

Öffnung Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG»

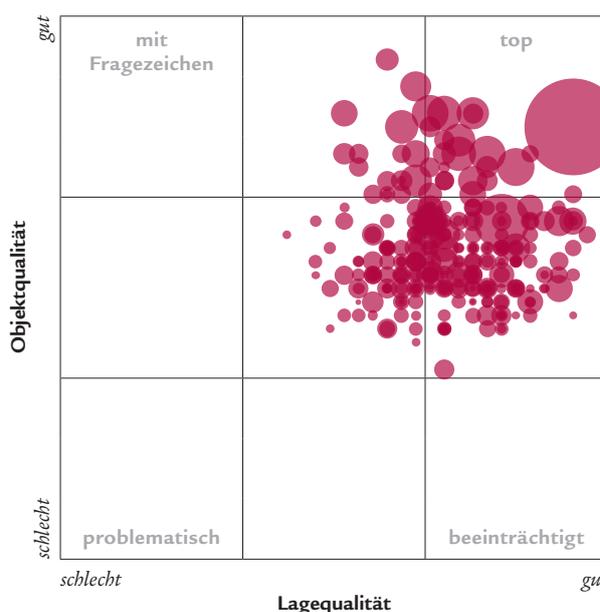
Die Anlagestiftung Swiss Life plant die Ausgabe von Ansprüchen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» von bis zu rund CHF 350 Millionen. Das Kapital wird zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote nach der im Dezember 2022 erfolgten Akquisition eines hochwertigen Wohnportfolios, für den Ankauf weiterer Liegenschaften sowie für nachhaltige Investitionen im Bestand verwendet.

Die Zeichnungsfrist dauert vom 1. Februar bis zum 15. März 2023 und die Ausgabe der Ansprüche erfolgt am 5. April 2023. Die Öffnung richtet sich an bestehende und neue Anleger, welche gemäss Schweizer Gesetz als steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gelten.

Selektives Wachstum treibt Performance

Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» investiert in ertrags- und wertstabile Wohnliegenschaften in den Schweizer Städten und deren Agglomerationen. 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 2009 konnte die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» eine attraktive Performance von 5,57% pro Jahr verzeichnen (Stand 31. Dezember 2022). Die Anlagegruppe hielt per Ende Dezember 2022, nach der kürzlich erfolgten Portfolioakquisition, 269 Immobilien mit einem Marktwert von rund CHF 4,2 Milliarden.

Qualitätsprofil Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG»



Quelle: Wüest Partner AG / Swiss Life Asset Managers

Bewährtes aktives Immobilienmanagement

Swiss Life Asset Managers verfügt über langjährige Erfahrung und profunde Kompetenzen im Immobilienmanagement. Wir betreiben ein aktives Vermietungs-



Zugang Liegenschaft
an der Lustgartenstrasse 14
in St. Gallen

management. 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 im letzten Geschäftsjahr weiter erhöht werden und betrug per 31. Dezember 2022 überdurchschnittliche 98%.

Langfristige Entwicklung

Im Dezember 2022 erwarb die Anlagegruppe ein Wohnimmobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 350 Millionen. Das Ankaufportfolio besteht aus 33 Wohnliegenschaften mit sehr guter Lage- und Objektqualität in Schweizer Städten und deren Agglomerationen. Der Ankauf stärkt die Portfoliodiversifikation und die Ertragsstabilität. Durch den hohen Anteil der Wohnnutzung von 91% des akquirierten Portfolios kann der Liegenschaftsertrag aus der Wohnnutzung von 67% auf 69% 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

- ✓ Weiterhin solide Nachfrage nach **Mietwohnungen** und Geschäftsflächen sowie **stabil tiefe Leerstandsquoten** an gut erreichbaren Lagen in Schweizer Grossstädten und deren Agglomerationen.
- ✓ Immobilienanlagegruppe mit **dedizierter ESG-Strategie** und jährlicher Bewertung der Nachhaltigkeitsspekte durch **Teilnahme am GRESB**.
- ✓ Immobilienportfolio im Core/Core-Plus-Anlagestil mit **überdurchschnittlichem Qualitätsprofil**.
- ✓ **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 der Livit AG.

