



Immobilier Mondial – Panorama et Perspectives

Coninco Master Class

Vevey, Novembre 2019

Ce document de marketing est réservé à l'usage exclusif d'Investisseurs Qualifiés en Suisse.
Il n'est pas destiné aux consommateurs, veuillez donc ne pas le redistribuer.



1 Panorama du marché immobilier mondial

2 Mise en œuvre d'une stratégie immobilière directe mondiale
chez Invesco

Panorama du marché immobilier mondial



Environnement immobilier mondial

Les fondamentaux sont solides mais se modèrent



Image: La logistique urbaine et les plateformes logistiques régionales de pointe attirent capitaux et locataires sur les principaux marchés de distribution à travers le monde.

Environnement macro-économique :

- Comme attendu, la croissance économique a continué à être modérée en 2019.
- Les fondamentaux immobiliers sont solides mais se consolident.
- La nouvelle offre reste contrainte, quelques marchés résidentiels américains faisant exception.
- Les ventes d'appartements à la découpe commencent à ralentir sur certains marchés.
- La normalisation de la politique monétaire a été différée.
- Les taux de capitalisation immobiliers sont ou se rapprochent de leurs plus bas historiques mais restent attractifs en comparaison des obligations d'État à long terme.
- Le potentiel de faux pas politiques est élevé.

Pourquoi l'immobilier global ?

Les investisseurs ont différentes motivations lorsqu'ils s'agit d'envisager l'immobilier à l'échelle mondiale



Considérations principales

- Taille de la classe d'actifs immobiliers
- Manque d'opportunités immobilières domestiques
- Comparables et transparence des marchés
- Orientation sur le revenu
- Solide performance relative

**Taille et
performance**

- Différents moteurs de croissance
- Diversification vis-à-vis des classes d'actifs traditionnelles
et du marché immobilier domestique
- Couverture de l'inflation
- Réduction de risque du portefeuille et amélioration du rendement

**Caractéristiques
et contribution au
portefeuille**

rendement

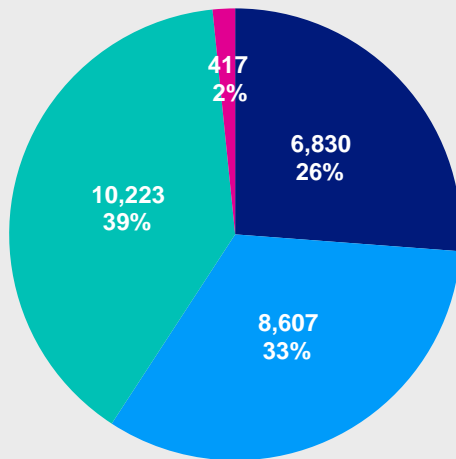
Différentes mesures de l'univers immobilier mondial

L'univers immobilier investissable totalise plus de 26 milliards US\$



Taille estimée de l'univers d'investissement immobilier global (milliards d'US\$)

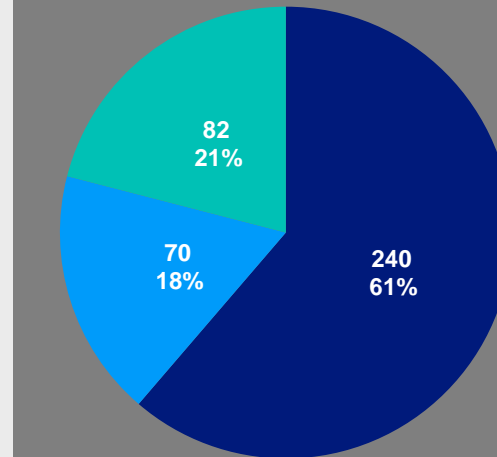
Univers d'investissement total¹



Total: 26,078 milliards

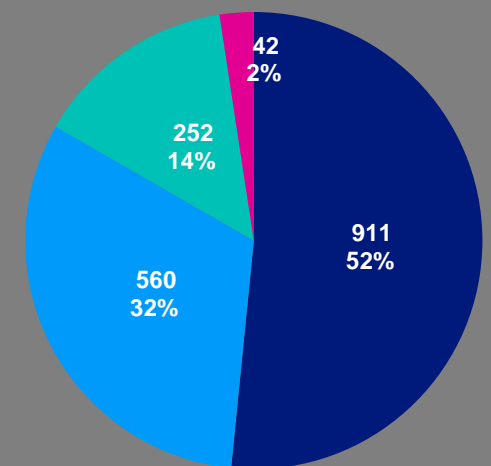
Méthodes d'accès à l'immobilier

Fonds «Core»²



Total: 392 milliards

Coté³



Total: 1,766 milliards

■ Amérique du Nord ■ Asie Pacifique
■ Europe ■ Autres

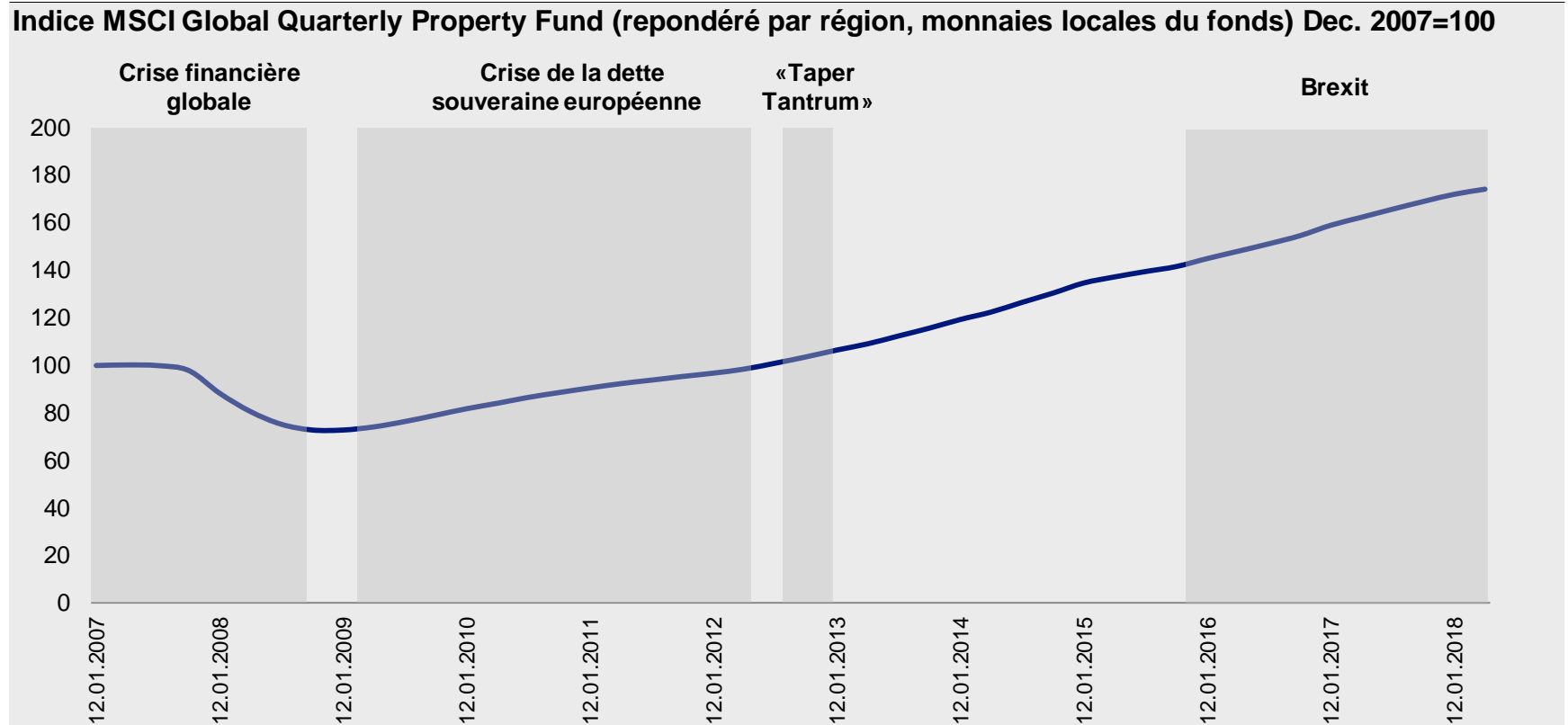
Note:

1. La taille du marché de l'Univers d'investissement total est estimée sur la base du stock investissable dans chaque région tel que défini par le rapport Money into Property 2017 de Cushman & Wakefield.
2. Les compositions régionales de l'indice MSCI Global Quarterly Property Fund sont estimées sur la base des valeurs liquidatives des fonds au T1 2019. La somme des montants indiqués dans le graphique peut être différente du total en raison des arrondis.
3. La capitalisation du marché régional de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index est estimée sur la base de la méthode du flottant en juillet 2019.

Source: Invesco Real Estate sur la base de données du rapport Cushman & Wakefield Money into Property 2017, de l'indice MSCI Global Quarterly Property Fund, et de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate en mai 2019.

