



SwissLife

Öffnung Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG»

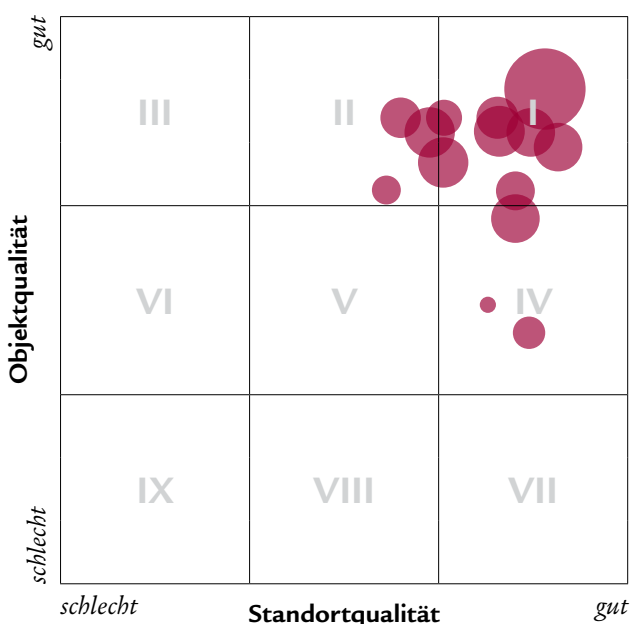


Die Anlagestiftung Swiss Life plant die Ausgabe von An-
sprüchen der Anlagegruppe «*Immobilien Schweiz Alter
und Gesundheit ESG*» von bis zu rund CHF 100 Millio-
nen. Das Kapital wird zur Reduktion der Fremdfinan-
zierungsquote, für den Ankauf neuer Liegenschaften
sowie für nachhaltige Investitionen im Bestand verwen-
det. Die Zeichnungsfrist dauert vom 4. Oktober bis zum
17. November 2023. Die Ausgabe der Ansprüche erfolgt
am 5. Dezember 2023. Die Öffnung richtet sich an
bestehende und neue Anleger, welche gemäss Schweizer
Gesetz als steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gelten.

Selektives Wachstum treibt Performance

Die NAV-basierte Anlagegruppe blickt auf eine stabile
und erfreuliche Ertrags- und Wertentwicklung zurück.
Der selektive Ausbau des Portfolios mit klarem Fokus
auf Qualität hat sich bewährt: Seit der Lancierung im
Jahr 2017 konnte die Anlagegruppe «Immobilien
Schweiz Alter und Gesundheit ESG» eine ansprechende
Performance von 4,96% pro Jahr verzeichnen (Stand
31. August 2023). Die Anlagegruppe hält per Ende
August 2023 14 Immobilien mit einem Marktwert von
rund CHF 500 Millionen.

Qualitätsprofil Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG»



Bewährtes aktives Immobilienmanagement

Swiss Life Asset Managers verfügt über langjährige
Erfahrung und profunde Kompetenzen im Immobilien-
management und betreibt ein aktives Vermietungs-
management in Zusammenarbeit mit der LIVIT AG.
Dieses umfasst die enge Betreuung der Bestandsmieter-
schaft, die Erarbeitung intelligenter Vermietungs- und
Objektstrategien sowie die Neupositionierung von
Flächen bzw. gesamten Liegenschaften. Auch in einem
anspruchsvollen Marktumfeld widerspiegeln sich die
vorteilhafte Nutzungsverteilung sowie der Fokus auf ein
aktives Vermietungsmanagement in einer überdurch-
schnittlich hohen Vermietungsquote von 98,5% (Stand
31. August 2023).

Geplantes Wachstum

Im Dezember 2023 plant die Anlagegruppe den Erwerb einer altersgerechten, kürzlich fertiggestellten Wohnimmobilie mit einem Marktwert von rund CHF 90 Millionen. Der Ankauf würde die Portfoliodiversifikation und die Ertragsstabilität stärken. Das Mehrfamilienhaus in Regensdorf weist eine gute Lage- und Objektqualität auf. Die 130 Wohnungen sind voll vermietet. Die fünf Gebäude wurden nach der SIA-500 Norm hindernisfrei erstellt und ermöglichen altersgerechtes Wohnen. Die Überbauung befindet sich in einem ruhigen, durchgrüntem Wohnquartier mit einer optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten.

