

Juin 2018

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



Urbanisation –
le défi de la redensification des centres-villes

Apports en nature –
un potentiel non épuisé

Contexte économique –
malgré la reprise mondiale, l'environnement des taux reste modéré

Sommaire

3

Contexte économique

La reprise cyclique mondiale
influe peu sur les taux d'intérêt

4

Lugano

Succès de la location
d'une surface de vente

6

Spisergasse 6, Saint-Gall

Rénovation complète
de la maison «zur Friedau»

8

Sihlporte 3, Zurich

Un immeuble commercial
à l'élégance intemporelle

10

«Stahlgießerei»

de Schaffhouse

Des logements modernes en centre-ville

12

Redensification des centres-villes

La quadrature du cercle?

14

Les apports en nature, recette du succès

Diversification et gestion professionnelle
simplifiées



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

«Dieu a fait la campagne et l'homme a fait la ville».* Plus de 50% de la population mondiale vit en ville depuis une dizaine d'années. En Suisse, le taux d'urbanisation atteint même 84% – et la tendance est à la hausse!

Notre pays continue cependant à construire principalement en largeur, et un mètre carré de précieuses terres arables disparaît toutes les secondes. Le secteur immobilier se doit de proposer, avec le soutien de la sphère politique, des options sensées pour résister au mitage. Découvrez des concepts efficaces de densification de l'espace urbain.

Et pour finir, encore un mot, en mon nom propre: je suis très fier que nous ayons remporté le «CIFI Real Estate Award 2018» dans la catégorie «Best Commercial Properties». C'est la troisième fois de suite que Swiss Life Asset Managers se voit décerner un CIFI Award. Nous allons continuer à donner le meilleur de nous-mêmes.

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

*Swiss Life Asset Managers obtient en 2018 le CIFI Award
dans la catégorie «Best Commercial Properties»
pour son portefeuille destiné aux clients tiers en Suisse.*



*William Cowper (1731–1800), poète britannique, précurseur du romantisme

La reprise cyclique mondiale influe peu sur les taux d'intérêt

Malgré le redressement durable de l'économie mondiale, les taux d'inflation restent souvent faibles et l'environnement de taux d'intérêt modérés se maintient. L'année dernière, le franc suisse a vécu sa plus forte dépréciation depuis 1996.

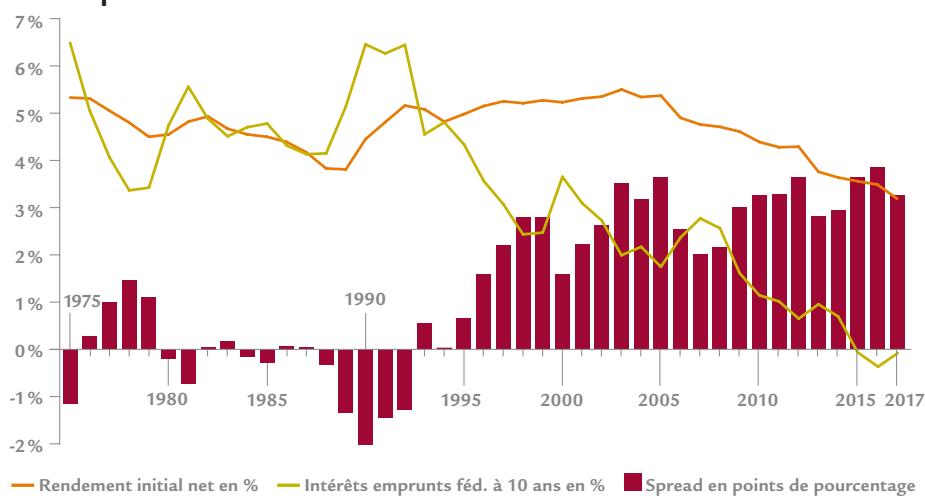
Sylvia Walter, Senior Economist
Francesca Boucard, Economist Real Estate

Le revirement des taux observé jusqu'à présent ne mérite guère son nom, sauf aux Etats-Unis, où les rendements augmentent plus qu'en Europe, notamment grâce à la politique fiscale expansive. Dans la plupart des pays industrialisés, les rendements ont atteint un plancher à l'été 2016 et sont depuis sur une pente ascendante timide, qui subit cependant des revers réguliers. Globalement, la volatilité des marchés financiers s'est accrue depuis le début de l'année.

Au vu de la reprise mondiale, l'absence de pression inflationniste reste un mystère. La Suisse est à la traîne, mais la dynamique s'y est nettement accélérée depuis la mi-2017. D'une part, la demande de ses principaux partenaires commerciaux a fortement augmenté et d'autre part, un plan de relance, partiellement contrôlable seulement, a porté ses fruits, à savoir la dépréciation du franc suisse par rapport aux principales devises. En 2017, notre monnaie a perdu 6% de sa valeur, un record depuis 1996. Et la tendance se poursuit.

