

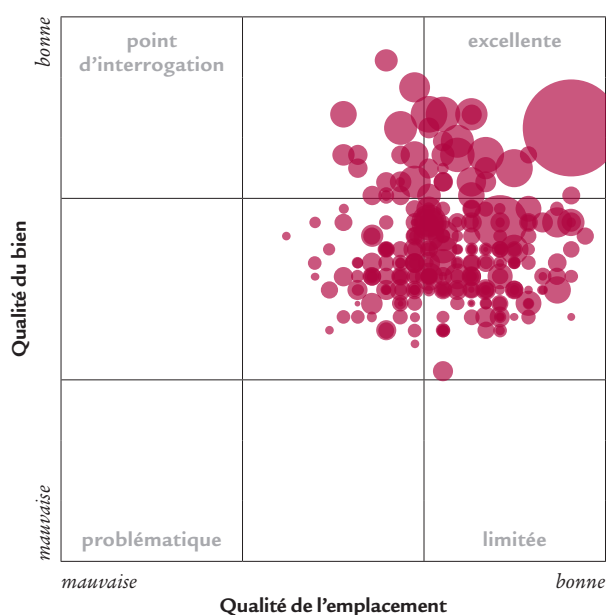
Ouverture Groupe de placement «Immobilier Suisse ESG»

La Fondation de placement Swiss Life prévoit l'émission de droits du groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» jusqu'à hauteur d'environ 350 millions de francs. Le capital servira à réduire le degré de financement tiers suite à l'acquisition en décembre 2022 d'un portefeuille de biens résidentiels haut de gamme, à acquérir d'autres biens immobiliers et à réaliser des investissements durables dans le portefeuille. La période de souscription s'étendra du 1^{er} février au 15 mars 2023 et l'émission des droits aura lieu le 5 avril 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 «Immobilier Suisse ESG» investit dans des biens résidentiels présentant des revenus et une valeur stables, situés dans les villes suisses et leurs agglomérations. 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 2009, le groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» a enregistré une performance attrayante de 5,57% par an (état au 31 décembre 2022). Après l'acquisition récente du portefeuille, le groupe de placement comptait, fin décembre 2022, 269 biens pour une valeur de marché d'environ 4,2 milliards de francs.

Profil de qualité du groupe de placement «Immobilier Suisse ESG»



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. Nous gérons les locations de manière active. Cela comprend le suivi étroit des locataires, l'élaboration de stratégies intelligentes concernant le



Nouveau bien à la
Lustgartenstrasse 14
à Saint-Gall

parc immobilier et la location, ainsi que le repositionnement de certaines surfaces ou de biens entiers. Le taux d'occupation déjà élevé a pu être encore augmenté au cours de l'exercice écoulé et atteignait au 31 décembre 2022 un taux supérieur à la moyenne de 98%.

Evolution à long terme

En décembre 2022, le groupe de placement a acquis un portefeuille d'actifs résidentiels d'une valeur de marché d'environ 350 millions de francs. Le portefeuille acquis se compose de 33 biens résidentiels présentant une excellente qualité d'emplacement et d'objet dans des villes suisses et leurs agglomérations. Cette acquisition renforce la diversification du portefeuille et la stabilité des rendements. En raison de la part élevée d'usage résidentiel du portefeuille acquis (91%), les revenus provenant des surfaces d'habitation peuvent être augmentés de 67% à 69%. 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

- ✓ Demande toujours solide en **logements locatifs** et en surfaces commerciales, **taux de vacance durablement faibles** dans des emplacements bien desservis dans les grandes villes suisses et leurs agglomérations.
- ✓ Groupe de placement immobilier avec **stratégie ESG dédiée** et évaluation annuelle des aspects de durabilité via la **participation au GRESB**.
- ✓ Portefeuille immobilier dans un style de placement Core/Core Plus et affichant un **excellent profil de qualité**.
- ✓ **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 d'un groupe de placement établi et **exonéré 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 «Immobilier Suisse ESG»

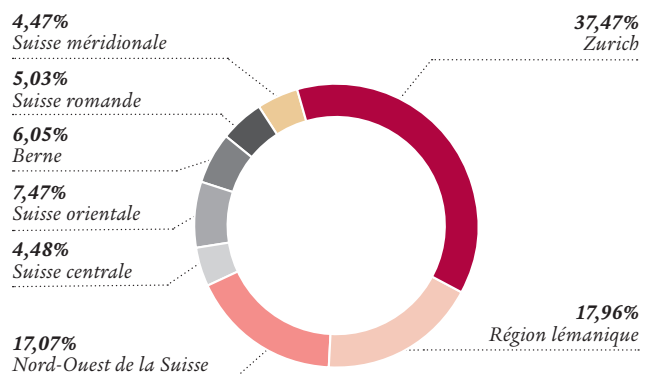
(au 31.12.2022)

Chiffres clés

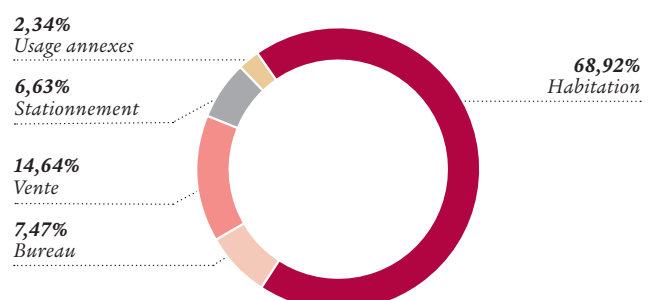
Valeur de marché	4163,83 mio. de CHF
Loyer (brut) p. a.	163,41 mio. de CHF
Nombre de biens	269
Nombre de biens locatifs	19 146
Surface utile totale	706 174 m ²
Appartements	8024
Bureaux	274
Vente	220
Places de parking et usages annexes	10 628

- Investissements dans des **biens immobiliers détenus directement en Suisse, axés sur l'usage résidentiel**. 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

Répartition géographique en % de la valeur de marché



Types d'utilisation en % des revenus locatifs



Données principales sur l'ouverture

Nom	«Immobilier Suisse ESG»
ISIN n° de valeur	CH0106150136 10615013
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 350 millions de francs environ
Calcul du prix d'émission	VNI au 31 mars 2023 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 15 mars 2023 (16h00)
Emission de droits (date de valeur)	5 avril 2023
Indice de référence	KGAST Immo Index
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 «Immobilier Suisse ESG» participe au benchmark annuel GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). 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.



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 près de 16 milliards de francs confiée par environ 700 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 deux 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. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers: 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 notre clientèle à atteindre ses objectifs de placement à long terme. Cela permet ensuite à leur clientèle 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 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 des clients tiers en

Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2022, Swiss Life Asset Managers gérait 249,9 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 99,7 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 249,9 milliards de francs d'actifs sous gestion, 88,0 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 28,5 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Fin juin 2022, elle gérait ainsi des biens immobiliers pour une valeur totale de 116,5 milliards de francs.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2500 collaborateurs et collaboratrices en Europe.

¹ Enquête INREV 2022 sur les gérants de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2021)



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

Informations supplémentaires sur notre groupe de placement «Immobilier Suisse ESG»:



www.swisslife.ch/fondationdeplacement

Clause de non-responsabilité

La présente publication intègre du contenu publicitaire. Elle a été établie 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.

Elles 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 la présente publication 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 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 la page 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, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, téléphone 043 547 71 11, fondationdeplacement@swisslife-am.com, www.swisslife.ch/fondationdeplacement



SwissLife