

# Öffnung Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz»

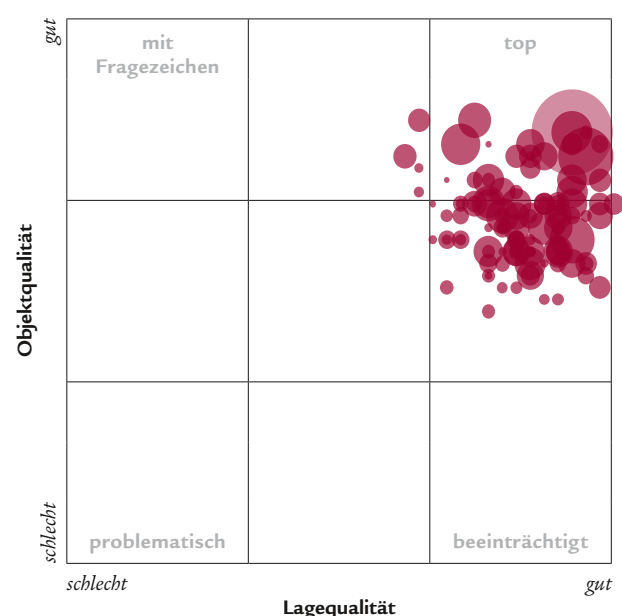
Die Anlagestiftung Swiss Life plant die Ausgabe von Ansprüchen der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» von bis zu rund CHF 250 Millionen.

Das Kapital wird zur Reduktion des Fremdfinanzierungsgrades nach einer kürzlich erfolgten Akquisition eines hochwertigen Portfolios, für den Ankauf weiterer Liegenschaften sowie für nachhaltige Investitionen im Bestand verwendet. Die Zeichnungsfrist dauert vom 1. Februar bis zum 31. März 2022 und die Ausgabe der Ansprüche erfolgt am 4. Mai 2022. Die Öffnung richtet sich an bestehende und neue Anleger, welche gemäss Schweizer Gesetz als steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gelten.

## Selektives Wachstum treibt Performance

Die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» investiert in ertrags- und wertstabile Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen. Die Anlagegruppe blickt auf eine erfreuliche Ertrags- und Wertentwicklung zurück. Der selektive Ausbau des Portfolios mit klarem Fokus auf hohe Qualität hat sich bewährt: Seit der Lancierung im Jahr 2011 konnte die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» eine attraktive Performance von 5,14% pro Jahr verzeichnen (Stand 31. Dezember 2021). Die Anlagegruppe hält per Ende Dezember 2021, nach der kürzlich erfolgten Portfolio-Akquisition, 110 Immobilien mit einem Marktwert von rund CHF 2,2 Milliarden.

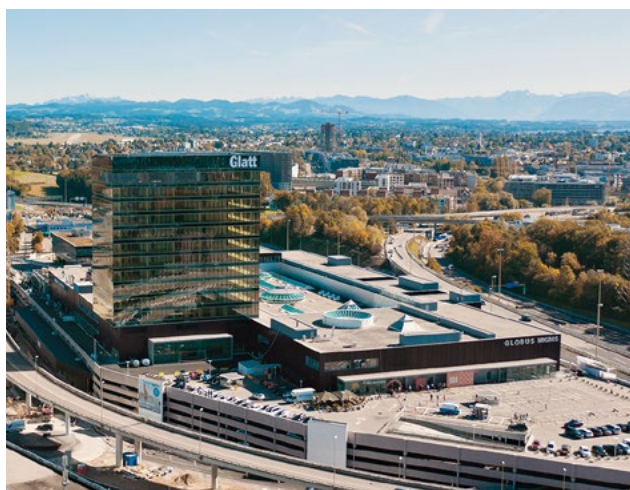
## Qualitätsprofil Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz»



Quelle: Wüest Partner AG

## Bewährtes aktives Immobilienmanagement

Swiss Life Asset Managers verfügt über langjährige Erfahrung und profunde Kompetenzen im Immo-



Das Glattzentrum gehört zu den erfolgreichsten Shopping Center der Schweiz



Zugang Liegenschaft an der Stampfenbachstrasse 57–59 in Zürich

bilienmanagement. Wir betreiben ein aktives Vermietungsmanagement. Dieses umfasst die enge Betreuung unserer Bestandesmieter, die Erarbeitung intelligenter Vermietungs- und Objektstrategien sowie die Neupositionierung von Flächen bzw. gesamten Liegenschaften. Die bereits hohe Vermietungsquote konnte laufend weiter erhöht werden und beträgt per 31.12.2021 überdurchschnittliche 97%.