Gute Gründe für eine Investition

- Attraktive **themenspezifische Investitionsmöglichkeit** mit Berücksichtigung der demografischen Entwicklung
- Immobilienanlagegruppe mit **dedizierter ESG-Strategie** und jährlicher Bewertung der Nachhaltigkeitsaspekte durch **Teilnahme am GRESB**.
- **Langfristige Kooperation** mit starken und erfahrenen **Partnern** aus den Bereichen Alterswohnen, Pflege und Gesundheitswesen
- **Qualitatives Wachstum** mit Berücksichtigung künftiger Treiber und gesellschaftlicher Entwicklung
- **Anlage zum Nettoinventarwert (NAV)** in Form von einer etablierten, steuerbefreiten Anlagegruppe der Anlagestiftung Swiss Life
- Mehrwert durch **professionelles Immobilienmanagement** aus einer Hand seitens der Swiss Life Asset Management AG und der LIVIT AG

Geplante Neuaquisition in Regensdorf



Treppenhaus



Süd-Ansicht

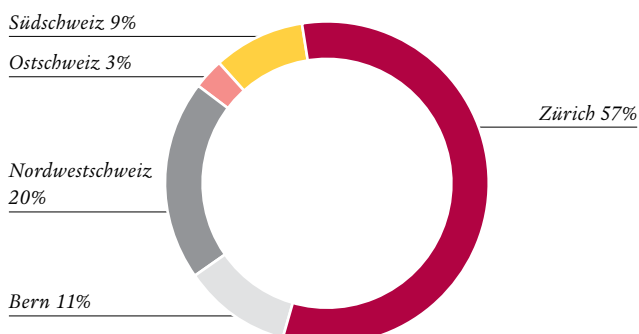
Kennzahlen

Marktwert	CHF 490,76 Mio.
Mietzins (brutto) p. a.	CHF 15,77 Mio.*
Anzahl Liegenschaften	14
Nutzfläche total	53 864 m ²
Wohnen ohne stationäres Angebot	76,86%
Anzahl Pflegeplätze	127

Daten per 31.08.2023 (*per 31.03.2023)

Geographische Verteilung

in % des Marktwertes



Nutzungsarten

in % des Mietvertrages



Stand: 31.8.2023

Eckdaten der Öffnung

Name	Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG
ISIN/Valor	CH0385556482 38555648
Rechtsform	Anlagestiftung für steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge
Lancierungsdatum	30. November 2017
Emissionsart	Öffnung mit Zeichnung von Ansprüchen
Emissionsvolumen	bis zu rund CHF 100 Mio.
Berechnung Ausgabepreis	NAV per 30. November 2023 plus Ausgabekommission
Ausgabekommission	1,0% ¹ zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz)
Zeichnungsfrist	4. Oktober bis 17. November 2023 (16:00 Uhr)
Ausgabe von Ansprüchen (Valuta)	Dienstag, 5. Dezember 2023
Verwendung des Emissionserlöses	Das Kapital wird zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, für den Ankauf weiterer Liegenschaften sowie für nachhaltige Investitionen im Bestand verwendet.
Benchmark	KGAST Immo Index
Geschäftsführung	Swiss Life Asset Management AG
Portfolio Management	Swiss Life Asset Management AG
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG

¹ Aufgrund des geplanten Übertrages eines einzelnen Objektes in einem Kanton mit vorteilhaften Handänderungssteuern kann die Ausgabekommission für die Gewährleistung des Verwässerungsschutzes von üblicherweise 2% auf 1% reduziert werden.

