de concepts hybrides en ligne et stationnaires. Pour les surfaces de bureaux, la

nouvelle dynamique en matière de télétravail et l'incertitude concernant la demande de surfaces qui en découle invitent à analyser la situation de plus près, en particulier pour les biens non «core». Pour les biens «core», le mot d'ordre immobilier «Emplacement, emplacement, emplacement» vaut plus que jamais: les emplacements privilégiés ont en effet toujours la cote, et ce, quel que soit le secteur. ■

Clôture de la rédaction: 17 mai 2021

Nouvelle construction Hertipark Brunnen : habiter, travailler, vivre

Niché dans le triangle vivant entre Plainpalais, l'hôpital universitaire et le centre-ville médiéval, ce bâtiment de 1930 se situe « Rue Micheli-du-Crest 2 ». Entouré de trois rues, ce bien indépendant se distingue par ses angles arrondis. Sur sept étages, l'immeuble est desservi par un escalier de prestige baigné de lumière, et par un ascenseur. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste hall d'entrée. Il accueille également quatre petites unités commerciales de 50 m² à 150 m². Une taille très prisée sur le marché de surfaces, d'autant que les pièces sont hautes, claires et bien visibles.

Le bâtiment a été rénové en 2019, notamment dans les étages. Les cuisines,

salles de bains, conduites sanitaires et électriques ainsi que d'autres éléments techniques ont été rénovés. La substance bâtie moderne, aux cuisines et balcons généreux, garantit une offre de logements très attrayante sur l'un des sites immobiliers les plus solides de Suisse.

Les 18 appartements de 2 à 5 pièces restent soumis pendant trois ans à la réglementation des loyers selon la LDTR genevoise (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation). Les appartements, dont le loyer actuel est relativement bas, pourront ainsi atteindre progressivement le niveau du marché ces prochaines années,

nettement supérieur à l'actuel niveau des loyers. Au vu des récentes mises en état et du faible niveau des dépenses d'entretien futures, l'immeuble « Rue Micheli-du-Crest 2 » apportera une contribution toujours plus importante aux futurs résultats nets du fonds REF (CH) Swiss Properties. Celui-ci a acquis cet immeuble de rendement attrayant en décembre 2020 à la suite d'une acquisition de portefeuille et à une augmentation de capital auprès de Swiss Life. ■

Le complexe Hertipark séduit notamment par sa situation centrale, à deux pas de la gare de Brunnen.





Source: Raumgleiter AG

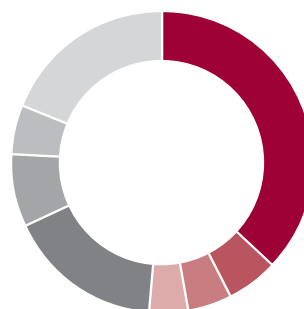
Les appartements baignés de lumière grâce aux grandes baies vitrées et au beau parquet suscitent le vif intérêt des locataires.

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

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

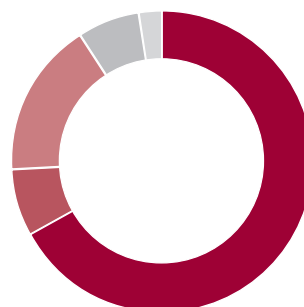
Chiffres clés au 31.03.2021

Valeur de marché des biens 3,553 mio. CHF
Nombre de biens 240
Taux de location 97,6%
Taux de financement tiers 19,1%
Actifs nets (VNI) 2776,0 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,71%
Performance 2020 4,94%
Performance 2019 5,37%
Performance 2018 5,36%
Performance depuis le lancement 5,63% p. a.



