

# Ouverture du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé»

- » Placement direct dans des logements adaptés aux personnes âgées et avec encadrement, dans des établissements de soins et l'immobilier de santé
- » Segment de placement présentant d'excellentes perspectives de croissance ainsi que des rendements attrayants
- » Potentiel de diversification et complément idéal aux placements immobiliers suisses actuels
- » Grande expérience de Swiss Life en gestion d'actifs immobilier et coopération avec des partenaires solides issus des secteurs de l'immobilier pour seniors et de la santé

**La Fondation de placement Swiss Life prévoit le 2 mai 2019 l'ouverture du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» avec un volume d'environ 67 millions de francs. Ce groupe de placement donne accès à un segment de placement aux excellentes perspectives de croissance et aux rendements attrayants.**

Les parts attribuées dans le cadre de l'ouverture seront calculées à la valeur nette d'inventaire atteinte le 26 avril 2019, en sus d'une commission d'émission de 1,5% en faveur du groupe de placement (= prix d'émission par part) comme protection antidilution avec date de valeur au 2 mai 2019. La période de souscription s'étend du 2 avril au 18 avril 2019 à 16 h 00.

## Intéressante opportunité d'investissement

Le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» a été lancé avec succès le 1<sup>er</sup> décembre 2017. A la fin janvier 2019, il comprenait quatre biens d'une valeur totale de 91,3 millions de francs. En novembre 2018, il a fait l'acquisition du centre pour seniors «Oase Rümli» doté de logements modernes adaptés aux personnes âgées, d'un ensemble résidentiel de soins intégré et d'une infrastructure commune.

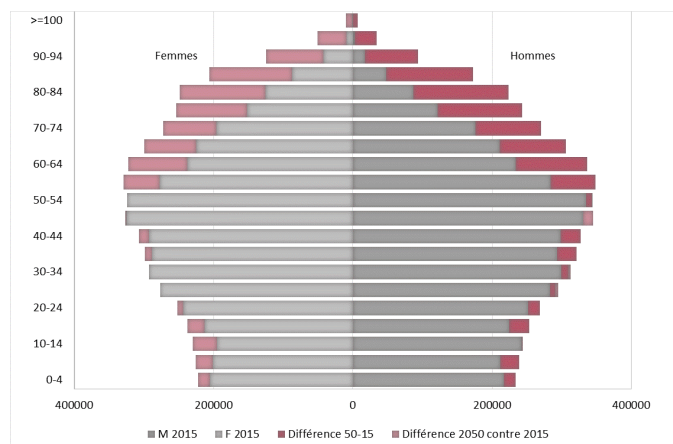


Centre pour seniors «Oase Rümli»  
Source: Oase

Les quelque 200 investisseurs existants ont profité d'une performance nette de 5,18% en 2018. Sur cette période, un pipeline d'acquisitions prometteur a pu être développé. L'ouverture à venir servira l'acquisition de biens existants et de projets de construction, ainsi que la réduction du financement tiers.

## Segment de placement aux solides perspectives de croissance

Du fait de l'évolution démographique et du vieillissement de la société qui l'accompagne, la demande en biens dans le secteur de l'âge et de la santé croît de manière significative. Avec l'espérance de vie qui augmente en Suisse, le nombre de personnes ayant plus de 80 ans s'élève aujourd'hui à 400 000 et pourrait atteindre 1 200 000 en 2050, selon l'OFS. Autrement dit, leur part dans la population globale passera de 6% à 11%, ce qui représente un défi majeur en termes d'encadrement et de soins aux personnes âgées.



Evolution de la population suisse (2015 à 2050)  
Source: OFS, Swiss Life Asset Managers

### Vivre plus longtemps en toute liberté de choix

Le vieillissement démographique et le départ à la retraite de la génération des baby-boomers garantiront, au fil des ans, une hausse de la demande de logements adaptés aux personnes âgées. Autre facteur décisif dans ce domaine, la recherche de solutions finançables. Selon l'OFS, les dépenses de santé, qui en 1995 s'élevaient encore à 38 milliards de francs, ont atteint 80 milliards en 2016, soit une hausse nominale moyenne de 3,7% par an. Cette tendance devrait se poursuivre.

Le désir de liberté de choix et la disponibilité des avancées technologiques comme les systèmes d'assistance alimentent également la hausse de la demande en logements adaptés à l'âge.