### Langfristige Entwicklung

Im Dezember 2021 erwarb die Anlagegruppe ein gemischtes Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 350 Millionen. Das Ankaufportfolio besteht aus 18 Liegenschaften mit sehr guter Lage- und Objektqualität in grösseren Schweizer Städten. Der Ankauf stärkt die Portfoliodiversifikation und die Ertragsstabilität. Durch den hohen Anteil der Wohnnutzung des akquirierten Portfolios kann der Liegenschaftsertrag aus der Wohnnutzung von 12% auf 14% erhöht werden. Diese Akquisition und zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand tragen zur kontinuierlichen Verbesserung des Immobilienbestandes und der Ertragsstabilität der Anlagegruppe bei.

### Gute Gründe für eine Investition

- ✓ Immobilienanlagen bleiben im aktuellen Tiefzinsumfeld *dank ihrer Renditedifferenz gegenüber festverzinslichen Anlagen attraktiv*. Das robuste Wirtschaftswachstum stärkt die Nachfrage nach attraktiven Geschäftsliegenschaften
- ✓ *Weiterhin solide Nachfrage* der Mieter nach Geschäftsflächen und Wohnungen sowie stabil tiefe Leerstandsquoten an gut erreichbaren Lagen in Schweizer Gross- und Mittelstädten
- ✓ *Breite Diversifikation* unserer Anlagegruppe bezüglich geografischer Lage, Objektgrösse und Mieterdurchmischung
- ✓ *Anlage zum Nettoinventarwert (NAV)* in Form von einer etablierten, *steuerbefreiten* Anlagegruppe der Anlagestiftung Swiss Life
- ✓ Mehrwert durch *professionelles Immobilien- und Centermanagement* aus einer Hand seitens Swiss Life Asset Managers und Livit AG

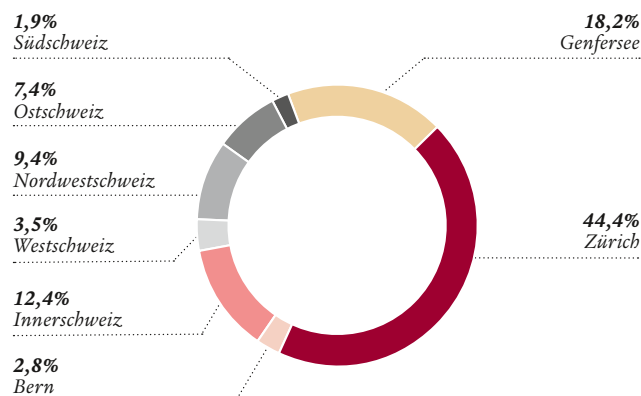
## Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz»

(per 31.12.2021)

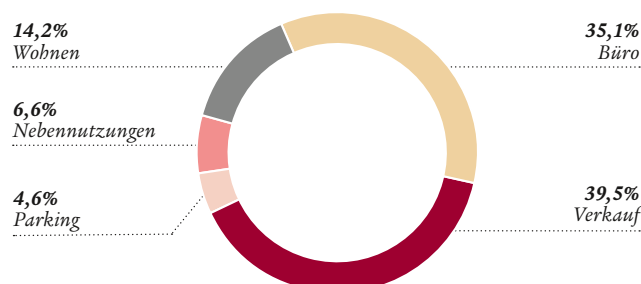
<b>Marktwert</b>	CHF 2199,4 Mio.
<b>Mietzins (brutto) p.a.</b>	CHF 94,62 Mio.
<b>Anzahl Liegenschaften</b>	110
<b>Anzahl Mietobjekte   Nutzfläche</b>	6229   303 858 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen</b>	678
<b>Büros</b>	682
<b>Verkauf</b>	311
<b>Parkplätze und Nebennutzungen</b>	4558

