



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Kapitalerhöhung Dezember 2020

Zürich, September 2020



Avenue de l'Avant-Poste 1, Lausanne

Agenda

1 Investment Highlights der Kapitalerhöhung

2 Bisherige Geschäftstätigkeit

3 Bestehendes Portfolio und Zugangsportfolio

4 Markteinschätzung

5 Anhang

Investment Highlights der Kapitalerhöhung



Die Kapitalerhöhung dient dem Erwerb eines hochwertigen Liegenschaftsportfolios in Höhe von rund CHF 500 Mio. mit einem Wohnanteil von rund 85% und Fokus auf die wirtschaftsstarke Regionen. Das Bestandesportfolio generiert direkt ab Übertrag Erträge.



Überdurchschnittliche Performance des Immobilienfonds seit Lancierung (8.85% p.a.)



Zugang zu einem Immobilienportfolio mit überdurchschnittlichem Qualitätsprofil und hoher Ertragsstabilität



Breite Diversifikation bezüglich geographischer Lage, Nutzung, Objektgrösse und Mieterdurchmischung



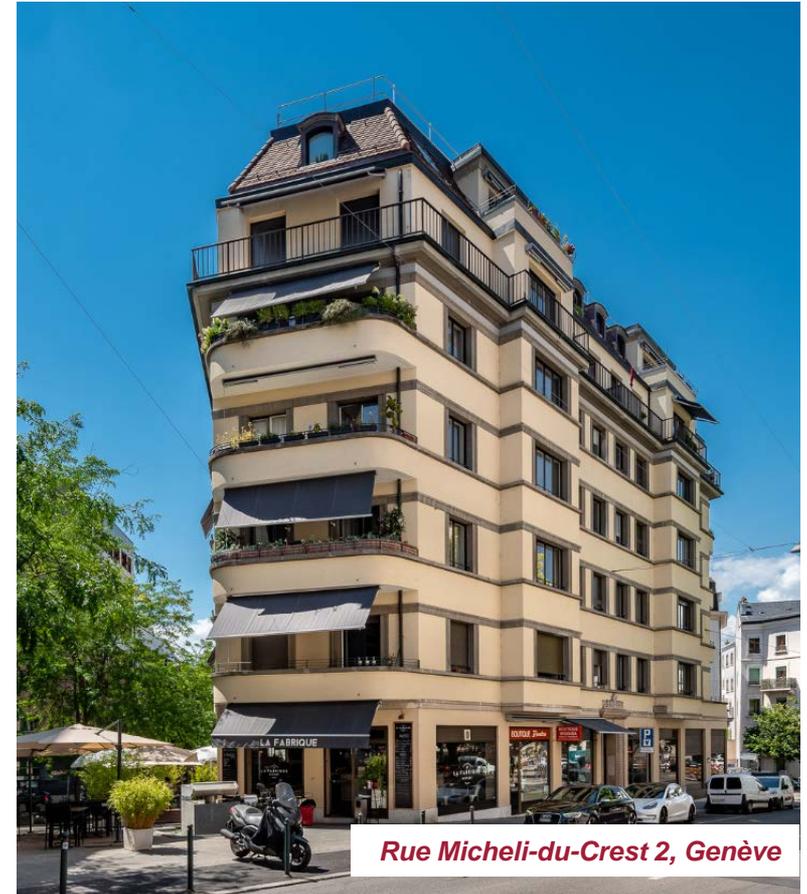
Steuroptimierte Fondsstruktur – Ausschüttungen für Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz im Allgemeinen steuerfrei



Mehrwert durch professionelles Immobilienmanagement (Livit AG) und Asset Management durch grössten und am längsten investierten Vermögensverwalter für CH-Immobilien (Swiss Life Asset Management AG) aus einer Hand

Facts & Figures, nach Portfoliokauf

Wohnanteil (gemessen am Mietertrag)	rund 66 %
Hauptmieterträge aus der Region Zürich, Genfersee und Nordwestschweiz	rund 70%
Standort- und Liegenschaftsqualität nach Wüest Partner	mehrheitlich «Topliegenschaften»
Mietausfallquote [2018/2019]	3.11%
Anzahl Mieter mit Anteil am Mietertrag > 4%	0
Ausschüttung pro Anteil [2018/2019]	CHF 2.60
Ausschüttungsrendite auf OTC-Kurs [2018/2019]	2.17%
Swiss Life Track Record Immobilien Schweiz	über 125 Jahre
Mitarbeitende in der Schweiz (inkl. Livit)	1'200



Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Bisherige Geschäftstätigkeit

Fokussierte Anlagestrategie

Anlagegrundsätze

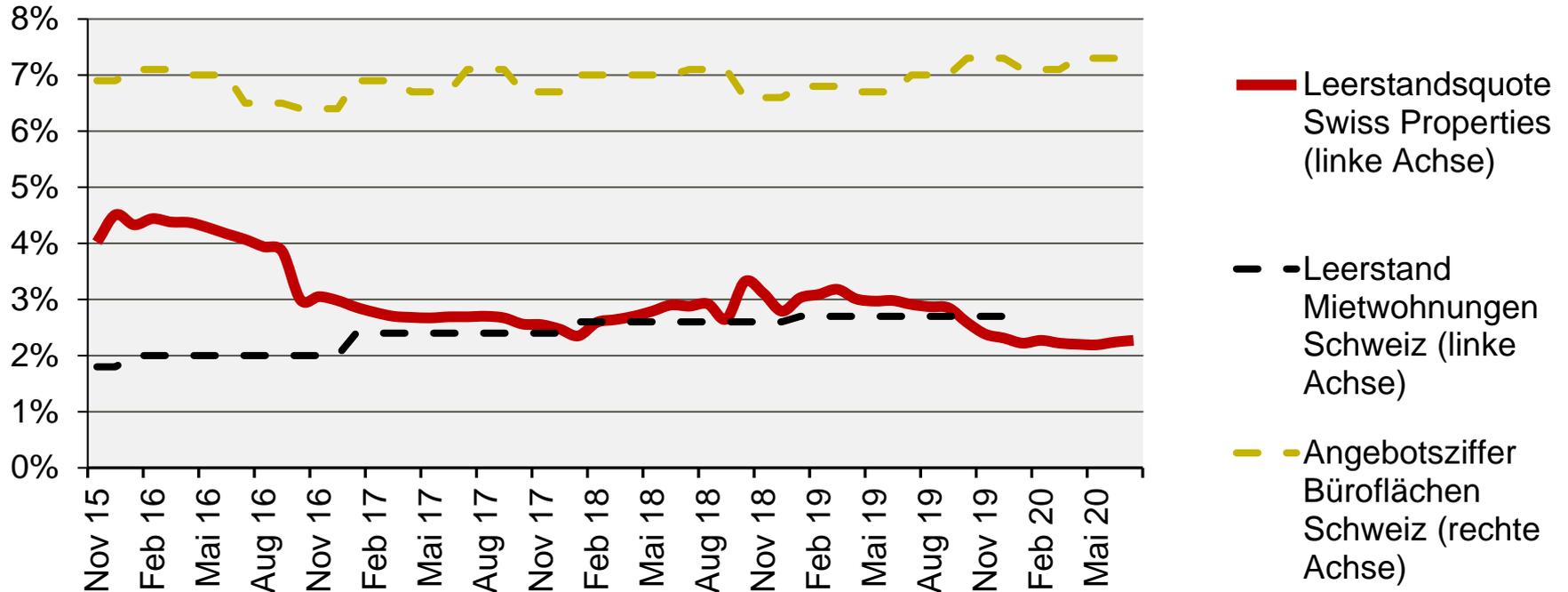
- Core/Core+ Anlagestrategie
- Fokus auf Wohnnutzung und qualitativ hochstehende Geschäftsliegenschaften
- Ertrags- und wertstabile Immobilieninvestitionen an guten Lagen
- Hohe Diversifikation hinsichtlich geographischer Verteilung, Nutzungsart, Grösse und Mietermix
- Direkter Immobilienbesitz (Besteuerung auf Ebene Fonds, Steuerbefreiung für Schweizer Anleger)

Strategische Allokation

Wohnnutzung	50% – 75%
Kommerzielle Nutzung	25% – 50%
Projektentwicklungen	0% – 20%
Ziel-Fremdfinanzierungsgrad	0% – 30%

Leerstandsentwicklung

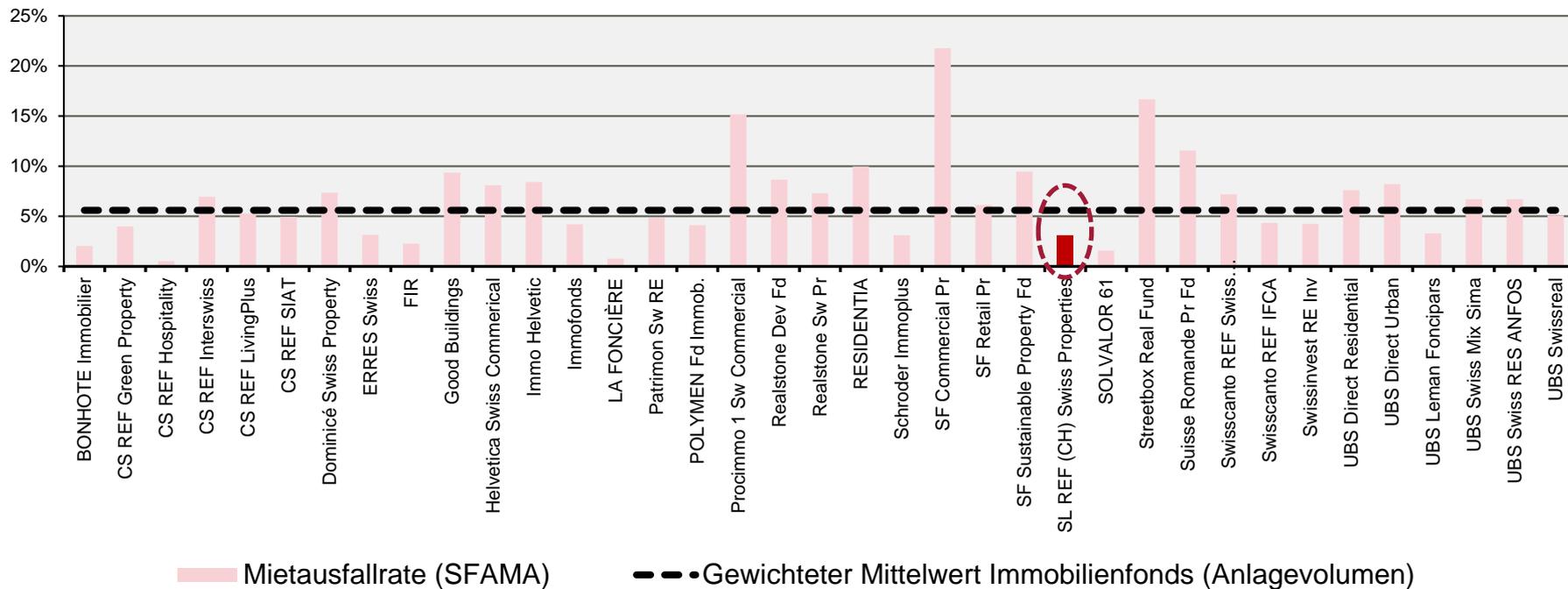
Asset Management mit Fokus auf nachhaltige Vermietung



Trotz anspruchsvollem Marktumfeld konnte der Leerstand sukzessiv reduziert werden.