Forte croissance et inflation modérée: on se croirait dans le « meilleur des mondes ». Mais les acteurs des marchés financiers se montrent inquiets. Combien de temps l'économie peut-elle continuer à croître? L'inflation va-t-elle soudainement accélérer? Un environnement difficile pour les banques centrales, dont certaines sont en train d'annuler les mesures d'urgence

Rendements initiaux nets dans l'immobilier et évolution des emprunts fédéraux



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

prises suite à la crise financière et de la dette.

La normalisation de la politique monétaire reste déterminante pour l'évolution des taux d'intérêt. La BCE, et avec elle

Grande prudence dans la normalisation de la politique monétaire

la BNS, font preuve d'une grande prudence dans ce domaine. L'environnement des

taux d'intérêt reste donc bas. On peut s'attendre à ce que la BCE relève les taux directeurs au plus tôt vers la fin 2019 – et en Suisse en 2020 seulement. Le rendement supplémentaire de l'immobilier par rapport à des valeurs à revenu fixe reste inchangé et témoigne de l'attrait durable pour l'immobilier. ■

Achévé de rédiger le 26 avril 2018.



Lugano : succès de la location d'une surface de vente

Le complexe résidentiel et commercial est situé à Viganello, à environ deux kilomètres à l'est du centre de Lugano, sur le Monte Brè. La commune de Viganello est rattachée depuis 2004 à Lugano et fait donc partie de la plus grande ville du canton du Tessin. Les immeubles se trouvent sur une route reliant le centre de Lugano à la périphérie et aux localités voisines. L'arrêt de bus devant les bâtiments permet de rejoindre le centre-ville en une dizaine de minutes.

Le complexe se compose de trois immeubles résidentiels de sept étages comprenant 63 appartements, qui se dressent sur un socle commun. On y trouve également un centre commercial d'une surface d'environ

2100 m² et deux parkings, dotés de 114 places. Le rez-de-chaussée accueille un kiosque, une pharmacie et un café, en plus du magasin du principal locataire, Lidl Schweiz, dont le bail a été signé l'année dernière pour une durée de dix ans, après le départ de Manor Food. Les revenus locatifs provenant des surfaces de vente ont donc pu être augmentés, ce qui a eu un impact positif sur la valeur de marché du bien.

Lidl, qui a ouvert ses premiers magasins il y a une dizaine d'années en Suisse, compte aujourd'hui plus de 100 filiales. Le magasin Lidl typique est généralement situé en dehors des agglomérations très peuplées, offre un espace de vente généreux et

est bien desservi par les transports publics. Mais Lidl mise aussi de plus en plus sur les centres-villes.

Grâce à la signature de ce bail, les habitants du complexe et des environs disposent à nouveau d'un magasin de proximité intéressant. ■

La nouvelle filiale Lidl de Viganello, à proximité du centre de Lugano





Source: Alexandre Zveiger

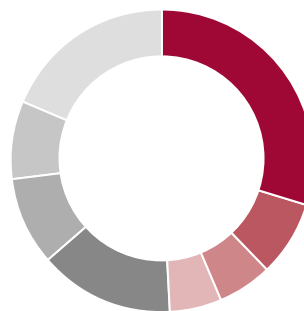
Les habitants du quartier trouvent, dans cette grande surface, tout ce dont ils ont besoin au quotidien.

Fondation de placement Swiss Life: Groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN CH0106150136
Date de lancement 01.12.2009
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

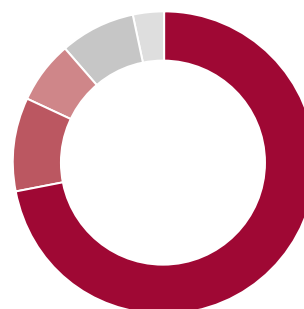
Chiffres clés au 31.03.2018

Valeur de marché du bien 2143,6 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 183
Taux de location 94,5 %
Taux de financement tiers 12,4 %
Actifs nets (VNI) 1843,7 mio. de CHF
Performance en glissement annuel 1,17 %
Performance en 2017 6,06 %
Performance en 2016 6,52 %
Performance en 2015 6,56 %
Performance depuis le lancement 5,71 %



Répartition géographique

Zurich	29,9%
Berne	7,9%
Suisse centrale	5,8%
Suisse romande	5,7%
Suisse du Nord-Ouest	14,4%
Suisse orientale	9,5%
Sud de la Suisse	8,3%
Lac Léman	18,5%



Types d'utilisation

Habitation	72,2%
Bureaux	9,9%
Surfaces de vente	6,7%
Parking	7,9%
Affectations secondaires	3,3%

Spisergasse 6, Saint-Gall: rénovation complète de la maison «zur Friedau»

La maison «zur Friedau» est située en plein cœur de la vieille ville de Saint-Gall, à environ 700 mètres à pied de la gare. La ville de Saint-Gall est considérée comme le centre économique de la Suisse orientale et son centre-ville est parsemé de bâtiments historiques. La Spisergasse est le prolongement de la principale rue commerçante, très animée: la Multergasse.

