



# Invesco Real Estate

CONINCO 1-2 Juin 2022



**Boulder**  
Research & Development

Cette présentation s'adresse aux investisseurs professionnels en Suisse. A ne pas distribuer.

# Table des matieres

- 
- 1 Invesco
  - 2 Est-ce que les immobiliers internationaux sont un complément pour les investisseurs suisses ?
  - 3 Quelles sont les défis de l'immobilier international direct post-Covid ?  
Quel est le futur des immeubles de Bureaux au vu du télétravail prédominant ?  
Quels sont les avantages et les défis ?
  - 4 Quelle allocation stratégique à considérer ? Quels pays et quels secteurs à favoriser ?
  - 5 Quel rendement à attendre à court et moyen terme ?
  - 6 Appendix
-

Invesco



# Invesco Real Estate – Plateforme mondiale, ressources locales

**\$91,8 milliards**

Actifs gérés

**\$47,4 milliards**

Etats Unis - Direct

Créé en 1983

**\$20,8 milliards**

Produits immobiliers cotés

Créé en 1988

**\$14,7 milliards**

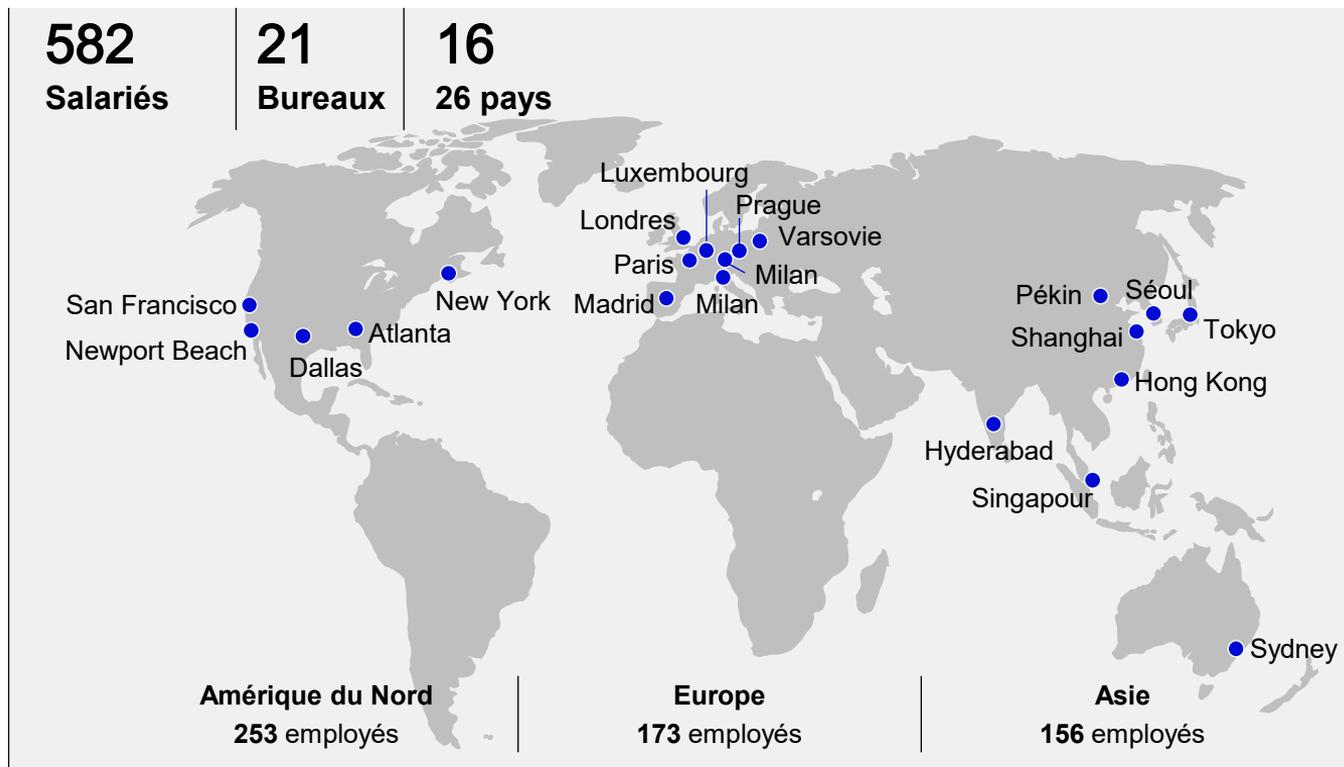
Europe - Direct

Créé en 1996

**\$8,9 milliards**

Asie - Direct

Créé en 2006



Source : Invesco Real Estate (IRE) au 31 décembre 2021. \$=USD. Les chiffres représentent les valeurs brutes des actifs investis sous gestion.