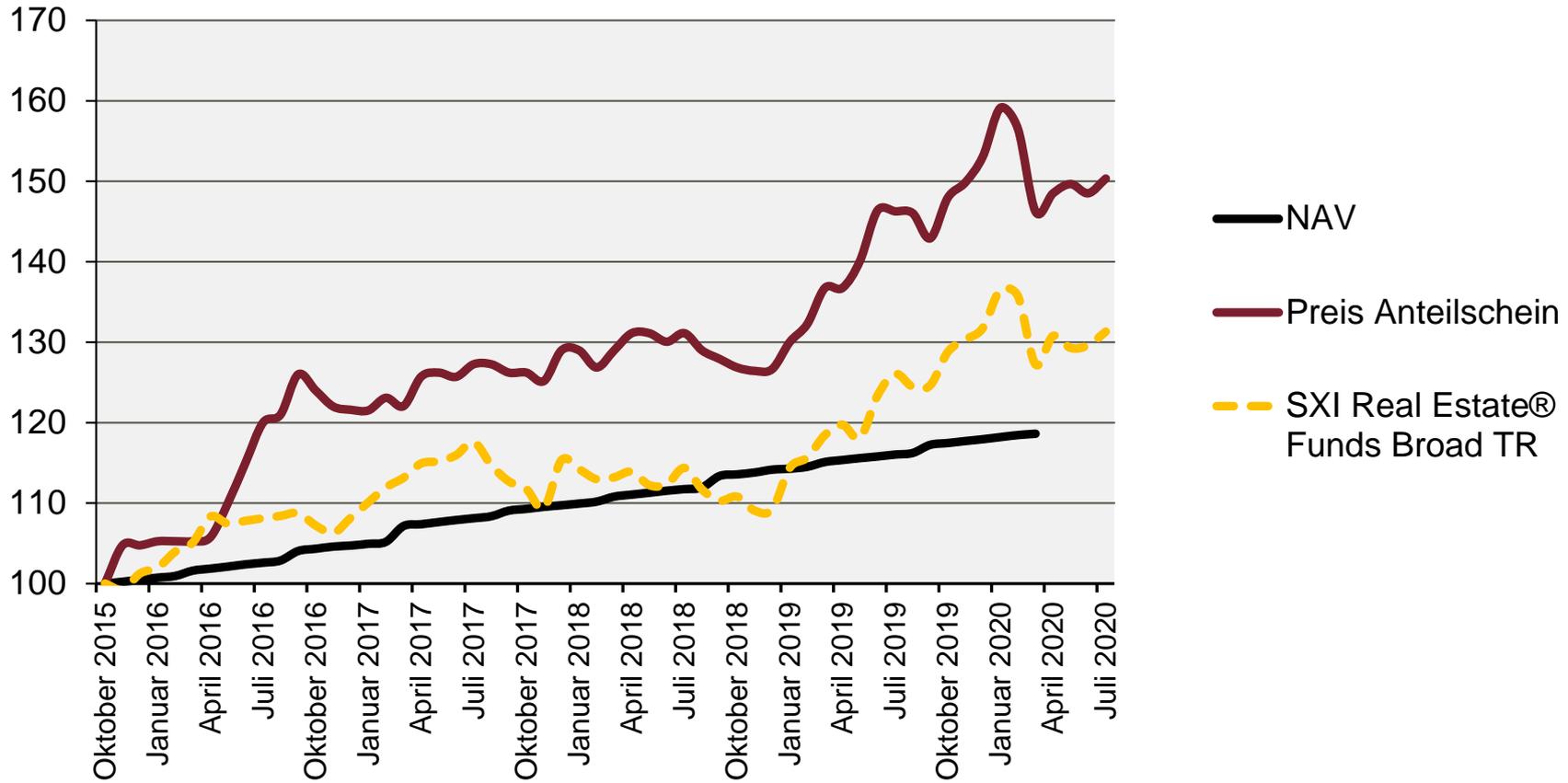
Leerstandsvergleich

Unser Asset Management-Ansatz trägt Früchte



Swiss Life REF (CH) Swiss Properties zeichnet sich durch eine hohe Vermietungsquote aus.

Überzeugende Performance (indexiert)



Total Return zum Benchmark

	<i>YTD (30.06.)</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Durchschnitt p.a. seit Lancierung (02.11.2015)</i>	<i>Lancierung</i>
Swiss Life REF (CH) Swiss Properties	-1.79%*	20.87%*	-1.81%*	6.08%*	8.96% p.a.*	02.11.2015
SXI Real Estate® Funds Broad TR	-0.35%	20.67%	-5.32%	6.60%	5.90% p.a.	03.01.1995

* Basis ausserbörslicher Kurs bis Kotierung und nach Kotierung Börsenkurs

Nachhaltigkeit bei Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Kennzahlen

15

Liegenschaften mit nachhaltigen Heizsystemen

7

Energetische Sanierungen durchgeführt in den letzten 2 Jahren

7

Energetische Sanierungen geplant in den nächsten 2 Jahren



GRESB®s Green Star



61

GRESB® Rating



Portrait Buchs (SG), Bahnhofstrasse 47/49

Baujahr: 2013



MINERGIE®



Wärmeerzeugung:
Fernwärme



Dachbegrünungen



Bewertung Zustand
gemäss W&P: 4.5

Geschäftsjahre seit Lancierung

<i>Geschäftsjahre</i>	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>	<i>2016/2017</i>	<i>2015/2016</i>
Mietausfallrate	3.11%	2.65%	2.67%	3.86%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.97%	69.53%	69.54%	68.54%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.82%	0.83%	0.83%	0.82%
Anzahl Liegenschaften	88	48	46	45
Marktwert der Liegenschaften (CHF)	1'262 Mio.	674 Mio.	639 Mio.	595 Mio.
Fondsanteile	9'000'000	5'400'000	5'400'000	4'500'000
Durchschnittlicher Diskontsatz (netto, real)	2.87%	3.10%	3.25%	3.47%
Anlagerendite	3.42%	3.96%	4.84%	4.04%
Ausschüttung pro Anteil	CHF 2.60	CHF 2.60	CHF 2.60	CHF 2.60
Ausschüttungsrendite (bezogen auf OTC- bzw. Börsenkurs)	2.04%	2.17%	2.15%	2.25%

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Bestehendes Portfolio und Zugangsportfolio

Eckdaten Portfolio (inkl. Zugangsportfolio)



144 Liegenschaften



Wert Immobilienportfolio
rund CHF 1'750 Mio.



Mietzinseinnahmen (soll)
CHF 72 Mio.