Répartition géographique

Zurich	37,1%
Berne	5,6%
Suisse centrale	4,6%
Suisse romande	4,3%
Suisse du Nord-Ouest	16,5%
Suisse orientale	7,9%
Sud de la Suisse	5,3%
Région lémanique	18,7%



Répartition par usage

Logements	67,0%
Bureaux	7,3%
Vente	16,6%
Parking	7,6%
Affectations secondaires	2,4%

Vieille ville de Saint-Gall: rénovation complète

Parmi les rues commerçantes les plus prisées du cœur historique de Saint-Gall, la Multergasse est l'une des plus fréquentées de la métropole. La gare centrale de Saint-Gall et ses dessertes régulières en transports locaux et interurbains sont à moins de dix minutes à pied.

Le bâtiment de la Multergasse 11, construit en 1965, légèrement en retrait et doté d'un petit parvis, a été entièrement rénové en 2019/2020. La façade adaptée à la zone centrale a été refaite en étroite concertation avec les autorités. Les commerces de détail s'étendent du 1er sous-sol jusqu'au 1er étage. L'immense surface de bureaux occupe les 2^e et 3^e étages. Chaque étage

s'étend sur environ 460 m². Les surfaces commerciales sont équipées à la fois de ventilation et de climatisation. Les salles d'eau entièrement aménagées et sans obstacle, avec douche aux 2^e et 3^e étages, séduisent par un choix de matériaux moderne et de haute qualité.

A la suite de la rénovation, les combles servant d'entrepôts ont été transformés en logements: quatre appartements de 2½ pièces entre 50 m² et 60 m², avec accès direct à un atrium. Le toit-terrasse avec pergola, réservé exclusivement aux quatre locataires, offre une vue splendide sur les toits de Saint-Gall. Ces appartements uniques ont été loués en très peu de temps. Des discus-

sions sont en cours pour louer les surfaces de bureau et de commerce de détail. ■

Situation centrale sur l'une des artères les plus prisées de Saint-Gall.



Source: Bruno Helbling Fotografie



Un des quatre appartements modernes de 2½ pièces avec accès direct au toit-terrasse par un escalier en colimaçon.

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

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

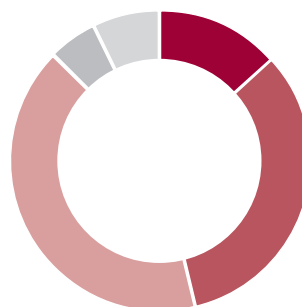
Chiffres clés au 31.03.2021

Valeur de marché des biens 1811,5 mio. CHF.
Nombre de biens 94
Taux de location 97,5 %
Taux de financement tiers 26,3 %
Actifs nets (VNI) 1295,4 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,06 %
Performance 2020 4,56 %
Performance 2019 4,90 %
Performance 2018 4,97 %
Performance depuis le lancement 5,04 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	43,8 %
Berne	3,3 %
Suisse centrale	14,3 %
Suisse romande	4,2 %
Suisse du Nord-Ouest	9,4 %
Suisse orientale	7,0 %
Sud de la Suisse	2,3 %
Région lémanique	16,8 %



Répartition par usage

Logements	12,0 %
Bureaux	35,8 %
Vente	41,2 %
Parking	4,5 %
Affectations secondaires	6,5 %

Un projet à habiter en toute liberté de choix

Le bâtiment neuf à Obergösgen, situé à l'est du canton de Soleure, offre une qualité de vie élevée. Cette commune moyenne proche de l'Aar est entourée de vastes terres agricoles et de forêts onduyantes. Ces atouts font d'Obergösgen une zone de loisirs unique pour jeunes et moins jeunes. De plus, le terrain de golf à proximité dans la commune de Lostorf vous permettra d'améliorer votre handicap. Enfin, l'impressionnante histoire de peuplement d'Obergösgen, avec des vestiges de l'âge de fer et des colonies romaines, assure une offre culturelle impressionnante.

Obergösgen est parfaitement desservi. Un arrêt de bus se trouve directement

à côté de la résidence. Olten, la capitale du canton, porte d'accès vers Berne, Zurich et Bâle, n'est pas loin. Les autoroutes A1 et A2 sont accessibles en quelques minutes.