Performance de l'immobilier global de 2008 à 2019

L'immobilier global non coté a affiché une croissance constante depuis 2009



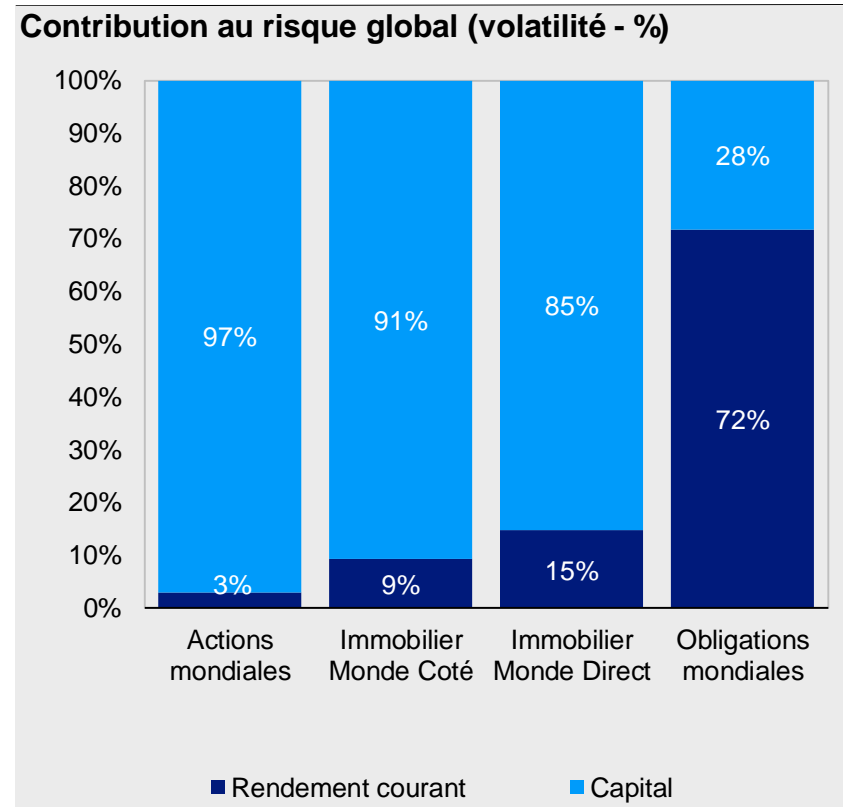
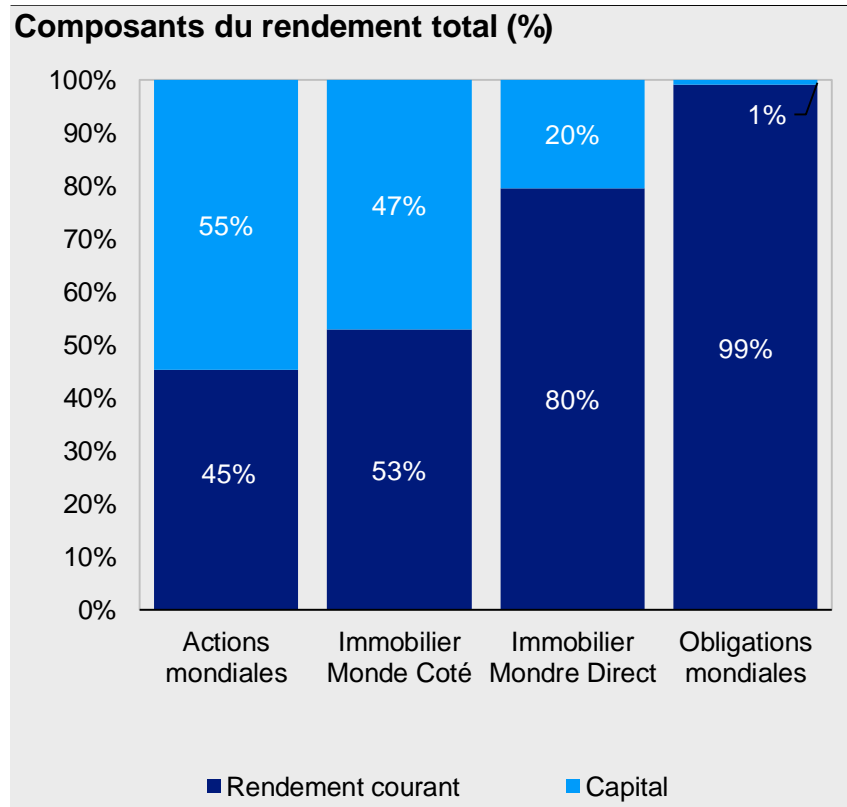
Le rendement total p. a. était de 4,3% pour les marchés boursiers mondiaux et 2,7% pour les marchés obligataires sur la même période

Note: L'indice MSCI Global Quarterly Property Fund (GPF) a été repondéré à 40% Amérique du Nord, 30% Europe et 30% Asie-Pacifique.

Source: Invesco Real Estate au moyen de données de l'indice MSCI Global Quarterly Property Fund au 31 mars 2019

La composante revenus au sein du rendement total

En immobilier, une grande part du rendement total est issue du rendement courant



Note: les rendements totaux sont des valeurs approximatives qui excluent les effets résiduels. Les rendements et les volatilités ont été dérivés sur 18 ans (2001-2018) de revenus annuels et d'historiques d'accroissement du capital.

La performance des marchés boursiers mondiaux est calculée sur la base de l'indice MSCI World.

La performance des obligations mondiales est calculée sur la base de l'indice Bloomberg Barclays Global Aggregate.

La performance immobilière cotée mondiale est calculée sur la base de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Global Developed.

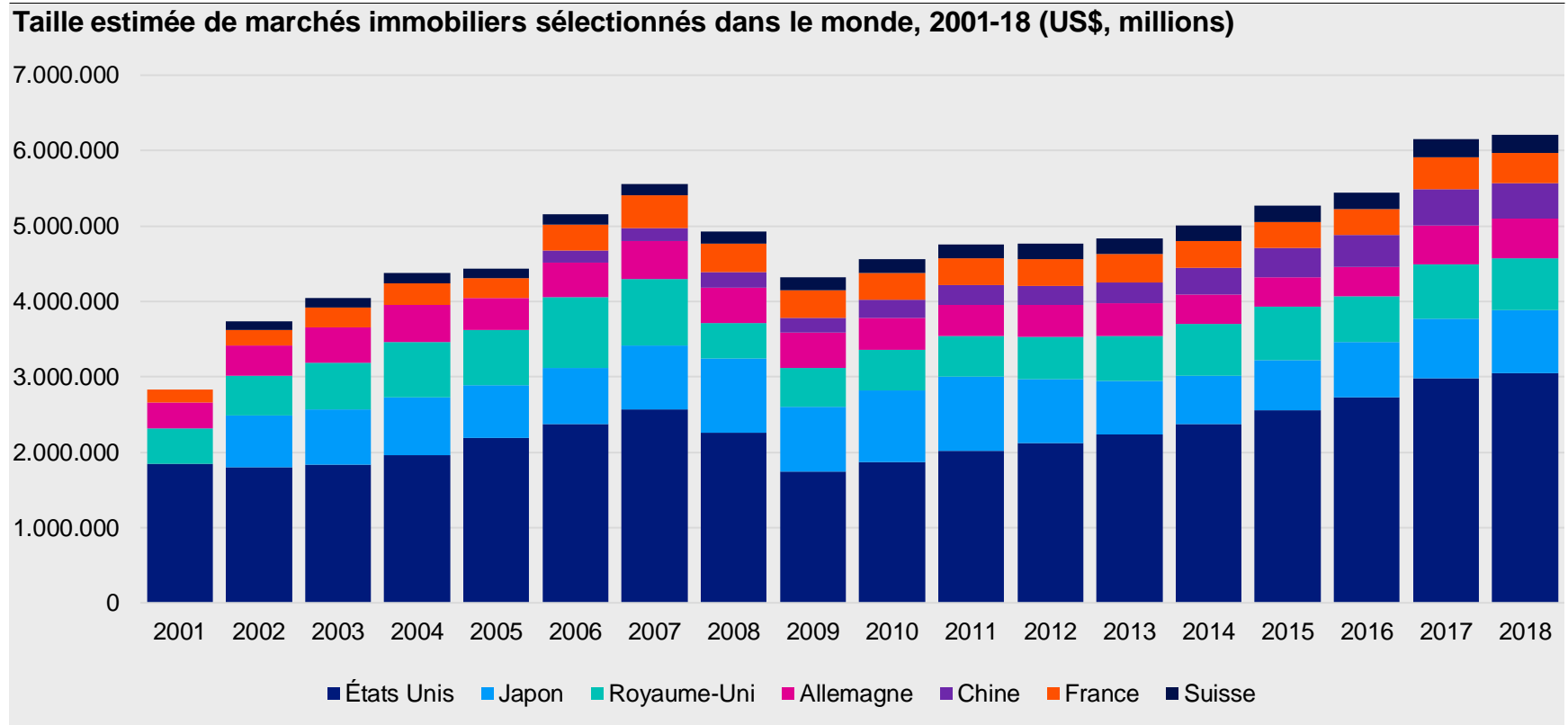
La performance immobilière privée mondiale est calculée sur la base de l'indice MSCI Global Property.

Source: Invesco Real Estate sur la base de données de MSCI, Bloomberg Barclays et Macrobond en mai 2019

Taille estimée d'une sélection de marchés immobiliers dans le monde, 2001-18



La Suisse ne représente que 3% du marché immobilier mondial

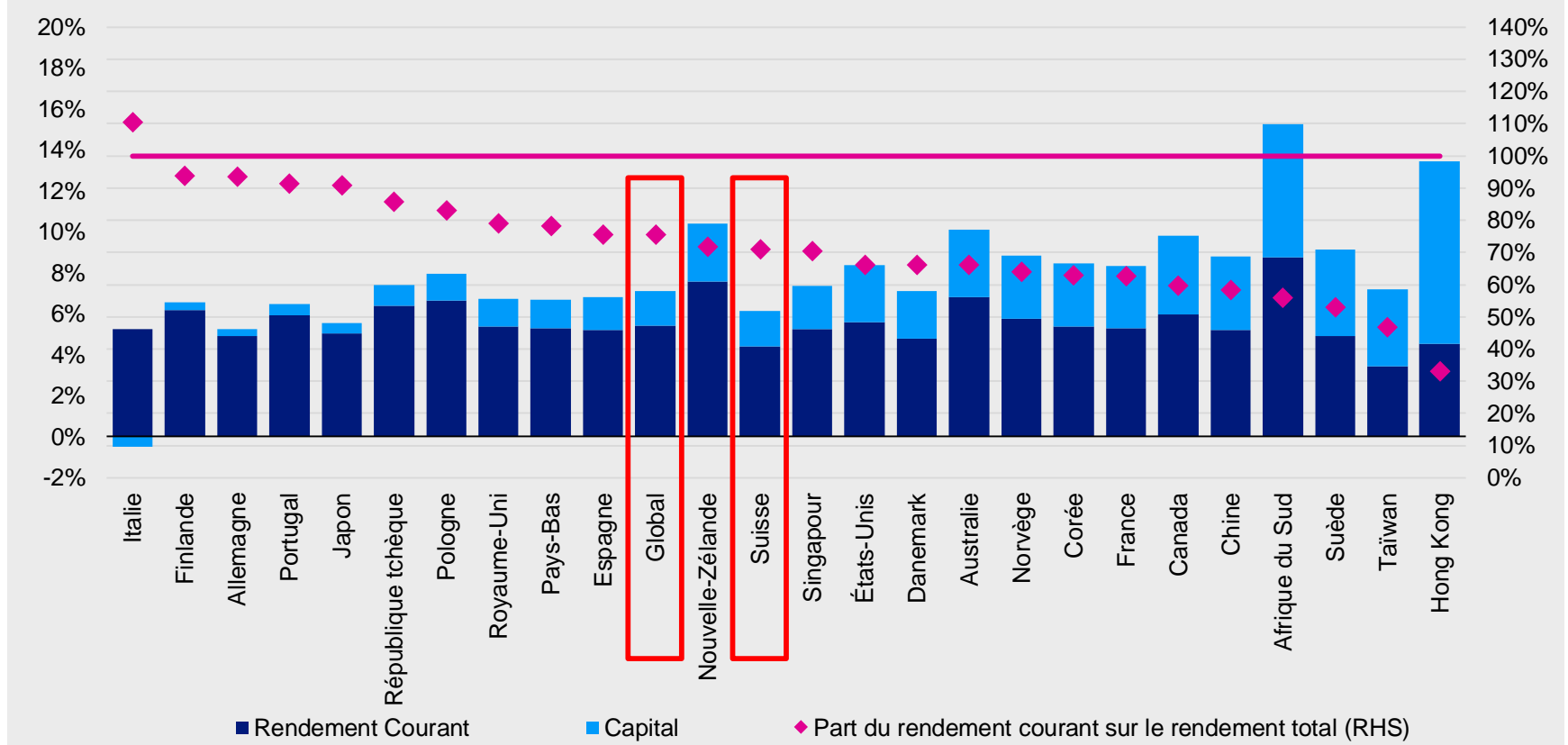


Décomposition du rendement total

Les rendements immobiliers sont assis sur le revenu partout dans le monde



Décomposition du rendement moyen annualisé entre revenu et croissance du capital (2005-2018)