rund 3'000 Wohnungen



Wohnanteil
rund 66%



Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit
2.8 Jahre



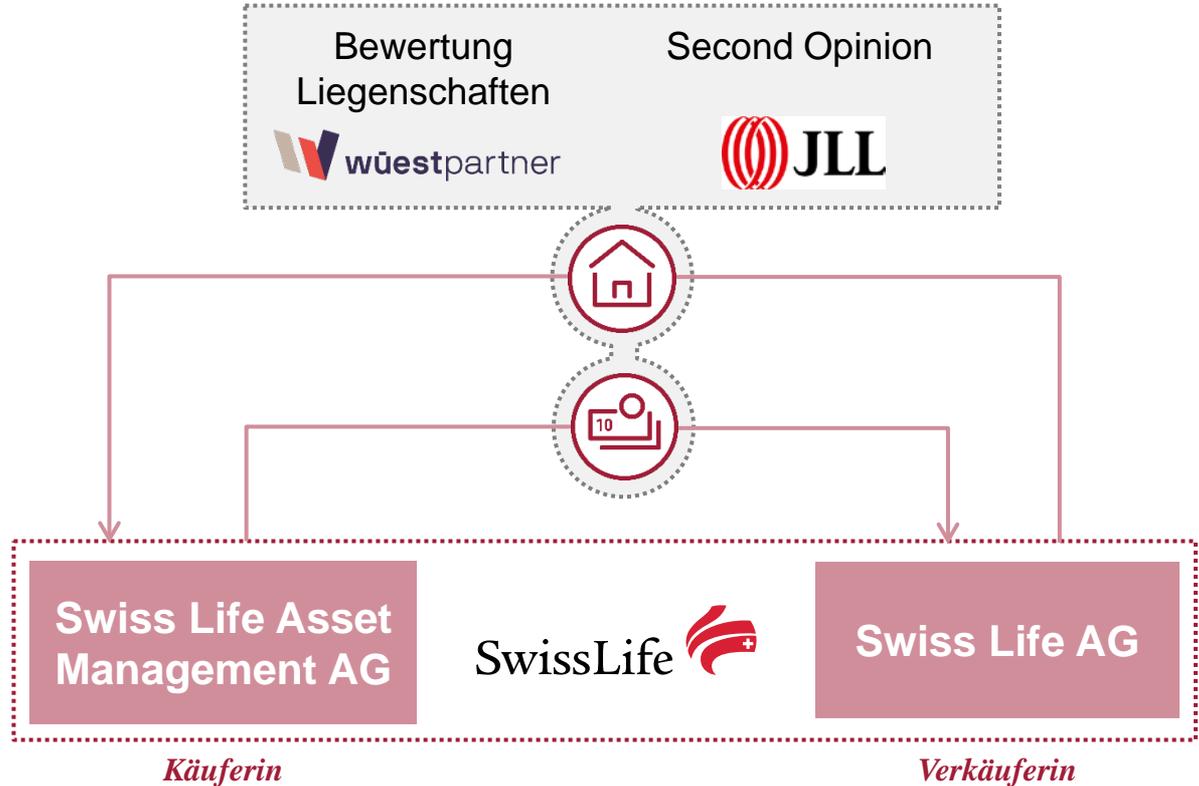
Bruttorendite
rund 4.1%

Attraktives Portfolio und transparente Preisfindung

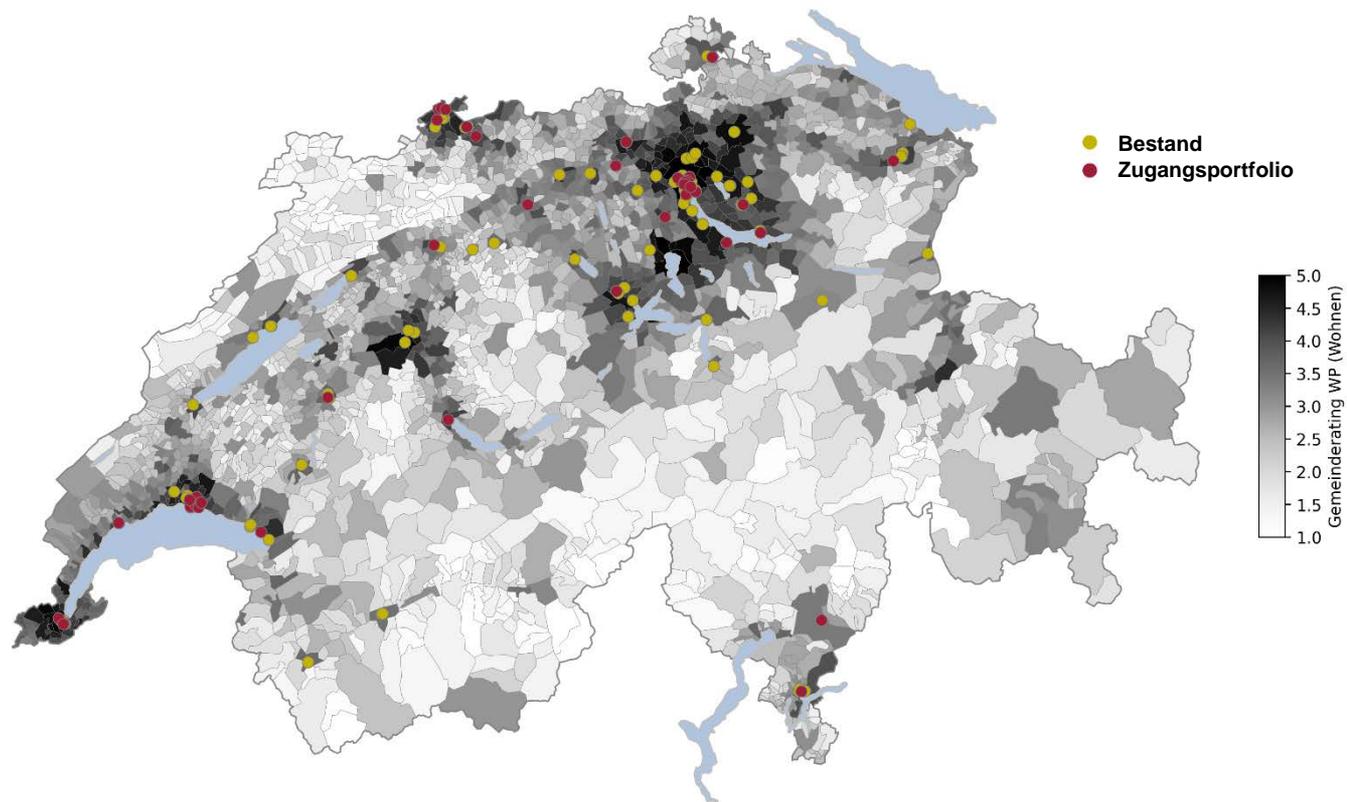
Zugangportfolio

- Portfolio mit hohen Objekt- und Lagequalitäten (hohe Vermietungsquote, keine Liegenschaften im Bau, Rendite ab dem ersten Tag etc.)
- Weiter verbesserte Diversifikation bezüglich Lagen, aber auch hinsichtlich Nutzungsarten und Objekteigenschaften (Alter, Grösse, Mieterdurchmischung etc.)

Unabhängige Bewertung



An guten Lagen zu Hause

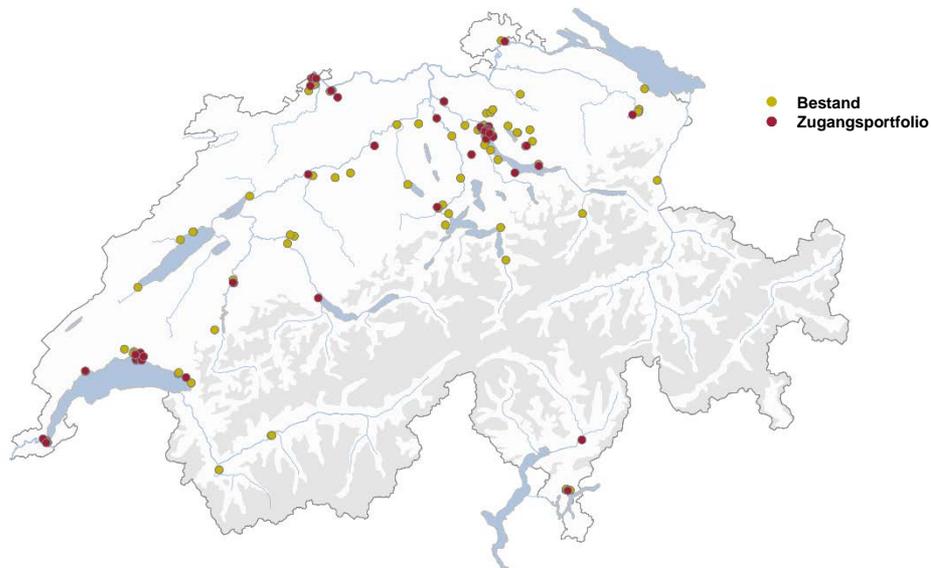


Das Zugangspotfolio hat einen Fokus auf Wohnliegenschaften (85%). 36% des Portfolios verteilt sich auf die Region Zürich. An zweiter und dritter Stelle folgen die Genferseeregion und die Nordwestschweiz mit 25 % und 22%.

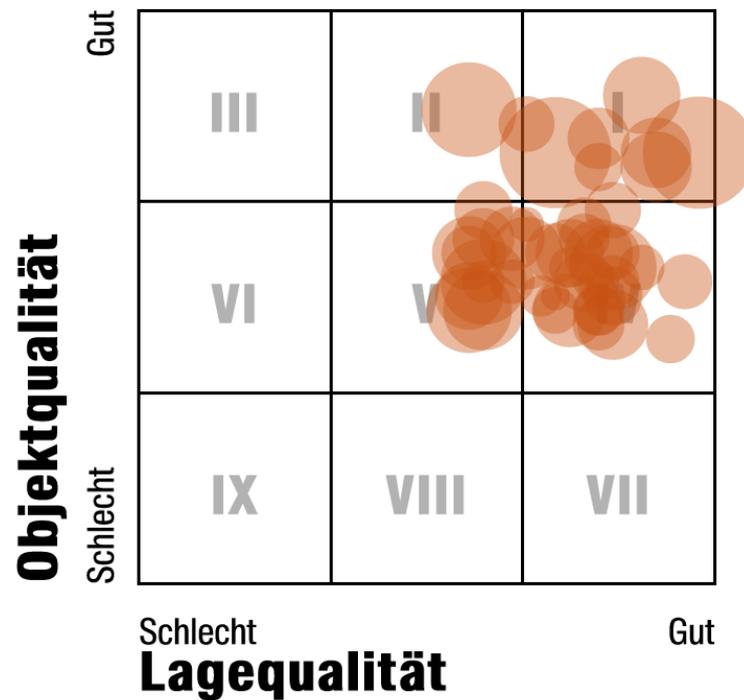
Quelle: Wüest Partner AG, Swiss Life Asset Management AG, Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo

Hochwertiges Zugangsportfolio

Regionale Verteilung



Qualitätsprofil des Zugangsportfolios



Quelle: Swiss Life Asset Management AG, Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo

Quelle: Wüest Partner AG

Impressionen Zugangsportfolio



Basel, Vogesenstrasse 31, 31a, 33



Genève, Place Edouard-Claparède 3



Genève, Rue Micheli-du-Crest 2



Lausanne, Avenue de l'Avant-Poste 1



Genève, Place Edouard-Claparède 1

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties



Mellingen, Im Geerig 67, 69, 75, 77



Lausanne, Chemin des Mouettes 8, 10



Lausanne, Route de Berne 16, 18



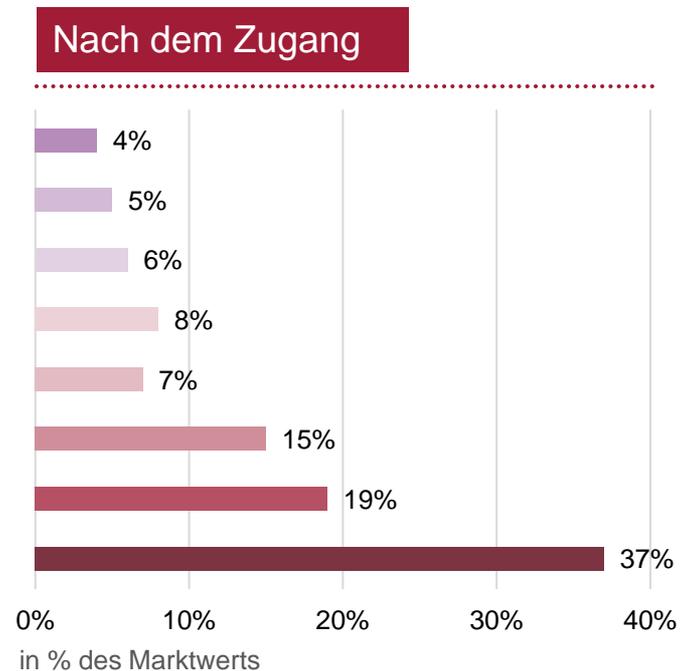
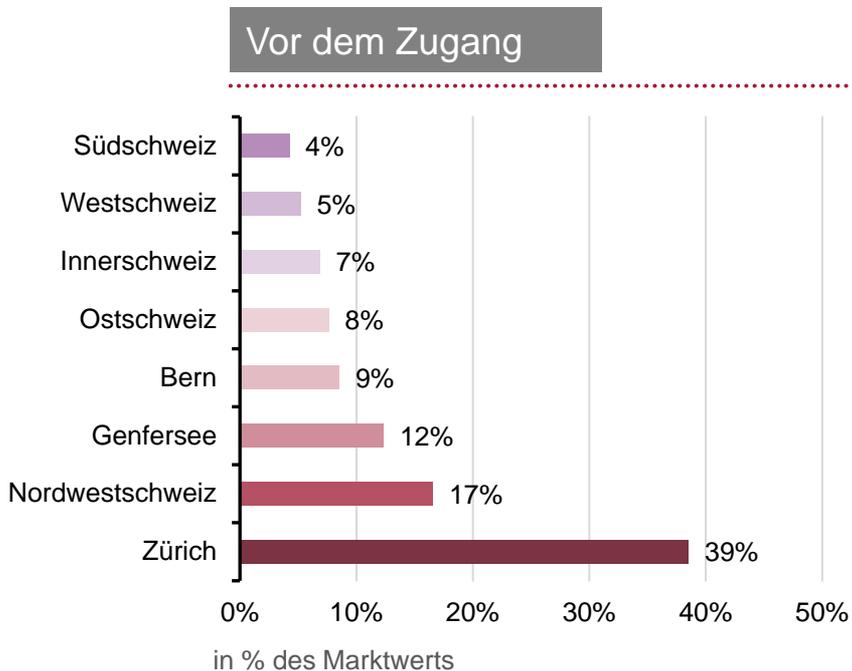
Genève, Rue Surinam 4