Le bâtiment a été inauguré au printemps 2020. Il comprend un établissement médico-social exploité par Oase Service AG offrant des places de soins et des appartements pour seniors. Le rez-de-chaussée abrite également des services tels qu'une réception, un restaurant et un salon de coiffure.

L'ouverture de l'EMS coïncide avec la construction de 30 appartements, déjà loués. Le complexe séduit par ses espaces extérieurs aux dimensions généreuses. Les

matériaux de l'intérieur ont été soigneusement sélectionnés et sont en parfaite harmonie. Cet ensemble offre aux seniors la possibilité idéale d'habiter en toute liberté de choix, avec une gamme d'offres allant d'un logement en location aux prestations de soins. La mixité des générations qui en résulte est une valeur ajoutée pour tous les habitants du nouveau lotissement. ■

Les toits du complexe d'Obergösgen sont largement végétalisés, et équipés de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.



Source : Oase Service AG



Source: Oase Service AG

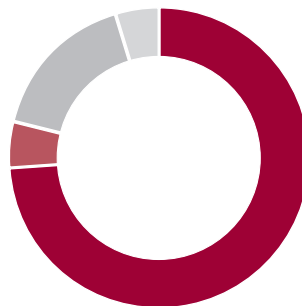
Habiter en toute liberté de choix dans un appartement en location moderne.

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

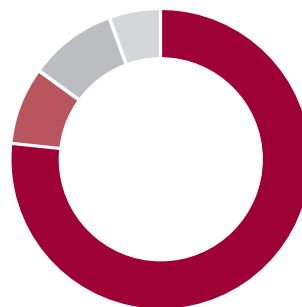
Chiffres clés au 31.03.2021

Valeur de marché des biens 317,1 mio. CHF.
Nombre de biens 10
Taux de location 99,5%
Taux de financement tiers 19,6%
Actifs net (VNI) 249,4 mio. CHF.
Performance en glissement annuel 1,90%
Performance 2020 5,61%
Performance 2019 5,08%
Performance 2018 5,18%
Performance depuis le lancement 5,42% p. a.



Répartition géographique

Zurich	71,4%
Berne	6,9%
Suisse du Nord-Ouest	17,6%
Suisse orientale	4,3%



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	76,7%
Etablissements de soins et maisons de retraite	8,9%
Biens dédiés à la santé	0,0%
Services et vente	8,3%
Affectations secondaires et parking	6,1%

Immeuble commercial historique « Kreuzstrasse 54 », Zurich

Construit en 1890, ce bâtiment commercial se situe dans le haut du quartier zurichois de Seefeld. Le bord du lac et le nœud ferroviaire « Stadelhofen » sont à cinq minutes à pied. Très passante, la Kreuzstrasse promet une grande visibilité à ce vaste étage commercial. Ces grands locaux élégants sont actuellement loués à un fournisseur de mobilier de jardin et d'accessoires.

Les escaliers et percées au rez-de-chaussée offrent un accès direct au sous-sol et illuminent partiellement ce niveau. La façade en brique hollandaise et les fenêtres cintrées à croisillons habillent l'extérieur. D'anciennes colonnes métalliques

confèrent une élégance intemporelle à l'intérieur de ce bâtiment historique plein de charme.

Les étages supérieurs abritent chacun des bureaux spacieux et exposés sur trois côtés. Dans les années 1990, les bureaux ont été étendus grâce à une annexe arrière dont le côté vitré illumine le bâtiment. Il possède une petite façade percée latérale, derrière laquelle se trouve le passage vers la zone centrale voisine.