- Investitionen in *direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf kommerzielle Nutzung*. Es kann in rein kommerziell genutzte und gemischt genutzte Liegenschaften mit Wohnanteil investiert werden
- *Ertrags- und wertstabile* Liegenschaften in Schweizer Grossstädten und deren Agglomerationen
- *Qualitatives* Wachstum durch Direktinvestitionen und Sacheinlagen

### Geografische Verteilung



### Nutzungsarten



## Eckdaten der Öffnung

Name	«Geschäftsimmobilien Schweiz»
ISIN   Valor	CH0136837587   13683758
Rechtsform	Anlagestiftung für steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge
Emissionsart	Öffnung mit Zeichnung von Ansprüchen
Emissionsvolumen	Bis zu rund CHF 250 Millionen
Berechnung Ausgabepreis	NAV per 29. April 2022 plus Ausgabekommission
Ausgabekommission	2,0% zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz)
Zeichnungsfrist	1. Februar bis 31. März 2022 (16.00 Uhr)
Ausgabe von Ansprüchen (Valuta)	4. Mai 2022
Benchmark	KGAST Immo Index
Portfoliomanagement	Swiss Life Asset Management AG
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG

### Verantwortungsbewusstes Anlegen

Seit 2018 ist Swiss Life Asset Managers als beauftragter Vermögensverwalter 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.

Ebenfalls seit 2018 nimmt die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» am jährlichen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil. Im GRESB Benchmarking 2021 erzielte die Anlagegruppe drei Sterne und wurde mit dem «Green Star» honoriert als Anerkennung für die gute ESG Integration bei Immobilien-Anlagen.



### GRESB Scoring

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.

### Anlagestiftung Swiss Life

Gegründet 2001 durch die Swiss Life AG, wird der Anlagestiftung Swiss Life aktuell ein Gesamtvermögen von CHF 15 Milliarden von über 680 Pensionskassen und Sammelstiftungen anvertraut. Sie gehört damit zu den fünf grössten Anlagestiftungen und kann mehr als jede dritte 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.

### Selbstbestimmtes Leben

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und zuversichtlich in die Zukunft blicken zu können. Dieses Ziel verfolgen auch die Anlagestiftung Swiss Life und Swiss Life Asset Managers: Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung entwickeln wir zukunftsorientierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Anleger dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen. Dies wiederum hilft ihren Kunden, damit sie langfristig planen und selbstbestimmt handeln können.

### Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung 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, in Frankreich, in Deutschland, in Luxemburg und Grossbritannien zugänglich.

Per 30. Juni 2021 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 274,4 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über CHF 98,9 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager<sup>1</sup> in Europa. Von den insgesamt CHF 274,4 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 81,8 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit der Livit AG insgesamt CHF 28,8 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Juni 2021 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 110,6 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2400 Mitarbeitende in Europa.



Zugang Liegenschaft an der Rue Francois Versonnex 11 in Genéve

<sup>1</sup> INREV Fondsmanager-Umfrage 2021 (verwaltete Vermögen per 31.12.2020)

## Weitere Informationen zu unserer Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz»:



[www.swisslife.ch/anlagestiftung](http://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, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 043 284 79 79 und auf [www.swisslife.ch/anlagestiftung](http://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](http://www.swisslife-am.com) Quelle Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt).

Alle Rechte vorbehalten Kontakt [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)

Verfasser Swiss Life Asset Management AG Herausgeber Anlagestiftung Swiss Life, Postfach, 8022 Zürich  
Telefon 043 284 79 79, [anlagestiftung@swisslife.ch](mailto:anlagestiftung@swisslife.ch), [www.swisslife.ch/anlagestiftung](http://www.swisslife.ch/anlagestiftung)



SwissLife