Note: Les moyennes annualisées sont généralement calculées sur la base des moyennes géométriques des rendements totaux en 2005-2018 ou pour la période la plus longue disponible. Pour Hong Kong, la Chine et Taïwan, les moyennes annualisées ont été calculées au moyen des périodes les plus longues disponibles jusqu'en 2018, les données les plus récentes disponibles au moment de la publication.

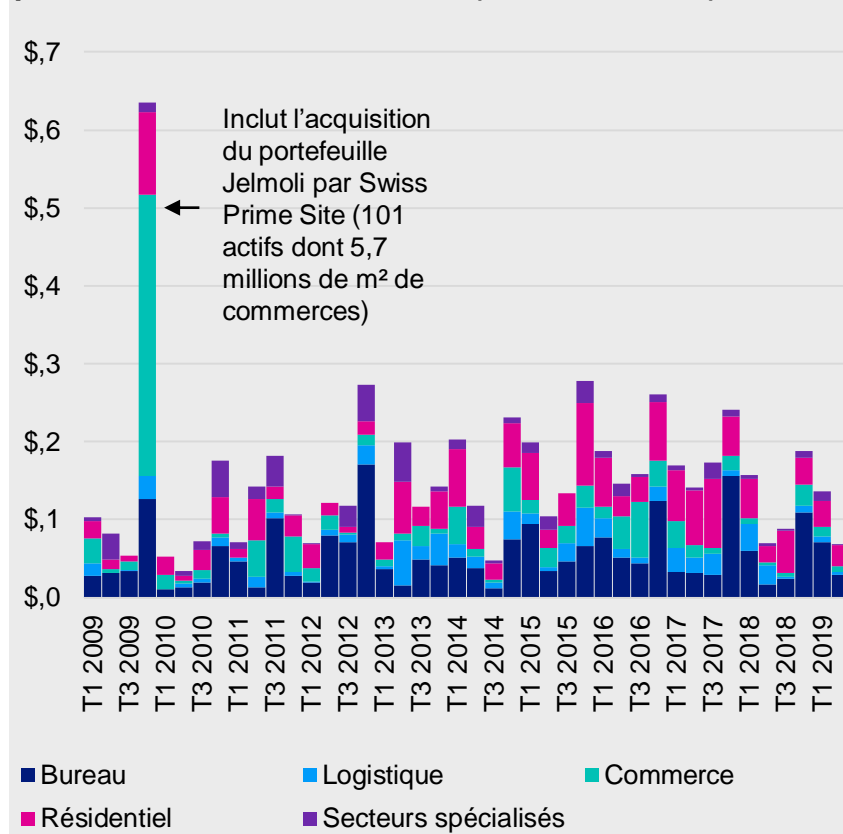
Source: Invesco Real Estate sur la base de données de NCREIF et MSCI en août 2019

Volumes de transaction par secteurs – Suisse et Monde

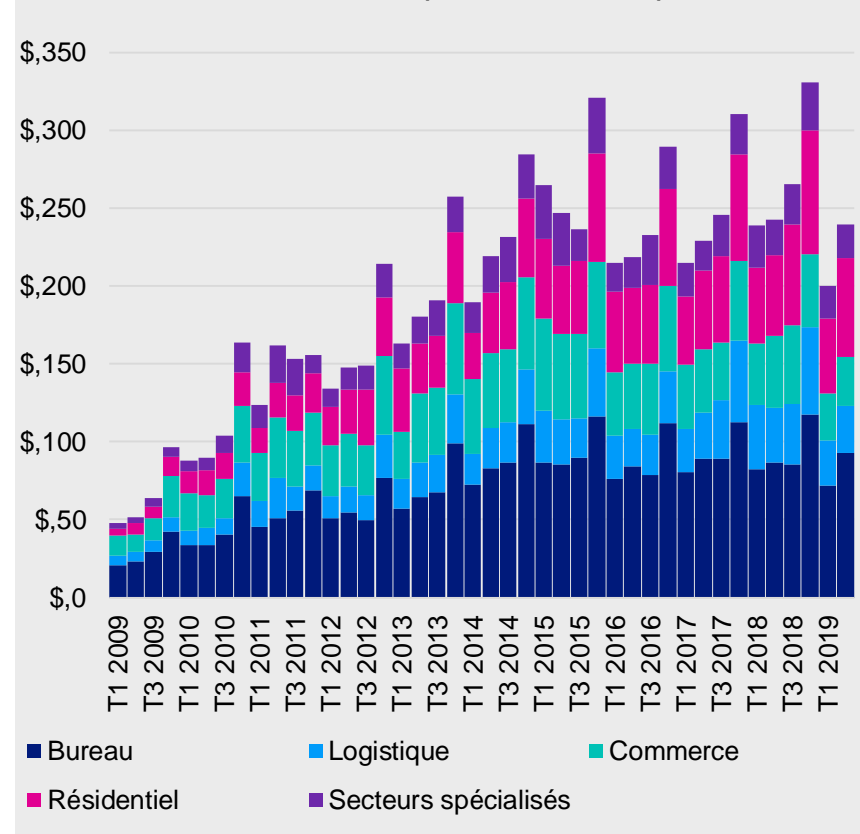
Une allocation mondiale donne accès à un nombre d'opportunités plus large et à une liquidité accrue



Volume de transaction par secteur en Suisse, par trimestre, T1 2009-T2 2019 (milliards d'US\$)



Volume de transaction par secteur, monde, par trimestre, T1 2009-T2 2019 (milliards d'US\$)



Note: Les secteurs spécialisés incluent les hôtels, les maisons de retraite et de soins et les installations de stockage en libre-service.

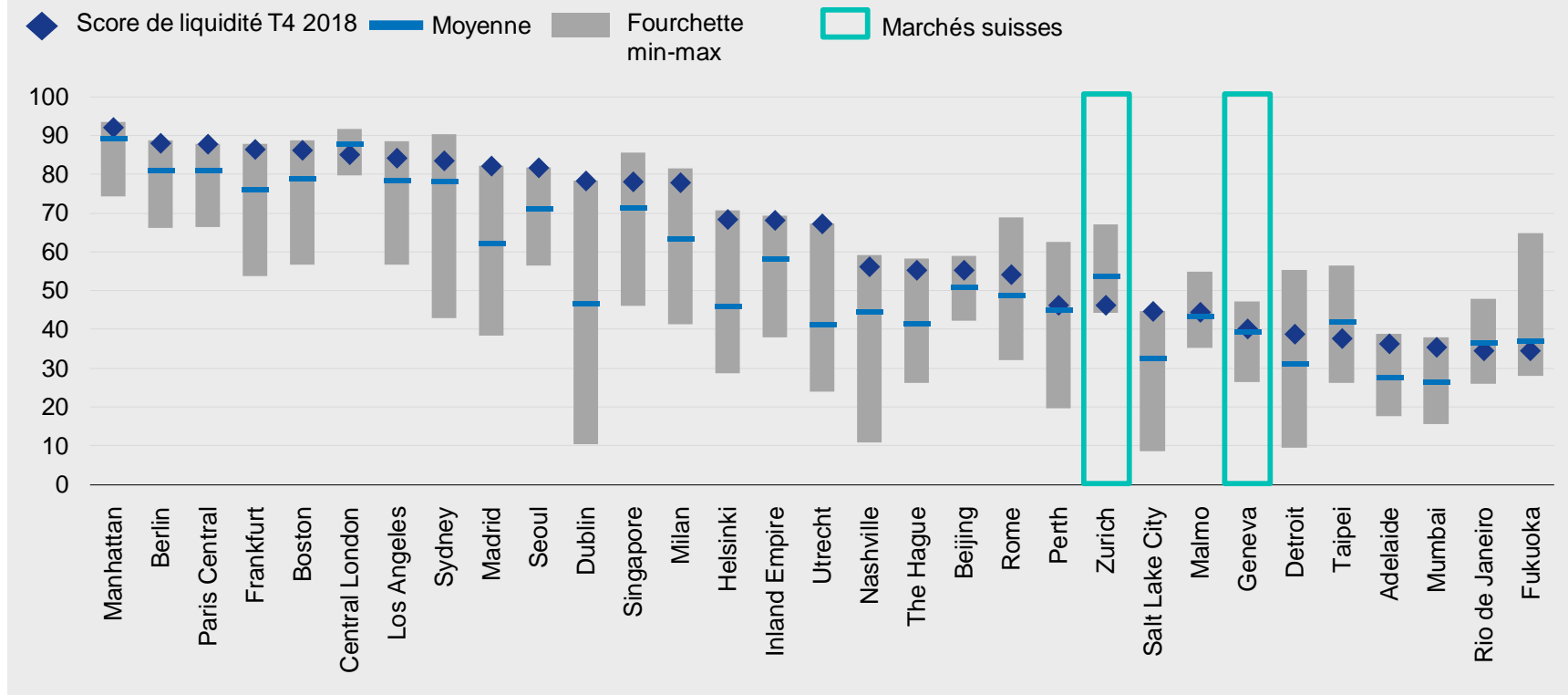
Source: Invesco Real Estate sur la base de données de Real Capital Analytics en août 2019

Liquidité des marchés mondiaux

La domination des capitaux domestiques rend le marché immobilier Suisse relativement moins liquide



