

AFIAA Investment AG  
 Gartenhofstrasse 17  
 CH – 8004 Zurich  
 Tél. +41 44 245 4944  
 Fax +41 44 245 4949  
 office@afiaa.com  
 www.afiaa.com

Communiqué de presse



## AFIAA fait l'acquisition d'un deuxième immeuble haut de gamme entièrement loué à long terme en Australie

### Investissement dans un bien haut de gamme à Brisbane

Zurich, le 26 mars 2010 – **Fondation de placements de 18 caisses de pension suisses, privilégiant les immeubles commerciaux à l'international, AFIAA poursuit la constitution de son portefeuille du groupe de placements Global en faisant l'acquisition d'un immeuble commercial supplémentaire en Australie. Grâce à une efficacité énergétique gratifiée d'une classification « 6 Green Star », ce tout nouvel immeuble remplit les plus strictes exigences en matière d'environnement et se situe en plein cœur de la dynamique métropole de Brisbane. Les baux sur le long terme à des adresses de prestige garantissent un flux de trésorerie élevé et stable, ainsi qu'un taux global de rendement bien supérieur à la moyenne (plus de 7.5 % p.a. net).**

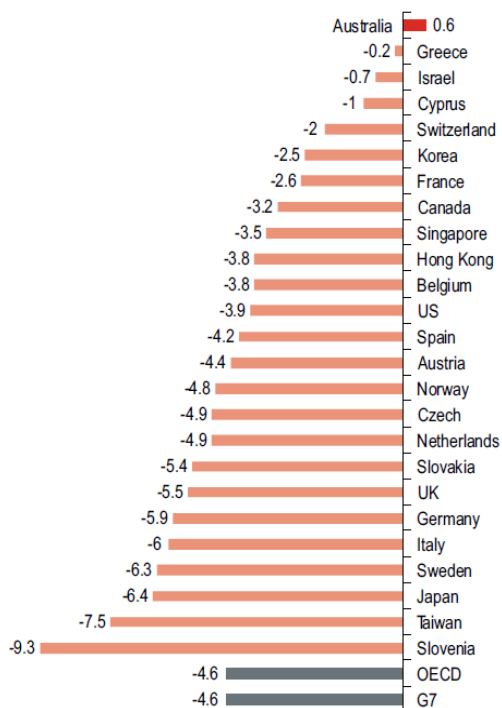
Avec cet investissement, la stratégie de placement d'AFIAA, qui consiste à investir de manière anticyclique, fait un grand pas en avant. Actuellement, le marché australien est très attractif. Riche en matières premières et véritable porte de l'Asie, l'Australie voit son économie profiter immédiatement de la reprise à laquelle on assiste actuellement en Asie, en particulier en Chine et en Inde. Le pays peut s'appuyer sur une économie nationale saine et solide, sur une situation politique extrêmement stable et, soutenues par une évolution démographique et économique positive, sur des perspectives de croissance intactes. D'après les prévisions du Population Reference Bureau, la population australienne augmente plus rapidement que celle de toutes les autres nations industrialisées. D'ici à 2050, une augmentation de 38 % est prévue pour la population mondiale, et de 65 % pour l'Australie.

Le marché australien de l'immobilier est l'un des plus professionnels au monde, s'appuyant sur des REITs d'envergure, sociétés et fonds immobiliers agissant au niveau international.

Cet immeuble de 15 000 m<sup>2</sup>, avec ses quelque 276 places de stationnement, répond à la fois aux besoins des entreprises et des particuliers. Au rez-de-chaussée, 1 800 m<sup>2</sup> sont occupés par un supermarché, ainsi que par de vastes locaux commerciaux qui répondent aux besoins du quotidien. Les six étages de bureaux sont loués pour dix ans à la société Leighton Contractors, première entreprise de construction et d'infrastructure d'Australie, qui y a installé son siège social. Leighton est une filiale de la société allemande Hochtief AG, présente partout en Europe. En matière de durabilité, cet immeuble est un véritable exemple pour le monde entier. Dans le bâtiment voisin, une autre tour de bureaux récente, une surface de plus de 29 000 m<sup>2</sup> accueille le siège social australien de la société d'ingénierie américaine AECOM.

Un comparatif mondial a permis de constater que l'économie australienne était beaucoup plus solide que la plupart des autres économies développées.

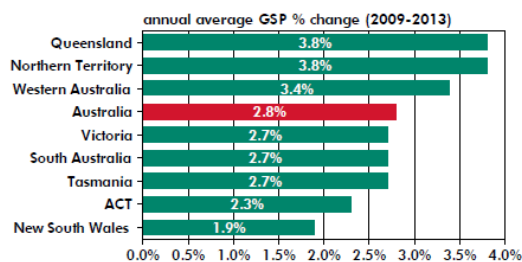
### Croissance/recul du PIB au 1<sup>er</sup> semestre 2009



La récession y a été de très courte durée et peu marquée. Le dynamisme dont a fait preuve le gouvernement australien, avec la mise en place d'un ensemble record de mesures

d'encouragement, a d'ores-et-déjà porté ses fruits. En 2009, une analyse globale a tout de même permis d'enregistrer un taux de croissance satisfaisant du PIB de 0,9%. En 2010, on compte également sur une croissance annuelle de 2,8 à 3,0 % en moyenne. Cette évidente reprise de la croissance économique a pour origine entre autres la forte augmentation de la demande en matières premières ou en énergie des pays de la zone Asie-Pacifique, ainsi que la politique d'immigration constante menée par le pays. En ce qui concerne l'État du Queensland, où se trouve la ville de Brisbane, le taux de croissance économique devrait être supérieur à la moyenne dans les années à venir.