Le bâtiment étroit, rattaché des deux côtés à d'autres immeubles, se compose d'un sous-sol et de six étages. Au rez-de-chaussée, un magasin et l'entrée principale pour accéder aux appartements. Lors de l'achat de l'immeuble, la façade était en bon état, mais l'aménagement intérieur

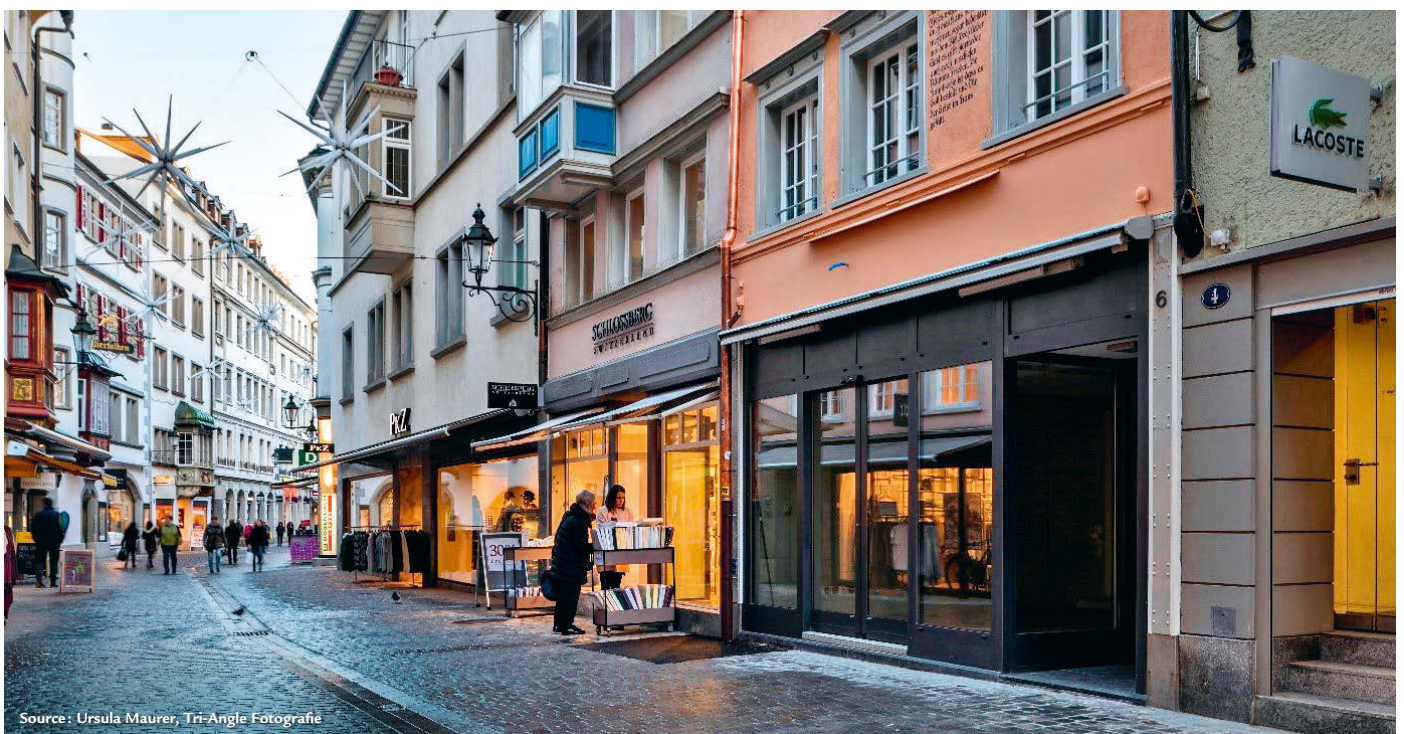
était désuet et les surfaces étaient mal réparties. L'accès aux étages supérieurs se faisait par un escalier étroit et tortueux. La maison a donc été entièrement rénovée, en étroite concertation avec le Denkmalpflege, service de conservation des monuments historiques, puisque le bâtiment était classé.

La restructuration des étages a permis la création d'un 2 pièces du 1^{er} au 3^e, ainsi que d'un duplex de 3½ pièces au 4^e et 5^e. Les 2 pièces étant peu spacieux, il a fallu trouver des solutions créatives pour combiner de manière optimale les deux pièces, la cuisine et la salle de bains. Les locataires du duplex jouissent, de leur

balcon, d'une vue dégagée sur la magnifique mosaïque de toits de la vieille ville et des environs.