**Est-ce que les immobiliers internationaux sont un complément pour les investisseurs suisses ?**

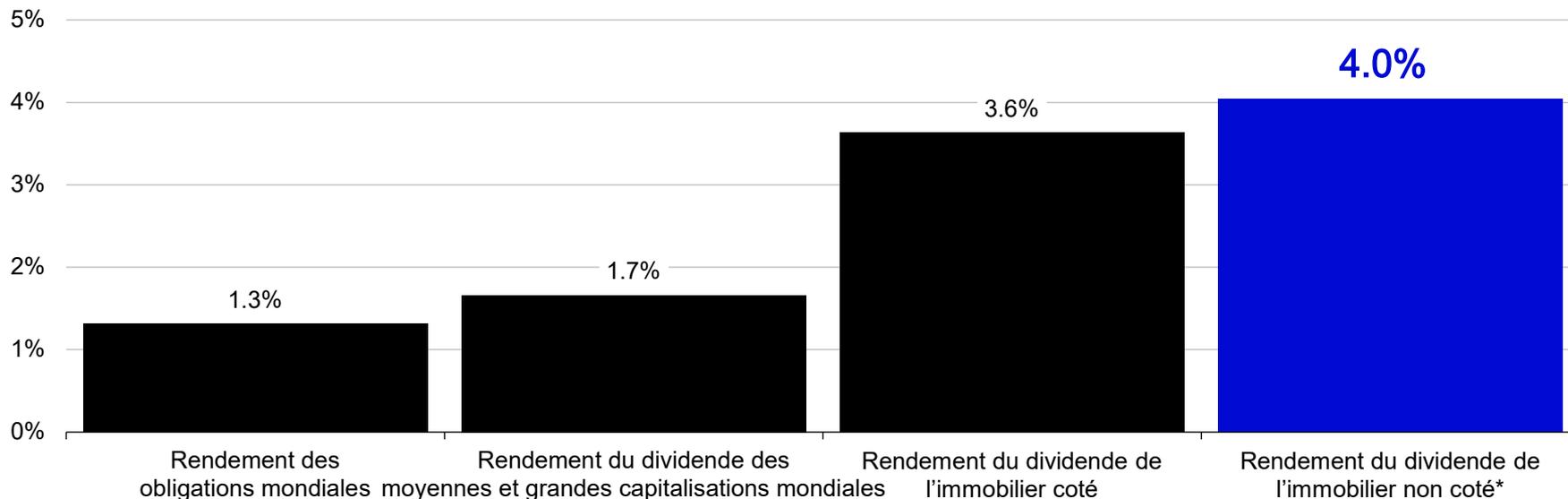
**2**

# Revenus

## Les immobiliers internationaux offrent des revenus attractifs

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

### Rendements au 31 décembre 2021 (30 septembre 2021 pour l'immobilier non coté)



Rendement des obligations mondiales représenté par le Barclays Global Aggregate Bond Index ; Rendement des moyennes et grandes capitalisations mondiales représenté par MSCI World Mid and Large Cap ; rendement de l'immobilier non coté mondial représenté par MSCI Global Property Fund Index Income Return ; rendement du dividende de l'immobilier coté mondial représenté par le FTSE EPRA Nareit Developed Index Dividend Yield. \* Rendements annuels jusqu'au T4 2021, à l'exception du rendement de l'immobilier non coté mondial, qui s'entend au T3 2021.

Sources : Invesco Real Estate utilisant des données de Barclays, MSCI et FTSE EPRA NAREIT au 8 février 2022.

## Performance et stabilité

Les stratégies immobilières mondiales non cotées offrent des couples rendement-risque attractifs par rapport aux actions et obligations mondiales.

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

	<b>Immobilier mondial</b>	<b>Actions mondiales</b>	<b>REIT mondiaux</b>	<b>Obligations mondiales</b>
Rendement	<b>7,2%</b>	<b>13,3%</b>	<b>8,6%</b>	<b>1,8%</b>
Risque*	<b>4,6%</b>	<b>14,0%</b>	<b>14,6%</b>	<b>5,0%</b>
Rendement ajusté en fonction des risques**	<b>1,38</b>	<b>0,93</b>	<b>0,61</b>	<b>0,26</b>

Source : MSCI, Barclays et FTSE EPRA/NAREIT 10 ans au 31 décembre 2021. Global Equity Index: MSCI World Index, Global REIT Index : FTSE EPRA/NAREIT Developed Index, Global Property Fund Index: MSCI GPF Index, Global Bond Index : Barclays Global Aggregate Bond Index. \*Écart type, \*\*Ratio de Sharpe.

# Diversification

## Les stratégies immobilières mondiales non cotées affichent une faible corrélation aux REITS, aux actions et aux obligations

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

### Immobilier mondial<sup>1</sup>

---

Actions mondiales<sup>2</sup>      **0,62**

---

REIT mondiaux<sup>3</sup>      **0,58**

---

Obligations mondiales<sup>4</sup>      **0,36**

Remarque : Les corrélations ont été calculées sur la base des plus longues périodes communes disponibles entre le premier trimestre 2008 et le troisième trimestre 2021. Sources : MSCI, Bloomberg Barclays et FTSE EPRA/NAREIT Index à fin janvier 2022, en dollars US. <sup>1</sup> L'indice personnalisé a été créé à partir du MSCI Global Quarterly Property Fund Index (GPFI) et son allocation a été rééquilibrée comme suit : 40% Amérique du nord, 30% Europe et 30% Asie-Pacifique. Le GPFI est un indice consultatif regroupant 101 stratégie immobiliers mondiaux à investissement direct à capital variable, pondérés par la capitalisation boursière dont la valeur liquidative est calculée chaque trimestre. <sup>2</sup> L'indice est un indice actions pondéré par la capitalisation boursière composé d'entreprises immobilières cotées sur plusieurs bourses dans le monde. Les performances servent à représenter les performances des fiducies de placement immobilier (FPI) mondiaux (GREIT en anglais). [N.B. : les GREIT sont des sociétés cotées en bourse dont les actifs sous-jacents sont des investissements immobiliers. Les GREIT sont souvent considérées comme l'équivalent liquide de l'investissement immobilier]. <sup>3</sup> Cet indice est un indice pondéré par la capitalisation boursière. Il a été conçu pour représenter des grandes et moyennes capitalisations cotées en bourse dans 23 pays développés. L'indice couvre environ 85% de la capitalisation boursière à fluctuation libre des marchés actions publics de chaque pays. Les performances servent à représenter les performances des bourses mondiales. <sup>4</sup> L'indice est un indice pondéré par la capitalisation boursière qui regroupe des titres du Trésor, des obligations émises par des agences de l'État, des créances hypothécaires titrisées, des obligations d'entreprise, des obligations « investment grade » s'échangeant aux États-Unis et certaines obligations étrangères s'échangeant aux États-Unis.