Zürich, Gartenstrasse 6

Regionale Verteilung

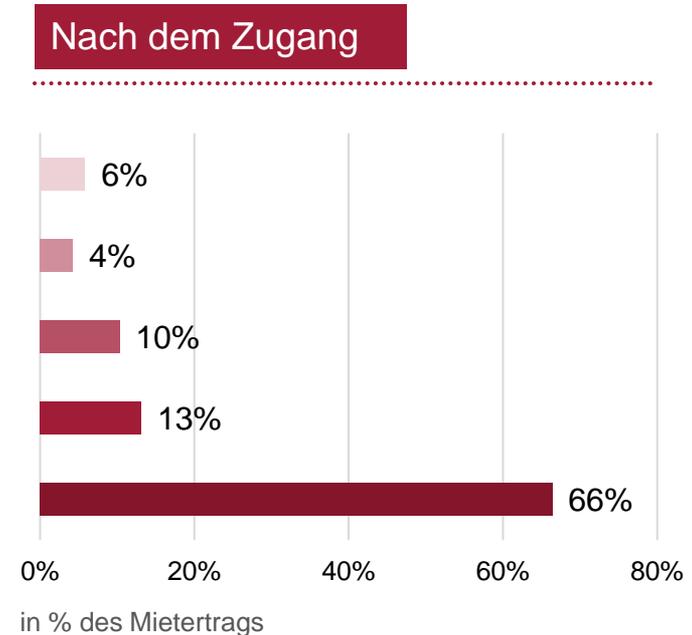
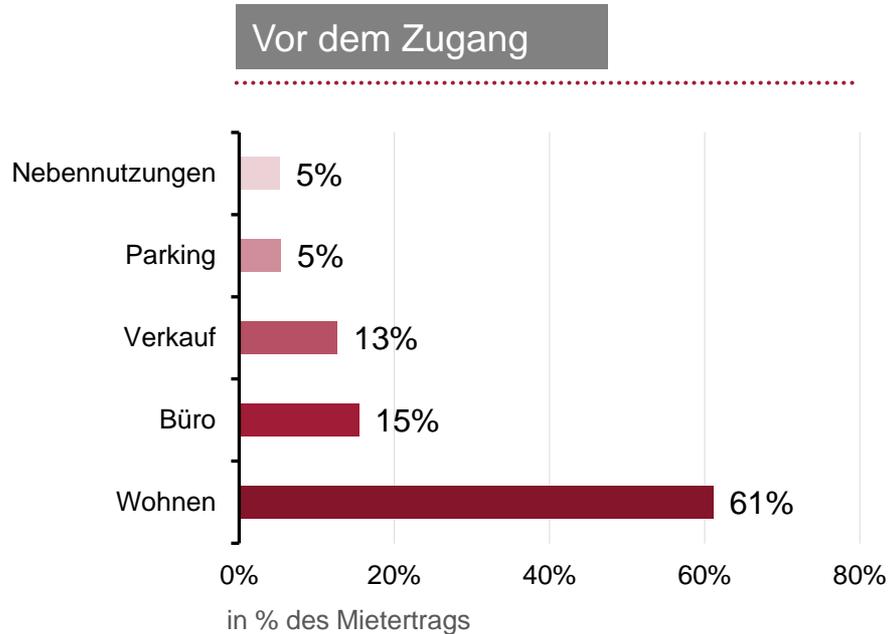
Zugangsportfolio stärkt wirtschaftsstarke Regionen



Quelle: Wüest Partner AG und Swiss Life Asset Management AG

Nutzungsarten

Fokus auf Wohnnutzungen



Quelle: Wüest Partner AG und Swiss Life Asset Management AG

Basel

Vogesenstrasse 31, 31a, 33

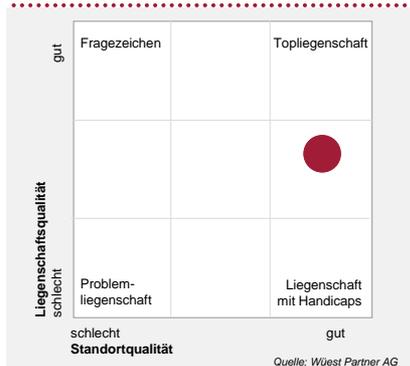
Beschreibung

- Die Wohnliegenschaft befindet sich in einem zentralen Quartier westlich des Universitätsareals und unweit des Rheins.
- Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut (Tram, Busse, Schiffstation am Rhein), die Autobahzufahrt ist ebenfalls rasch erreichbar.
- Das Wohngebäude beherbergt 52 funktional geschnittene Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1961	Wohnungen	52
Erneuerung	1997	Parkplätze	43
Grundstücksfläche m ²	1'924	Total Mietfläche m ²	3'300

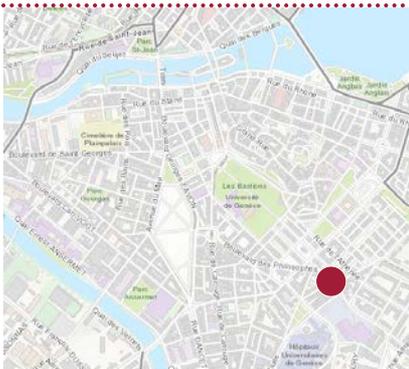
Genève

Place Edouard-Claparède 3

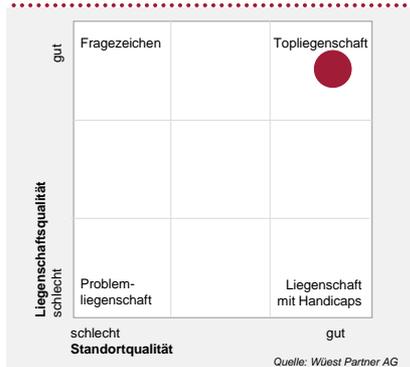
Beschreibung

- Die Liegenschaft liegt am Platz Edouard-Claparède an der Schnittstelle der beliebten Quartiere Planpalais und Champel.
- Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich am Platz und ermöglichen, die Altstadt innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.
- Das repräsentative Gebäude befindet sich in gutem Zustand und bietet 9 hochwertige Wohnungen und 3 Büroeinheiten.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1901	Wohnungen	9
Erneuerung	2014	Parkplätze	3
Grundstücksfläche m ²	1'622	Total Mietfläche m ²	2'120

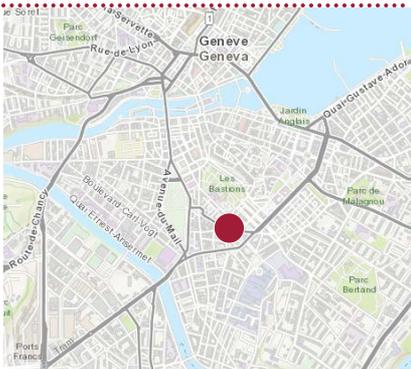
Genève

Rue Micheli-du-Crest 2

Beschreibung

- Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich im Plainpalais-Quartier in der Genfer Innenstadt. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohn- und Geschäftsliegenschaften geprägt. Die Lage ist gut situiert und hat urbane Qualitäten.
- Das kürzlich renovierte Gebäude beherbergt 18 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern. Die Wohnungen sind von mittlerer Grösse und bieten einen modernen, soliden Standard.
- Im Erdgeschoss sind 4 kleinere Verkaufslokale untergebracht.

Standort



Qualitätsprofil

Liegenenschaftsqualität	gut	Fragezeichen	Topliegenschaft
	schlecht	Problem-liegenschaft	Liegenschaft mit Handicaps
		schlecht	gut
		Standortqualität	

Quelle: Wüest Partner AG

Liegenschaft



Baujahr	1930	Wohnungen	18
Erneuerung	2012	Parkplätze	-
Grundstücksfläche m ²	420	Total Mietfläche m ²	2'244

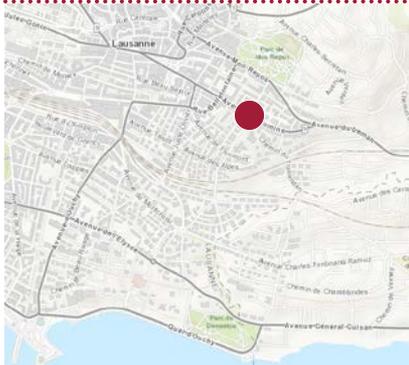
Lausanne

Avenue de l'Avant-Poste 1

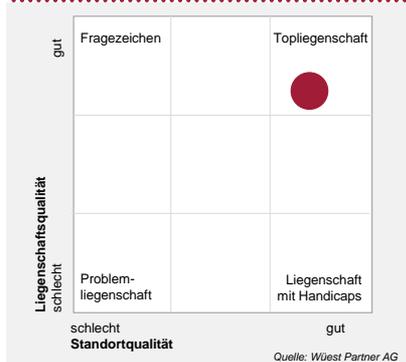
Beschreibung

- Das Mehrfamilienhaus befindet sich östlich des Bahnhofs und der Altstadt von Lausanne, neben dem Stadtpark «Parc de Mon Repos».
- Aufgrund der zentralen Lage sind diverse Dienstleistungsangebote, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verpflegungsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar.
- Die 16 Wohnungen wurden 2013 innensaniert und sind gut dimensioniert. Der Wohnungsmix passt mit 1 bis 3 Zimmern sehr gut zur zentralen Mikrolage.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1949	Wohnungen	16
Erneuerung	2013	Parkplätze	-
Grundstücksfläche m ²	375	Total Mietfläche m ²	993

Mellingen

Im Geerig 67, 69, 75, 77

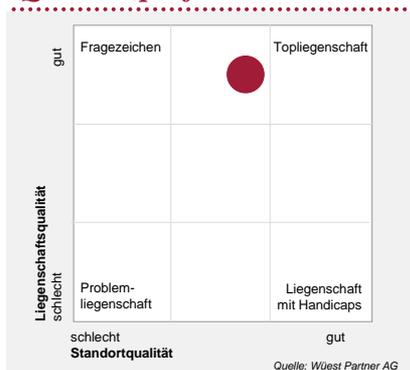
Beschreibung

- Die 4 Wohngebäude sind Teil einer grösseren Überbauung mit neun Mehrfamilienhäusern.
- Die Neubauwohnungen mit modernen Grundrissen und Minergie-Standard erfüllen die Bedürfnisse nach komfortablem und ökologischem Wohnen.
- Eine Schule und ein Hallenbad befinden sich 200 m entfernt.
- Mit mehrheitlich 2- und 4-Zimmer-Wohnungen spricht der Wohnungsmix vor allem Singles, Familien und ältere Personen an.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	2012	Wohnungen	44
Erneuerung	-	Parkplätze	86
Grundstücksfläche m ²	6'408	Total Mietfläche m ²	4'218

Zürich

Gartenstrasse 6

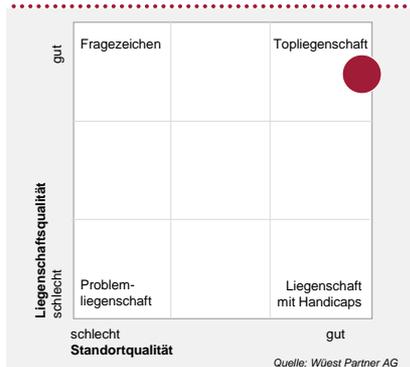
Beschreibung

- Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft befindet sich im zentralen Geschäftsviertel von Zürich.
- Der Paradeplatz ist einige Gehminuten entfernt. Tram- und Busstationen befinden sich in der Nähe.
- Das Gebäude wurde 2017 umfassend saniert.
- Nebst kleineren Büroeinheiten sind in den Obergeschossen 17 Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern untergebracht.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1889	Wohnungen	17
Erneuerung	2017	Parkplätze	2
Grundstücksfläche m ²	1'113	Total Mietfläche m ²	2'165

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Markteinschätzung

Stabile Nachfrage nach Immobilienanlagen (aktuelle Markteinschätzung)

Chancen

- Abbremsen der Realwirtschaft aufgrund von Lockdown-Massnahmen aber U-förmige Erholung (Swiss Life Asset Management Basisszenario)
- Die zwei Hauptanlagesegmente des Anlagemarktes - Wohnen und Büro - schätzen wir als weitgehend stabil ein
- Tiefe Zinsen, nur gradueller Anstieg / Zinswende noch weiter verschoben / hohe Rendite-Differenz zu Obligationen
- Zentrale Lagen mit hoher Objektqualität profitieren von Geschäftsmietern mit hohen Liquiditätsreserven und einer hohen Wiedervermietbarkeit
- Relative Robustheit der Cashflow-Renditen/ Wertstabilität aufgrund von DCF Bewertungen