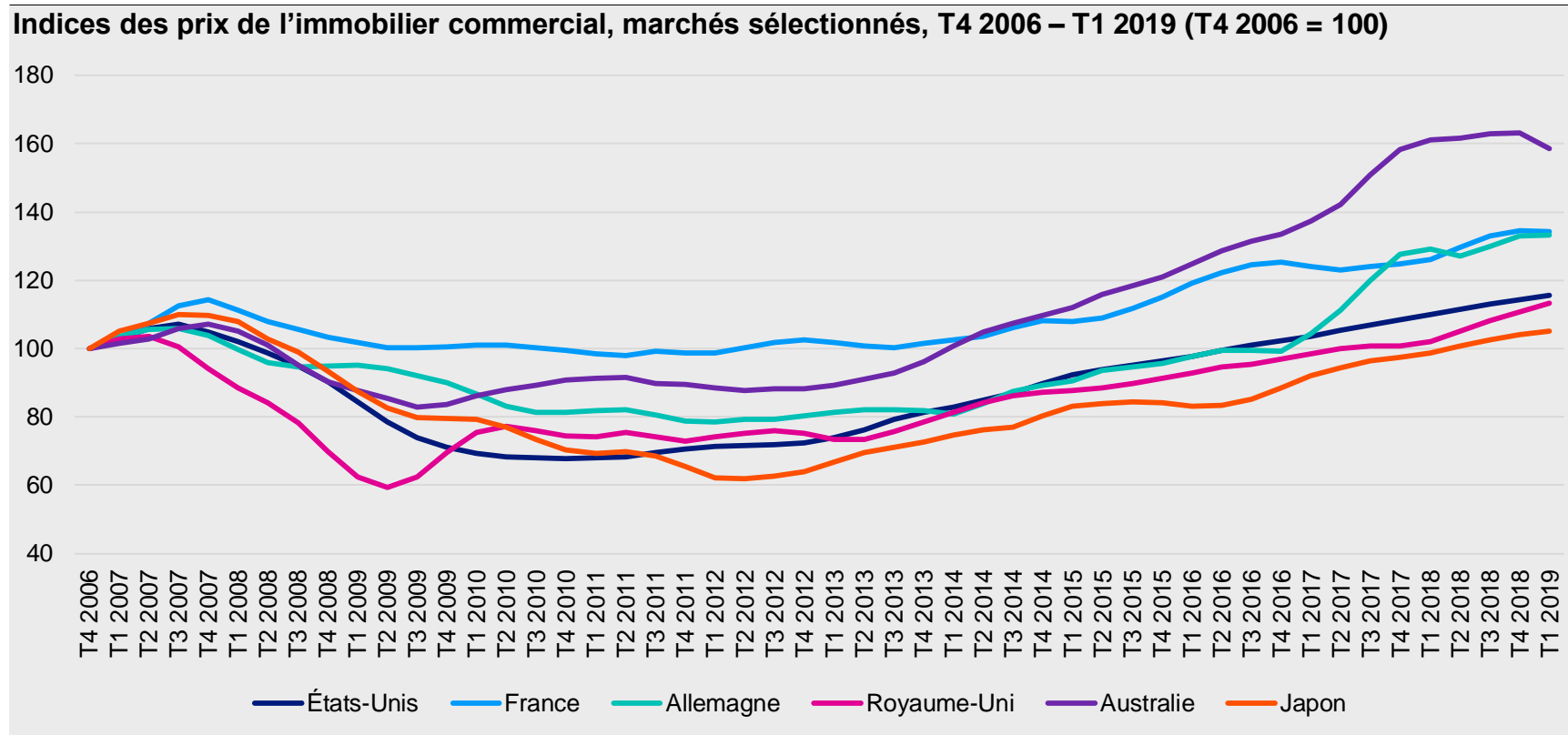
Scores de liquidité actuels de certains marchés par rapport à leurs moyennes à long terme (100 = les plus liquides)



Note: Capital Liquidity Scores utilise une association de mesures absolues et relatives pour calculer la liquidité de marché, y compris les volumes de transaction, le nombre d'acheteurs uniques, la composition de capital transfrontalier et institutionnelle et d'autres. Les analyses de liquidité sont basées sur les actifs de bureau, industriels, de commerce, résidentiels et hôteliers de \$10 millions ou plus. Les marchés sont triés de gauche à droite, du score de liquidité actuel le plus haut au plus bas.

Valorisations des marchés immobiliers

En termes absolus, les prix de l'immobilier sont élevés dans le monde entier

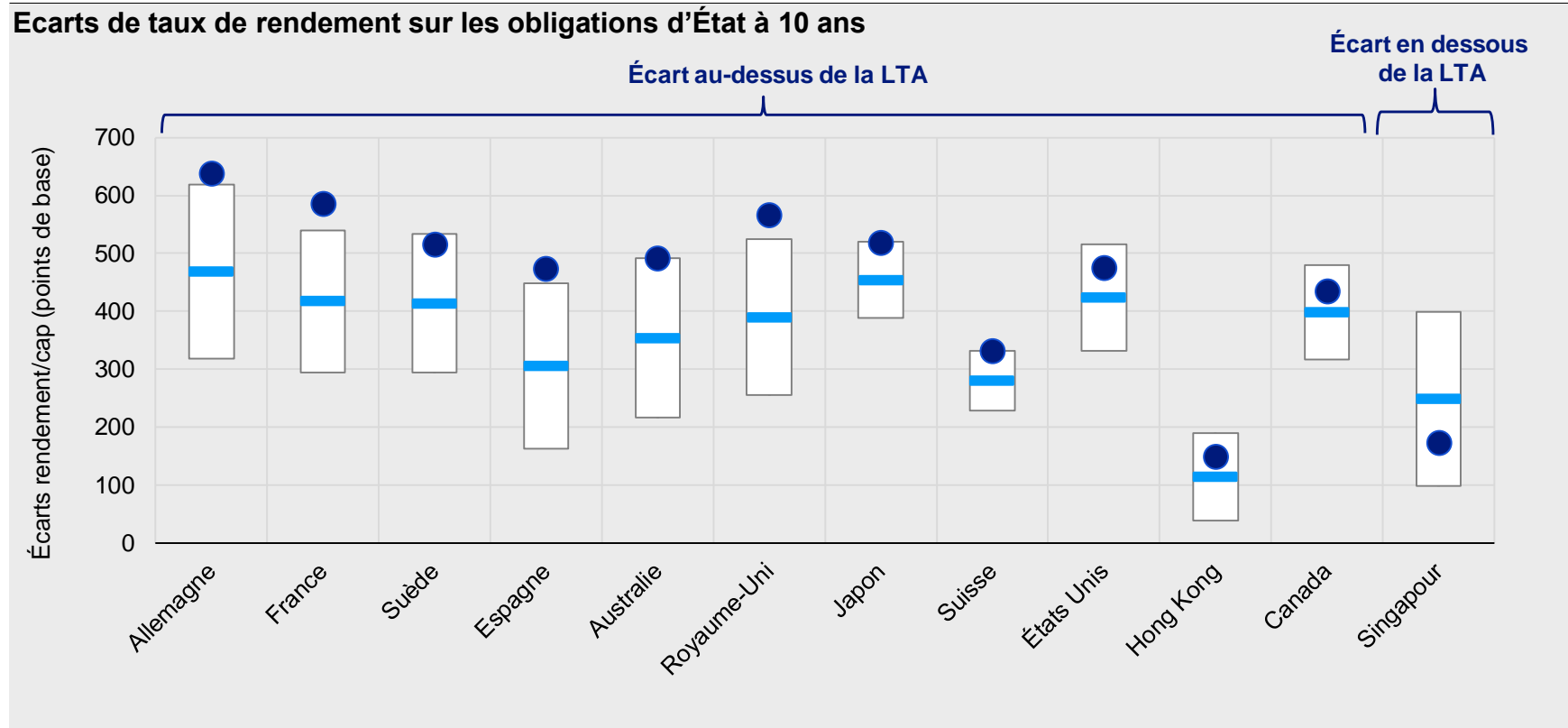


Note: Les indices RCA Commercial Property Price (CPPI) sont une série d'indices de régression basés sur des acquisitions et des ventes répétées (RSR), conçues pour mesurer le changement de prix de l'immobilier commercial. Les chiffres montrés reflètent le CPPI pour l'immobilier commercial. Données CPPI indisponibles pour la Suisse.

Source: Invesco Real Estate sur la base de données de Real Capital Analytics en août 2019

Valorisations relatives : écarts de rendement sur les obligations d'État

La prime de risque offerte par l'immobilier reste attractive dans la plupart des pays



Note: L'écart actuel est calculé comme l'écart entre le taux de capitalisation du T2 2019 et le taux d'obligation à 10 ans au 8 août 2019. Les pays sont ordonnés de gauche à droite en fonction de la distance entre la valeur actuelle de l'écart et la moyenne à long terme (Long Term Average (LTA)). Les données suisses s'appuient sur le taux de capitalisation moyen pour les bureaux haut de gamme à Genève et à Zurich en tant que proxy pour tous les types de propriété.

Corrélations des rendements totaux annuels par pays 2007–18

Les opportunités de diversification de portefeuille apparaissent tant au niveau mondial qu'inter-régional



Indices Immobilier direct – corrélation des rendements totaux sur toutes les actifs hors effet de levier, 2007-18

		Amérique		Asie-Pacifique						Europe								
		Canada	États-Unis	Australie	Chine	Hong Kong	Japon	Corée	Singapour	Royaume-Uni	France	Allemagne	Italie	Espagne	Suède	Pologne	Pays-Bas	Suisse
Amérique	Canada	1.00																
	États-Unis	0.83	1.00															
Asie-Pacifique	Australie	0.69	0.90	1.00														
	Chine	0.29	0.31	0.07	1.00													
	Hong Kong	0.59	0.36	0.27	0.32	1.00												
	Japon	0.49	0.78	0.92	-0.10	-0.09	1.00											
	Corée	0.50	0.36	0.58	-0.09	0.34	0.52	1.00										
	Singapour	0.82	0.70	0.73	0.29	0.41	0.63	0.84	1.00									
Europe	Royaume-Uni	0.19	0.49	0.41	-0.02	0.41	0.28	-0.13	-0.07	1.00								
	France	0.75	0.83	0.93	0.23	0.50	0.75	0.72	0.85	0.31	1.00							
	Allemagne	0.02	0.40	0.56	-0.20	-0.26	0.64	-0.08	0.00	0.36	0.33	1.00						
	Italie	0.40	0.47	0.68	0.33	0.37	0.56	0.74	0.74	-0.03	0.82	0.32	1.00					
	Espagne	0.25	0.66	0.85	0.05	-0.07	0.85	0.36	0.43	0.35	0.72	0.77	0.68	1.00				
	Suède	0.50	0.77	0.91	0.03	0.35	0.77	0.43	0.49	0.56	0.86	0.62	0.65	0.85	1.00			
	Pologne	0.80	0.72	0.70	0.43	0.31	0.60	0.64	0.92	-0.14	0.78	0.14	0.73	0.48	0.47	1.00		
	Pays-Bas	0.08	0.34	0.61	0.02	-0.08	0.63	0.32	0.32	0.02	0.55	0.80	0.75	0.82	0.66	0.42	1.00	
	Suisse	0.78	0.48	0.39	0.15	0.43	0.21	0.37	0.58	-0.15	0.48	-0.08	0.30	0.06	0.32	0.67	0.04	1.00

Note: Les corrélations utilisent généralement la période commune la plus longue disponible (2007-2018). Corée = Corée du Sud.