La rénovation a permis de créer, dans un bâtiment historique, des appartements attrayants aux intérieurs modernes. La qualité élevée des logements et la demande d'espaces de vie calmes en centre-ville ont permis de louer rapidement l'ensemble du bâtiment après l'achèvement des travaux. ■

La maison «zur Friedau», vue de l'extérieur



Source: Ursula Maurer, Tri-Angle Fotografie



Source: Ursula Maurer, Tri-Angle Fotografie

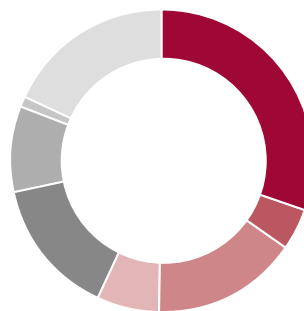
Un appartement ultramoderne en plein cœur de la vieille ville

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

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

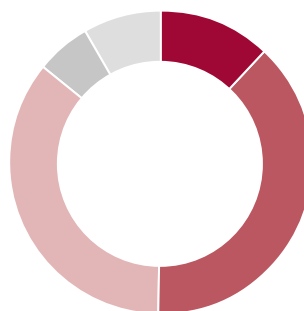
Chiffres clés au 31.03.2018

Valeur de marché du bien 1245,8 mio. de CHF
Nombre d'immeubles 88
Taux de location 96,9%
Taux de financement tiers 20,0%
Actifs nets (VNI) 983,3 mio. de CHF
Performance en glissement annuel 0,65%
Performance en 2017 5,55%
Performance en 2016 5,25%
Performance en 2015 5,17%
Performance depuis le lancement 5,08%



Répartition géographique

Zurich	30,3%
Berne	4,4%
Suisse centrale	15,8%
Suisse romande	6,5%
Suisse du Nord-Ouest	14,6%
Suisse orientale	9,4%
Sud de la Suisse	1,1%
Lac Léman	17,9%



Types d'utilisation

Habitation	12,1%
Bureaux	38,4%
Surfaces de vente	35,4%
Parking	6,0%
Affectations secondaires	8,1%

Sihlporte 3, Zurich : un immeuble commercial à l'élégance intemporelle

L'immeuble commercial «Sihlporte 3» est situé à l'extrémité ouest de la vieille ville de Zurich. Idéalement placé entre un arrêt de tram et le Schanzengraben, il bénéficie d'une forte visibilité à un carrefour extrêmement passant à toute heure du jour.

Swiss Life a entièrement rénové entre 2011 et 2013 ce bâtiment construit par Otto Streicher en 1929 et lui a redonné son usage initial de bureaux et de magasins. Comme il abritait auparavant un grand magasin EPA, les étages avaient été modifiés à l'intérieur et diverses annexes avaient été ajoutées à l'extérieur.

Après le déménagement d'EPA, les travaux de rénovation ont permis de res-

taurer la structure et l'apparence initiales du bâtiment. La façade en marbre a été réparée et nettoyée, et le toit en tôle a été remplacé par un toit en tuiles, comme à l'origine. A l'intérieur, la vaste entrée typique a été recrée et les installations techniques ont été modernisées.

Les étages supérieurs abritent depuis 2013 des bureaux éclairés sur trois côtés, de configuration flexible et disposant de la climatisation. L'étage en attique est doté d'une terrasse extérieure offrant une vue panoramique sur la vieille ville et les Alpes. Le rez-de-chaussée est utilisé pour les magasins et les restaurants. Depuis l'achèvement des travaux de rénovation, tous les

locaux ont été loués. Le locataire principal est le cabinet de conseil Bain & Company.

L'immeuble «Sihlporte 3», qui fait partie du fonds Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, illustre à merveille la qualité de la localisation et des biens de ce portefeuille. Le fonds investit dans des grandes villes comme Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne, mais aussi dans des centres régionaux tels que Winterthur, Saint-Gall, Zoug, Fribourg et Lugano. ■

Une localisation centrale au cœur de Zurich, à proximité immédiate du Schanzengraben



Source: Tilla Theus und Partner AG



Source: Tilla Theus und Partner AG

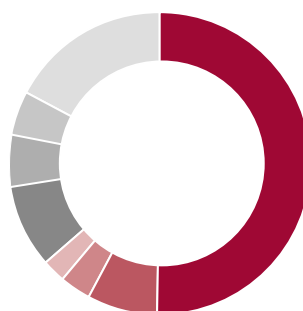
Vue sur la Sihlstrasse

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Date de lancement	01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