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG»

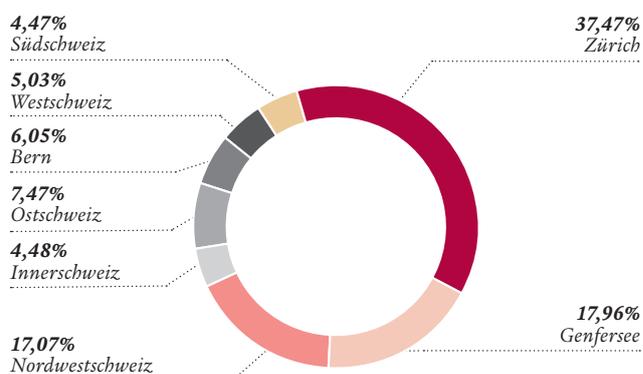
(per 31.12.2022)

Kennzahlen

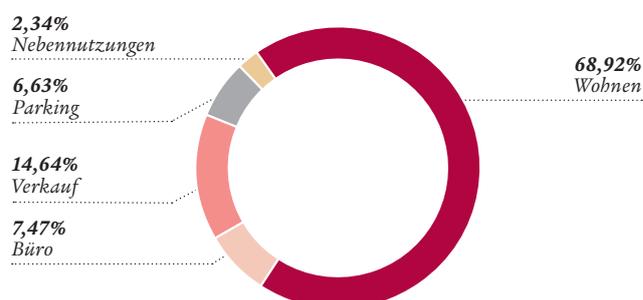
Marktwert	CHF 4163,83 Mio.
Mietzins (brutto) p. a.	CHF 163,41 Mio.
Anzahl Liegenschaften	269
Anzahl Mietobjekte Nutzfläche total	19 146 706 174 m ²
Wohnungen	8024
Büros	274
Verkauf	220
Parkeplätze und Nebennutzungen	10 628

- Investitionen in **direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf Wohnnutzung**. 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

Geografische Verteilung in % des Marktwertes



Nutzungsarten in % des Mietertrages



Eckdaten der Öffnung

Name	«Immobilien Schweiz ESG»
ISIN Valor	CH0106150136 10615013
Rechtsform	Anlagestiftung für steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge
Emissionsart	Öffnung mit Zeichnung von Ansprüchen
Emissionsvolumen	Bis zu rund CHF 350 Millionen
Berechnung Ausgabepreis	NAV per 31. März 2023 plus Ausgabekommission
Ausgabekommission	2,0% zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz)
Zeichnungsfrist	1. Februar bis 15. März 2023 (16.00 Uhr)
Ausgabe von Ansprüchen (Valuta)	5. April 2023
Benchmark	KGAST Immo-Index
Portfoliomanagement	Swiss Life Asset Management AG
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG

Verantwortungsbewusstes Anlegen

Seit 2018 ist Swiss Life Asset Managers als beauftragte Vermögensverwalterin Unterzeichnerin der UN Principles for Responsible Investment. Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) werden bei Swiss Life Asset Managers systematisch in die Anlage- und die 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 «Immobilien Schweiz ESG» am jährlichen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil. Seit 2019 weist die Anlagegruppe jährlich das «Green Star»-Rating aus – eine Anerkennung für die gute ESG-Integration bei Immobilienanlagen.



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 rund CHF 16 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.

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 zukunftsorientierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Kunden 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 165 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, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 30. Juni 2022 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 249,9 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über CHF 99,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager¹ in Europa. Von den insgesamt CHF 249,9 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 88,0 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt CHF 28,5 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Juni 2022 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 116,5 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2500 Mitarbeitende in Europa.

¹ INREV Fondsmanager-Umfrage 2022 (verwaltete Vermögen per 31.12.2021)



Das Glattzentrum gehört zu den erfolgreichsten Shoppingcentern der Schweiz.

Weitere Informationen zu unserer Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG»:



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 Inhalts 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 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

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



SwissLife