Cet immeuble se distingue par sa situation centrale et discrète dans la ville de Zurich. Au menu, surfaces de bureaux lumineuses et flexibles, nettement démarquées des autres surfaces par des éléments

architecturaux historiques. En effet, les six unités de bureau offrent de nombreuses possibilités de location, de plusieurs petits locataires au locataire unique. Dans l'ensemble, il s'agit d'un investissement présentant une stabilité élevée en termes de rendement et de valeur. Le fonds immobilier REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland a acquis l'immeuble auprès de Swiss Life dans le cadre d'une augmentation de capital en 2020. ■

L'atout de ce bien historique est sa situation centrale sur la Kreuzstrasse dans le quartier zurichois de Seefeld.



Source: Foto Werder



Source: Foto Werder

Les bureaux baignés de lumière sont loués à long terme à un cabinet d'avocats.

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

ISIN LU0820924123
Date de lancement 01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

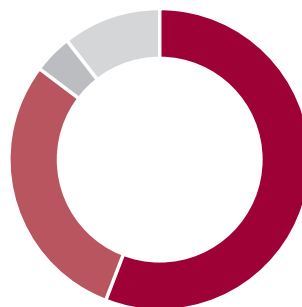
Chiffres clés au 31.03.2021

Valeur de marché des biens 1397,5 mio. CHF.
Nombre de biens 41
Taux de location 96,9 %
Taux de financement tiers 31,1 %
Actifs nets (VNI) CHF 928,5 mio. CHF.
Performance en glissement annuel 1,01 %
Performance 2020 4,18 %
Performance 2019 4,17 %
Performance 2018 4,62 %
Performance depuis le lancement 4,86 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	61,6 %
Berne	5,1 %
Suisse centrale	2,2 %
Suisse romande	1,6 %
Suisse du Nord-Ouest	7,2 %
Suisse orientale	5,3 %
Sud de la Suisse	3,0 %
Région lémanique	14,0 %



Répartition par usage

Bureaux	48,8 %
Vente	36,7 %
Parking	4,2 %
Affectations secondaires	10,3 %

Rue Micheli-du-Crest 2 : immeuble d'habitation et commercial au cœur de Genève

Niché dans le triangle vivant entre Plainpalais, l'hôpital universitaire et le centre-ville médiéval, ce bâtiment de 1930 se situe « Rue Micheli-du-Crest 2 ». Entouré de trois rues, ce bien indépendant se distingue par ses angles arrondis. Sur sept étages, l'immeuble est desservi par un escalier de prestige baigné de lumière, et par un ascenseur. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste hall d'entrée. Il accueille également quatre petites unités commerciales de 50 m² à 150 m². Une taille très prisée sur le marché de surfaces, d'autant que les pièces sont hautes, claires et bien visibles.

Le bâtiment a été rénové en 2019, notamment dans les étages. Les cuisines, salles

de bains, conduites sanitaires et électriques ainsi que d'autres éléments techniques ont été rénovés. La substance bâtie moderne, aux cuisines et balcons généreux, garantit une offre de logements très attrayante sur l'un des sites immobiliers les plus solides de Suisse.

Les 18 appartements de 2 à 5 pièces restent soumis pendant trois ans à la réglementation des loyers selon la LDTR genevoise (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation). Les appartements, dont le loyer actuel est relativement bas, pourront ainsi atteindre progressivement le niveau du marché ces prochaines années, nettement

supérieur à l'actuel niveau des loyers. Au vu des récentes remises en état et du faible niveau des dépenses d'entretien futures, l'immeuble « Rue Micheli-du-Crest 2 » apportera une contribution toujours plus importante aux futurs résultats nets du fonds REF (CH) Swiss Properties. Celui-ci a acquis cet immeuble de rendement attrayant en décembre 2020 à la suite d'une acquisition de portefeuille et à une augmentation de capital auprès de Swiss Life. ■

Petites unités de vente avec grandes pièces et grandes baies vitrées.