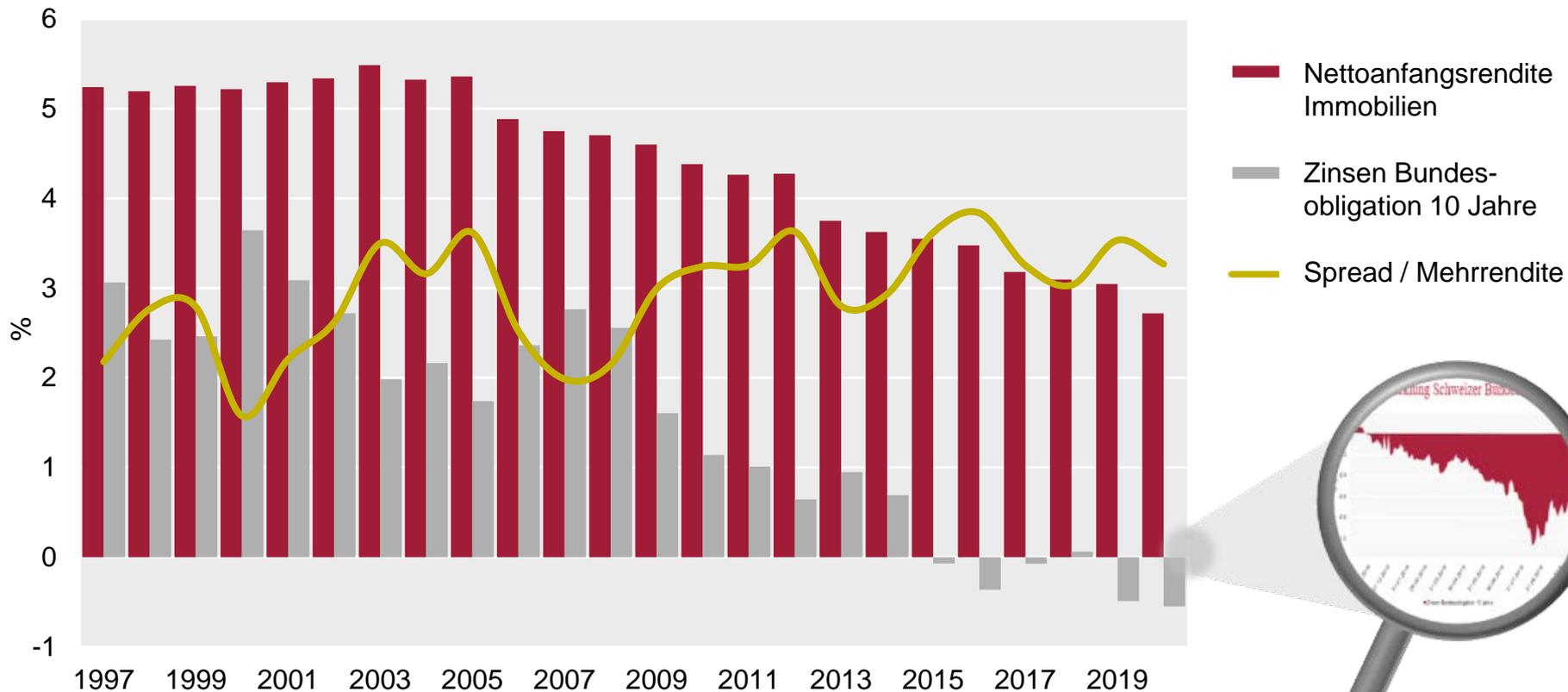
Gefahren

- Konjunkturelles Abbremsen aufgrund von COVID-19
- Rückläufige Zuwanderung
- Steigende Leerstände / rückläufige Mietpreise
- Abbremsen der Wertveränderungsrenditen
- Akzentuierter Strukturwandel im Einzelhandel und der Gastronomie/Hotellerie
- Gefahr einer globalen Rezession
- Steigende Mietausfälle aufgrund des konjunkturellen Abschwungs

In einem herausfordernden Marktumfeld gewinnen Liegenschaften mit sehr guten Lage- und Objektqualitäten an Bedeutung. Diese können weiterhin gut vermietet werden und sichern eine stabile Einkommensrendite.

Entwicklung der Immobilienrenditen

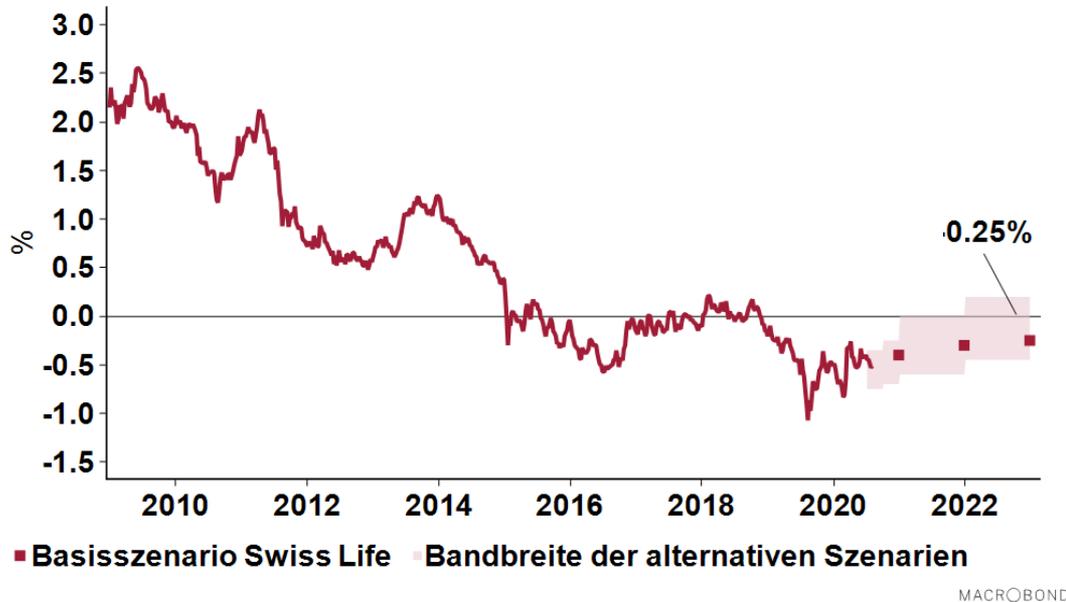
Hohe Risikoprämien im historischen Vergleich



Quelle: Prof. Studer, Universität Basel bis 2004, ab 2005 Wüest Partner AG, SNB, eigene Berechnungen

Zinswende noch weiter verschoben

Rendite einer Obligation der Eidgenossenschaft mit Laufzeit 10 Jahre

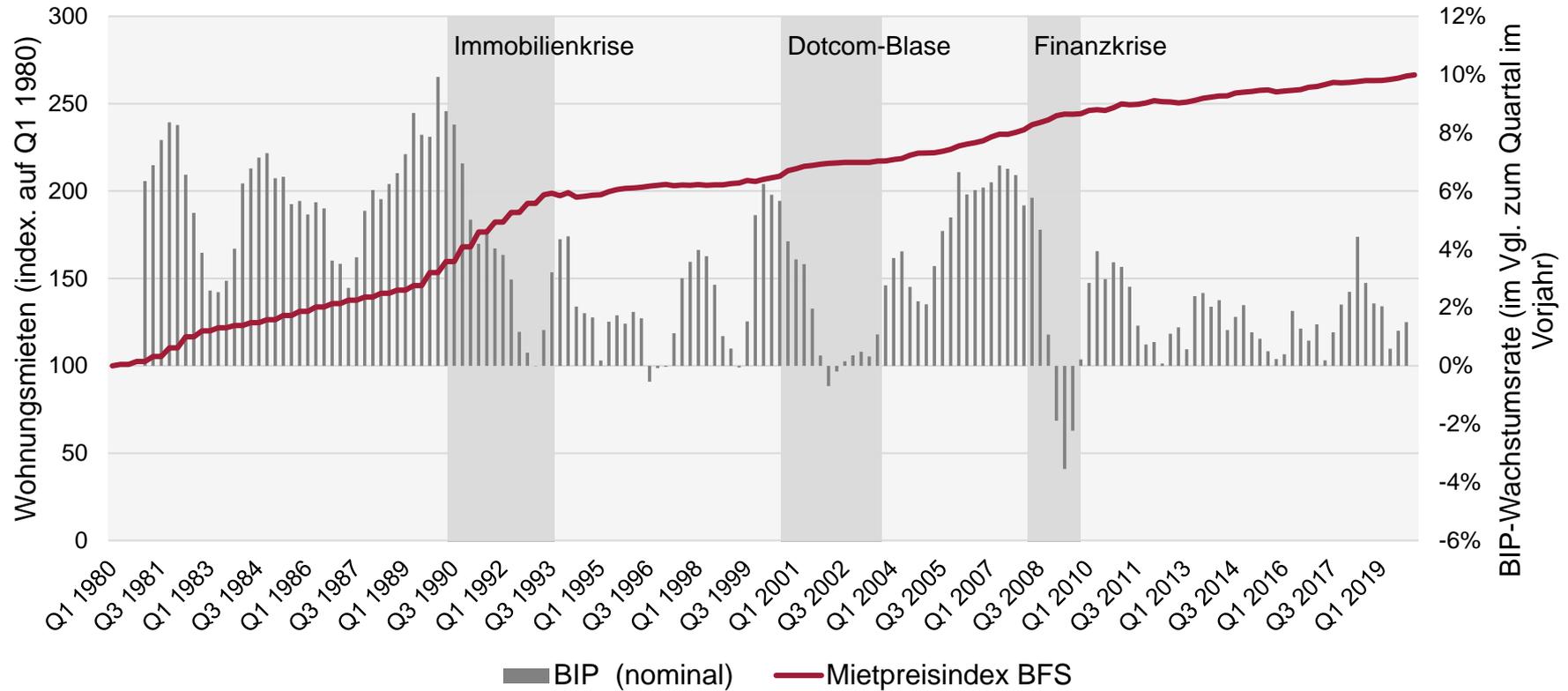


Schweiz

- Im Basisszenario erwarten wir bis Ende 2020 eine Rendite von -0.4%
- Annahme bis 2023: -0.25%

