



KGAST Sitzung 21.08.2020

Anlagestiftung Swiss Life Anlagegruppen Immobilien

www.swisslife.ch/anlagestiftung
Zürich, 21. August 2020

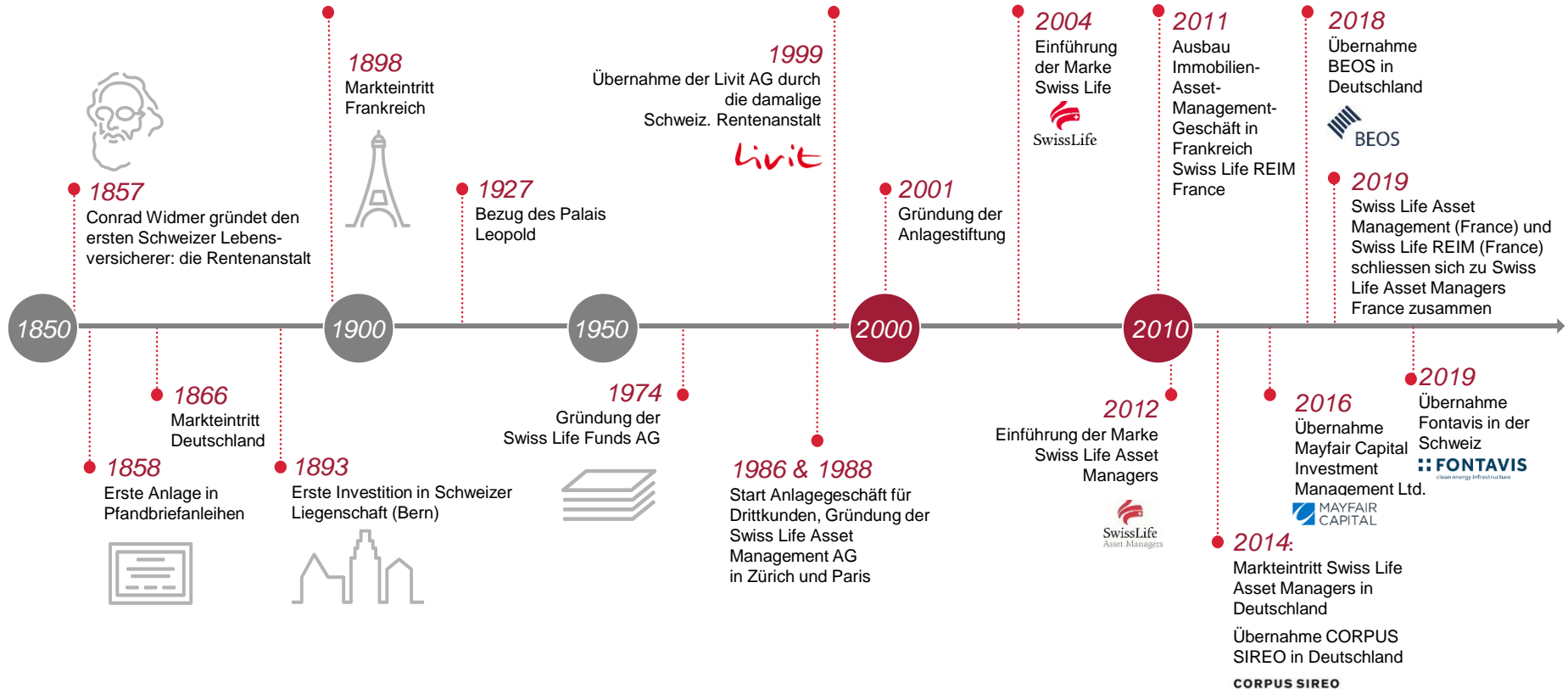
Swiss Life Asset Managers – Immobilien Schweiz



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

160 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage

160 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage und im Risikomanagement



Erfahrungsschatz bei Immobilien

125 Jahre Erfahrung bei der Anlage von Immobilien in der Schweiz

*Auszug aus dem Rechenschaftsbericht der Schweizerischen Rentenanstalt für das Jahr 1893
(unter «Anmerkungen zu Rechnung und Bilanz»)*

Das Anwachsen des fest anzulegenden Vermögens (...) und das langsame, aber doch immerhin sicher bemerkbare Sinken des durchschnittlichen Zinsfußes legen uns den Wunsch nahe, eine etwas **grössere Mannigfaltigkeit der Anlagen** zu erzielen und, sofern dies mit **strenger Solidität** vereinbar ist, auch eine **etwas grössere Rentabilität**. Es wurde deshalb die Frage geprüft, ob nicht die Anlage von Kapitalien in gut gelegenen, solid gebauten Wohnhäusern sich empfehlen möchte. (...) Der Aufsichtsrat hat beschlossen, einen Versuch in diese Richtung zu unternehmen, und es wurde an **sonniger, schöner Lage** auf der grossen Schanze in Bern, **fünf Minuten vom Bahnhof entfernt**, ein Grundstück erworben, auf welchem acht Häuser mit je vier Wohnungen gebaut werden sollen, und zwar **durchwegs nur Wohnungen für den Mittelstand**; sie werden gesund, hell, anmutig und behaglich sein, **aber jeden Luxus meiden**. Es handelt sich also, wir **betonen dies ausdrücklich, nicht um Reklamepaläste**, wie einzelne Lebensversicherungs-Gesellschaften sie in Grossstädten errichten lassen, und **ebenso wenig um Spekulationsbauten**, sondern es ist unsere Absicht, diese Gebäude **als dauernde Kapitalanlage zu behalten und zu verwalten**. (...)



homegate.ch

Wohnen Sie wie in einem Schloss

Übersicht
Falkenbühlweg 20
3012 Bern

Wohnung
Anzahl Zimmer: 8
Etage: 6/7
Wohnfläche: 238 m²
Verfügbar: nach Vereinbarung

Miete / Monat: auf Anfrage

Lage

Umfeld
Steuernummer

Arbeitswegberechnung
Auto | Öffentl. Verkehr
[Adresse des Arbeitsortes]



livit
Real Estate Management
Schweizerstrasse 20
3000 Bern

Kontakt
Name: Rebecca Langacher
Telefon: 058 360 37 04

Kontaktanfrage
Kontaktieren Sie direkt den Berater/in.

