Real Estate
Augmentation de capital prévue

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties
Des immeubles suisses de qualité avec un accent sur le logement

Une augmentation de capital du fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties est prévue en décembre 2020 en vue de l'acquisition d'un portefeuille immobilier de Swiss Life SA d'environ 500 millions de francs. Le portefeuille est composé d'immeubles de premier ordre et axé sur les immeubles résidentiels.

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties: une croissance sélective – un profil de haute qualité
Lancé en 2015, Swiss Life REF (CH) Swiss Properties a connu une évolution favorable en termes de rendement et de valeur. 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 de ce fonds. Le portefeuille comprend actuellement 88 biens immobiliers dont la valeur de marché s'élève à environ 1270 millions de francs (état à fin mars 2020).

Le choix d'emplacements prisés – depuis le lancement
Nous continuons de miser sur une demande solide de logements locatifs dans des quartiers facilement accessibles de villes suisses et de leur agglomération où le taux de vacance reste faible. Swiss Life REF (CH) Swiss Properties, qui a investi depuis son lancement dans ce segment, est donc très bien positionné. Les investisseurs participent à l'évolution des placements immobiliers suisses de premier ordre.

L'avantage d'une gestion immobilière active
Swiss Life Asset Managers dispose d'une expertise approfondie et de longue date dans le domaine de la gestion immobilière. Nous gérons les biens immobiliers de manière active. Cela comprend l'analyse régulière du portefeuille et la planification commerciale, le suivi étroit des locataires, l'élaboration de stratégies intelligentes concernant le parc immobilier et la location, ainsi que le repositionnement de certaines surfaces ou certains immeubles. Nous visons une amélioration continue du taux d'occupation déjà élevé (97,8% fin mars 2020) et adaptons notre stratégie de location à l'environnement de marché.

L'augmentation de capital favorise la qualité
Pour poursuivre notre stratégie efficace de croissance qualitative, nous prévoyons d'acquérir un nouveau portefeuille de premier ordre d'environ 500 millions de francs actuellement détenu par Swiss Life SA. Une émission de nouvelles parts vers la fin 2020 (augmentation de capital) financera ce rachat. Les détails des conditions seront communiqués à l'automne 2020.

Immeuble résidentiel à Lausanne (nouveau portefeuille)

Immeuble résidentiel à Zurich (nouveau portefeuille)

Le nouveau portefeuille

- *augmente le taux de logements dans des régions très dynamiques:* le portefeuille cible se compose de 46 biens et se distingue par la qualité particulièrement élevée de ses biens et de leur emplacement. L'accent est mis sur les immeubles résidentiels (environ 85%) et sur les régions économiquement dynamiques. Plus des trois quarts des biens immobiliers se trouvent dans de grandes villes et leur agglomération ou dans des villes de taille moyenne. Avec 23 immeubles au total, la priorité est donnée aux grande villes dynamiques (Zurich: 11 immeubles, Genève: 5 immeubles, Lausanne: 4 immeubles et Bâle: 3 immeubles).
- *accroît la diversification:* ce transfert renforcera encore la bonne diversification – tant sur le plan géographique que de l'utilisation, de la dimension des biens et de la mixité des locataires. Après l'acquisition du portefeuille cible, le fonds disposera au total de 134 biens immobiliers et de plus de 3200 logements.
- *génère des revenus dès le début:* aucun bien en construction ne sera intégré lors du transfert de portefeuille Swiss Life, il s'agira seulement d'immeubles existants largement loués et offrant une grande stabilité de rendement. Le portefeuille génère un rendement constant dès le transfert de portefeuille.

De bonnes raisons d'investir

- ☑ Malgré le Covid-19, les *actifs résidentiels* restent *très recherchés* en raison de la grande sécurité que procurent les revenus locatifs et de l'écart de rendement persistant par rapport aux placements à taux fixe
- ☑ Acquisition d'un portefeuille de biens immobiliers de premier ordre composé *d'environ 85% de logements* et centré sur les régions économiquement fortes
- ☑ Portefeuille immobilier poursuivant une stratégie d'investissement Core/Core+ et se caractérisant par des biens *d'une qualité supérieure à la moyenne* et un pourcentage de logements élevé
- ☑ *Un track record solide*, stabilité des rendements et de la valeur du portefeuille
- ☑ *Grande diversification* géographique, des biens et des locataires
- ☑ *Structure du fonds fiscalement optimisée:* distribution des bénéfices aux investisseurs domiciliés en Suisse généralement exempte d'impôts
- ☑ Valeur ajoutée grâce à une *gestion immobilière professionnelle* assurée par une seule entreprise: Swiss Life Asset Managers et Livit SA

Immeuble résidentiel à Genève (nouveau portefeuille)

Immeuble résidentiel à Bâle (nouveau portefeuille)

Vous trouverez d'autres informations à l'adresse suivante

Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, Case postale 2831, 8022 Zurich, www.swisslife-am.com

Clause de non-responsabilité

La présente publication a un contenu publicitaire. Le présent document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Nous ne nous portons toutefois nullement garants des pertes qui pourraient découler de l'utilisation des informations qu'il renferme. La présente publication ne constitue ni une incitation, ni une recommandation pour l'achat ou la vente d'instruments de placement. Son but est uniquement d'informer. Sauf mention contraire, l'ensemble des données et graphiques proviennent de Swiss Life Asset Management SA. 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. La performance historique ne présume en rien de la performance en cours ou à venir. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés au moment de l'émission et du rachat des parts.

SwissLife Asset Managers

08.2020