■ Corrélation (<.80)

■ Corrélation (>.80)

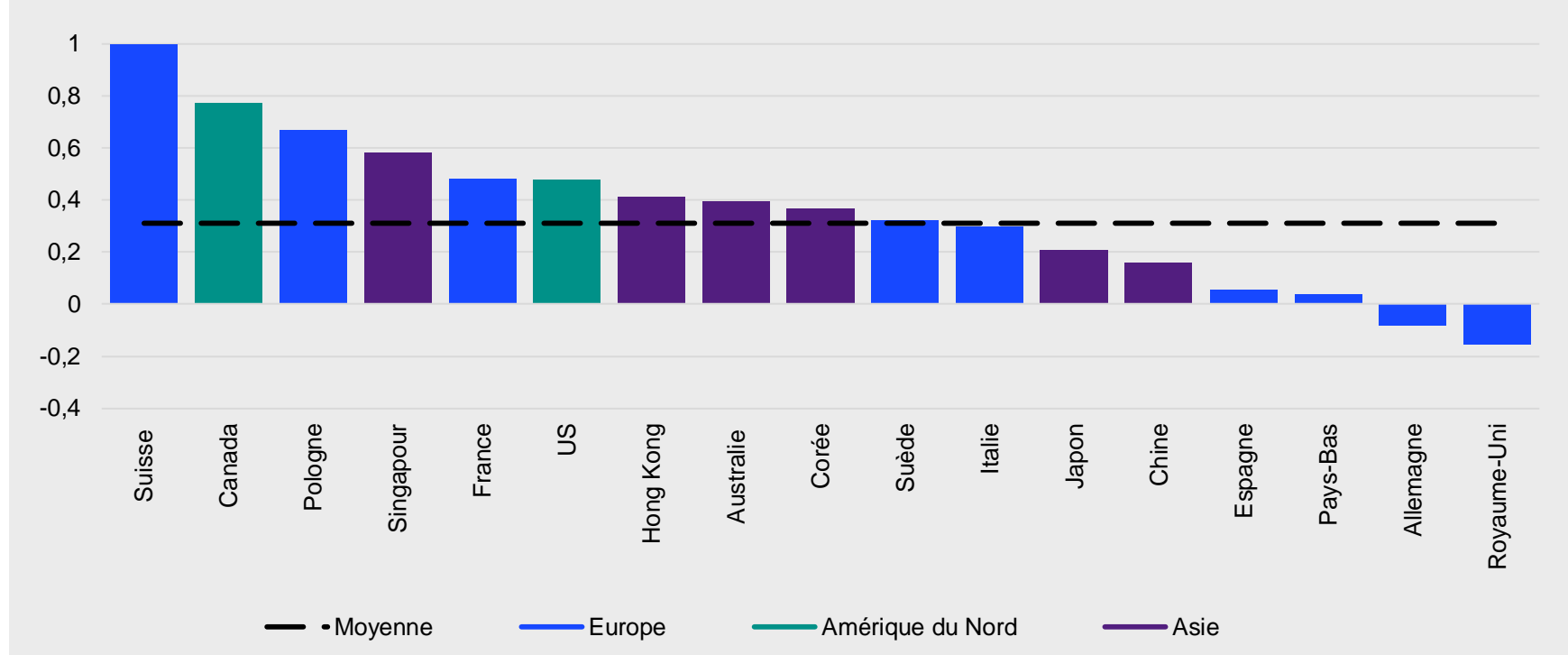
Source: Invesco Real Estate sur la base de NCREIF et MSCI en mai 2019

Corrélations des rendements immobiliers avec l'immobilier suisse (hors effet de levier)



Les corrélations basses jouent en faveur de la diversification

Coefficients de corrélation des rendements immobiliers totaux avec la Suisse (2007-18, tous types de propriété, monnaie locale)

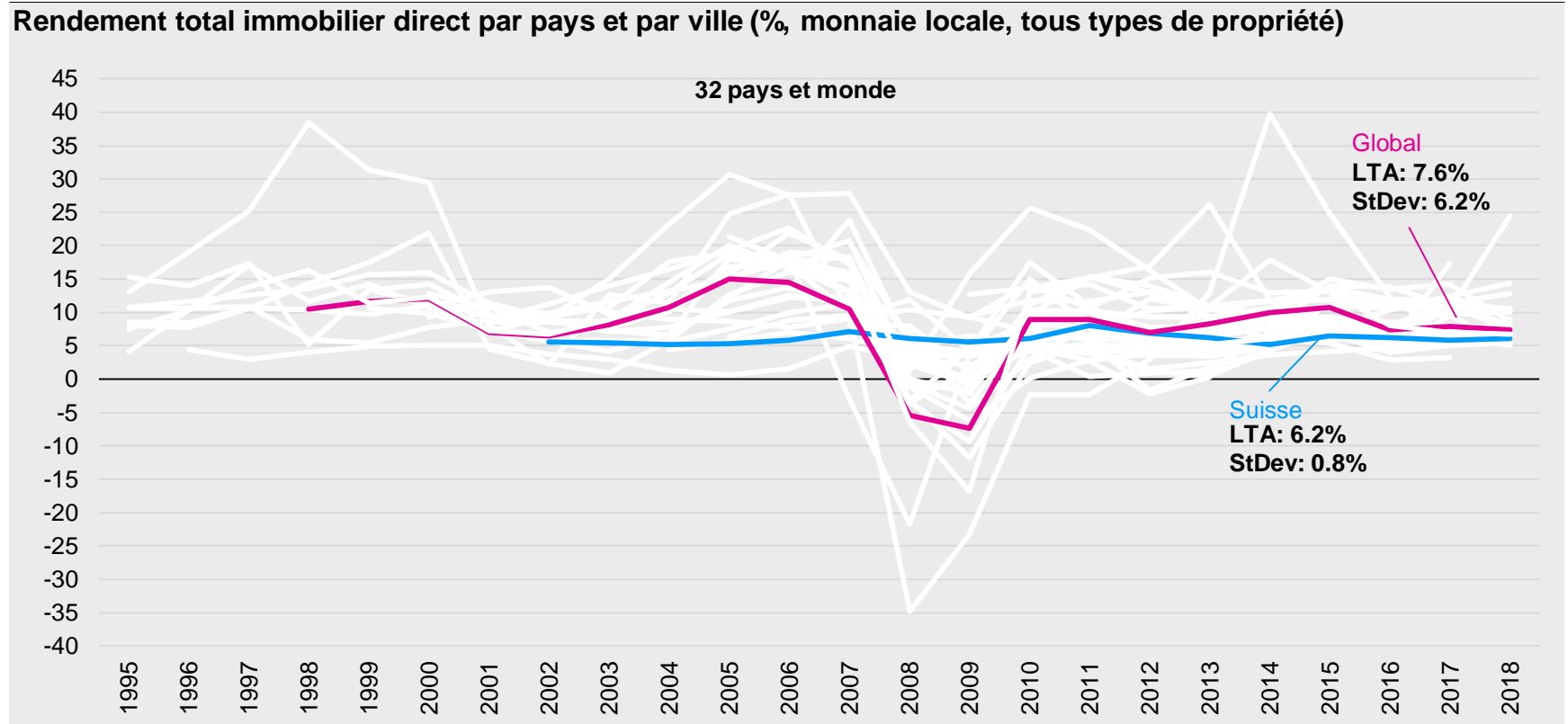


Note: Les coefficients de corrélation étaient basés sur 12 ans (2007-2018) de données.

Source: Invesco Real Estate sur la base de données de MSCI et de NCREIF en août 2019

Rendement total de l'immobilier direct par pays 1995-2018

L'immobilier mondial a délivré des rendements totaux plus solide sur le long terme



Note: Chaque ligne blanche représente la série de rendement totaux annuels au fil du temps pour un pays individuel.