Bien des personnes âgées souhaitent conserver leur indépendance et rester le plus longtemps possible à domicile. L'aménagement du logement gagne donc en importance. Les logements adaptés se distinguent avant tout par l'absence d'obstacles et par des plans fonctionnels. Autrement dit, de l'espace et pas d'escaliers. Il faut aussi des portes plus larges et sans seuil. L'emplacement est aussi un facteur déterminant, car il détermine 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 seniors veulent rester le plus longtemps possible à domicile

Source: Swiss Life Asset Managers

### 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 besoins adaptés aux personnes âgées, mais aussi des places de soins stationnaires. Les premiers sont généralement équipés d'un système d'appel d'urgence. 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. En conséquence, des formes d'habitation mixtes se sont établies sur le marché, associant logement pour personnes âgées et soins de longue durée.

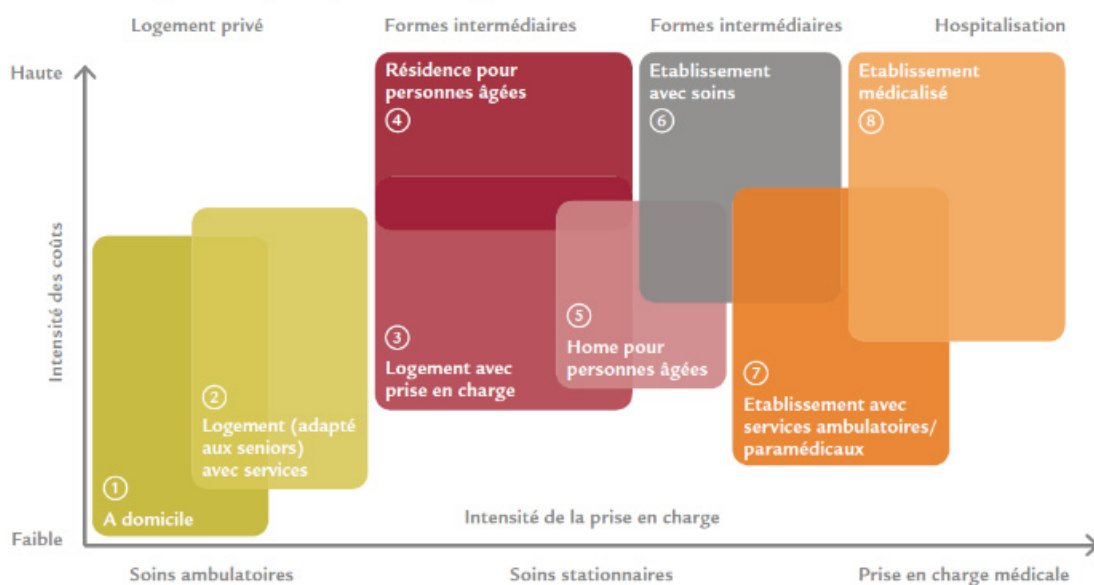
### Une opportunité également pour les investisseurs

Contrairement aux placements immobiliers classiques, les logements pour personnes âgées et les EMS sont relativement peu sensibles à la conjoncture. Leur intégration à un portefeuille immobilier permet d'en accroître la diversification. Les EMS se distinguent par des opportunités de rendement attrayantes, expliquées en partie par des risques d'exploitant et une utilisation par des tiers restreints. Une connaissance approfondie du marché de l'immobilier, des services aux personnes âgées et de la santé permet néanmoins de réduire nettement ces risques.

### Stratégie de placement du groupe de placement

- Le groupe de placement investit dans des logements encadrés et adaptés aux personnes âgées, ainsi que dans des établissements de santé et structures similaires offrant des prestations hospitalières.
- La priorité est donnée aux placements directs en Suisse, avec l'objectif de réaliser des rendements durables et de générer une augmentation de la valeur.
- Le groupe de placement repose sur des bases solides avec un accent sur les agglomérations denses bien desservies par les transports en commun, et sur les régions présentant un besoin important en immobilier dans le secteur de l'âge et de la santé.
- L'investissement portera sur des projets de construction et des biens existants, ainsi que sur des biens avec et sans exploitants.
- Les types de propriété suivants seront pris en considération: propriété individuelle, copropriété et droits de superficie. Les acquisitions de biens auront lieu au moyen de cession d'actifs (*asset deal*), d'apports en nature ou de transactions *sale and rent back*.
- Les biens sont gérés activement au moyen de notre approche éprouvée «Buy, Build and Manage».
- A moyen terme, un volume supérieur à 500 millions de francs est visé.