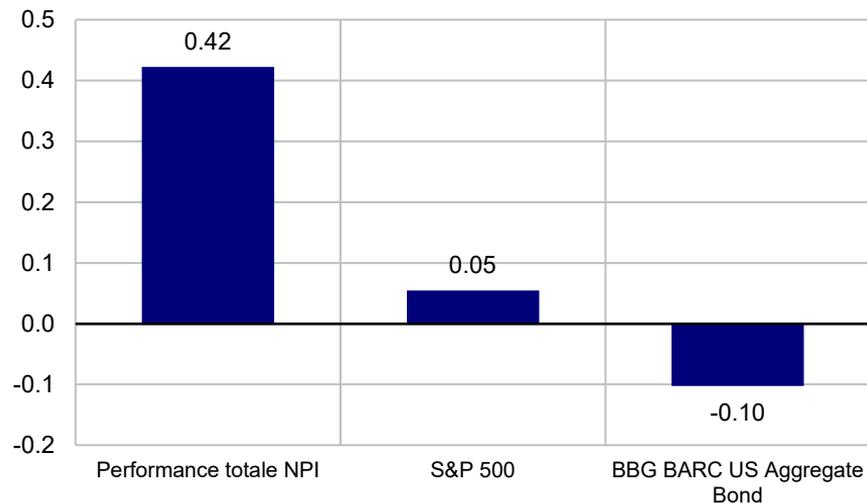
# Global Real Estate

## Lien entre immobilier et inflation

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

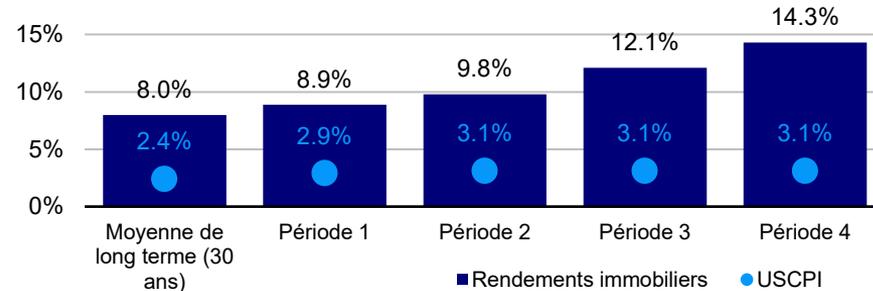
Les performances des actifs immobiliers affichent une plus forte corrélation à l'inflation que les actions et les obligations

Corrélation entre les performances annuelles et l'inflation (1T-1978 au 4T-2020)<sup>1</sup>



Les performances annuelles de l'immobilier américain se sont révélées meilleures que leur moyenne de long terme durant **les périodes d'inflation.**

Rendements immobiliers et IPC américain (1T-1988 à 2019)<sup>2</sup>



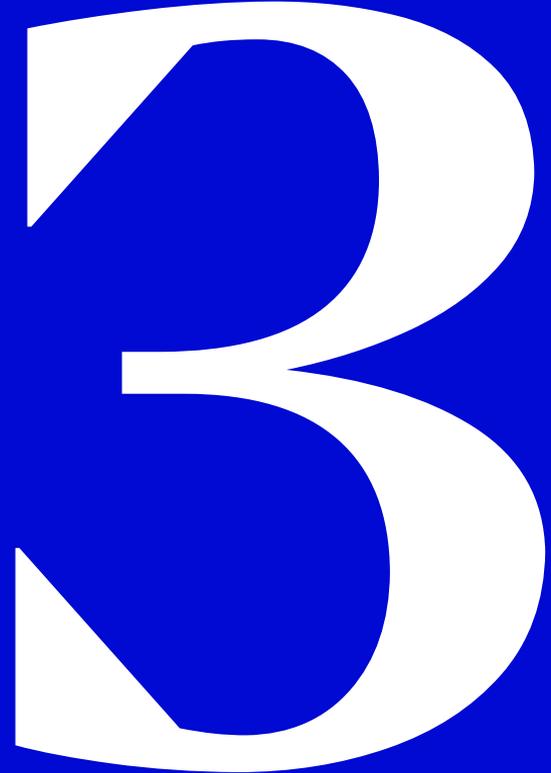
Period	IPC américain	Performance totale de l'immobilier américain
Moyenne de long terme (30 ans)	2,4 %	8,0 %
Période d'inflation 1 (1995-1996)	2,9 %	<b>8,9 %</b>
Période d'inflation 2 (2000-2001)	3,1 %	<b>9,8 %</b>
Période d'inflation 3 (2004-2008)	3,2 %	<b>12,1 %</b>
Période d'inflation 4 (2011)	3,1 %	<b>14,3 %</b>

Source : Les données qu'utilise Invesco Real Estate Department proviennent de NCREIF, Barclays Live, Moody's Analytics, du U.S. Bureau of Labor Statistics et s'entendent au 31 décembre 2020. Il est impossible d'investir directement dans un indice. 1Puisque les performances depuis la création de NPI (NCREIF Property Index) s'étendent du T1 1978 au T4 2020. 2L'inflation est représentée par l'IPC américain (Indice des prix à la consommation) produit par le US Bureau of Labor Statistics. L'IPC reflète les prix à la consommation en zone urbaine, toutes les composantes ont été indexées sur l'inflation de 1982. L'analyse concerne la performance de l'immobilier privé américain, représenté par le stratégie NCREIF NPI et inclut tous les types d'actifs immobiliers. La moyenne de long terme (30 ans) s'applique la période courant de 1988 à 2019.