Wesentliche Vorteile

- ✓ Investitionen in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf altersgerechte Wohnliegenschaften, Pflegeeinrichtungen, Gesundheitsimmobilien und Einrichtungen zur Gesundheitsförderung. Es kann in eine Anlagegruppe mit hohem Wohnanteil investiert werden
- ✓ Portfolio mit GRESB-Green-Star-Status
- ✓ Ertrags- und wertstabile Liegenschaften in Schweizer Grossstädten und deren Agglomerationen
- ✓ Qualitatives Wachstum durch Direktinvestitionen und Sacheinlagen

Verantwortungsbewusstes Anlegen

Seit 2018 ist Swiss Life Asset Managers Unterzeichnerin der UN Principles for Responsible Investment. Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) werden bei Swiss Life Asset Managers systematisch in die Anlage- und Risikomanagementprozesse einbezogen. Im Anlagegeschäft mit Immobilien werden entsprechende Kriterien sowohl bei der Akquisition wie auch im Rahmen der Bewirtschaftung berücksichtigt.



G R E S B
★★★★☆ 2023

GRESB ist ein industriegetriebenes Unternehmen, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds bewertet. GRESB prüft jährlich die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen in den Portfolios von Swiss Life Asset Managers.

Ebenfalls seit 2018 nimmt die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» am jährlichen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil. Seit 2019 weist die Anlagegruppe jährlich das «Green Star» Rating – eine Anerkennung für die gute ESG Integration bei Immobilien-Anlagen – aus.

Anlagestiftung Swiss Life

Gegründet 2001 durch die Swiss Life AG, wird der Anlagestiftung Swiss Life aktuell ein Gesamtvermögen von rund CHF 17 Milliarden von rund 700 Pensionskassen und Sammelstiftungen anvertraut. Sie gehört damit zu den fünf grössten Anlagestiftungen und kann mehr als rund jede zweite Schweizer Vorsorgeeinrichtung zu ihren Anlegern zählen. Die Anlagestiftung Swiss Life ist in der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertreten und wird durch die OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) beaufsichtigt.

Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungsursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Italien, Grossbritannien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 30. Juni 2023 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 250,1 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über CHF 105,4 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager¹ in Europa. Von den insgesamt CHF 250,1 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 88,9 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt CHF 21,9 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Juni 2023 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 110,8 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2200 Mitarbeitende in Europa.

¹ INREV Fondsmanager-Umfrage 2023 (verwaltete Vermögen per 31.12.2022)

Selbstbestimmtes Leben

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und zuversichtlich in die Zukunft blicken zu können. Dieses Ziel verfolgt auch Swiss Life Asset Managers: Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung entwickeln wir zukunftsorien-

tierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Kundinnen und Kunden dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen. Dies wiederum hilft ihren Kundinnen und Kunden, langfristig planen und selbstbestimmt handeln zu können.

Der Prospekt ist unter www.swisslife.ch/anlagestiftung abrufbar.

Verfasser: Swiss Life Asset Management AG

Herausgeber: Anlagestiftung Swiss Life c/o Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, Telefon 043 547 71 11 anlagestiftung@swisslife-am.com www.swisslife.ch/anlagestiftung

Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation enthält Werbung. Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir bieten jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und übernehmen keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist kein Indikator für laufende oder zukünftige Wertentwicklungen. Sie stellt in keiner Weise eine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das Kapital dar. Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Der Kreis der Anleger von Anlagegruppen der Anlagestiftung Swiss Life ist beschränkt auf Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die ihrem Zweck nach der beruflichen Vorsorge dienen und Personen, die kollektive Anlagen für diese Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Sämtliche Dokumente, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, c/o Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, Tel. 043 547 71 11 und auf www.swisslife.ch/anlagestiftung bezogen werden. Informationen, Daten und Analysen zur vergangenen Wert- und Preisentwicklung sowie zu ESG-Aspekten sind nicht als Angaben oder Garantie für künftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen aufzufassen. Die vergangene Entwicklung von ESG-Aspekten ist nicht als Angabe oder Garantie für zukünftige Analysen, Prognosen oder Vorhersagen aufzufassen. Sie stellen weder eine Gewähr für eine künftige positive Wert- und Preisentwicklung noch für eine positive Entwicklung von ESG-Aspekten dar. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen auf www.swisslife-am.com. Quelle: Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt). Alle Rechte vorbehalten. Kontakt: info@swisslife-am.com. Zürich, September 2023

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

www.swisslife-am.com

