

Ouverture groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse»

La Fondation de placement Swiss Life prévoit l'émission de droits du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» à hauteur d'environ 250 millions de francs.

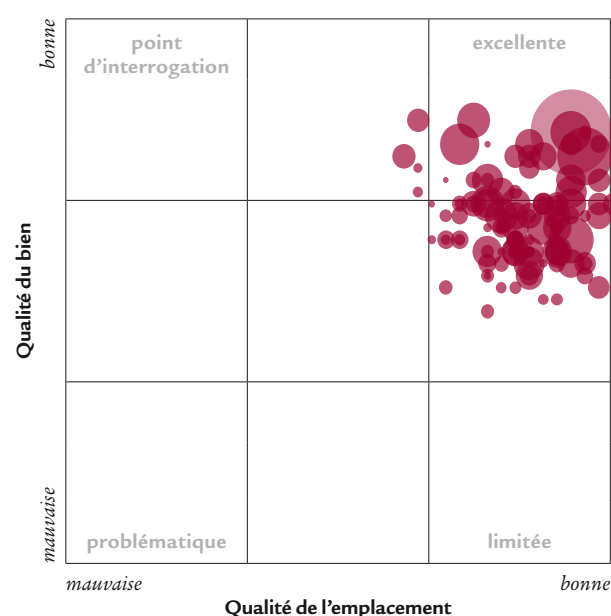
Le capital servira à réduire le degré de financement tiers suite à l'acquisition récente d'un portefeuille haut de gamme, à acquérir d'autres biens immobiliers et à réaliser des investissements durables dans le portefeuille.

La période de souscription s'étend du 1^{er} février au 31 mars 2022 et l'émission des droits aura lieu le 4 mai 2022. 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

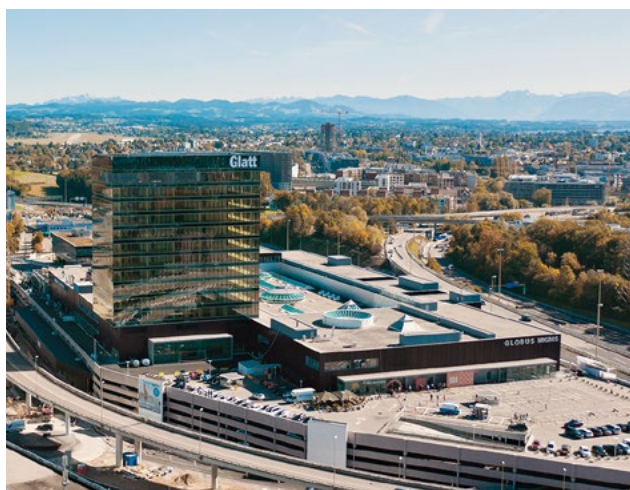
Le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» investit dans des biens commerciaux aux revenus et à la valeur stables situés à des emplacements centraux. Il affiche un bel historique de rendement et de valeur. Le développement sélectif du portefeuille, clairement axé sur un haut niveau de qualité, a fait ses preuves: depuis son lancement en 2011, le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» a enregistré une belle performance de 5,14% par an (état au 31 décembre 2021). Après l'acquisition récente du portefeuille, le groupe de placement comptait, fin décembre 2021, 110 biens pour une valeur de marché d'environ 2,2 milliards de francs.

Profil de qualité du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse»



Une gestion immobilière active éprouvée

Swiss Life Asset Managers dispose d'une grande compétence et d'une longue expérience dans le domaine de la



Le Glattzentrum est l'un des centres commerciaux les plus populaires de Suisse



Nouveau bien situé Stampfenbachstrasse 57-59 à Zurich

gestion immobilière. 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 certains immeubles. Le taux d'occupation déjà élevé a pu être continuellement augmenté, et s'établissait au 31 décembre 2021 à 97%, un chiffre supérieur à la moyenne.

Evolution à long terme

En décembre 2021, le groupe de placement a acquis un portefeuille immobilier mixte d'une valeur de marché d'environ 350 millions de francs. Le portefeuille acquis se compose de 18 biens immobiliers de grande qualité en termes d'emplacement et de substance dans les grandes villes de Suisse. Cette acquisition renforce la diversification du portefeuille et la stabilité des rendements. En raison de la part élevée d'usage résidentiel du portefeuille acquis, les revenus provenant des surfaces d'habitation peuvent être augmentés de 12% à 14%. Cette acquisition et de nombreuses activités d'assainissement au sein du portefeuille contribuent à l'amélioration continue du parc immobilier et à la stabilité des rendements du groupe de placement.

De bonnes raisons d'investir

- ✓ Dans l'environnement actuel de faiblesse des taux, les placements immobiliers *demeurent attrayants grâce à leur différence de rendement vis-à-vis des placements à rémunération fixe*. La solide croissance économique renforce la demande d'immeubles commerciaux attrayants
- ✓ *Demande toujours soutenue* des locataires en surfaces commerciales et appartements, et taux de vacance durablement faibles aux emplacements bien desservis dans les grandes et moyennes villes suisses
- ✓ *Large diversification* de notre groupe de placement en termes d'emplacement géographique, de taille des biens et de mix de locataires
- ✓ *Placement à la valeur nette d'inventaire (VNI)* sous forme de deux groupes de placement établis et *exonérés d'impôt* de la Fondation de placement Swiss Life
- ✓ Valeur ajoutée grâce à une *gestion immobilière et un Center management professionnels* assurés par Swiss Life Asset Managers et Livit SA