**Quelles sont les défis de l'immobilier international direct post-Covid ?**

**Quel est le futur des immeubles de bureaux au vu du télétravail prédominant ?**

**Quels sont les avantages et les défis ?**



# Positionnement du portefeuille global

## Où en sommes-nous ?

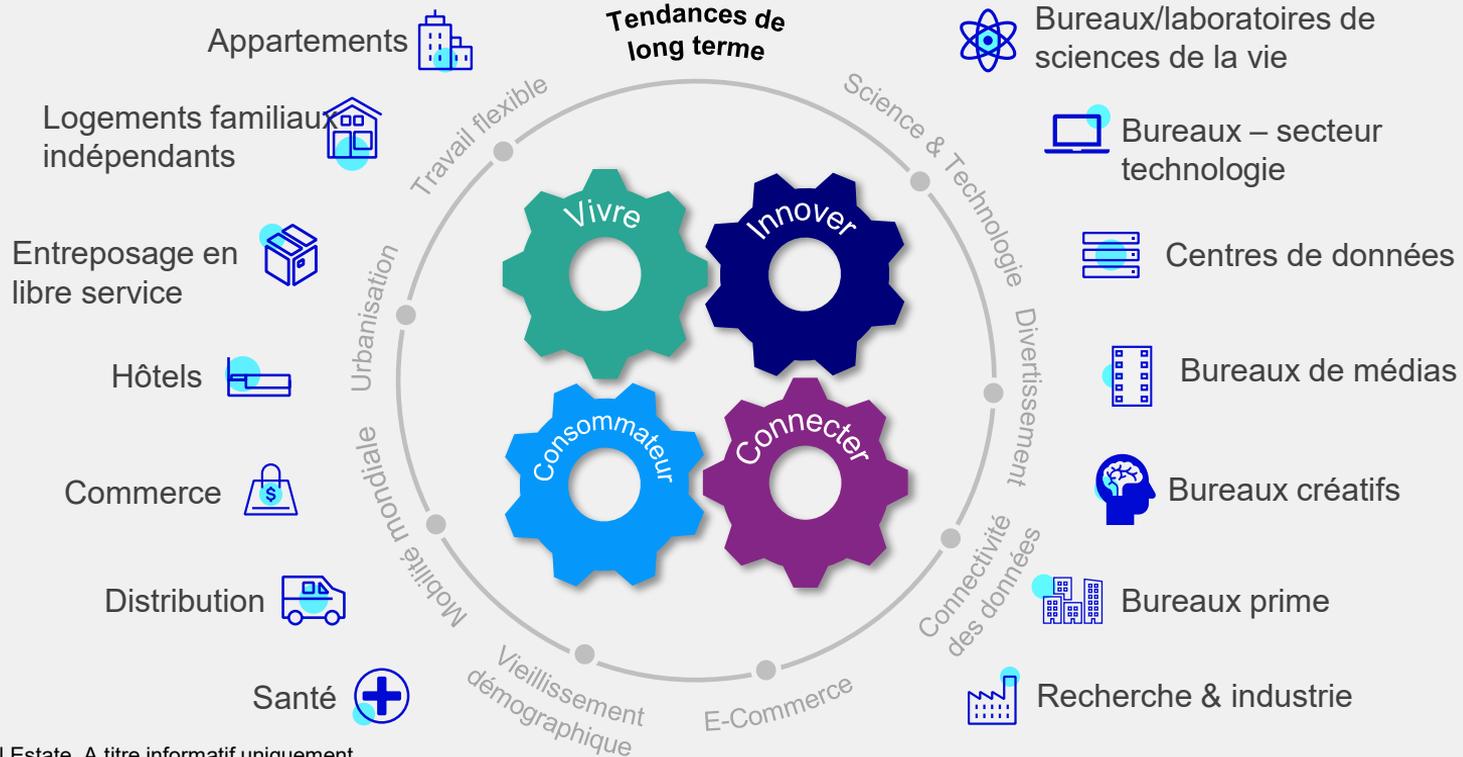
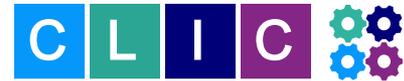
Taux d'occupation	T4 19	T1 20	T2 20	T3 20	T4 20	T1 21	T2 21	T3 21	T4 21
US Core	94,9 %	95,1 %	94,4 %	93,3 %	93,3 %	93,5 %	93,8 %	93,5 %	94,6 %
US Income	93,7 %	93,7 %	93,9 %	94,2 %	94,6 %	95,0 %	95,3 %	95,6 %	95,2 %
Asie	99,0 %	99,0 %	99,0 %	98,0 %	96,3 %	93,1 %	93,0 %	95,4 %	92,5 %
Europe	96,9 %	96,2 %	96,5 %	96,8 %	96,8 %	93,5 %	93,4 %	94,0 %	92,5 %
<b>Global pondéré</b>	<b>96,2 %</b>	<b>96,1 %</b>	<b>96,0 %</b>	<b>95,5 %</b>	<b>95,1 %</b>	<b>93,6 %</b>	<b>93,8 %</b>	<b>94,8 %</b>	<b>93,5 %</b>

Nombre de locataires	T4 19	T1 20	T2 20	T3 20	T4 20	T1 21	T2 21	T3 21	T4 21
US Core	888	909	857	861	859	850	888	873	884
US Income	242	275	271	340	407	450	472	500	475
Asie	304	320	316	307	304	253	252	403	492
Europe	634	633	595	565	539	532	540	526	445
<b>Total</b>	<b>2 068</b>	<b>2 137</b>	<b>2039</b>	<b>2 073</b>	<b>2 109</b>	<b>2 085</b>	<b>2 152</b>	<b>2 302</b>	<b>2 296</b>

Source : Invesco Real Estate au 31 décembre 2021. Le nombre de locataires est un total. Le taux d'occupation de base pondéré est de 15% US Core, 25% US Income, 30% Asie, 30% Europe.

# Les tendances de long terme guident notre réflexion

## Consommer • Vivre • Innover • Connecter



Source : Invesco Real Estate. A titre informatif uniquement.

# Portefeuille de bureaux

## Résilient, de haute qualité et diversifié

### Stratégie de bureaux



#### Emplacement

- 📍 Pôles de technologie et d'innovation, Quartiers d'affaires centraux (QCA) de premier ordre sous-approvisionnés



#### Haute qualité

- 📍 Des bâtiments « haut de gamme » avec des normes consolidées ESG+R qui resteront pertinents et demandés dans le nouvel environnement COVID.



#### Technologie et innovation

- 📍 Lieu de rencontre, de collaboration, d'innovation et de culture.



#### Des moteurs de demande locaux forts

- 📍 Urbanisation en Asie, restrictions de l'offre dans les centres historiques des villes européennes
- 📍 « Clustering » - sciences de la vie et technologie

**6,4** années

Durée moyenne des  
baux

**94 %**

Occupation  
principale

**71 %**

Bureaux dans les pôles technologiques et  
d'innovation

Source : Invesco Real Estate sur la base des données du 2thinknow Innovation Cities Index et du MSCI au 31 décembre 2021. Allocation susceptible de changer sans préavis. Remarque : Les 30 premières villes d'innovation mondiales ont été choisies en fonction des résultats de l'indice 2019 des villes d'innovation de 2thinknow, qui pondère 162 indicateurs par rapport aux tendances mondiales pour former un score à trois facteurs pour les actifs culturels, les infrastructures humaines et les marchés en réseau. Les 30 premiers marchés en 2019 étaient : New York, Tokyo, Londres, Los Angeles, Singapour, Paris, Chicago, Boston, San Francisco/San Jose, Toronto, Melbourne, Berlin, Dallas-Fort Worth, Séoul, Sydney, Seattle, Houston, Atlanta, Washington, DC, Miami, Barcelone, Montréal, San Diego, Philadelphie, Vienne, Pékin, Munich, Madrid, Milan, Amsterdam. Les pondérations affichées supposent les allocations actuelles des participations directes et ne comprennent que les propriétés en exploitation (c.-à-d. que les actifs de développement sont exclus).