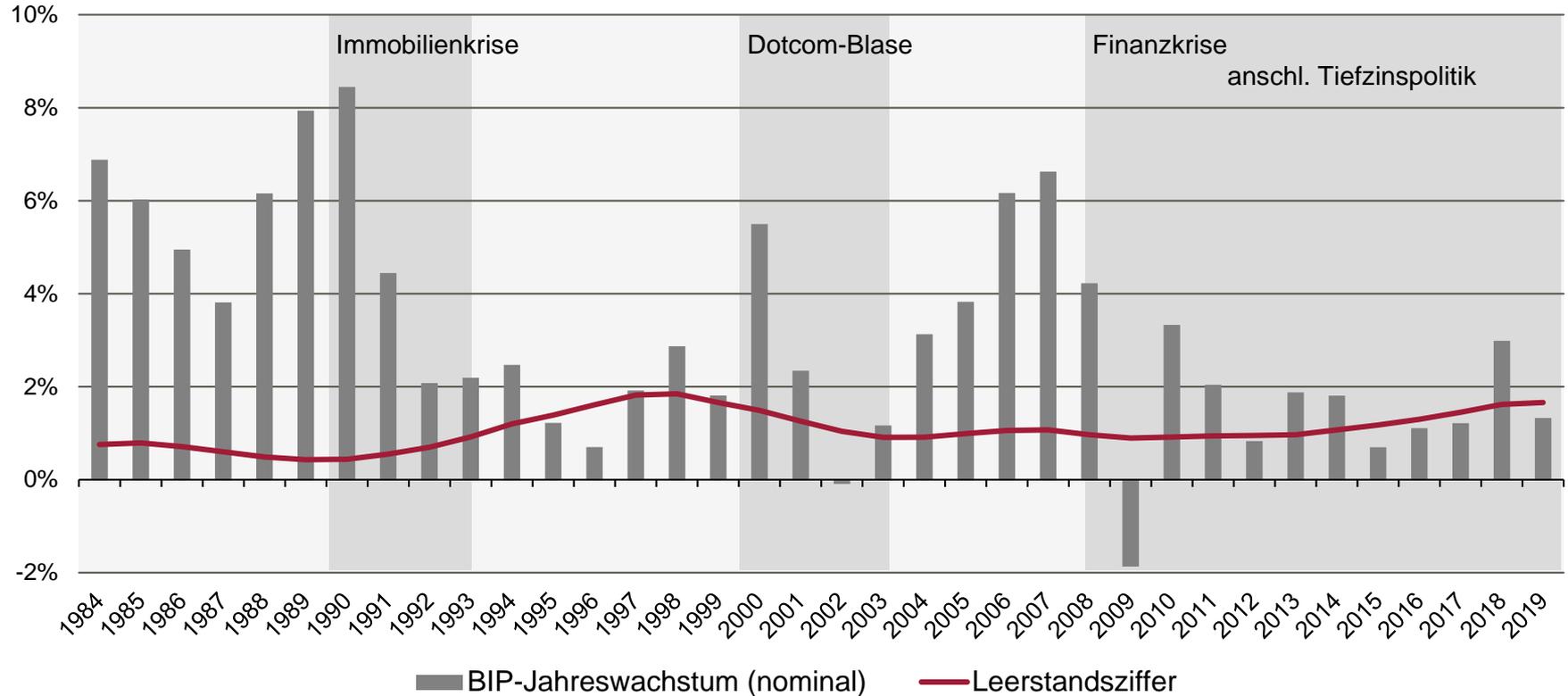
In unserem Basisszenario geht der graduelle Zinsanstieg mit einer anziehenden Konjunktur einher. In diesem Umfeld bleiben Immobilienanlagen weiterhin attraktiv.

Robuste Bestandesmieten für Wohnungen



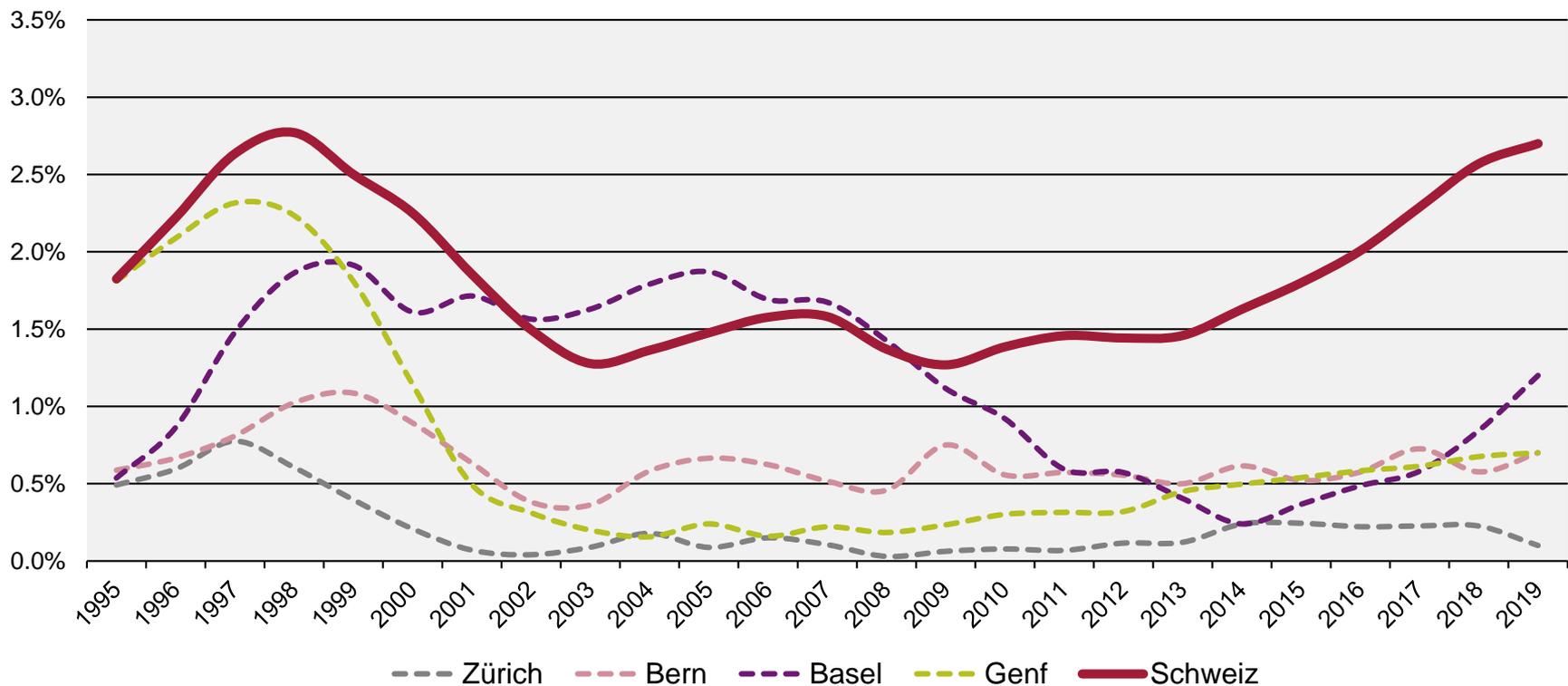
Quelle: BFS und SNB

Moderate Wohnungsleerstände über die Zeit



Quelle: BFS und SNB

Leerstand Mietwohnungen: Land-Stadt-Gefälle



Quelle: BFS, Wüest Partner AG

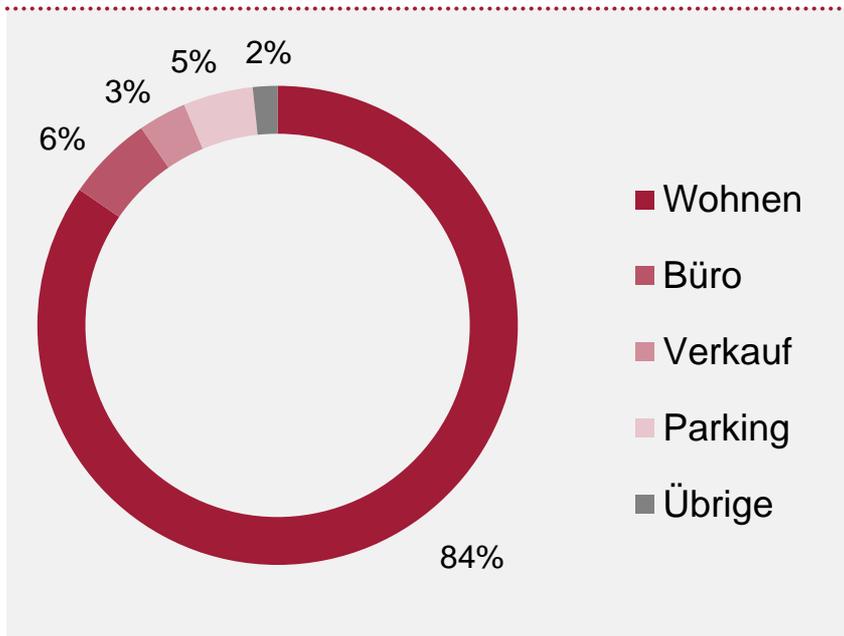
Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Anhang 1: Weitere Informationen Zugangsportfolio

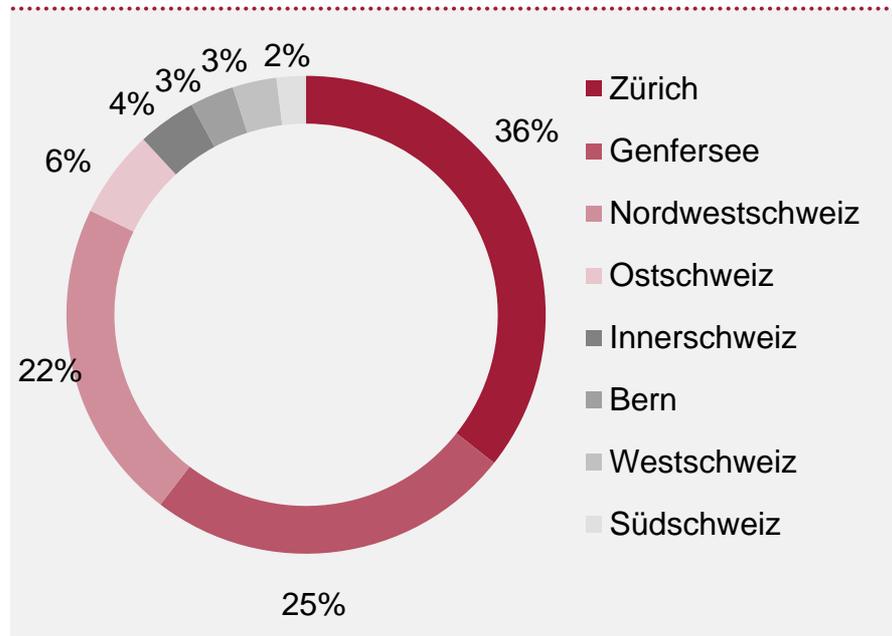
Zugangsportfolio nach Nutzung und Region

Fokus auf Wohnen und wirtschaftsstarke Regionen

Mieterträge nach Nutzung



Marktwerte nach Region



Das Portfolio hat einen Fokus auf Wohnliegenschaften (84%). 36% des Portfolios verteilt sich auf die Region Zürich. An zweiter und dritter Stelle folgen die Genferseeregion und die Nordwestschweiz und mit 25% bzw. 22%.

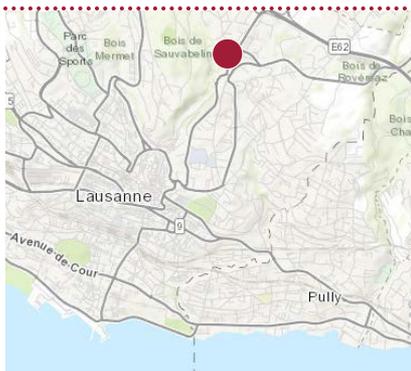
Lausanne

Route de Berne 16, 18

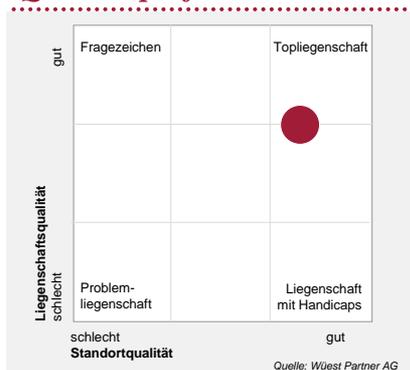
Beschreibung

- Die Wohnliegenschaft befindet sich unweit des Autobahnan-schlusses Lausanne-Venne.
- Das Stadtzentrum ist mit dem öffentlichen Verkehr – d.h. mit zwei Buslinien und der Metrolinie – in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Ein Naherholungsgebiet befindet sich in Fussdistanz. Dienstleistungen, Schulen und Versorgungseinrichtungen sind in der Nähe.
- Das Wohngebäude wurde 2010 saniert und bietet 18 kleiner dimensionierte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1934	Wohnungen	18
Erneuerung	2010	Parkplätze	6
Grundstücksfläche m ²	2'054	Total Mietfläche m ²	1'060

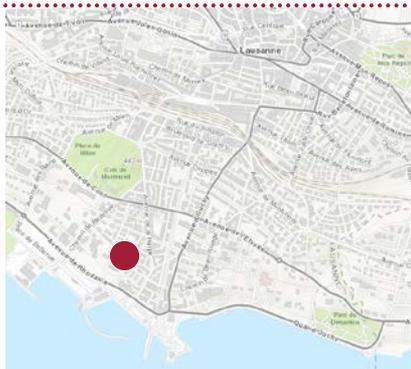
Lausanne

Chemin des Mouettes 8, 10

Beschreibung

- Das gut besonnte sechsgeschossige Mehrfamilienhaus befindet sich rund 15 Gehminuten vom Lausanner Hauptbahnhof und in unmittelbarer Nähe zum See in einer vom Lärm abgeschirmten Wohnzone des Quartiers «Ouchy».
- Die Metro sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Die 22 Wohneinheiten verfügen mehrheitlich über 2 Zimmer und südorientierte Balkone.