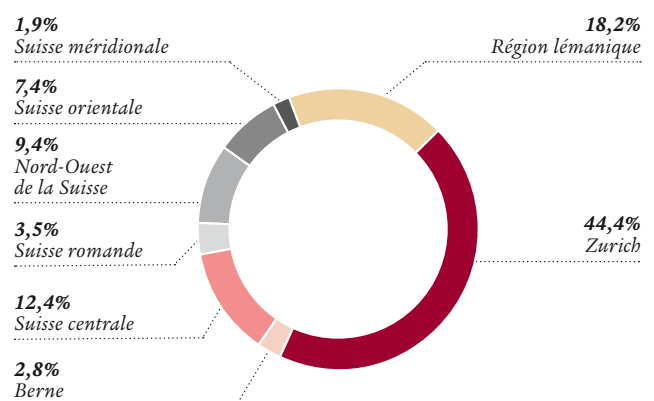
Groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse»

(au 31 décembre 2021)

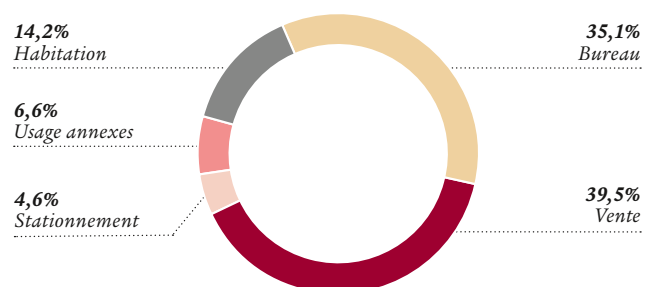
Valeur de marché	2199,4 mio. de CHF
Loyer (brut) p.a.	94,62 mio. de CHF
Nombre de biens	110
Nombre de biens locatifs	6229
Surface utile totale	303 858 m ²
Appartements	678
Bureaux	682
Vente	311
Places de parking et usages annexes	4558

- Investissements dans des *biens immobiliers détenus directement en Suisse, axés sur l'usage commercial*. Les placements peuvent porter sur des immeubles à usage commercial uniquement ou à usage mixte avec une part d'habitation
- *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

Répartition géographique



Types d'utilisation



Données principales sur l'ouverture

Nom	«Immeubles commerciaux Suisse»
ISIN n° de valeur	CH0136837587 13683758
Forme juridique	Fondation de placement pour institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt
Type d'émission	Ouverture avec souscription de droits
Volume d'émission	Jusqu'à 250 millions de francs environ
Calcul du prix d'émission	VNI au 29 avril 2022 plus commission d'émission
Commission d'émission	2,0% en faveur du groupe de placement (protection antidilution)
Période de souscription	Du 1 ^{er} février au 31 mars 2022 (16h00)
Emission de droits (date de valeur)	4 mai 2022
Indice de référence	Immo Index KGAST
Gestion de portefeuille	Swiss Life Asset Management SA
Expert en évaluation immobilière	Wüest Partner AG

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 (Principles for Responsible Investment). 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. Dans les affaires de placement avec des biens immobiliers, les critères correspondants sont pris en compte dans le cadre tant de l'acquisition que de la gérance. Depuis 2018 également, le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» participe au benchmark annuel GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Dans le benchmark GRESB 2021, le groupe de placement a obtenu trois étoiles et a été récompensé d'une «Green Star» qui témoigne de la bonne intégration des critères ESG dans les placements immobiliers.



GRESB Scoring

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.

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 15 milliards de francs confiée par plus de 680 caisses de pensions et fondations collectives. Elle fait ainsi partie des cinq plus grandes fondations de placement et compte plus d'une institution de prévoyance suisse sur trois parmi ses investisseurs. 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).

Vivre en toute liberté de choix

Swiss Life permet à chacun de vivre selon ses propres choix et d'envisager l'avenir en toute confiance. La Fondation de placement Swiss Life et Swiss Life Asset Managers poursuivent également cet objectif: nous réfléchissons 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 nos investisseurs à atteindre leurs objectifs de placement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et d'agir en toute liberté de choix.

Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 160 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance influence 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 des clients tiers en Suisse, France, Allemagne ainsi qu'au Luxembourg et au Royaume-Uni.

Au 30 juin 2021, Swiss Life Asset Managers gère 274,4 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 98,9 milliards de francs pour les affaires pour le compte de tiers. Swiss Life Asset Managers est en outre un gestionnaire immobilier de premier plan¹ en Europe. Sur les 274,4 milliards de francs d'actifs sous gestion, 81,8 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 28,8 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Fin juin 2021, elle gère ainsi des biens immobiliers pour une valeur totale de 110,6 milliards de francs.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2400 collaborateurs en Europe.



Nouveau bien situé Rue François-Versonnex 11 à Genève

¹ Enquête INREV 2021 sur les gérants de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2020)

Informations complémentaires sur notre groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse»:



www.swisslife.ch/fondationdeplacement

Clause de non-responsabilité

La présente publication a un contenu publicitaire. Le présent 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 présument 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 2^e 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 constituant la base légale dans le cadre d'éventuels placements peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement Swiss Life, case postale, 8022 Zurich, tél. 043 284 79 79 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

Auteur Swiss Life Asset Management SA **Editeur** Fondation de placement Swiss Life, Case postale, 8022 Zurich
Téléphone 043 284 79 79, fondationdeplacement@swisslife.ch, www.swisslife.ch/fondationdeplacement



SwissLife