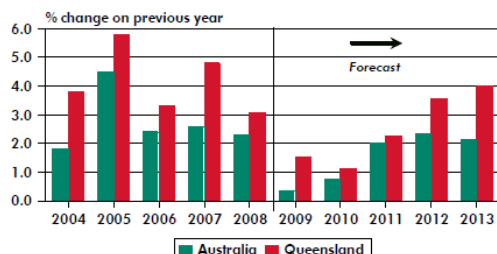
### Taux de croissance moyens 2009-2013



Source: Access Economics (October 2009)

Il convient de souligner également l'augmentation constante des effectifs dans le secteur des bureaux. Là encore, le Queensland, tant au niveau de son bilan que de ses perspectives, affiche des chiffres et prévisions supérieurs à ceux de l'Australie dans son ensemble, déjà positifs.

### Croissance des bureaux dans le Queensland et dans toute l'Australie

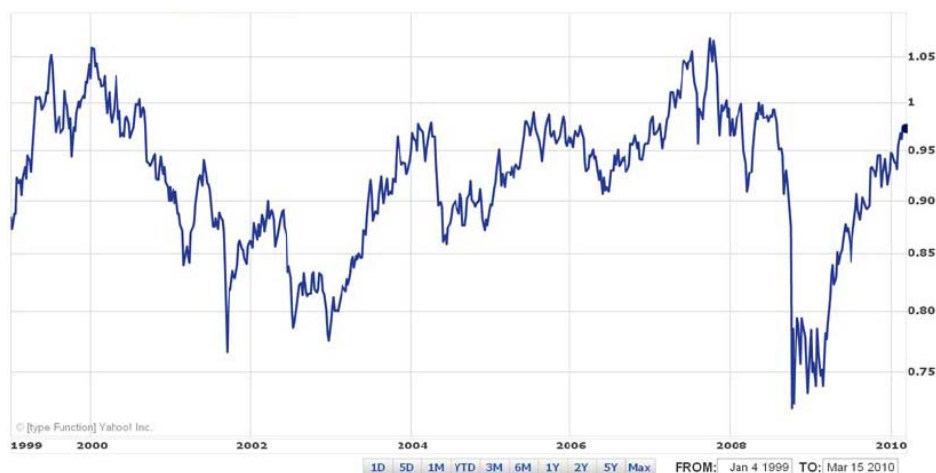


Source : Access Economics (October 2009)

Depuis le milieu de l'année 2008, les marchés de l'immobilier ont tout d'abord connu une période difficile. Les valeurs immobilières ont alors perdu plus d'un tiers de leur valeur. Depuis le début de la reprise économique, et la multiplication des signaux positifs provenant à la fois de l'intérieur et de l'extérieur, les taux de rendement nets de départ se retrouvent à nouveau sous une pression palpable. En particulier, les placements immobiliers Core sont très demandés et ne manquent pas d'éveiller l'intérêt sur le marché. Notons par exemple l'annonce début janvier 2010 de la vente de l'immeuble de prestige «Aurora Place» à Sydney au fonds de pension public coréen.

Sous l'effet de la reprise économique, ainsi que de l'annonce de la conclusion d'importants marchés entre les groupes australiens actifs dans les secteurs des matières premières et de l'énergie et des clients de la zone Asie-Pacifique, le dollar australien s'est déjà en grande partie remis de sa phase difficile de l'automne et de l'hiver derniers. Il s'échange actuellement (au 15

mars 2010) à 0,969 AUD/CHF, ce cours se situant néanmoins encore bien en-deçà des taux records passés.



## À propos d'AFIAA

AFIAA est une fondation de placement de droit suisse qui se concentre exclusivement sur des investissements immobiliers à l'étranger. AFIAA propose aux caisses de pension suisses exonérées d'impôts un instrument de placements attrayant doté d'un profil clair, qui leur permet de compléter leur portefeuille de manière ciblée.

AFIAA est présente à Zurich, Munich, Vienne, Madrid, New York, Toronto et Sydney. Actuellement, son portefeuille regroupe 29 placements directs au potentiel de croissance durable en Amérique du Nord, en Europe et en Australie. Le volume global des placements s'élève à environ 1 milliard de CHF. Alors que le groupe de placements international Global est largement diversifié, EuropeCore pour sa part se concentre sur les placements directs Core dans les grandes villes européennes.

Pour plus d'informations sur AFIAA, visitez le site [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com).

## Interlocuteurs

**Hans Brauwers**  
PDG  
[brauwers@afiaa.com](mailto:brauwers@afiaa.com)

**Claudia Caprez**  
Office Manager  
[caprez@afiaa.com](mailto:caprez@afiaa.com)

AFIAA Investment AG  
Gartenhofstrasse 17  
CH – 8004 Zurich  
Tél. +41 44 245 4944  
Fax +41 44 245 4949