**Die Welle**  
Francfort, Allemagne



**321 Exhibition Street**  
Melbourne, Australie



**Centre-ville de Redmond**  
Seattle, WA, USA



# Bureau

173 Boulevard Haussmann | Paris, France



## Succès de la vente de bureaux après COVID

- Vente signée 30 millions d'euros au-dessus de la dernière évaluation
- Loué pour 12 ans à Lazard avant l'achèvement pratique, établissant un nouveau loyer de référence à Paris en 2019.
- Vente au quatrième trimestre 2020 à plus de 22 900 €/m<sup>2</sup>, l'un des prix au mètre carré les plus élevés du marché parisien.



## Chiffres clés

**322 000 000€**

Prix de vente

**66 %**

Profit sur prix de revient

**13,1 %**

TRI au niveau de l'actif

Source : Invesco Real Estate au 31 décembre 2021. IRE a le droit d'utiliser des photographies.



# Sciences de la vie

## Pfizer Campus | Boulder, Colorado, USA



### Campus des sciences de la vie dans un endroit recherché

- Campus des sciences de la vie loué à Pfizer
- Pfizer a investi 40 millions de dollars dans les bâtiments et 9 millions de dollars supplémentaires sont attendus.
- Boulder est le marché secondaire le plus recherché de Denver.
- Expansion engagée par Google, Apple, Twitter...
- Boulder est une ville où l'offre est limitée et où le processus d'autorisation (planification) est difficile.
- Situé à proximité de l'université du Colorado

Source : Invesco Real Estate au 31 décembre 2021. Les rendements estimés sont après impôts mais avant frais, sur la base de l'hypothèse de souscription d'Invesco Real Estate. Ils sont fournis à titre d'illustration et sont susceptibles d'être modifiés. Il est impossible de savoir si les estimations de rendement seront atteintes. La performance n'était pas un critère de sélection et ceci ne constitue pas un conseil d'investissement ou une recommandation.

### Chiffres clés

**99 000 000US\$**

Prix d'acquisition

**151 384 sqft**  
**(14 064 m<sup>2</sup>)**

Taille

# Secteur de la Santé

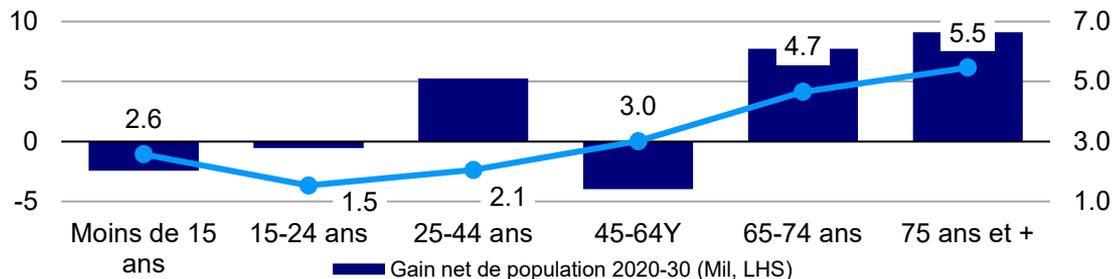
## Une croissance tirée par la démographie

### Présentation générale

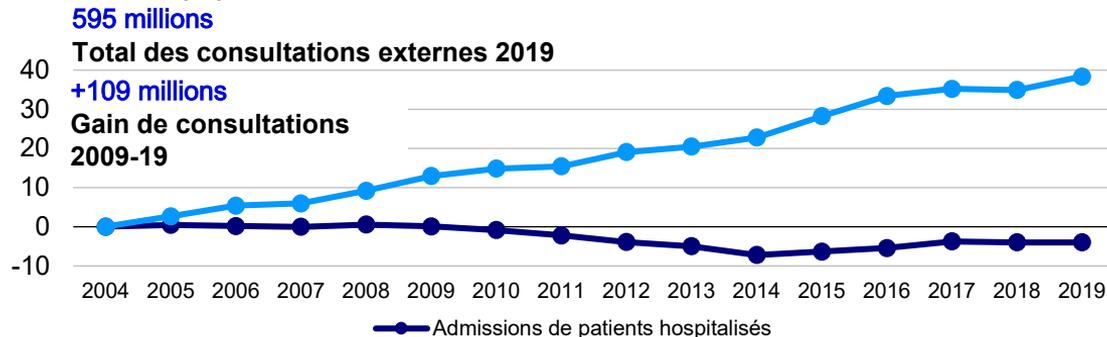
La santé est le plus grand secteur de l'économie américaine ; la croissance des dépenses de santé a été en moyenne de 10% par an au cours des 20 dernières années.

- La durabilité des revenus à travers les cycles économiques est soutenue par la demande en soins de santé divers.
- La croissance prévue de la population de personnes âgées et les besoins croissants en matière de soins de santé liés au vieillissement sont les principaux moteurs de la demande.
- Les taux de rétention des locataires ont tendance à être élevés (>80%) car les locataires du secteur de la santé ont tendance à investir des sommes importantes dans l'espace et la zone commerciale est locale.
- La tendance structurelle à fournir des services hospitaliers dans un cadre plus rentable favorise les immeubles de soins de santé ; la technologie permet de réaliser davantage de procédures dans le cadre de MOB.
- Ce segment des bureaux médicalisés a un taux de capitalisation stabilisé élevé de 5,7 %, soit une prime de 140 points de base par rapport aux stratégies ODCE et aux principaux marchés.

### Nombre moyen de visites annuelles chez le médecin par habitant, par groupe d'âge et augmentation prévue de la population



### Admissions de patients hospitalisés et consultations externes, variation cumulative (%)



Les soins de santé consistent actuellement en un bureau médical. Visites chez le médecin par habitant selon les données 2016 de CMS ; projection de la population selon Moody's Analytics au 30 avril 2021. Source : Invesco Real Estate à partir des données du Center for Medicare and Medicaid Services (CMMS) et de Moody's Analytics au 30 avril 2021.