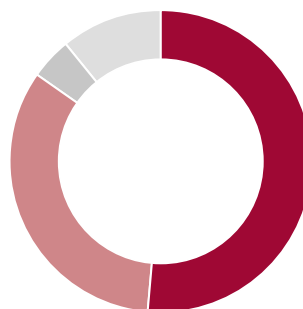
Chiffres clés au 31.03.2018

Valeur de marché du bien	899,8 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	32
Taux de location	96,2%
Taux de financement tiers	17,7%
Actifs nets (VNI)	722,3 mio. de CHF
Performance en glissement annuel	0,71%
Performance en 2017	4,92%
Performance en 2016	6,00%
Performance en 2015	7,34%
Performance depuis le lancement	5,09%



Répartition géographique

Zurich	50,4%
Berne	7,5%
Suisse centrale	3,3%
Suisse romande	2,4%
Suisse du Nord-Ouest	8,9%
Suisse orientale	5,8%
Sud de la Suisse	4,6%
Lac Léman	17,1%



Types d'utilisation

Bureaux	51,6%
Surfaces de vente	33,3%
Parking	4,3%
Affectations secondaires	10,8%

« Stahlgießerei » de Schaffhouse : des logements modernes en centre-ville

Un nouveau quartier offrant logements et espaces de commerces, de services et de restauration est en construction sur le site de l'ancienne aciérie Georg Fischer de Mühlental, à Schaffhouse. Une partie de cet espace développé par Klaiber Immobilien doit également être dévolu à un jardin public partiellement couvert, qui servira de lieu de rencontre aux habitants du lotissement et du reste de la ville. Ce nouveau quartier au cœur de Schaffhouse se trouve à 5 à 10 minutes à pied de la gare et de la vieille ville. Swiss Life Asset Managers acquiert huit immeubles résidentiels avec places de parking ainsi que de petites surfaces commerciales.

Les deux bâtiments d'habitation faisant partie de la première phase de construction deviendront la propriété de Swiss Life REF (CH) Swiss Properties à leur achèvement en 2020. Les tours résidentielles labellisées Minergie comprennent 82 appartements, la plupart de deux à trois pièces. Au rez-de-chaussée et en mezzanine seront créées des surfaces commerciales sur 300 m². Les appartements sont notamment équipés d'une aération contrôlée, de parquets, de grandes salles d'eau, de loggias spacieuses et de leurs propres lave-linge et sèche-linge.

Cette combinaison unique réunissant localisation en plein centre, standard ultramoderne des logements et rapport

qualité-prix compétitif sera décisive pour le succès du positionnement des appartements sur le marché locatif de Schaffhouse. C'est sur cette combinaison allié à des mesures de commercialisation professionnelles modernes que reposeront les offres de location initiale des appartements à partir de 2019.

L'acquisition de l'immeuble de l'aciérie permettra d'accroître la diversification régionale et le type d'utilisation du portefeuille du fonds et influera positivement sur ses besoins d'investissement à long terme. ■

Des logements dotés d'équipements modernes sont construits en plein centre-ville.



Source : Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhouse



Source: Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhouse

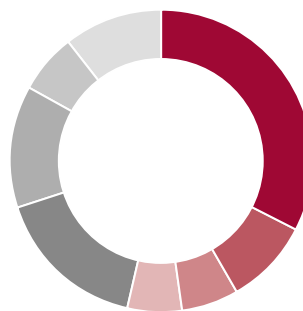
L'ancienne aciérie a été partiellement transformée pour accueillir des locaux commerciaux et des espaces de loisirs attrayants.

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

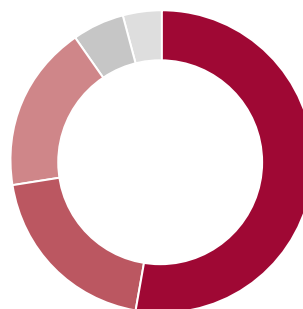
Chiffres clés au 31.03.2018

Valeur de marché du bien	664,5 mio. de CHF
Nombre d'immeubles	48
Taux de location	97,4%
Taux de financement tiers	12,8%
Actifs nets (VNI)	569,3 mio. de CHF
Performance en glissement annuel	0,00%
Performance en 2017	6,08%
Performance en 2016	16,09%
Performance en 2015	n/a.
Performance depuis le lancement	11,11%



Répartition géographique

Zurich	32,7%
Berne	9,0%
Suisse centrale	6,2%
Suisse romande	5,9%
Suisse du Nord-Ouest	16,3%
Suisse orientale	13,0%
Sud de la Suisse	6,6%
Lac Léman	10,3%



Types d'utilisation

Habitation	52,9%
Bureaux	19,6%
Surfaces de vente	17,9%
Parking	5,6%
Affectations secondaires	4,0%

Redensification des centres-villes : la quadrature du cercle ?

A plusieurs, on se sent moins seul – et on est plus productif, efficace et prospère. Une urbanisation persistante s’observe donc partout dans le monde. Dans les villes et agglomérations suisses aussi, l’offre d’espaces de vie et de travail est une urgence du secteur immobilier. La densification des centres-villes pourrait être une solution.

