



Swiss Foundation
for International
Real Estate Investments

AFIAA Anlagestiftung für
Immobilienanlagen im Ausland
Gartenhofstrasse 17
CH - 8004 Zurich - Switzerland
Tel +41 44 245 4944
Fax +41 44 245 4949
office@afiaa.com
www.afiaa.com

Communiqué de presse

Investissement anticyclique dans le siège social londonien de Schroders

Une rentabilité sur fonds propres supérieure à 10 %

Zurich, le 5 mars 2009 – AFIAA, fondation de placement de droit suisse spécialisée dans les placements immobiliers internationaux, va acquérir fin mars 2009 le siège social de la société indépendante de gestion de patrimoine Schroders, à Londres. Situé sur Gresham Street, au meilleur endroit de la City, il s'agit d'un bâtiment nec plus ultra que l'on doit aux architectes les plus en vue du monde, et qui est loué depuis longtemps à un prestataire de services financiers solide et de premier plan. Depuis plus de 200 ans, la compagnie Schroders opère avec brio dans la gestion de patrimoine et est détenue encore aujourd'hui majoritairement à titre privé par une famille.

Le prix d'achat du bâtiment de 15'000 m² est financé par AFIAA pour moitié avec des fonds propres et avec des fonds de tiers - ce qui correspond à une politique de placement traditionnellement conservatrice. Du fait de sa localisation centrale et de sa location de longue durée, de la qualité élevée de l'ouvrage et de prêts bancaires avantageux, ce bien immobilier affiche dès aujourd'hui une rentabilité courante sur fonds propres de plus de 10 %. Cela fait 35 ans que des rendements immobiliers aussi forts n'ont plus été atteints à Londres.

L'intégralité du bien immobilier loué aux 31-45 de Gresham Street, dont la construction remonte à 1998, comprend huit étages et se caractérise aussi à l'intérieur par des aménagements de grande valeur réalisés par le locataire.

Une rentabilité forte grâce à l'exploitation des cycles du marché

Des nouvelles négatives dominent actuellement la vie économique, donc aussi les marchés immobiliers. En se focalisant sur des immeubles avec des baux de longue durée, la situation actuelle offre l'opportunité, sur divers marchés étrangers,

d'entreprendre de fructueuses actions anticycliques. Ce qui veut dire qu'il faut investir là où les prix sont avantageux par rapport aux loyers annuels et où ils repartiront à la hausse avec le rétablissement de la conjoncture à venir. Il est décisif en l'occurrence de suivre un timing adéquat. Présentent surtout de l'intérêt les marchés et métropoles qui ont été contraints de subir des corrections tarifaires prononcées.

Il est vrai que la Ville de Londres, dont l'activité tourne principalement autour du secteur des services financiers et bancaires, est touchée aujourd'hui de plein fouet par la crise; c'est la raison pour laquelle, lors de la conclusion de nouveaux baux, les loyers obtenus sont encore plus bas que ceux proposés encore récemment. Mais, comme l'expérience le prouve, les prix augmenteront d'autant plus nettement dans le cadre de l'embellie future. L'élément prépondérant est d'établir ici la relation entre la qualité de la location et de l'immeuble.

Avec Schrodgers, le nouveau bien immobilier d'AFIAA dispose sur Gresham Street d'un locataire «perpétuel» qui assure des revenus stables et offre une sécurité de rendement et d'investissement à plus long terme. Par ces temps de crise financière, Schrodgers incarne un partenaire sûr et fiable grâce à son indépendance, la solidité de son bilan et une tradition familiale éprouvée.

A propos d'AFIAA

AFIAA, fondation de placement de fonds immobiliers à l'étranger, Zurich, est une fondation de placement de droit suisse se focalisant sur des placements immobiliers à l'étranger. AFIAA offre aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts un instrument de placement attractif au profil clair, permettant de compléter leur portefeuille de manière ciblée.

AFIAA est représentée à Zurich, Munich, Vienne, Madrid, New York et Toronto et effectue majoritairement des placements directs sur des marchés choisis. Le portefeuille comprend 27 placements directs avec un potentiel de croissance durable aux Etats-Unis, au Canada, en Allemagne, au Royaume-Uni, en France, en Autriche et en Espagne. Le total des investissements s'élève à 900 millions CHF. Pour assurer une large diversification de ses placements, AFIAA a aussi investi dans trois fonds.

Pour plus d'informations concernant AFIAA, veuillez consulter www.afiaa.com.

Personnes à contacter:

Hans Brauwerts
CEO
AFIAA Investment AG
Gartenhofstrasse 17
CH-8004 Zurich / Suisse

Tél. +41 44 245 49 44
Fax +41 44 245 49 49
E-mail: brauwerts@afiaa.com

Claudia Caprez
Office Manager
AFIAA Investment AG
Gartenhofstrasse 17
CH-8004 Zurich / Suisse

Tél. +41 44 245 49 44
Fax +41 44 245 49 49
E-mail: caprez@afiaa.com