# Démographie / Mode de vie

## Holland Park Résidentiel | Diemen, Pays-Bas



### Migration urbaine et travail flexible

- 304 appartements de haute qualité, nouvellement construits et économes en énergie à Diemen (Amsterdam)
- Partie intégrante d'un développement plus large conçu pour attirer les travailleurs d'aujourd'hui - commodités sur place (commerces, divertissements et loisirs) et environnement de qualité.
- Excellents transports publics vers le centre d'Amsterdam (10 minutes) et l'aéroport de Schiphol (20 minutes).

Source : Invesco Real Estate au 31 décembre 2021. \*Sur la base d'une période de détention de 12 ans. Les objectifs d'investissement sont après impôts mais avant frais, sur la base de l'hypothèse de souscription d'Invesco Real Estate. Ils sont fournis à titre d'illustration et sont susceptibles d'être modifiés. Il est impossible de savoir si les objectifs d'investissement seront atteints. La performance n'était pas un critère de sélection et ceci ne constitue pas un conseil d'investissement ou une recommandation.



### Chiffres clés

**132 400 000€**

Prix d'acquisition

**30 487 m<sup>2</sup>**

Taille

**4,0 – 4,5%**

Objectif de l'équipe  
d'investissement  
Rendement courant\*

**7,0 – 7,5%**

Objectif de l'équipe  
d'investissement  
rendement total\*

**Quelle allocation stratégique  
à considérer ?**

**Quels pays et quels secteurs à favoriser ?**

**4**

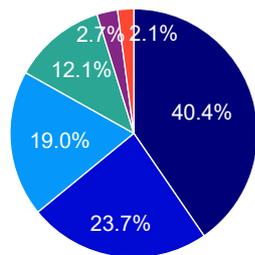
# Portefeuille immobilier diversifié à l'échelle mondiale

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

## Exposition immobilier non coté | 70%

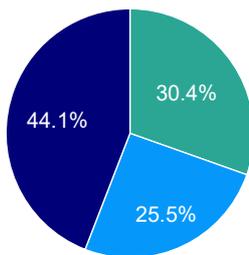
Total des actifs en portefeuille	30,0 milliards de dollars
Nombre de participations	219
Nombre de pays	15
Distribution brute (sur 12 mois)	3,65 %

### Allocation d'actifs



- Bureaux
- Industriel
- Résidentiel
- Santé
- Commercial
- Autres

### Répartition géographique

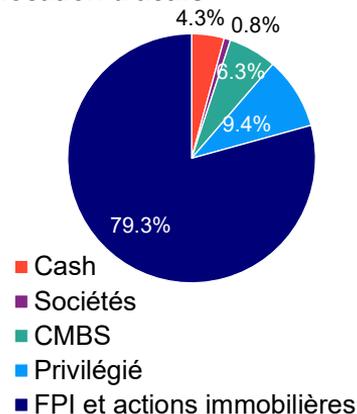


- Europe
- Asie
- Amérique du Nord

## Exposition poche liquidités | 30%

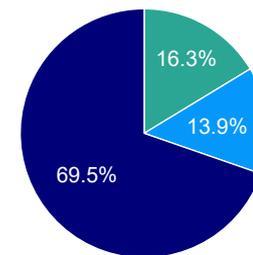
Total des actifs de la stratégie*	967 millions de \$
Nombre de participations**	126
Nombre de pays**	18
Distributions brutes (sur 12 mois)***	2,66%

### Allocation d'actifs\*\*



- Cash
- Sociétés
- CMBS
- Privilégié
- FPI et actions immobilières

### Répartition géographique\*\*



- Europe
- Asie
- Amérique du Nord

Source : Invesco Real Estate, Morningstar, au 31 décembre 2021.

\*Représente le total des actifs sous gestion pour les stratégies communes de placement américains, les stratégies UCITS et la stratégie de placement collectif (CIT). \*\*\* Représente le rendement sur 12 mois de la catégorie d'actions Invesco Global Income Real Estate Securities Fund (I), Distribution brute trimestrielle (USD).

# Exposition à l'immobilier non coté

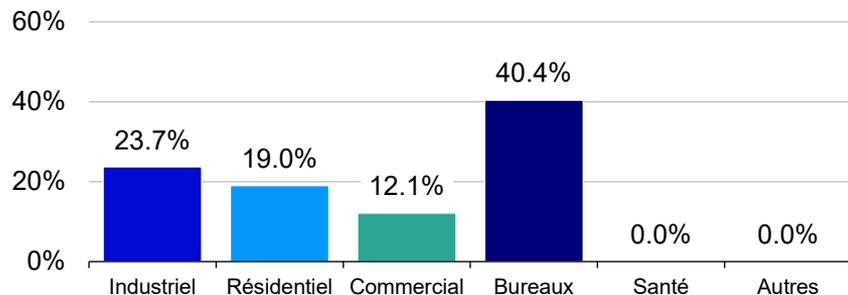
## Diversification mondiale

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

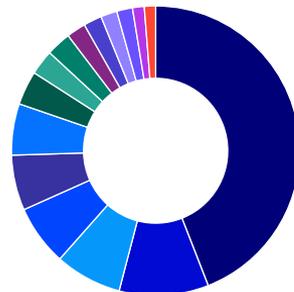
### Présentation générale

Objectif d'investissement	Rendement total brut de 7 à 10 % à long terme
Stratégie	Stratégies immobilières Core et de rendement
Allocation géographique	Mondiale (États-Unis, Europe, APAC)
Effet de levier (y compris les facilités à court terme)	31,9% (LTV)
Liquidité	Trimestriel
Nombre de participations	219
Distribution brute	3,65% par an

### Exposition directe au secteur immobilier

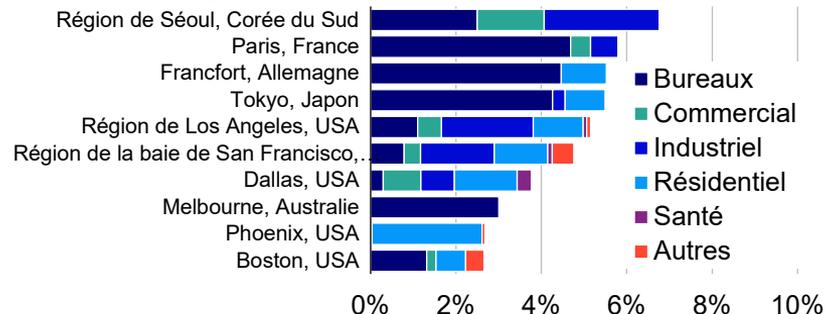


### Exposition par pays



États-Unis	44,1 %	Italie	2,2 %
Allemagne	100 %	Pays-Bas	20 %
France	7,5 %	Royaume-Uni	1,8 %
Corée du Sud	6,8 %	Nouvelle-Zélande	1,8 %
Australie	6,2 %	Suède	1,3 %
Japon	5,7 %	Singapour	1,3 %
Chine	3,8 %		
Espagne	2,8 %		
Pologne	2,8 %		

### Exposition par principaux marchés immobiliers



Les pondérations et allocations du portefeuille sont susceptibles d'être modifiées. Source : Invesco Real Estate au 31 décembre 2021. Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut être différente.

