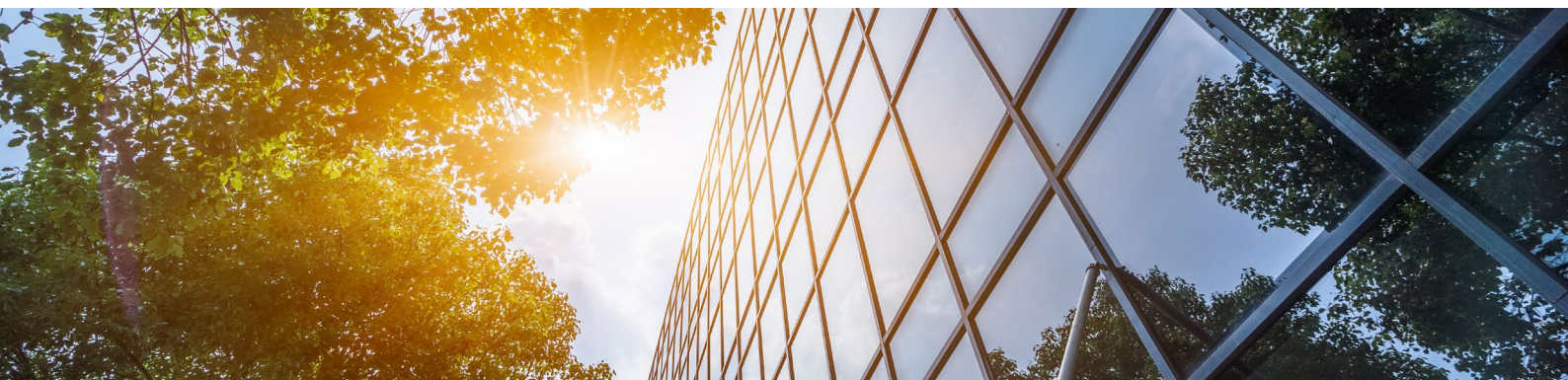




SwissLife

Ouverture Groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG»



La Fondation de placement Swiss Life prévoit l'émission de droits du groupe de placement «*Immobilier Suisse Age et Santé ESG*» jusqu'à hauteur d'environ 100 millions de francs. Le capital servira à réduire le degré de financement tiers, à acquérir de nouveaux biens immobiliers et à réaliser des investissements durables dans le portefeuille. La période de souscription s'étend du 4 octobre au 17 novembre 2023. L'émission des droits aura lieu le 5 décembre 2023. L'ouverture s'adresse aux investisseurs actuels et nouveaux considérés comme institutions de prévoyance exonérées d'impôt au sens de la loi suisse.

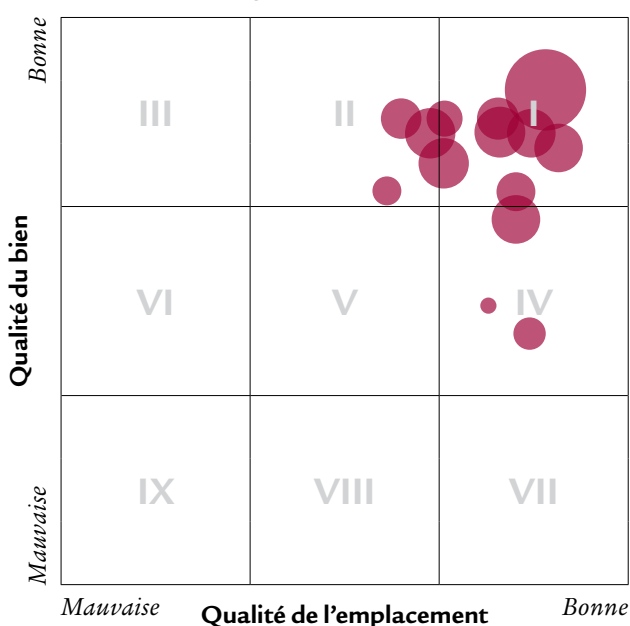
La croissance sélective favorise la performance

Le groupe de placement basé sur la VNI affiche un historique de rendement et de valeur stable et solide. Le développement sélectif du portefeuille, clairement axé sur la qualité, a fait ses preuves: depuis son lancement en 2017, le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» a réalisé une belle performance de 4,96% par an (état au 31 août 2023). Fin août 2023, le groupe de placement comptait 14 biens immobiliers d'une valeur de marché totale d'environ 500 million de francs.

Une gestion immobilière active éprouvée

Swiss Life Asset Managers dispose d'une grande compétence et d'une longue expérience dans le domaine de la gestion immobilière et pratique une gestion locative active en collaboration avec LIVIT AG. Nous gérons les locations de manière active. Cela comprend le suivi étroit des locataires, l'élaboration de stratégies intelligentes concernant le parc immobilier et la location, ainsi que le repositionnement de certaines surfaces ou de biens entiers. Dans un environnement de marché difficile également, la répartition avantageuse des usages ainsi que l'accent mis sur une gestion active des locations se reflètent dans un taux d'occupation de 98,5%, supérieur à la moyenne (état au 31 août 2023).