Francesca Boucard, Economist Real Estate
 Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

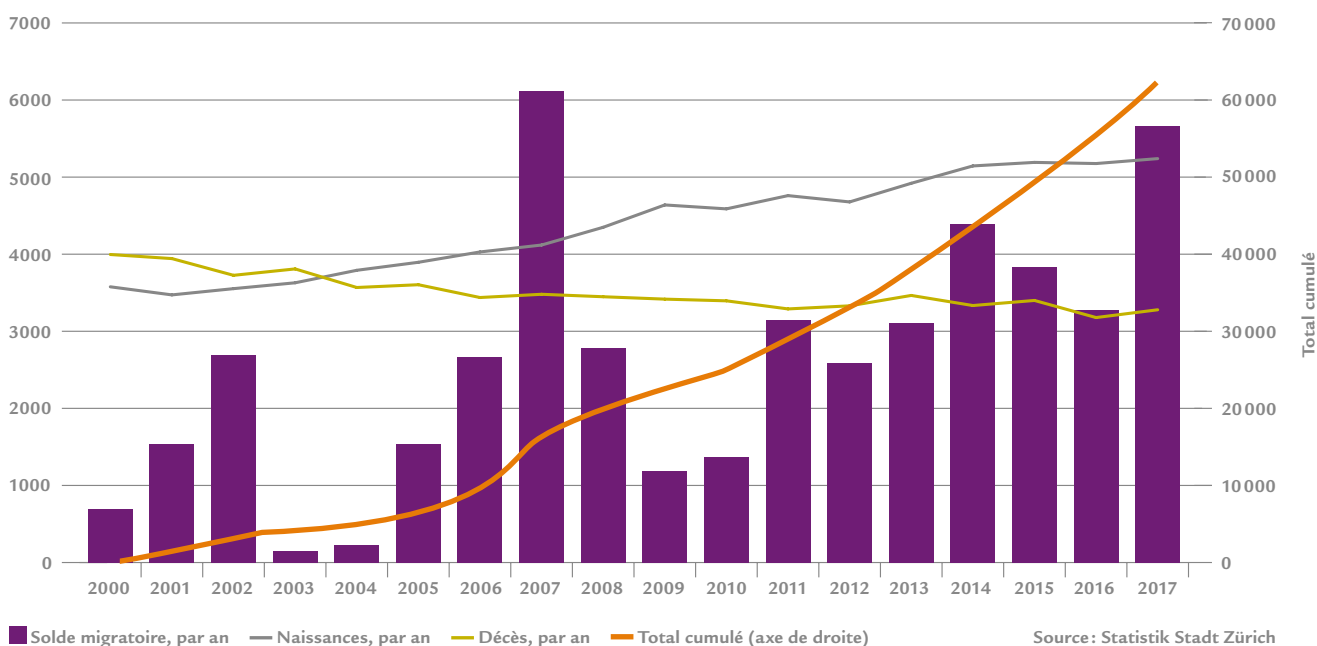
L’homme moderne est un citadin : depuis 2007, le nombre d’habitants des régions urbaines dépasse celui des zones rurales, et la tendance va croissant. En Suisse, le taux d’urbanisation est aujourd’hui de 84% et, au dernier recensement, le nombre de villes atteignait 172. Si la croissance des centres-villes est due aux arrivées, elle l’est aussi à l’absence de

départs. La ville de Zurich en est un bon exemple. Le solde migratoire y reste durablement positif : les taux de natalité sont en hausse de 45% ces 15 dernières années mais les départs n’ont augmenté que de 11%. Aucune érosion de la population, due à la fondation ou à l’élargissement de la famille, ne peut donc être observée.

Une croissance en largeur

Croissance interne ou afflux externe, il faut de l’espace pour faire face à une croissance démographique durable. En Suisse, la surface habitable par habitant, qui est de 45 m², est relativement élevée. On construit beaucoup, mais le plus souvent en largeur et non pas en hauteur. Un phénomène qui fait l’objet de débats politiques et qui porte le

Evolution de la population de la ville de Zurich



nom de « mitage ». Selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique, un mètre carré de terre arable disparaît toutes les secondes. La croissance démographique devant se poursuivre, la question se pose donc surtout de savoir comment accroître la densité.