Quel rendement à attendre à court et moyen terme ?

5

# Pourquoi Global Real Estate?

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

<b>4,1 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>19,1 %</b>
GREF Volatilité	Obligations Monde	Actions Monde

**Stabilité historique**

**Diversification**

<b>0,15 %</b>	<b>0,45</b>
Corrélation par rapport aux obligations mondiales	Corrélation par rapport aux actions mondiales



**40 -60%**  
de la performance  
totale généralement  
issue du rendement

**Revenus**

**Des biens immobiliers  
de haute qualité**

<b>15</b>	<b>219</b>	<b>\$30,0</b>	<b>Mrd</b>
Pays	Actifs	Valeur brute des actifs	

Source : Invesco Real Estate au 31 décembre 2021. Le chiffre de la volatilité est annualisé depuis la création et au 31 décembre 2021.

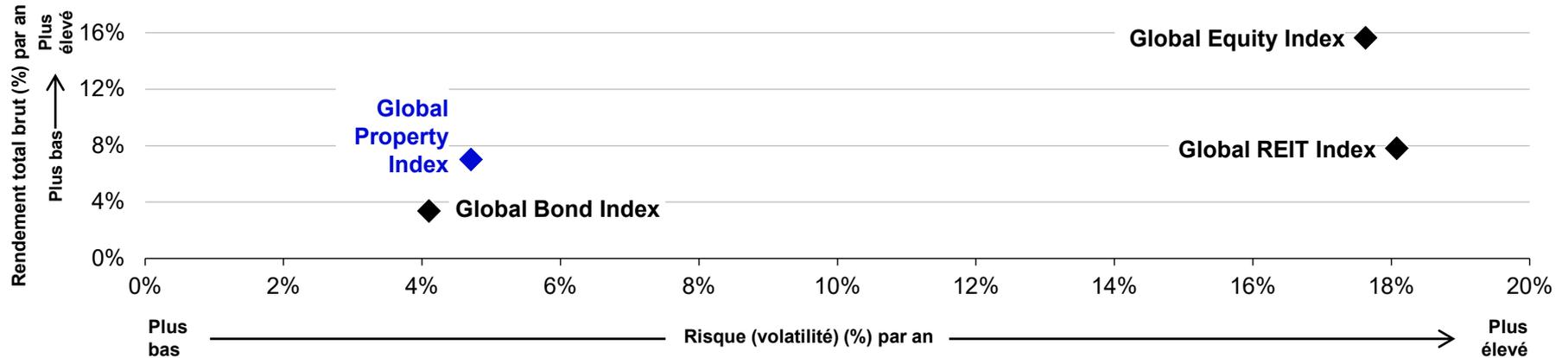
Obligations mondiales : MSCI World Index, obligations mondiales : Barclays Global Aggregate Bond Index. A titre informatif uniquement. Cela ne constitue pas une recommandation ou un conseil. La corrélation est basée sur le rendement quotidien du GREF et des indices depuis la création du GREF le 11/2/2019.

# Global Real Estate

## Les performances passées à long terme ont montré des rendements attractifs

Les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

### Matrice de rendement/volatilité | 5 ans (au 31 décembre 2021).



	Global Property Index	Global Equity Index	Global REIT Index	Global Bond Index
Écart type	4,71 %	17,63 %	18,08 %	4,10 %
Rendement	7,02 %	15,63 %	7,81 %	3,36 %
Ratio de Sharpe*	1,19	0,86	0,45	0,56

Source : MSCI, Barclays et FTSE EPRA/NAREIT au 31 décembre 2021. Global Property Index: MSCI Global Property Fund Index (pondération 40/30/30), Global Equity Index: MSCI World Index, Global Bond Index: Barclays Global Aggregate Bond Index, Global REIT Index: FTSE EPRA/NAREIT Developed Index.\*Le rendement annualisé du US 3month TB est utilisé pour le calcul du rendement excédentaire pour les ratios de Sharpe. Pour les performances sur 12 mois glissants, veuillez consulter la diapositive suivante. Les performances peuvent varier à la hausse et à la baisse en fonction des fluctuations des cours de change.

# Appendix

# 6

# Les tendances de long terme guident notre réflexion

## « L'immobilier héberge notre économie »



**Sciences de la vie** Un besoin croissance en nouvelles interventions médicales

**Surtout aux États-Unis** : Écosystèmes dominants dans le domaine des sciences de la vie ; institutions de recherche de premier plan ; accès au financement public-privé.

---



**Logistique** Une croissance tirée par le commerce électronique

**Monde** : Rôle majeur dans la chaîne d'approvisionnement ; accès supérieur aux consommateurs et à la main-d'œuvre ; proximité des principales infrastructures.

---



**Bureaux** Technologie, travail flexible et ESG ont le vent en poupe

**Monde** : Pôles d'innovation/de technologie ; proximité des talents dans les domaines des sciences, technologies, ingénierie et mathématiques ; infrastructure de capital-risque

---



**Santé** Vieillesse de la population, besoin accru d'interventions médicales

**Surtout aux États-Unis** : Proximité de l'hôpital ; d'une clientèle en croissance ; service et spécialités de plus haute qualité.

---



**Appartements** Population urbaine croissante, accessibilité réduite

**Monde** : Zones d'emploi dynamiques ; quartiers urbains et suburbains prospères ; contraintes relatives sur les nouvelles offres.

---



**Location de logements familiaux indépendants** Urbanisation accrue, Millennials

**Surtout aux États-Unis** : Quartiers de banlieue en expansion avec de bonnes écoles ; proximité des pôles d'emploi ; prix modérés.