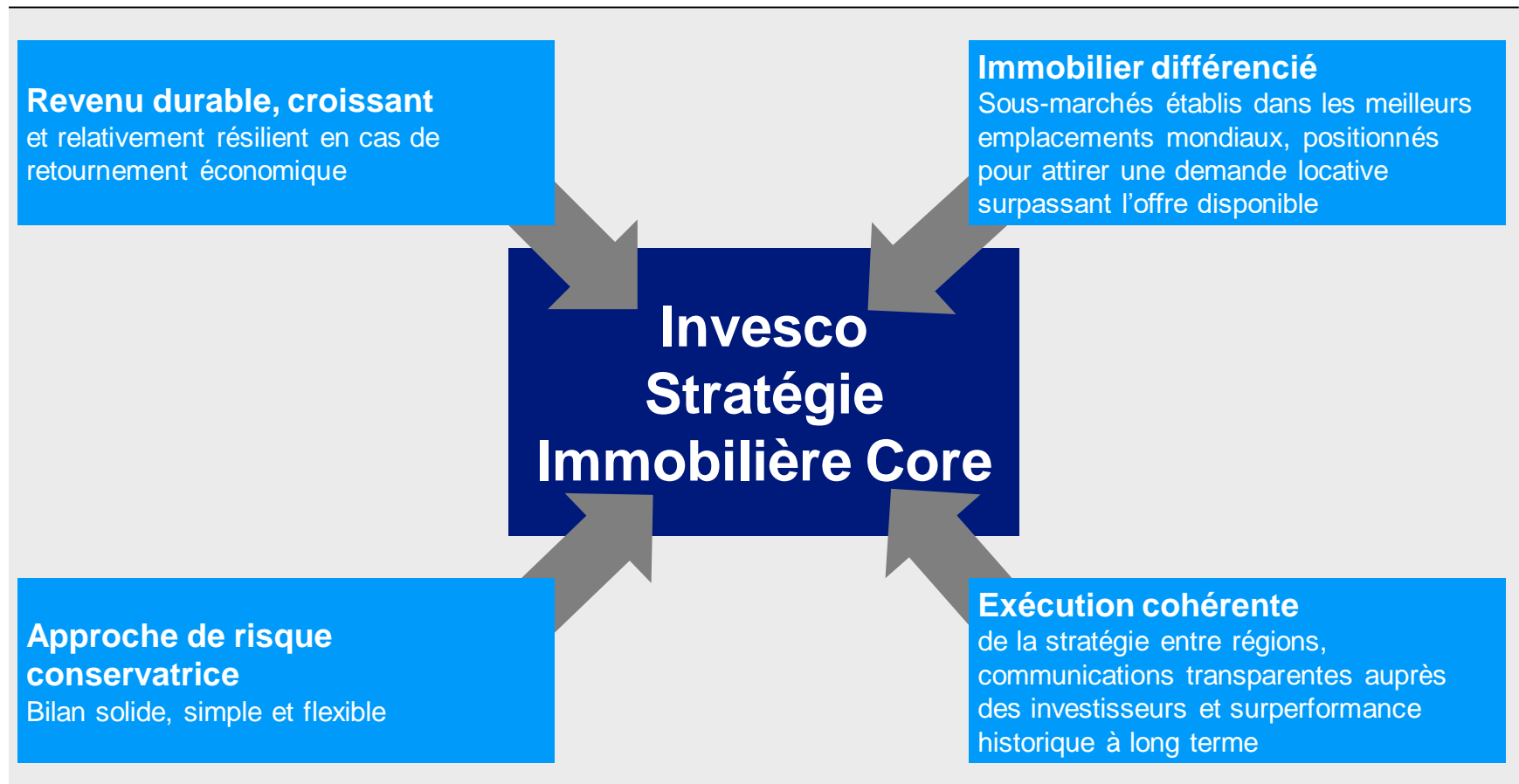
Source: Invesco Real Estate sur la base de données de MSCI et NCREIF en août 2019

Mise en œuvre d'une stratégie immobilière directe mondiale chez Invesco



Principes de l'Immobilier Core Direct

Stratégie de portefeuille



Des principes cohérents guident les stratégies Core d'Invesco à travers le monde

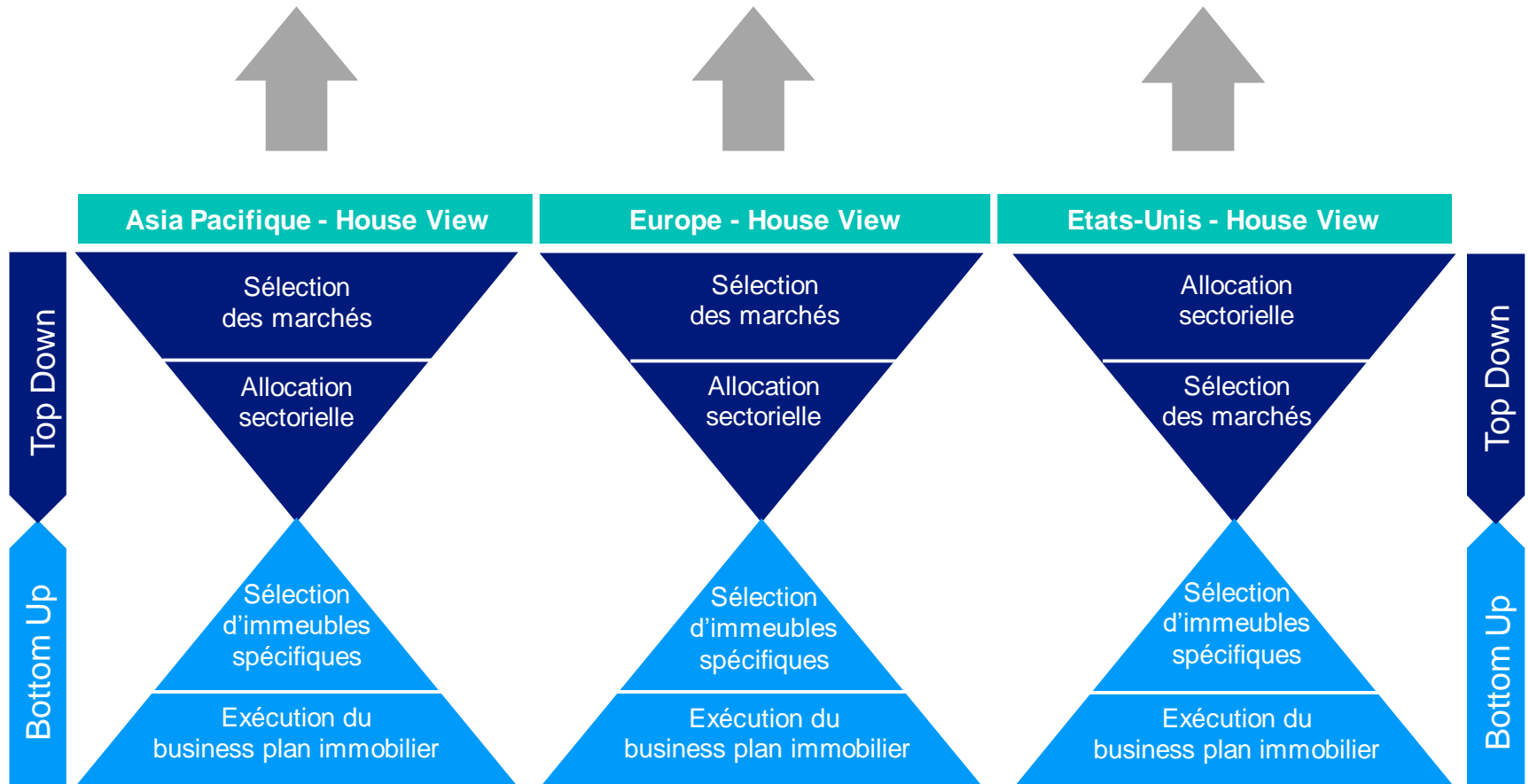
À des fins illustratives uniquement. La performance passée n'est pas un guide pour les rendements futurs.

Invesco Global Real Estate House View

L'«House View» Monde intègre des perspectives régionales distinctes



Global House View

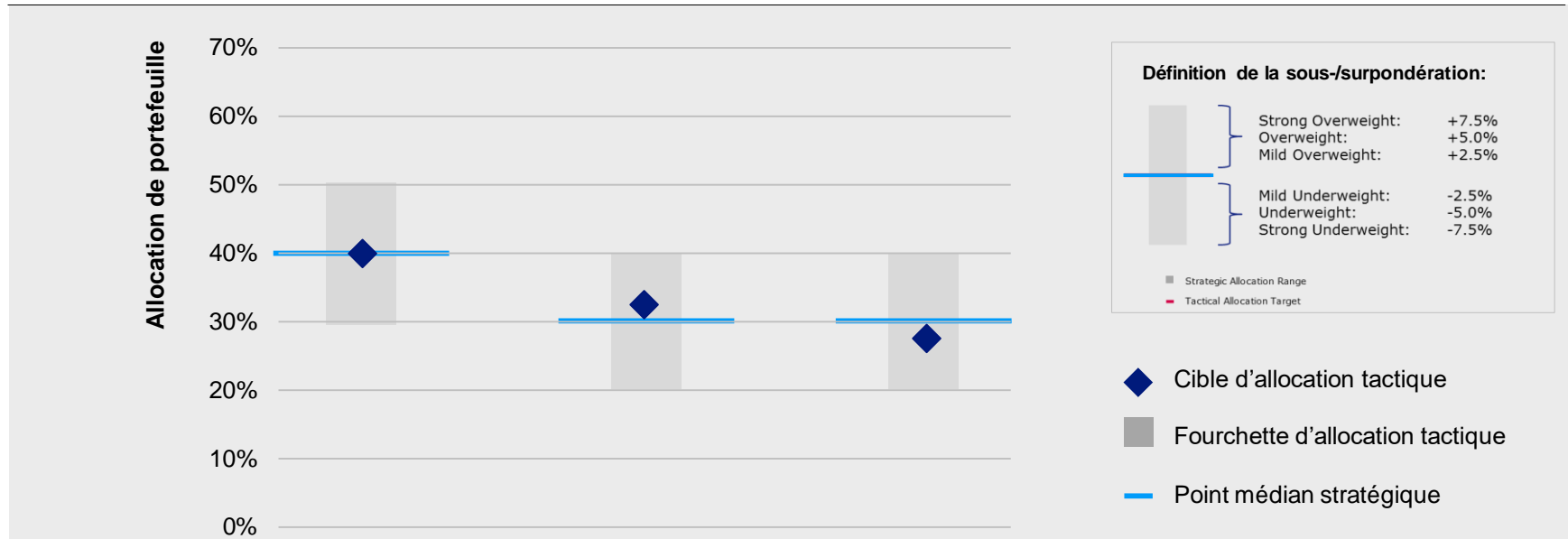


À des fins illustratives uniquement.

Stratégie immobilière directe mondiale

Allocation immobilière directe sous-jacente au 30 juin 2019

Notre Global House View du 1^{er} semestre 2019 propose une allocation neutre aux US, une légère surpondération en faveur de l'Asie et une légère sous-pondération de l'Europe.



Région	US	Asie-Pacifique	Europe
Point médian stratégique	40%	30%	30%
Pondération tactique	Neutre	Légère surpondération	Légère sous-pondération

Cible d'allocation tactique – définit la cible d'allocation spécifique à un moment donné et est actualisée deux fois par an.

Fourchette d'allocation tactique – propres à chacune des régions, ces fourchettes peuvent être ajustées dans le programme d'investissement mais sont conçues pour rester relativement stables.

Point médian stratégique – représente le point médian au sein de la fourchette d'allocation tactique. Fixé initialement à 40% US, 30% Europe et 30% Asie-Pacifique, à réévaluer périodiquement.