Profil de qualité Groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG»



Croissance prévue

En décembre 2023, le groupe de placement prévoit l'acquisition d'un immeuble résidentiel adapté aux personnes âgées récemment achevé, d'une valeur de marché d'environ 90 millions de francs. Cette acquisition renforcerait la diversification du portefeuille et la stabilité des rendements. L'immeuble locatif de Regensdorf se distingue par une bonne qualité d'emplacement et d'objet. Les 130 appartements sont entièrement loués. Les cinq bâtiments ont été construits sans obstacles selon la norme SIA-500 et proposent des biens adaptés aux personnes âgées. La résidence est située dans un quartier résidentiel calme et verdoyant idéalement desservi par les transports en commun et à proximité immédiate de commerces et de lieux de détente.

De bonnes raisons d'investir

- **Possibilité d'investissement thématique** attrayante tenant compte de l'évolution démographique.
- Groupe de placement immobilier avec **stratégie ESG dédiée** et évaluation annuelle des aspects de durabilité via la **participation au GRESB**.
- **Coopération à long terme** avec des **partenaires** solides et expérimentés des secteurs de l'immobilier pour seniors, des soins et de la santé.
- **Croissance qualitative** tenant compte des futurs moteurs et de l'évolution de la société.
- **Placement à la valeur nette d'inventaire (VNI)** sous forme d'un groupe de placement établi et **exonéré d'impôt** de la Fondation de placement Swiss Life.
- Valeur ajoutée grâce à une **gestion immobilière professionnelle** assurée d'un seul tenant par Swiss Life Asset Management AG et LIVIT SA

Nouvelle acquisition prévue à Regensdorf



Cage d'escalier



Sud

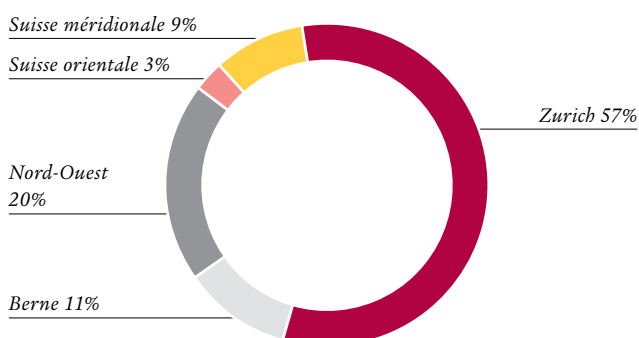
Chiffres clés

Valeur de marché	490,76 mio. CHF
Loyer (brut) p. a.	15,77 mio. CHF*
Nombre de biens	14
Superficie utile totale	53 864 m ²
Logements sans offre de soins stationnaires	76,86%
Nombre de places de soins	127

au 31.08.2023 (* au 31.03.2023)

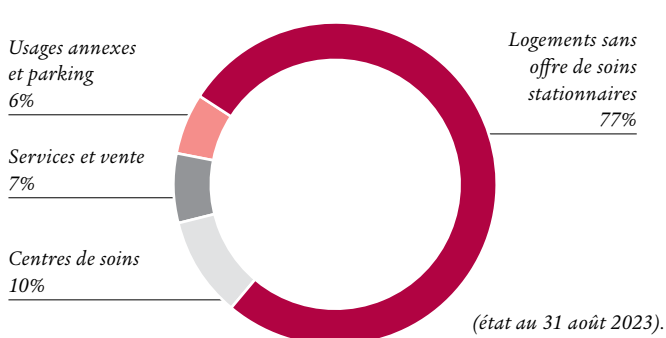
Répartition géographique

en % de la valeur de marché



Types d'usage

En % du revenu locatif



Données clés sur l'ouverture

Nom	Groupe de placement Immobilier Suisse Age et Santé ESG
ISIN / no de valeur	CH0385556482 38555648
Forme juridique	Fondation de placement pour institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt
Date de lancement	30 novembre 2017
Type d'émission	Ouverture avec souscription de droits
Volume d'émission	env. 100 millions de CHF
Calcul du prix d'émission	VNI au 30 novembre 2023 plus commission d'émission
Commission d'émission	1,0% ¹ en faveur du groupe de placement (protection antidilution)
Période de souscription	Du 4 octobre au 17 novembre 2023 (16h00)
Emission de droits (date de valeur)	Mardi 5 décembre 2023
Utilisation du produit d'émission	Le capital servira à réduire le degré de financement tiers, à acquérir de nouveaux biens immobiliers et à réaliser des investissements durables dans le portefeuille.
Indice de référence	KGAST Immo-Index
Organe de gestion	Swiss Life Asset Management SA
Gestion de portefeuille	Swiss Life Asset Management SA
Expert chargé des estimations	Wüest Partner AG

¹ En raison du transfert prévu d'un seul objet dans un canton avec des taxes de mutation avantageuses, la commission d'émission pour assurer la protection contre la dilution peut être réduite de généralement 2% à 1%.