Source : Invesco Real Estate. A titre informatif uniquement.

# Contact



---

**Henrik Haeuszler**

**Senior Director, Client Portfolio Management**

**T:** +49 89 20 60 61 78

**E:** [henrik.haeuszler@invesco.com](mailto:henrik.haeuszler@invesco.com)

---

# Informations importantes

Cette communication marketing est destinée à être utilisée par des Investisseurs professionnels en Suisse. Ce document n'est pas destiné et ne doit pas être distribué ni utilisé par le public ou les investisseurs particuliers. Merci de ne pas redistribuer ce document.

Données au 31 décembre 2021, sauf indication contraire. Le stratégie, en tant que stratégie d'Investissement Alternatif Réserve domicilié au Luxembourg, est réservé aux Investisseurs Avertis (tels que définis dans la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016). Le stratégie est proposé conformément à la Directive sur les gestionnaires de stratégie d'investissement alternatifs. La commercialisation des actions du stratégie est autorisée auprès des catégories d'investisseurs listées pour les pays ci-dessus conformément à la directive relative aux gestionnaires de stratégie d'investissement alternatifs. Le stratégie ne sera pas commercialisé, et les documents marketing du stratégie ne pourront être distribués que dans d'autres juridictions sans sollicitation publique et conformément aux règles de placement privé énoncées dans les lois, règles et réglementations des juridictions concernées, le cas échéant. La commercialisation du stratégie dans certaines juridictions peut être restreinte par la loi.

Le Fonds n'est pas agréé pour offre publique par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers ("FINMA") et s'adresse à des clients professionnels, y compris des clients privé fortunés ou leur structure d'investissement privée au sens de l'art. 5 al. 1 LSFIn, et chez les clients non professionnels ayant une relation de gestion de portefeuille ou de conseil avec un intermédiaire financier au sens de l'art. 10 al. 3ter LPCC. Les documents juridiques ainsi que les derniers rapports financiers annuels et semestriels, le cas échéant, du Fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant suisse.

Ce document de marketing n'est pas une invitation à souscrire des parts du stratégie et n'a qu'un caractère informatif, il ne doit pas être considéré comme un conseil financier. Les souscriptions d'actions ne sont acceptées que sur la base des documents d'offre légaux les plus récents. Pour plus d'informations sur nos stratégie, veuillez vous reporter aux derniers rapports annuels ou intermédiaires et aux derniers documents d'offre et documents constitutifs. Ces informations sont disponibles via les coordonnées de l'émetteur et sont gratuites.

Veuillez noter que les informations fournies dans ce document se réfèrent exclusivement à la Classe d'Actions A. Lorsque des particuliers ou l'entreprise ont exprimé des opinions, elles sont basées sur les conditions actuelles du marché, elles peuvent différer de celles d'autres professionnels de l'investissement et sont sujettes à modification sans préavis.

Pour plus d'informations sur nos stratégie et les risques associés, veuillez vous reporter à la notice d'offre, aux rapports annuels ou intermédiaires et aux documents constitutifs (tous disponibles en anglais). Ces documents sont disponibles auprès de votre bureau Invesco local. Un résumé des droits des investisseurs est disponible en anglais sur [www.invescomanagementcompany.lu](http://www.invescomanagementcompany.lu). La société de gestion peut résilier les accords de commercialisation.

Émis par Invesco Asset Management (Schweiz) AG, Talacker 34, 8001 Zurich, qui agit en tant que représentant pour les stratégie distribués en Suisse. Agent payeur en Suisse : Neue Privat Bank AG, Limmatquai 1/am Bellevue, CH-8024 Zurich.

052022 – 2213783 – EMEA

## Avertissements relatifs aux risques

### Pour obtenir des informations complètes sur les risques, veuillez consulter la documentation légale

Les biens immobiliers et le foncier peuvent être difficiles à vendre, ce qui signifie que les investisseurs peuvent ne pas vendre ces placements lorsqu'ils le souhaitent. La valeur des biens est généralement fondée sur l'opinion d'un expert indépendant et peut ne pas se concrétiser. Les créances hypothécaires titrisées ne sont généralement cotées sur aucun marché réglementé et leur valeur doit être évaluée au moyen de modèles appropriés (potentiellement appliqués par des experts indépendants). Cela peut conduire à des estimations inexactes susceptibles de ne pas refléter les prix des transactions. Les variations des taux d'intérêt, les rendements locatifs et les conditions économiques générales peuvent entraîner des fluctuations de valeur du fonds. Les investissements immobiliers sont exposés au risque de contrepartie selon lequel une contrepartie est dans l'incapacité d'honorer ses obligations. Le fonds peut recourir aux instruments dérivés (qui sont des instruments complexes) et aux emprunts, ce qui peut entraîner un effet levier considérable du portefeuille et de grandes fluctuations dans sa valeur. Les investissements immobiliers peuvent être exposés à de nouvelles exigences réglementaires liées à la durabilité susceptibles de peser négativement sur la valeur des actifs qui, n'étant plus en conformité, nécessiteraient de lourdes dépenses pour devenir conformes ou, simplement, voir leur profil de durabilité s'améliorer. De plus, les investissements immobiliers peuvent aussi être exposés de manière significative aux effets économiques négatifs dus aux changements climatiques, aux catastrophes naturelles et aux préférences générales des investisseurs en matière d'actifs offrant de meilleures caractéristiques de durabilité.

Les fonds sous-jacents peuvent recourir à la dette pour financer des placements, ce qui peut entraîner un effet levier considérable et de grandes fluctuations dans la valeur du fonds. De nombreux investissements immobiliers sont illiquides, ce qui signifie que le fonds peut mettre longtemps à les vendre à un prix raisonnable et/ou que les rachats peuvent être retardés en raison de l'illiquidité des placements sous-jacents.

Les investissements peu liquides peuvent se révéler difficiles à vendre en raison du manque d'investisseurs ou de spéculateurs prêts à vous acheter l'investissement concerné. Les titres faisant l'objet d'une grosse activité de trading auront tendance à être plus liquides. Les actifs liquides ont tendance à afficher des écarts cours acheteur/cours vendeur plus larges, une plus forte volatilité et, par conséquent, à être plus risqués pour les investisseurs potentiels.