## Formes de logements pour personnes âgées



### Formes d'habitat dans le contexte des possibilités de soin et de l'importance des coûts

Source: Casea, Swiss Life Asset Managers

#### De bonnes raisons de s'engager

- Accès à un segment de placement présentant d'excellentes opportunités de croissance
- Fort potentiel de diversification et complément idéal aux placements immobiliers suisses actuels
- Rendements attractifs et stables pour les placements immobiliers dans le secteur de l'âge et de la santé.
- Placement à la valeur nette d'inventaire (VNI) sous forme d'un nouveau groupe de placement de la Fondation de placement Swiss Life
- Longue expérience de Swiss Life en gestion immobilière
- Coopération avec des partenaires solides des secteurs de l'immobilier pour seniors et de la santé

#### Fondation de placement Swiss Life

Créée en 2001 par Swiss Life SA, la Fondation de placement Swiss Life gère actuellement un volume d'actifs de 8,5 milliards de francs pour le compte de 425 caisses de pensions et fondations collectives. Elle fait ainsi partie des six plus grandes fondations de placement. Depuis 2008, la Fondation de placement Swiss Life a plus que décuplé sa fortune totale, devenant ainsi la fondation de placement à la plus forte croissance sur cette période.

Les 27 groupes de placement proposés comprennent huit produits «Obligations», neuf produits «Actions», un produit «Placements alternatifs», quatre produits «Immobilier Suisse» ainsi que cinq portefeuilles mixtes LPP. La Fondation de placement Swiss Life est représentée au sein de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (KGAST) et contrôlée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

#### Swiss Life Asset Managers

Ces dernières années, Swiss Life Asset Managers a étendu avec succès ses affaires avec la clientèle tierce. Ainsi, les actifs gérés dans ce domaine ont plus que triplé sur les cinq dernières années, s'établissant en juin 2018 au-delà de 64 milliards de francs. Additionnés aux placements des sociétés d'assurance de Swiss Life, nous gérons plus de 225,1 milliards de francs d'actifs. Avec des biens d'une valeur d'environ 83,6 milliards de francs en juin 2018, Swiss Life Asset Managers est le plus grand investisseur immobilier institutionnel<sup>1)</sup> en Europe avec des sites en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg et au Royaume-Uni. Plus de 1 300 collaboratrices et collaborateurs travaillent pour le secteur Real Estate.

<sup>1)</sup> PropertyEU, Top 100 Investors, octobre 2015, 2016, 2017 et 2018

## Données clés relatives à l'ouverture du groupe de placement

Nom	Swiss Life «Immobilier Suisse Age et Santé»
ISIN / n° de valeur	CH0385556482   38555648
Forme juridique	Fondation de placement
Date de lancement	1 <sup>er</sup> décembre 2017
Volume	Environ 67 millions de francs
Calcul du prix d'émission	VNI au 26 avril 2019 plus commission d'émission
Commission d'émission	1,5% en faveur du groupe de placement (protection antidilution) <sup>2)</sup>
Période de souscription	Du 2 avril au 18 avril 2019 (16 h 00)
Emission de parts (date de valeur)	2 mai 2019 <sup>2)</sup>
Utilisation du produit de l'émission	Acquisition de biens existants et de projets de construction, et réduction du financement tiers
Benchmark	KGAST Immo-Index mixte
Gérance	Swiss Life Asset Management SA
Gestion de portefeuille	Swiss Life Asset Management SA
Expert en évaluation immobilière	Wüest Partner
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP)
Publication de cours	Bloomberg: ASSL Internet: <a href="http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement">www.swisslife.ch/fondationdeplacement</a>

<sup>2)</sup> La commission d'émission effective sur la nouvelle émission de maximum 469 500 parts (environ 50 millions de francs) s'élève à 2%. Etant donné qu'au maximum 156 500 parts supplémentaires d'une contre-valeur d'environ 16,7 millions de francs sans commission d'émission seront disponibles pour l'attribution, une commission d'émission moyenne de 1,5% sera prélevée sur l'ensemble de l'attribution de 626 000 parts (environ 66,7 millions de francs) au maximum. Les parts sans commission d'émission proviennent des investisseurs qui ont privilégié un règlement en espèces lors du spin-off (premier lancement au 1<sup>er</sup> décembre 2017).

Cliquez sur le lien suivant pour obtenir des informations complémentaires sur le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé»:  
[www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)

### Mentions légales

Auteur: Swiss Life Asset Management SA  
Emetteurs: Fondation de placement Swiss Life  
Case postale, 8022 Zurich  
Téléphone 043 284 79 79  
[fondationdeplacement@swisslife.ch](mailto:fondationdeplacement@swisslife.ch)  
[www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)

Nous fondons nos prévisions sur des sources d'information que nous considérons comme fiables, mais dont nous ne saurions néanmoins garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Le présent document contient des déclarations sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons en aucune façon à les actualiser ou à les réviser. Dans les faits, les évolutions peuvent diverger significativement de nos prévisions initiales.

Zurich, janvier 2019