Principaux avantages

- ✓ Investissements dans des biens immobiliers détenus directement en Suisse, avec accent sur les immeubles résidentiels adaptés aux personnes âgées, les établissements de soins, les biens immobiliers dédiés à la santé et les établissements de promotion de la santé. Possibilité d'investir dans un groupe de placement avec une part d'habitation élevée.
- ✓ Portefeuille avec statut «Green Star» du GRESB.
- ✓ Biens immobiliers à revenus et valeur stables et situés dans les grandes villes suisses et leurs agglomérations.
- ✓ Croissance qualitative grâce à des investissements directs et à des apports en nature.

Investissement responsable

Depuis 2018, Swiss Life Asset Managers opère en tant que gestionnaire de fortune signataire des Principes de l'ONU pour l'investissement responsable. Chez Swiss Life Asset Managers, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont systématiquement intégrés aux processus de placement et de gestion des risques. Les critères correspondants sont pris en compte tant dans l'acquisition que dans la gérance.



G R E S B
★ ★ ★ ★ ☆ 2023

Le GRESB est une entreprise industrielle qui évalue la performance des fonds immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Chaque année, il examine la performance en matière de durabilité des placements en immobilier dans les portefeuilles de Swiss Life Asset Managers.

Depuis 2018 également, le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» participe au benchmark annuel GRESB. Depuis 2019, le groupe de placement affiche chaque année la notation «Green Star», ce qui témoigne de la bonne intégration des critères ESG dans les placements immobiliers.

Fondation de placement Swiss Life

Fondée en 2001 par Swiss Life SA, la Fondation de placement Swiss Life dispose actuellement d'une fortune totale de près de 17 milliards de francs confiée par environ 700 caisses de pensions et fondations collectives. Elle fait ainsi partie des cinq plus grandes fondations de placement. La Fondation de placement Swiss Life est représentée au sein de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (KGAST) et contrôlée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance influe significativement sur sa philosophie de placement. Le maintien de la valeur, la réalisation de rendements stables sur le long terme et la gestion responsable des risques sont mis au premier plan. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à une clientèle tierce en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2023, Swiss Life Asset Managers gère 250,1 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 105,4 milliards de francs dans les affaires pour le compte de tiers. Swiss Life Asset Managers est en outre un gestionnaire immobilier de premier plan¹ en Europe. Sur les 250,1 milliards de francs d'actifs sous gestion, 88,9 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,9 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Fin juin 2023, elle gère ainsi des biens immobiliers pour une valeur totale de 110,8 milliards de francs.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2200 collaboratrices et collaborateurs en Europe.

¹ Enquête 2023 de l'INREV sur les gérants de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2022).

Vivre en toute liberté de choix

Swiss Life permet à chacun de vivre en toute liberté de choix et d'envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers: nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Grâce à nos connaissances et à notre

expérience, nous développons des solutions de placement tournées vers l'avenir. Nous aidons ainsi notre clientèle à atteindre ses objectifs de placement à long terme. Cela permet ensuite à sa clientèle de planifier à long terme et d'agir en toute liberté de choix.

Le prospectus est disponible à l'adresse suivante: www.swisslife.ch/fondationdeplacement.

Auteur: Swiss Life Asset Management AG

Editeur: Fondation de placement Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, Téléphone 043 547 71 11, fondationdeplacement@swisslife-am.com, www.swisslife.ch/fondationdeplacement

Clause de non-responsabilité

La présente publication intègre du contenu publicitaire. Ce document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Cependant, nous ne pouvons nous porter garants de son contenu et de son exhaustivité et ne répondons pas des pertes résultant de l'usage de ces informations. Les performances passées ne présumant en rien des performances actuelles ou futures. Elles ne constituent en aucun cas une garantie pour la performance future ou le capital. Le présent document peut contenir des «informations prospectives» qui reflètent notre évaluation et nos attentes à un moment donné, différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence pouvant toutefois mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos prévisions. Les informations contenues dans le présent document ont un but uniquement informatif et ne doivent pas être considérées comme des documents contractuels ou des conseils en placement. Le cercle des investisseurs des groupes de placement de la Fondation de placement Swiss Life est limité aux institutions du 2e pilier et du pilier 3a, aux autres institutions exonérées d'impôt sises en Suisse dont la finalité sert la prévoyance professionnelle ainsi qu'aux personnes qui gèrent des placements collectifs pour ces institutions, qui sont contrôlées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation exclusivement des avoirs pour ces institutions. Tous les documents servant de base juridique à un éventuel investissement peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, tél. 043 547 71 11 et sur www.swisslife.ch/fondationdeplacement. Les informations, données et analyses sur l'évolution passée des valeurs et des prix ainsi que sur les aspects ESG ne doivent pas être considérées comme des indications ou garanties pour les évolutions, analyses ou prévisions futures. L'évolution passée des aspects ESG ne doit pas être considérée comme une indication ou une garantie pour les analyses ou prévisions futures. Elle ne garantit en aucun cas une évolution positive future des valeurs, des prix ou des aspects ESG. «Swiss Life Asset Managers» est le nom de marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life. Plus d'informations sur www.swisslife-am.com. Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. Interlocuteurs: info@swisslife-am.com. Zurich, septembre 2023

Vous trouverez de plus amples informations sous:

www.swisslife-am.com

