

Kauf des Glattzentrums

Die Anlagestiftung Swiss Life und Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF erwerben substantielle Miteigentumsanteile.

Per 1. Oktober 2020 fand die Eigentumsübertragung des Glattzentrums statt. Swiss Life erwarb vom Migros-Genossenschaftsbund (MGB) das Einkaufszentrum Glatt für ihre ausgesuchten Drittkundenanlagegefässe. Die neue Miteigentümergeinschaft Glattzentrum besteht aus fünf etablierten Anlagegefässen, welche von Swiss Life Asset Managers verwaltet werden. Damit erhalten die Anleger Zugang zu einem einzigartigen Anlageobjekt mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis.

Das umsatzstärkste Einkaufszentrum der Schweiz

Das Glattzentrum im zürcherischen Wallisellen gehörte im Jahr 2019 mit einem Umsatz von rund 600 Millionen Franken und einer Verkaufsfläche von 53 000 Quadratmetern zu den grössten und beliebtesten Einkaufszentren der Schweiz, was sich auch in der weitaus höchsten Flächenproduktivität aller Schweizer Einkaufszentren¹ und einer Warteliste für Mietinteressenten widerspiegelt. Das Glattzentrum verfügt mit 14 Restaurants und Bars über ein reiches gastronomisches Angebot. Es ist Heimat für Schweizer Traditionsmarken und feiert gleichzeitig immer wieder Premieren mit internationalen Brands. Der hiesige Apple Store war nicht ohne Grund der erste der Schweiz. Die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und die über 4 500 Gratis-Parkplätze machen das Glatt in Wallisellen zum attraktiven Ausflugsziel für die ganze Deutschschweiz.



Das Glattzentrum gehört zu den am besten erschlossenen Lagen der Schweiz.



Das Glattzentrum hat sich zu einem sozialen Marktplatz gemauert.

Migros bekennt sich zu Standort

Für die Mieter im Glattzentrum hat der Verkauf keine weiteren Auswirkungen. Die Migros bekennt sich klar zum attraktiven Standort im Einkaufszentrum Glatt und wird dank langfristiger Mietverträge weiterhin eine hohe Präsenz für die Kundinnen und Kunden beibehalten. Das Center Management des Glattzentrums bestehend aus rund 50 Mitarbeitenden wurde als eigener Teilbereich in die Livit integriert, welche zu Swiss Life Asset Managers gehört. Für die Bewirtschaftung des Einkaufszentrums kann Livit auf umfangreiches Know-how und langjährige Erfahrung zurückgreifen. Swiss Life wird die erfolgreiche Entwicklung des Glattzentrums vorantreiben, um dessen Charakter als eigenständiges Aussenquartier in Zürich zu stärken und dessen Wert als attraktive Anlage zu steigern.

¹Quelle: Shopping Center Marktreport Schweiz 2018

Solide Zukunftsaussichten

Der Strukturwandel im Detailhandel wurde durch Covid-19 weiter beschleunigt. In diesem Kontext müssen sich auch etablierte Einkaufszentren immer wieder neu positionieren. Das Glattzentrum hat sich dabei durch eine gezielte Angebotserweiterung in den wachstumsstarken Bereichen Freizeit, Unterhaltung, Wellness, Medizin, Schönheit, Gesundheit und Gastronomie bereits frühzeitig zu einer eigentlichen Mixed-Use-Destination gewandelt. Dieser Fokus auf Dienstleistungen geht mit einer Transformation zu einem sozialen Marktplatz einher, wo der Mensch und die persönliche Interaktion im Vordergrund stehen. Dies gewährleistet ein weiterhin hohes Kundenaufkommen: Rund 9,1 Millionen Kunden besuchen das Glatt jährlich. Für potenzielle Ladenmieter gibt es Wartelisten. Dies hat sich auch durch COVID-19 nicht geändert.

Gute Gründe für eine Investition:

- Umsatzstärkstes Einkaufszentrum der Schweiz mit einem Umsatz von CHF 600 Mio. (2019)
- Eingebettet in einer der dynamischsten Regionen des Grossraums Zürich und verkehrstechnisch optimal erschlossen (rund 30% der Schweizer Bevölkerung können das Zentrum innert 45 Minuten erreichen)
- Klare Positionierung und Fokus auf die wachstumsstarken Bereiche Freizeit, Unterhaltung, Wellness, Medizin, Schönheit, Gesundheit und Gastronomie
- Hohe Diversifikation mit über 100 Mietern und einem breiten Mix an Nutzungen
- Attraktive risikoadjustierte Rendite
- Durchschnittliche Vertragslaufzeit (WAULT) von 4,7 Jahren
- Lange Warteliste an interessierten Mietern
- Hervorragender Gebäudezustand und nachhaltige Bauweise
- Integriertes Center Management mit langjähriger Expertise

Fünf starke Partner mit langfristigem Anlagehorizont

Die neue Miteigentümergeinschaft Glattzentrum besteht aus fünf etablierten Anlagegefässen mit langfristigem Anlagehorizont, welche von Swiss Life Asset Managers verwaltet werden:

- Anlagegruppe Immobilien Schweiz (Miteigentumsanteil: 41%)
- Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz (Miteigentumsanteil: 26%)
- Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF (Miteigentumsanteil: 19%)
- Deutsches Anlagegefäss (Miteigentumsanteil: 7%)
- Französisches Anlagegefäss (Miteigentumsanteil: 7%)

Die zwei Anlagegruppen der Anlagestiftung Swiss Life richten sich an steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz. Der Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF steht qualifizierten Anlegern offen. Die zwei letzten Anlagegefässe werden in Deutschland bzw. Frankreich vertrieben. Der miterworbene Büroturm wurde als separates Stockwerkeigentum strukturiert und in das Versicherungsportfolio der Swiss Life AG integriert.

Haftungsausschluss: Die vorliegende Publikation enthält Werbung.

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir lehnen jedoch jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Das 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.

Der Kreis der Anleger von Anlagegruppen 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 beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Sämtliche Dokumente zu den Anlagegruppen, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 043 284 79 79 bezogen werden.

Die vollständigen Angaben zum Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF können den Dokumenten entnommen werden, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden. Sie können kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form beim Vertreter in der Schweiz: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, bezogen werden. Zahlstelle ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Der Fonds ist in Luxemburg domiziliert.



SwissLife
Asset Managers