Source : Foto Werder

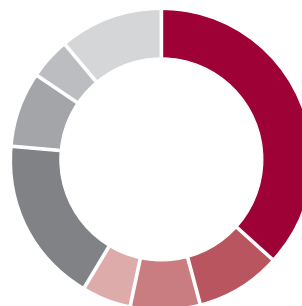
Appartements luxueux avec balcon dans un quartier urbain animé.

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

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

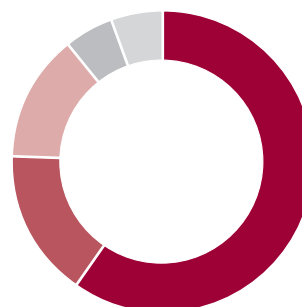
Chiffres clés au 31.03.2021

Valeur de marché des biens	1375,6 mio. CHF.
Nombre de biens	91
Taux de location	97,8%
Taux de financement tiers	26,1%
Actifs nets (VNI)	998,9 mio. CHF.
Performance en glissement annuel	0,77%
Performance 2020	3,61%
Performance 2019	20,87%
Performance 2018	-1,81%
Performance depuis le lancement	9,04% p. a.



Répartition géographique

Zurich	38,8%
Berne	8,5%
Suisse centrale	7,5%
Suisse romande	5,1%
Suisse du Nord-Ouest	16,3%
Suisse orientale	7,4%
Sud de la Suisse	4,1%
Région lémanique	12,3%



Répartition par usage

Logements	61,4%
Bureaux	15,4%
Vente	14,2%
Parking	5,5%
Affectations secondaires	3,5%

voici le « Glatt ». Un centre commercial en évolution perpétuelle

Parmi les plus anciens centres du genre en Suisse, le « Glatt » est l'un des plus innovants. Avec un chiffre d'affaires annuel de 600 millions de francs, c'est le plus important du pays. Depuis 2020, il est la propriété de Swiss Life Asset Managers.

Rageth Clavadetscher, Responsable du « Glattzentrum »

L'idée de centre commercial est née aux Etats-Unis dans les années 1960. Dans les années 1970, les premiers centres furent construits sur ce modèle. Inauguré en 1975, proche de l'aéroport de Zurich, le « Glatt » en fait partie. Ce lieu phare du shopping draine 9 millions de clients par an qui s'adonnent au plaisir du lèche-vitrine sur une surface commerciale d'environ 43 000 m².

Leader de tendance, locataire principal et format « plug-in »

Quelle stratégie explique ce succès? D'une part, le Glatt mise sur des locataires importants et appréciés comme la Migros ou Globus. D'autre part, il vise toujours la pole position des points de vente en Suisse pour les marques tendance à résonance internationale. Par le passé, figuraient parmi

celles-ci notamment la japonaise MUJI, dédiée à l'art de vivre, la première filiale suisse de H&M Home, Xiaomi (Mi-Store) et The Bloomery. La pratique montre que la nouveauté et la diversité attirent les clients.

Mais le Glatt va encore plus loin : le Retail Concept Lab (RCL) a créé un format pour les marques distribuées jusqu'à pré-

Bien desservi, le centre dispose d'un bassin de 2,5 millions de personnes vivant à 45 minutes.





Dynamisme trépidant du commerce sur environ 43 000 m².

sent uniquement en ligne. Pendant un mois, le RCL propose une marque dans une boutique dédiée, créant une grande variété pour la clientèle. Parallèlement, les marques peuvent tester leurs produits sans avoir à investir massivement dans leur propre magasin. Le RCL est modulaire, de sorte qu'un magasin proposant des fleurs sèches tendance et une chaîne de mode durable peuvent s'y installer successivement. Le Retail Concept Lab est déjà intégralement réservé pour 2021. Le format « plug-in » est également adapté à la gestion des espaces vacants pour les propriétaires de surfaces commerciales. Un thème qui ne manquera pas d'attirer après la pandémie.