Des densifications très complexes en centres-villes

En pratique, la planification et la réalisation de projets de construction en ville sont extrêmement complexes. Les contraintes liées au droit de la construction, l'enchevêtrement des structures de propriété et les risques d'opposition entraînent souvent des retards, voire l'abandon de projets dans les centres-villes. Une redensification de qualité est une vraie quadrature du cercle: il faut trouver des solutions optimales d'un point de vue à la fois qualitatif (définition du produit) et quantitatif (surfaces, coûts, prix) malgré les restrictions imposées par la

législation. Pour exploiter pleinement le potentiel de densification des centres-villes, il faut des compétences élevées en immobilier, un réseau de partenaires solides, une communication proactive avec toutes les

parties prenantes et... de la persévérance. Les projets ci-après montrent cependant qu'il est tout à fait possible d'y arriver. ■

Neudorfstrasse, à Horgen: construction ultérieure sur une parcelle partielle



Source : ATELIER BRUNECKY

Wesemlinstrasse 2/4, à Lucerne: redensification par la construction d'un bâtiment accolé



Source : Studio 12

Les apports en nature, recette du succès – diversification et gestion professionnelle simplifiées

Les caisses de pensions suisses continuent d'investir une majorité de leurs actifs immobiliers en immobilier direct. Les placements indirects ont toutefois considérablement gagné en popularité ces dernières années et les fondations de placement ont connu une croissance particulièrement forte, notamment grâce aux apports en nature.

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

Les apports en nature sont un instrument éprouvé de conversion de placements directs en placements indirects. Depuis 2002, la valeur des biens immobiliers convertis atteint 7,3 milliards en Suisse. Investir dans un véhicule de placement très varié accroît la diversification géographique et celle des types d'utilisation et des

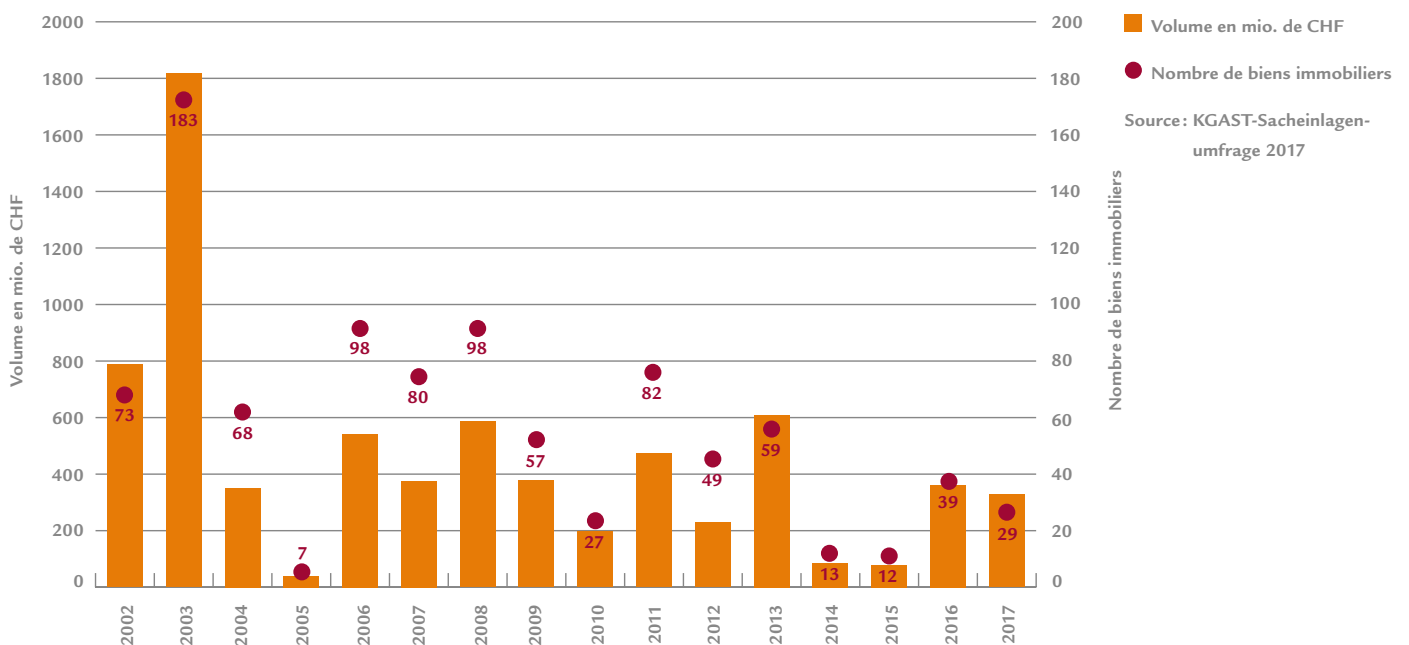
caractéristiques des biens (âge, taille, qualité, etc.). La popularité des fondations de placement s'explique aussi par le fait qu'elles sont comptabilisées à la valeur nette d'inventaire et donc moins volatiles que les placements immobiliers cotés comme les fonds immobiliers et les sociétés immobilières. Elles présentent égale-

ment une liquidité plus élevée et sont plus faciles à négocier que les placements directs.