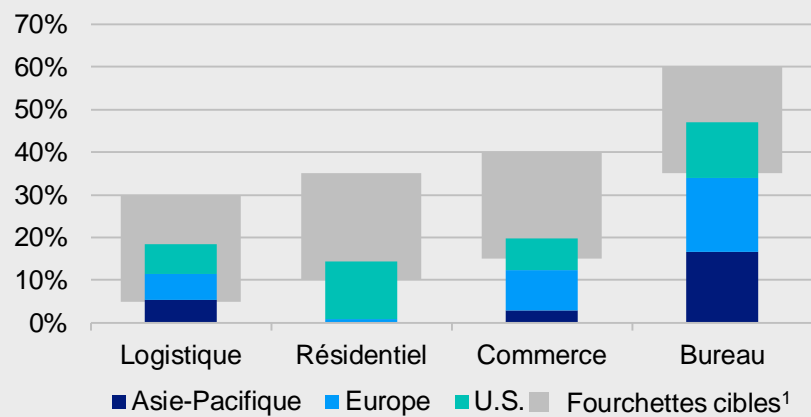
Vue d'ensemble

Stratégie d'investissement	Stratégies immobilières Core axées sur le revenu
Secteurs cibles	Appartement, commerce, logistique, bureau
Allocation géographique	US, Europe et Asie-Pacifique
Rendement estimatif	TRI brut de 7-10% (avec effet de levier)

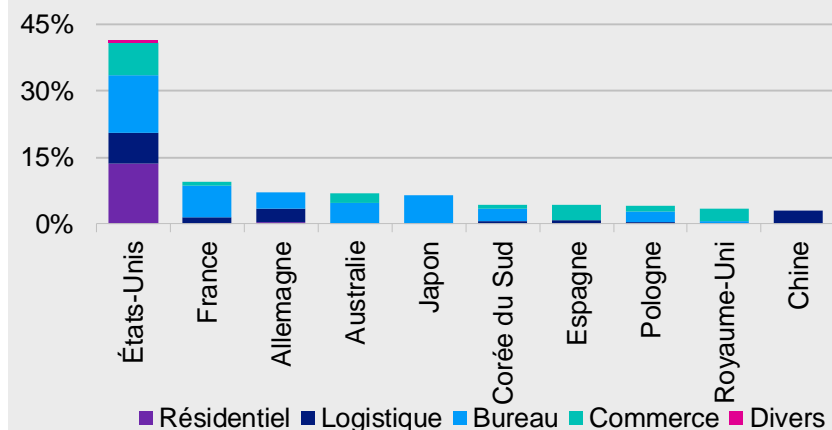
Synthèse du portefeuille

Taille du portefeuille	24.5 Md\$
Actif net réévalué	17.3 Md\$
Taux d'endettement	28.2%⁽¹⁾
Nombre d'investissements	194
Nombre de pays	15
Taux d'occupation	93.3%
Taux de distribution de dividendes bruts sur 4 trimestres	4,5% p.a.

Allocation sectorielle²



Exposition aux 10 pays principaux²



Source: Invesco Real Estate, le 30 juin 2019 ¹ Sur la base du taux d'endettement moyen pondéré des stratégies régionales sous-jacentes.

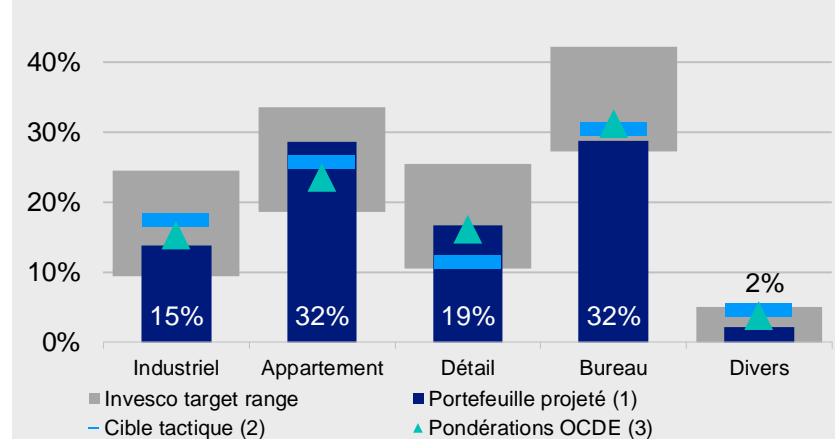
² Stratégies régionales pondérées **sous-jacentes 40% US, 35% Europe, 25% Asie**. Valeurs pour la stratégie européenne sous-jacente convertie à 1.121800 €/US\$. Taille du portefeuille et Actif Net Réévalué sont le total agrégé des stratégies régionales sous-jacentes et non ceux de GRDE. À des fins illustratives uniquement. Les attentes de rendement sont des estimations reflétant la condition actuelle du marché. Elles sont fournies à des fins illustratives et sujettes à modifications. On ne sait pas si les rendements estimatifs seront atteints.

Synthèse du portefeuille

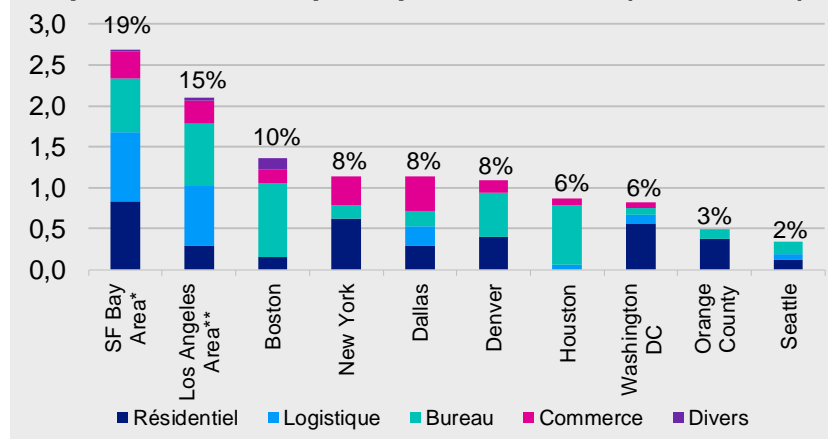
Taille du portefeuille	14.2 Md\$
Actif net réévalué	10.4 Md\$
Taux d'endettement	24.8%
Nombre d'investissements	107
Taux d'occupation	91.9% (93.9%)
Taux de distribution de dividendes bruts sur 4 trimestres	3.5%
Nombre de clients	135



Allocation sectorielle



Exposition aux 10 principaux marchés (en millions)⁽⁴⁾



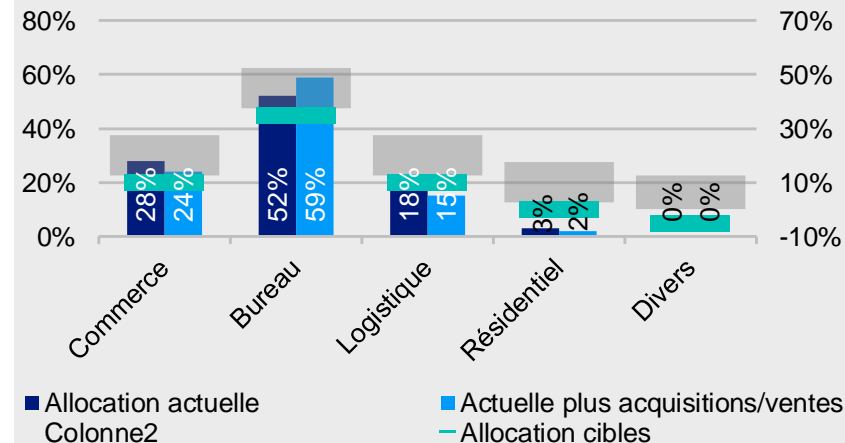
Source: Invesco Real Estate, le 30 juin 2019 ¹ Les pondérations projetées de type de propriété englobent le portefeuille «Manage-to-Core». ²Les cibles de diversification peuvent varier en fonction des conditions de marché changeantes. ³Basé sur la valeur brute NCREIF-ODCE - pondéré en capital. ⁴Basé sur l'actif immobilier brut réévalué du portefeuille. L'exposition aux principaux marchés tient compte du capital résiduel à dépenser sur le portefeuille en cours de développement. Représente San Francisco, SF East Bay et San José**. Représente Los Angeles, Burbank et la région de l'Inland Empire. La photographie présentée ci-dessus représente un actif immobilier principal récemment acquis. La performance n'était pas un critère de sélection, et la photographie est fournie à des fins illustratives uniquement. Ne constitue pas un conseil d'investissement ou une recommandation. La date de lancement est le 30 septembre 2004.

Synthèse du portefeuille

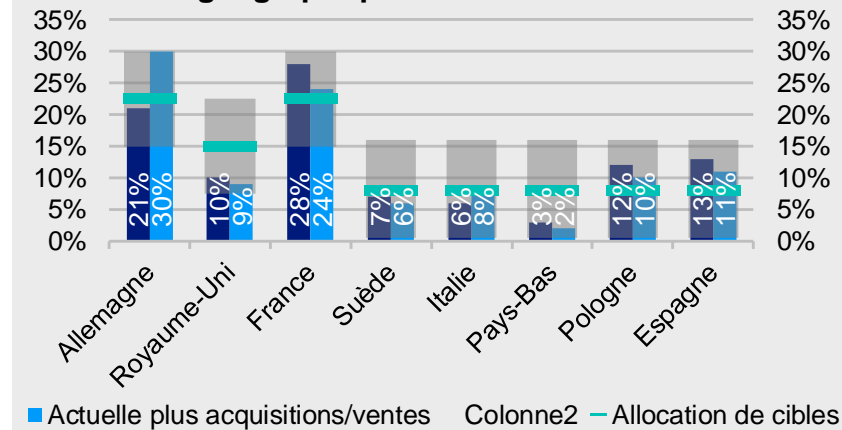
Taille du portefeuille	4.8 Md€
Actif net réévalué	3.4 Md€
Taux d'endettement	24.7%
Nombre d'investissements	44
Taux d'occupation	89.3%
Taux de distribution de dividendes bruts sur 4 trimestres	4.5%
Nombre de clients	106



Allocation sectorielle



Allocation géographique

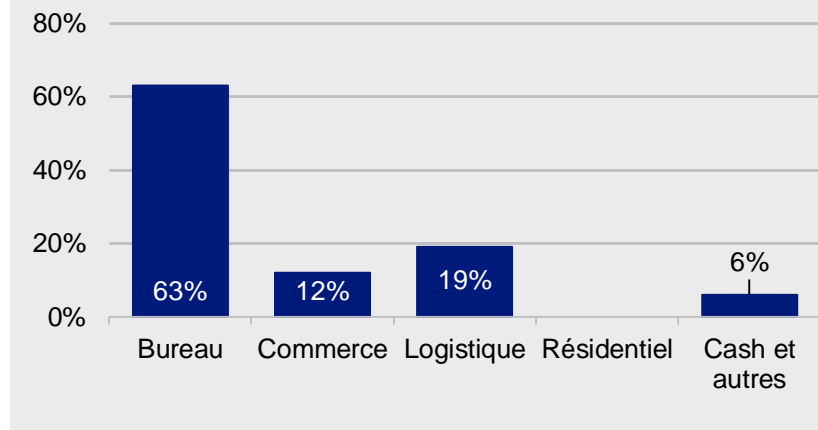


Source: Invesco Real Estate, le 31 mars 2019. Les allocations cibles peuvent varier en fonction des conditions de marché changeantes. Les photographies présentées ci-dessus représentent un actif immobilier récemment acquis. La performance n'était pas un critère de sélection, et les photographies sont fournies à des fins illustratives uniquement et ne constituent pas un conseil d'investissement ou une recommandation.