Des achats essentiels aux loisirs

Au fil du temps, le « Glatt » est devenu bien plus qu'un simple lieu pour faire ses courses. Récemment, il a vécu l'une des plus grandes transformations de surfaces

de son histoire. Services et événements s'imposent de plus en plus. Le centre devient un lieu de loisirs où les clients retrouvent leurs amis et leur famille. C'est ainsi qu'un e-garden a vu le jour, exposant les nouvelles voitures électriques des marques Tesla, BMW, Honda, Aways, etc. Celui-ci draine plus de 1000 visiteurs quotidiens.

Mix de générations

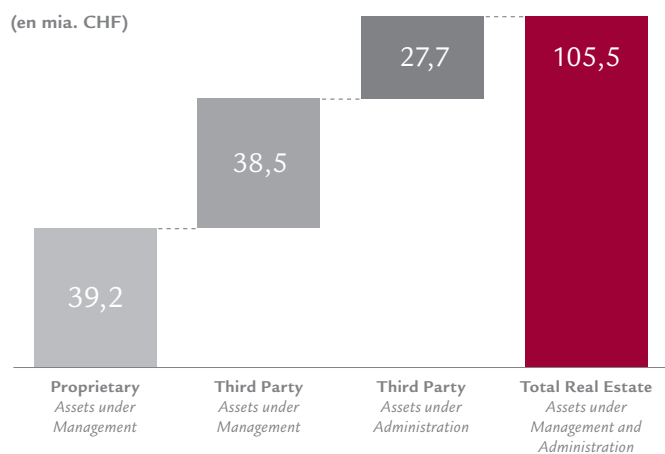
L'avenir n'est pas en reste dans la stratégie médiatique du Glatt. Dès 2019, les responsables du centre commercial ont identifié le potentiel de TikTok et organisé la première rencontre TikTok en Suisse cette année-là. Les vidéos les plus populaires du paradis du shopping comptent plus de 230 000 vues et la publication sur le lancement de Bubble Tea a entraîné la rupture de stock immédiate.

Certes, depuis 46 ans déjà, le Glatt est un spectacle familier de tous les automobilistes de l'A1, mais à l'intérieur, il se réinvente constamment. Comme ses parents et ses grands-parents, la génération Z fera ses courses au Glatt, mais elle y passera aussi son temps libre. ■

Real Estate – Faits et chiffres

Actifs gérés et administrés

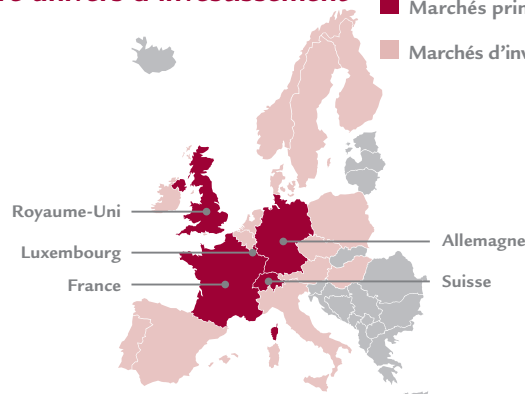
(en mia. CHF)



Notre univers d'investissement

■ Marchés principaux

■ Marchés d'investissement



Volume de transactions immobilières

(en mia. CHF)

(moyenne 2017, 2018 et 2019)

10,6



Collaborateurs



Interlocuteur

Marcel Schmitt
Real Estate Portfolio Manager

Third-Party Asset Management Suisse
Ligne directe +41 43 284 40 35
marcel.schmitt@swisslife.ch

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 juin 2020.

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:* Renato Piffaretti / Swiss Life Asset Managers, Gudrun Rolle / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Caroline Chuard-Keller / Swiss Life Asset Managers, Ragheth Clavadetscher / Centermanager Glatzentrum • *Coordination / relecture:* Lemon Spark GmbH • *Mise en page / design:* nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Photos:* Bruno Helbling Fotografie, Glatzentrum, Oase Service AG, Raumgleiter AG, 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.