Standort



Qualitätsprofil

Liegenchaftsqualität	gut	Fragezeichen	Topliegenschaft
	schlecht	Problem-liegenschaft	Liegenschaft mit Handicaps
		schlecht	gut
		Standortqualität	

Quelle: Wüest Partner AG

Liegenschaft



Baujahr	1932	Wohnungen	22
Erneuerung	2004	Parkplätze	-
Grundstücksfläche m ²	684	Total Mietfläche m ²	1'164

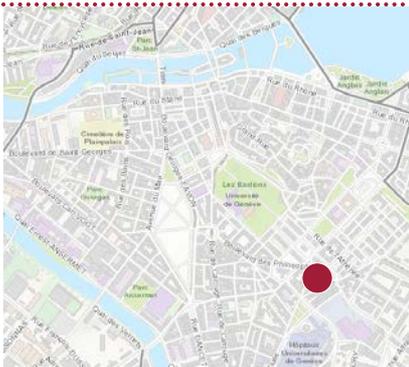
Genève

Place Edouard-Claparède 1

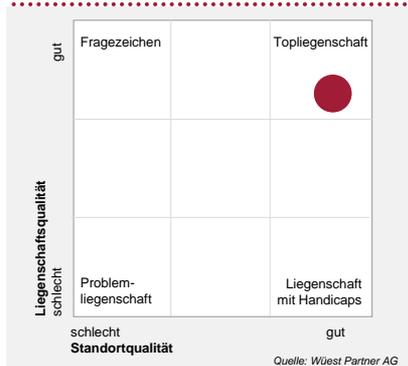
Beschreibung

- Die 9-geschossige Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt zwischen den beliebten Quartieren Planpalais und Champel.
- Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich am Platz und ermöglichen das Zentrum Genfs innert 5 Minuten zu erreichen.
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie der Park Betrand und der Park des Bastions sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Die 14 Wohnungen mit mehrheitlich 4 Zimmern wurden kürzlich saniert. Daneben bestehen 3 Büroeinheiten und 1 Verkaufslokal.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1932	Wohnungen	14
Erneuerung	2016	Parkplätze	-
Grundstücksfläche m ²	343	Total Mietfläche m ²	2'392

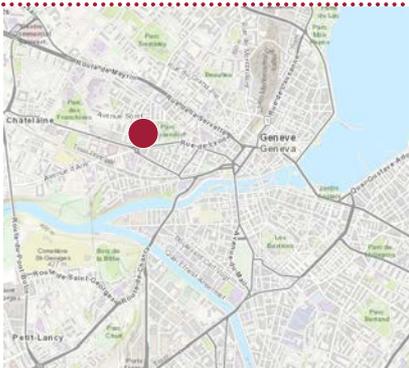
Genève

Rue Surinam 4

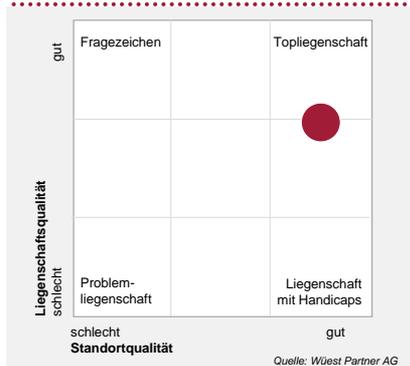
Beschreibung

- Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Quartier «Charmilles», welches geprägt ist von grossmasstäblichen Gebäuden mit vorwiegend Wohnnutzungen.
- In der Nähe liegt ein grosser öffentlicher Stadtpark mit Kindergarten und Grundschulen. Das grosse Einkaufszentrum «Planète Charmilles» liegt nur wenige Gehminuten entfernt.
- Die 11 Wohnungen mit mehrheitlich 3 Zimmern wurden 2016 saniert.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1910	Wohnungen	11
Erneuerung	2016	Parkplätze	6
Grundstücksfläche m ²	488	Total Mietfläche m ²	1'001

Liegenschaften Zugangsportfolio (1/3)

PLZ	Ort	Liegenschaftstyp
8910	Affoltern am Albis	Wohnliegenschaft
5400	Baden	Geschäfts-/Wohnliegenschaft
4000	Basel	Wohnliegenschaft
4000	Basel	Wohnliegenschaft
4000	Basel	Wohnliegenschaft
6500	Bellinzona	Wohnliegenschaft
4102	Binningen	Wohnliegenschaft
1815	Clarens	Wohnliegenschaft
6020	Emmenbrücke	Wohnliegenschaft
1700	Fribourg	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
1205	Genève	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
1205	Genève	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
1205	Genève	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
1203	Genève	Wohnliegenschaft
1205	Genève	Wohnliegenschaft

Liegenschaften Zugangsportfolio (2/3)

PLZ	Ort	Liegenschaftstyp
8625	Gossau	Wohnliegenschaft
1007	Lausanne	Wohnliegenschaft
1010	Lausanne	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
1005	Lausanne	Wohnliegenschaft
1004	Lausanne	Wohnliegenschaft
4410	Liestal	Wohnliegenschaft
6900	Massagno	Wohnliegenschaft
5507	Mellingen	Wohnliegenschaft
1185	Mont-sur-Rolle	Wohnliegenschaft
4665	Oftringen	Wohnliegenschaft
4133	Pratteln	Wohnliegenschaft
1009	Pully	Wohnliegenschaft
1009	Pully	Wohnliegenschaft
8640	Rapperswil SG	Wohnliegenschaft
8805	Richterswil	Wohnliegenschaft

Liegenschaften Zugangsportfolio (3/3)

PLZ	Ort	Liegenschaftstyp
8200	Schaffhausen	Wohnliegenschaft
9000	St. Gallen	Wohnliegenschaft
3600	Thun	Wohnliegenschaft
8702	Zollikon	Geschäftsliegenschaft
4528	Zuchwil	Wohnliegenschaft
8038	Zürich	Wohnliegenschaft
8001	Zürich	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
8044	Zürich	Wohnliegenschaft
8001	Zürich	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
8003	Zürich	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
8003	Zürich	Wohnliegenschaft
8003	Zürich	Wohnliegenschaft
8002	Zürich	Wohnliegenschaft
8002	Zürich	Geschäfts-/Wohnliegenschaft
8002	Zürich	Wohnliegenschaft
8008	Zürich	Geschäftsliegenschaft

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Anhang 2: Immobilienkompetenz Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers – Immobilien Schweiz



Bemerkung: Alle Angaben per 31.12.2019
(1) Anzahl inkl. Immobilien und Facility Management

Eine führende paneuropäische Immobilienplattform



Vereinigtes Königreich

- Ca. 30 Mitarbeitende
- AuM: ca. EUR 2.1 Mrd.
- Deckt auch folgende Anlagemärkte ab: Irland

Luxemburg

- Ca. 50 Mitarbeitende
- Fondsverwaltungsdienstleistungen

Frankreich

- Ca. 105 Mitarbeitende
- AuM: EUR 17.9 Mrd.
- Deckt auch folgende Anlagemärkte ab: Belgien, Italien, Luxemburg, Portugal, Spanien

Deutschland

- Ca. 630 Mitarbeitende
- AuM: EUR 12.3 Mrd.
- AuA: EUR 11.6 Mrd.
- Deckt auch folgende Anlagemärkte ab: Mittel- und Osteuropa, Niederlande, skandinavische Länder

Schweiz

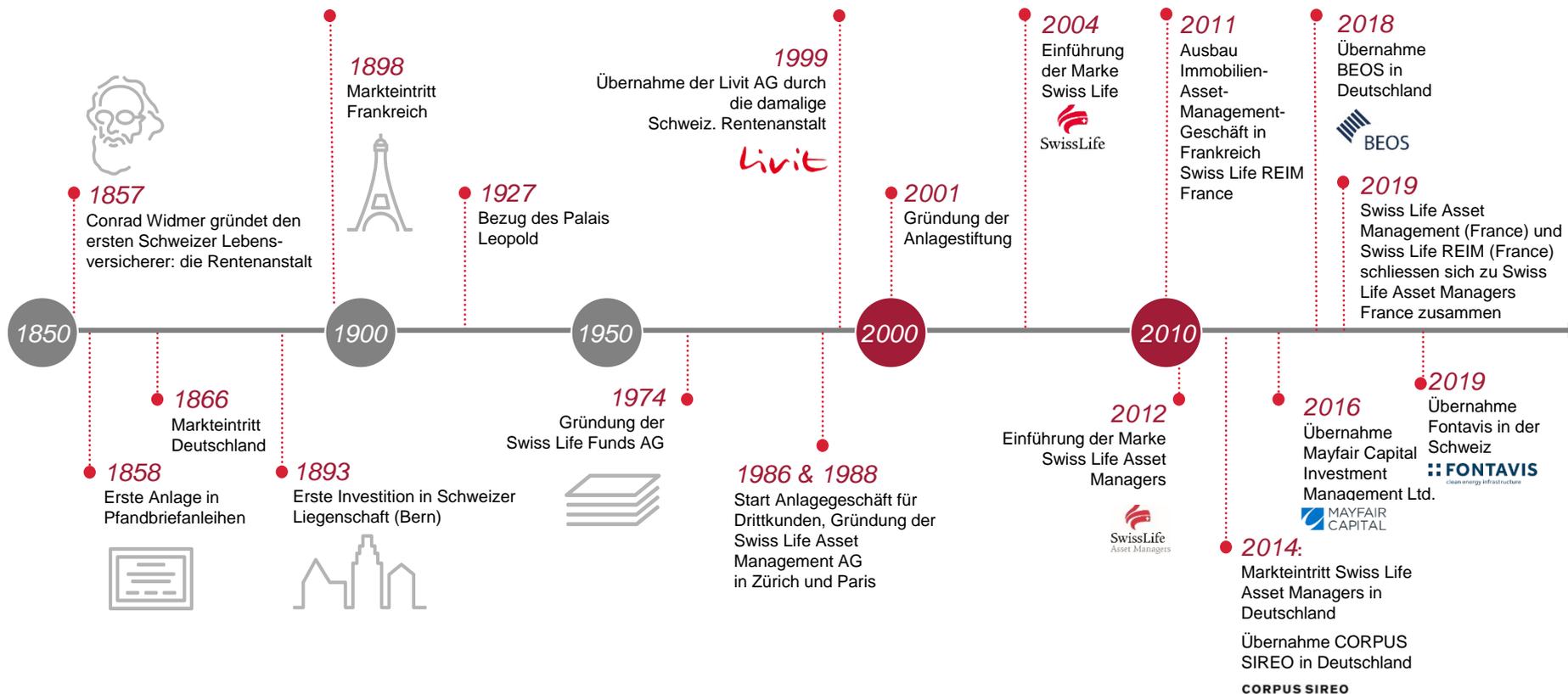
- Ca. 1'200 Mitarbeitende
- AuM: EUR 31.2 Mrd.
- AuA: EUR 14.7 Mrd.