Un potentiel qui n'est pas encore épuisé

Il y a encore de nombreuses institutions de prévoyance qui, pour des raisons historiques et du fait de leurs réseaux locaux,

Evolution des apports en nature



ont un portefeuille immobilier largement régional. Elles gèrent donc souvent directement leurs biens. Mais beaucoup sont trop petites pour être suffisamment efficaces et faire preuve du professionnalisme requis. En cas d'apport en nature, les caisses de pensions bénéficient d'une bien meilleure diversification et d'une gestion professionnelle de l'immobilier. Elles peuvent en outre se focaliser davantage sur leurs activités clés : la gestion des actifs et des passifs.

tion à son évolution. La CAFP dispose aujourd'hui à elle seule de 32 véhicules pour un total d'actifs immobilisés de plus de 41 milliards, qui diffèrent en termes de volume de placement, d'objectif d'utilisation, d'année de lancement et de philosophie de placement. Cette philosophie, qui inclut des facteurs tels que les objectifs de croissance stratégique, le cercle des investisseurs et les compétences de gestion, ne doit donc pas être négligée lors du choix de la fondation de placement. ■

En cas d'apport en nature, les caisses de pensions bénéficient d'une bien meilleure diversification et d'une gestion professionnelle de l'immobilier.

Pas d'engagement à la légère

Contrairement à une transaction de gré à gré, le prix n'est qu'un critère parmi de nombreux autres pour choisir le bon véhicule de placement. L'apport en nature est un investissement à long terme dans une fondation de placement et une participa-

Un partenaire solide en matière d'apports en nature

Swiss Life Asset Managers propose à ses clients des solutions sur mesure et les aide à réaliser leurs apports en nature.

Investir par apport en nature dans un véhicule de Swiss Life présente les avantages suivants :



Plus de 125 ans d'expérience dans la gestion immobilière du propriétaire foncier privé le plus important de Suisse



Une gestion professionnelle d'un seul tenant



Trois groupes de placement ciblés en habitation, immeubles commerciaux et « Age et santé » et deux fonds immobiliers avec placements suisses



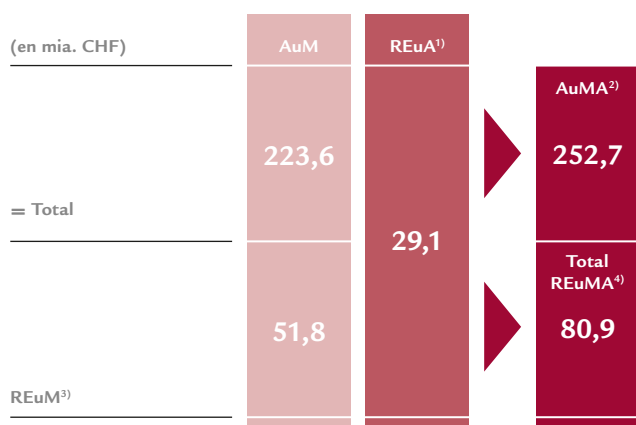
Nous aidons nos clients pendant tout le processus d'apports en nature



« Alignment of Interests » : participation de notre caisse de pensions à nos propres groupes de placement immobiliers et co-investissement à long terme de Swiss Life SA dans nos produits immobiliers

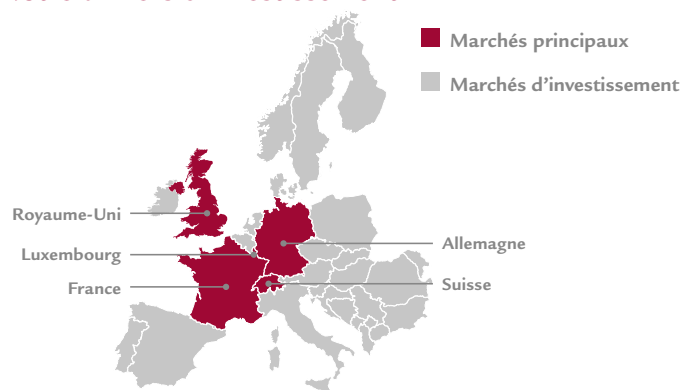
Real estate – Faits et chiffres

Actifs gérés et administrés

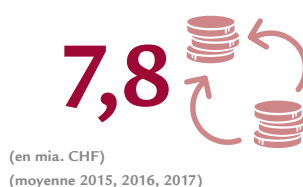


¹⁾Real Estate under Administration (non inclus dans la définition AuM Swiss Life)
²⁾Assets under Management and Administration ³⁾Real Estate under Management
⁴⁾Real Estate under Management and Administration

Notre univers d'investissement



Volume de transactions immobilières



Collaborateurs



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 31 décembre 2017.

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, Sylvia Walter / 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 •

Mise en page / design: nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Photos: archives Swiss Life Asset Managers, Alexandre Zveiger, Ursula Maurer, Tri-Angle Fotografie, Tilla Theus und Partner AG, Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhouse, ATELIER BRUNECKY, Studio 12, Consensus Economics Inc. London • 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.