Synthèse du portefeuille

Taille du portefeuille	2.8 Md\$
Actif net réévalué	1.8 Md\$
Taux d'endettement	30.6%
Nombre d'investissements	17
Taux d'occupation	99.0%
Taux de distribution de dividendes bruts sur 4 trimestres	4.9%
Nombre de clients	28

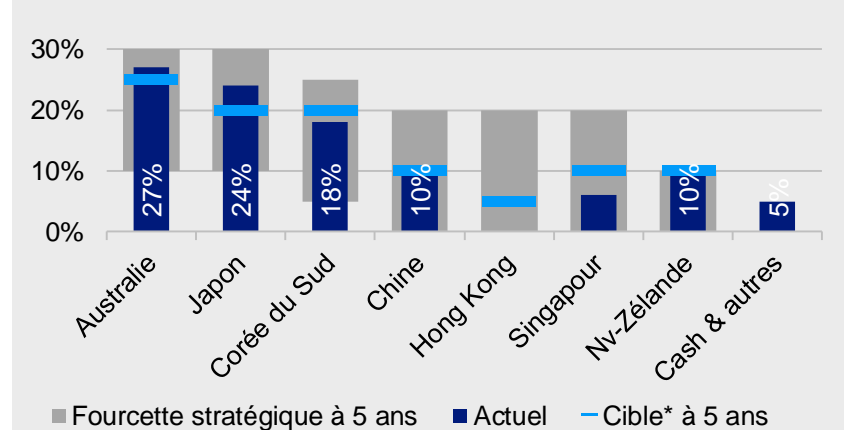
Allocation sectorielle



Grand Plaza – Brisbane, Australie



Allocation géographique



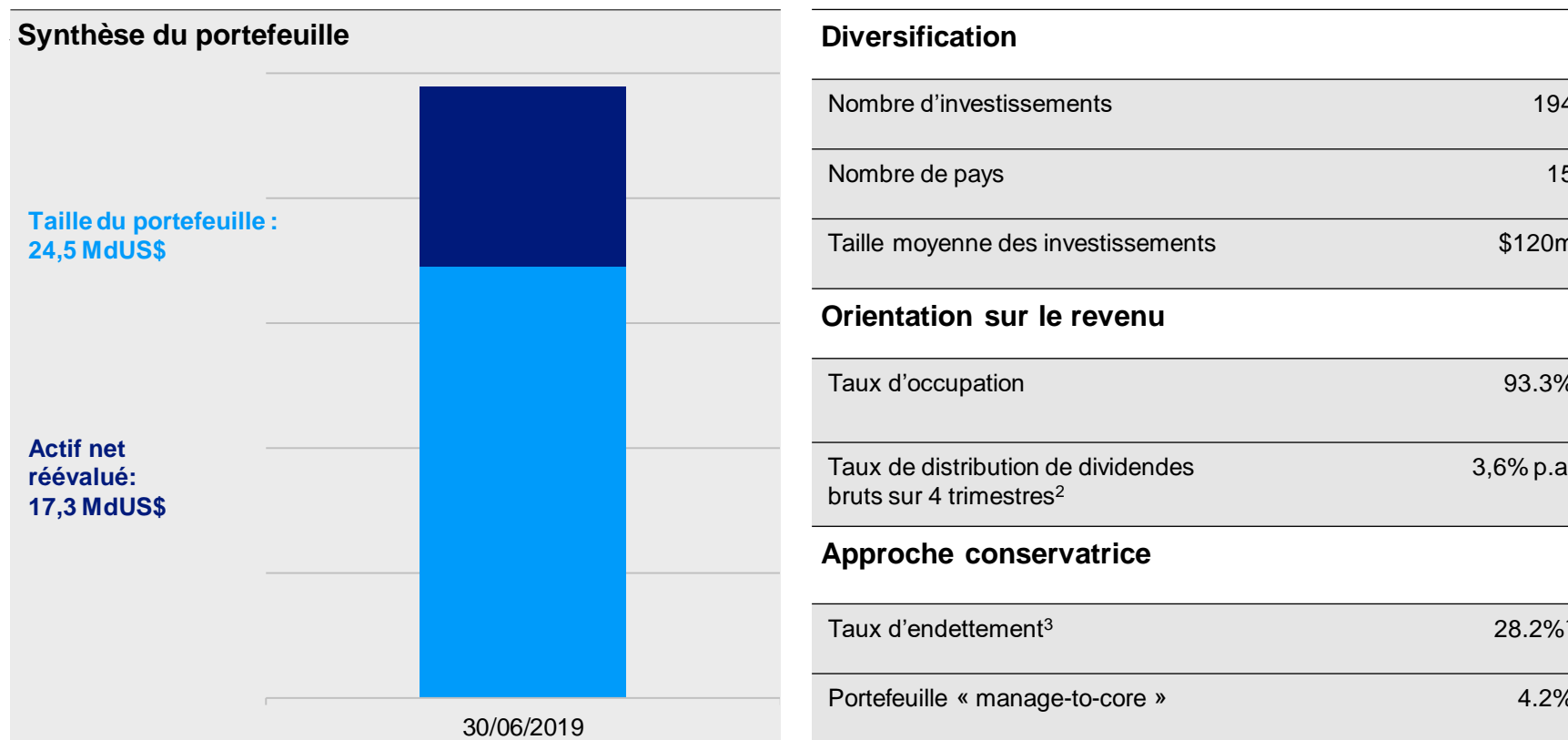
Source: Invesco Real Estate, le 30 juin 2019. Allocation sous réserve de modification sans préavis. *Les allocations cibles peuvent varier en fonction des conditions de marché changeantes. Les photographies présentées ci-dessus représentent un actif immobilier récemment acquis. La performance n'était pas un critère de sélection et les photographies sont fournies à des fins illustratives uniquement. Ne constituent pas un conseil d'investissement ou une recommandation. La date de lancement est le 18.02.14.

Stratégie immobilière directe globale chez Invesco

Au 30 juin 2019



Exposition du portefeuille – total ou moyenne pondérée des stratégies sous-jacentes



¹ Valeurs de la stratégie européenne sous-jacente converties à 1.137100 €/US\$.

² Représente le rendement moyen pondéré sur dividende des stratégies sous-jacentes et n'est pas le rendement de distribution actuel GDRE Lux qui était de 3.6% le 30 juin 2019.

³ le Taux d'endettement est le taux d'endettement moyen pondéré des stratégies sous-jacentes comme définies de manière unique par chaque stratégie.

Taille du portefeuille et ANR sont le total agrégé des stratégies régionales sous-jacentes et non la taille du portefeuille et l'ANR de GRDE Lux.

Allocation sous réserve de modification sans préavis. Source: Comptabilité Invesco Real Estate, interne, résultats non audités.

Pourquoi Invesco Global Direct Real Estate?



- 24,5 milliards de dollars investis dans 194 investissements sélectionnés un à un dans 15 pays différents,
- Des process d'investissement et d'«House View» cohérents permettent une exécution agile et harmonieuse de la stratégie,
- L'expertise locale présente sur chaque marché permet d'optimiser la performance du niveau d'actifs,
- Des investissements immobiliers de première qualité sans prise de participation dans des véhicules fermés ou moins liquides,
- Caractéristiques favorables :
 - Liquidité trimestrielle sans périodes de blocage,
 - Frais de gestion uniques (pas de frais sur les frais),
 - Compatible avec différents plan de retraite à travers le monde.



Alcaro | Logistics | Berlin



Alpha Park | Retail | Paris



Digital Gate | Office | Tokyo



Safeway Portfolio | Retail | California

Source: Invesco Real Estate, le 30 juin 2019. Les photographies présentées ci-dessus représentent des actifs immobiliers «Core» gérés par IRE. La performance n'était pas un critère de sélection et les photographies sont fournies à des fins illustratives uniquement.

61,4 milliards d'euros gérés

519 employés dans le monde; 21 bureaux; 16 pays



Risques d'investissement



La valeur des investissements et des rendement fluctuent (cela pouvant en partie être le résultat de fluctuations du taux de change) et les investisseurs ne recevront peut-être pas en retour la totalité du montant investi. Les actifs immobiliers peuvent être difficiles à céder, de sorte que les investisseurs ne pourront peut-être pas vendre leurs investissements quand ils le voudront. La valeur d'un immeuble est généralement une question d'opinion d'un évaluateur indépendant et pourrait ne pas être réalisée.

Information importante

Ce document de marketing est réservé à l'usage exclusif d'Investisseurs Qualifiés en Suisse. Il n'est pas destiné au public et ne devrait pas lui être distribué, et le public ne devrait pas s'y fier.

Ce document ne forme pas partie d'un prospectus quelconque. Il contient uniquement des informations générales et ne tient pas compte d'objectifs individuels, de position fiscale ou des besoins financiers individuels. Il ne constitue pas une recommandation de l'aptitude d'une stratégie d'investissement quelconque pour un investisseur particulier. Il ne constitue pas non plus une offre ou une sollicitation par quiconque dans une juridiction où une telle offre n'est pas autorisée ou à quiconque à qui il est illicite de faire une telle offre ou sollicitation.

Ce document est du matériel de marketing et n'est pas conçu comme une recommandation d'investir dans une classe d'actifs, d'actions ou stratégie particulières quelconques. Les exigences réglementaires requérant l'impartialité des recommandations en matière d'investissements et de stratégies d'investissement ne s'appliquent donc pas, et il n'y a aucune prohibition de commercialisation avant publication. L'information fournie est à des fins illustratives uniquement, et il ne faudrait pas s'y fier comme recommandations d'achat ou de vente de titres.

Là où des individus ou le secteur ont exprimé des opinions, celles-ci sont basées sur les conditions actuelles du marché. Elles peuvent différer de celles d'autres professionnels de l'investissement, et sont sujettes à changement sans préavis. Elles ne doivent pas être interprétées comme des conseils en placement.

Émis en Suisse par Invesco Asset Management, (Suisse) SA, Talacker 34, 8001 Zurich, Suisse.

EMEA6939/09/2019