AuM: verwaltete Vermögen
AuA: bewirtschaftete Vermögen

Aussergewöhnliche europäische Ressourcen für eine aktive, langfristige Verwaltung von Immobilien und paneuropäisch tätig mit fünf regionalen Betriebsplattformen mit über 2'000 Mitarbeitenden

160 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage

160 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage und im Risikomanagement



Produktangebot in der Schweiz

Umfassendes Angebot für institutionelle Investoren

<i>Anlagestiftung Swiss Life</i>			<i>Swiss Life Real Estate Funds Switzerland</i>		<i>Swiss Life Real Estate Funds International</i>	
Anlagegruppe Immobilien Schweiz	Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz	Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit	Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF	Swiss Life REF (CH) Swiss Properties	Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV - SIF	Swiss Life REF (CH) European Properties
Marktwert (30.06.2020): CHF 2.99 Mrd.	Marktwert (30.06.2020): CHF 1.50 Mrd.	Marktwert (30.06.2020): CHF 0.29 Mrd.	Marktwert (30.06.2020): CHF 1.08 Mrd.	Marktwert (31.03.2020): CHF 1.27 Mrd.	Marktwert (31.05.2020): EUR 0.70 Mrd.	Marktwert (30.06.2020): EUR 0.51 Mrd.
Nutzung: Wohnen	Nutzung: Geschäft	Nutzung: Gemischt	Nutzung: Geschäft	Nutzung: Gemischt	Nutzung: Gemischt	Nutzung: Gemischt
Objekte: 235 Liegenschaften	Objekte: 93 Liegenschaften	Objekte: 10 Liegenschaften	Objekte: 34 Liegenschaften	Objekte: 88 Liegenschaften	Objekte: 46 Liegenschaften	Objekte: 15 Liegenschaften
Investoren: Steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen aus der Schweiz	Investoren: Steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen aus der Schweiz	Investoren: Steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen aus der Schweiz	Investoren: Qualifizierte Anleger	Investoren: Qualifizierte Anleger und Retailanleger; Kotierung per 11.06.2019 erfolgt	Investoren: Qualifizierte Anleger	Investoren: Qualifizierte Anleger

Swiss Life AG

Marktwert (30.06.2020):
CHF 26.7 Mrd.

Objekte:
864 Liegenschaften

Nutzung:
Gemischt

Nachhaltigkeit bei Swiss Life Asset Managers

Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst

Geschäftstätigkeit



- Kunden im Zentrum unserer Aktivität
- Stetige Entwicklung von Dienstleistung und Produkten
- Ganzheitliches und wertorientiertes Risikomanagement
- Einhaltung von ethischen Prinzipien

Gesellschaft



- Kontakt zu Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Aufsichtsbehörden
- Beitrag zur Stabilität des Finanzplatzes Schweiz
- Bedeutende Auftraggeberin im Baugewerbe
- Grosses Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen

Umwelt



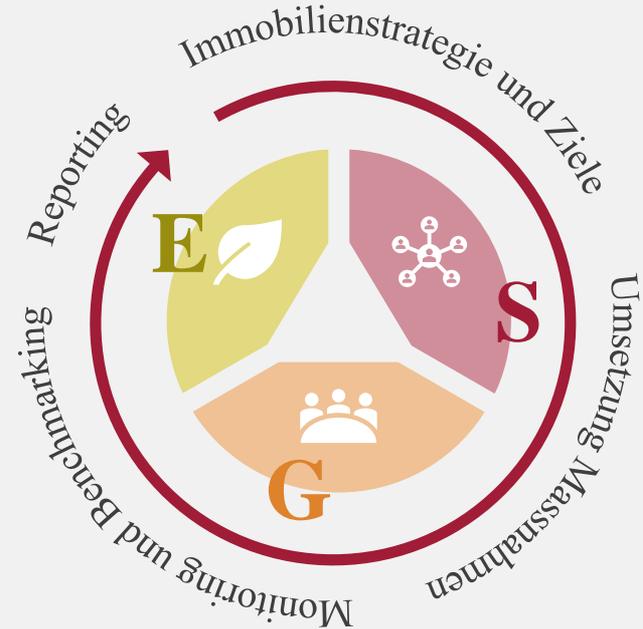
- Fokus auf Betriebsökologie und Klimaschutz
- Einsatz für schonenden Umgang mit Ressourcen und Reduktion von Treibhausgasemissionen
- Reduktion der Lebenszykluskosten, energetische Sanierungen, Betriebsoptimierungen und vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien
- Selektive Auswahl bei Heizungssanierungen, Fensterersatz und Fassadenisolationen

Nachhaltigkeit bei Swiss Life Asset Managers

Unsere Umsetzungsstrategie im Bereich Real Estate

Environmental (E), Social (S) und Governance (G) Kriterien als integraler Bestandteil unseres Nachhaltigkeit Management Prozesses

- Beachtung ethischer Prinzipien, Umwelt- und Sozialthemen sowie Standards einer guten Unternehmensführung
- PRI und GRESB Mitgliedschaften als Commitment
- Verfolgen eines iterativen Prozesses, um Nachhaltigkeitsmassnahmen zu identifizieren und bestehende anzupassen
- Fundierte Due-Dilligence Checkliste bei Ankäufen
- Austausch/Sensibilisierung mit Anspruchsgruppen
- Hohe Transparenz und Feedbackkultur
- Betriebsoptimierungen
- Verdichtung im Bestand
- Monitoring und Auswertung von Massnahmen



Nachhaltigkeit bei Swiss Life Asset Managers

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Was ist GRESB?

Immobilienpezifische, globale Nachhaltigkeitsplattform

Überprüft und vergleicht Teilnehmer im Bereich:

- ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) von Immobilienvehikeln
- Energie- und Ressourceneffizienz
- Strategien und Monitoring-Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit

Die jährliche Bewertung ermöglicht Swiss Life die Nachhaltigkeitsaspekte für das Immobilienportfolio konsequent zu messen und in die Bewirtschaftung zu integrieren.

GRESB Green Star für all unsere teilnehmenden Produkte



- ★ Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF
- ★ Proprietary Asset Management (PAM) Immobilien Schweiz
- ★ Swiss Life REF (CH) Swiss Properties
- ★ Anlagestiftung Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz
- ★ Anlagestiftung Swiss Life Immobilien Schweiz

Seit 2018 werden fünf Immobiliengefässe der Swiss Life Asset Managers jährlich dem GRESB Rating unterzogen. Alle Gefässe haben den GRESB «Green Star» erreicht.

Portfolio Management

Ihr starkes Team bei Real Estate Switzerland TPAM

Gerhard Demmelmair

**Head Real Estate
Portfolio Management**
Dipl. Ing. ETH



gerhard.demmelmair@swisslife.ch
Tel. 043 284 33 45

Marcel Schmitt

**Real Estate Portfolio Manager
Immobilienfonds**
lic. oec. publ. Universität Zürich
CAS Real Estate Asset
Management



marcel.schmitt@swisslife.ch
Tel. 043 284 40 35

Nils Linsi

**Real Estate Portfolio Manager
Anlagestiftung**
lic. oec. (HSG)
Immobilien-Bewerter, eidg. FA



nils.linsi@swisslife.ch
Tel. 043 284 47 46

Alfonso Tedeschi

**Product & Service Manager
Real Estate**
lic. oec. publ. Universität Zürich
CAS Advanced Finance / CFA



alfonso.tedeschi@swisslife.ch
Tel. 043 284 37 52

Fabian Meier

Real Estate Asset Manager
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewirtschafter, eidg. FA
Immobilien-Bewerter, eidg. FA



fabian.meier@swisslife.ch
Tel. 043 284 37 17

Evelyn Stettler

Real Estate Asset Manager
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
Immobilien-Bewirtschafterin, eidg. FA
Immobilien-Bewerterin, eidg. FA



evelyn.stettler@swisslife.ch
Tel. 043 284 39 88

Portfolio Management

Ihr starkes Team bei Real Estate Switzerland TPAM

David Bendler

Real Estate Asset Manager
MAS ZFH Real Estate Management



david.bendler@swisslife.ch
Tel. 043 284 31 08

Alexandre Favre

Real Estate Asset Manager
MAS ZFH Real Estate Management



alexandre.favre@swisslife.ch
Tel. 043 284 53 79

Simone Wenk

Real Estate Asset Manager
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
Immobilien-Bewirtschafterin, eidg. FA



simone.wenk@swisslife.ch
Tel. 043 284 54 04

Thomas von Amelunxen

**Retirement and Health RE
Development**
Dipl. Ing. TU-D /
Immobilienökonom EBS



thomas.vonamelunxen@swisslife.ch
Tel. 043 284 50 28

Disclaimer

Die vorliegende Publikation enthält Werbung.

Der Kreis der Anleger der Anlagestiftung Swiss Life ist 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, beschränkt.

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties steht seit seiner Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange am 11. Juni 2019 auch nicht qualifizierten Anlegern im Sinne des Kollektivanlagengesetz (KAG) offen. Diese Präsentation richtet sich jedoch ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG). Der Swiss Life REF (CH) European Properties ist lediglich für den Vertrieb an qualifizierte Anleger vorgesehen.

Der Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF sowie der Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV-SIF richten sich nebst den gemäss KAG qualifizierten Anlegern in der Schweiz auch an Anleger mit Sitz (i) in der EU oder im EWR, welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 des Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds („Gesetz von 2007“) wie auch als professionelle Anleger gelten oder (ii) ausserhalb der EU oder des EWR, an Anleger welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 gelten. Diese sind gemäss Gesetz von 2007 und nach der MiFID II Richtlinie 2014/65/EU („MiFID II“), Anhang II als professionelle und institutionelle Anleger zu qualifizieren.

Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit und keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Das Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», 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 zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Vor einer Zeichnung sollten sich die Anleger die detaillierten Informationen über den betreffenden Fonds in den jeweiligen regulatorischen Unterlagen (wie Prospekt, Fondsvertrag, wesentliche Anlegerinformationen [KIID] und neueste Jahres- / Halbjahresberichte), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. Sie sind kostenlos in gedruckter oder elektronischer Form bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen in der Schweiz, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich und auf www.swisslife-am.com erhältlich. Zahlstelle ist die UBS Schweiz AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die in dieser Dokumentation erwähnten Fonds sind in der Schweiz und im Herzogtum Luxemburg domiziliert.

Erträge und Wert von Anteilen bzw. Ansprüchen können sinken oder steigen und ein Totalverlust des in den Anteilen angelegten Kapitals ist nicht auszuschliessen. Für die Prognose zukünftiger Wert- und Preisentwicklungen sind historische Wertentwicklungen keine ausreichende Basis. 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. In der Wertentwicklung sind sämtliche auf Fondsebene entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z. B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «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.