Vorname *

Name *

Telefon * oder

E-Mail *

Betreffung

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

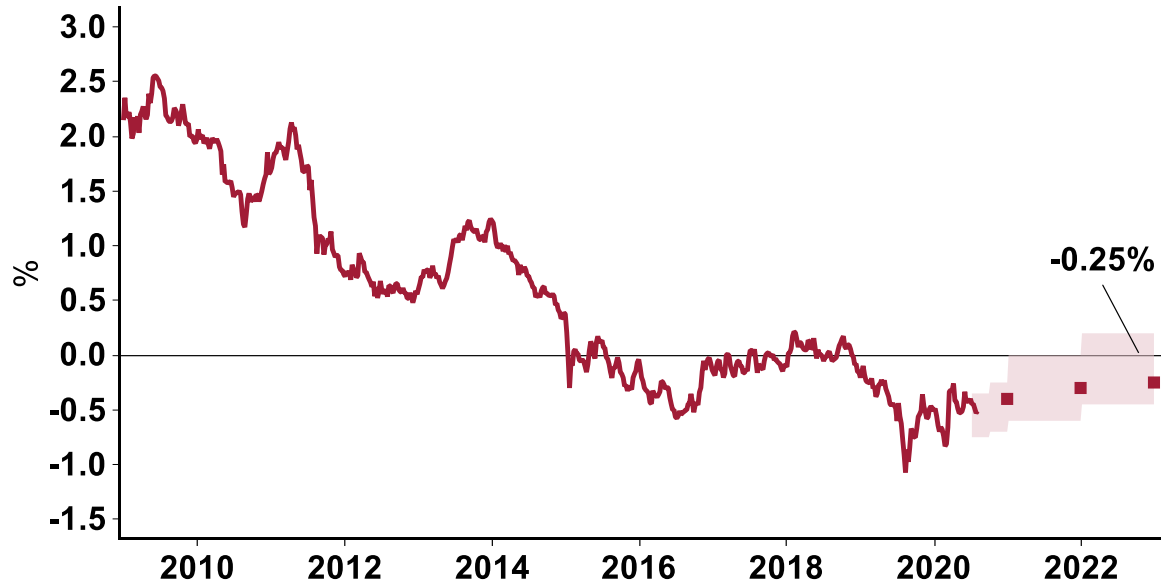
- Ca. 1'200 Mitarbeitende
- AuM: EUR 31.2 Mrd.
- AuA: EUR 14.7 Mrd.

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

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.

Immobilienresearch und Publikationen

Unsere Kundenpublikationen basieren auf dem fundierten Know-how unseres internationalen Real Estate Research Teams. Es bildet die Basis unserer Entscheidungen.

Exposé (halbjährlich)
Fokusthemen über den
Immobilienmarkt Schweiz

Juni 2020

Exposé
Immobilienanlagen Schweiz



Insights (halbjährlich)
Fokusthemen über den europäischen
Immobilienmarkt

April 2020

Insights
Real Estate



House View (halbjährlich)
Markteinschätzungen über den
europäischen Immobilienmarkt

Real Estate House View
Schweiz

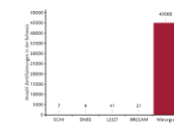


Erste Halbjahr 2020

Kernaussagen

- **Solide Performance trotz Konjunkturabkühlung:** Tiefenrückgang stützt Anlegerneugierde und Bessertrends.
- **Wichtigste urbane Gebiete profitieren bei Gewerkeimmobilien am meisten:** Polarisierung zwischen erstklassigen Regionen, Lagen und Objekten hält an.
- **Leerstandsraten im Wohnungsmarkt im Durchschnitt stabil:** Stagnation erwartet, da aktueller Flächenumsatz temporär - Eindeckung zwischen Hauptzentren und Peripherie bezieht weiterhin.
- **Wachsendes Risikobewusstsein:** Aufmerksamkeitslage durch Nischen und neue Märkte umfassen hoch-Mieter sowie neue Formate, besonders im Einzelhandel - neue Verschaffen zusätzliches Risiko für Anleger
- **Dauerbrenner Nachhaltigkeit:** ESG und Digitalisierung gehören heute zum Alltag.

Grafik im Fokus



Die Nachfrage nach Nachhaltigkeitslabels, die nicht nur über Unternehmen berichten, ist im Vergleich zu Märkten aktuell noch sehr gering. Labels wie SNBS, BREITAM, LEED und GREEN werden weiterhin für Immobilien an erstklassigen Standorten oder mit repräsentativem Charakter verwendet. Mängel sind mit einem über 45.000 Zertifikatierungen einen besten Gebäudepark abgedeckt, geht durch den Fokus auf Energie und Bauweise aber unter Druck. Die growing Aufmerksamkeit für ESG-Themen steigert das Interesse an Nachhaltigkeitslabels, die Schweizer Labels SNBS und SNBS liegen klar hinter internationalen Labels, da sie weniger populär sind und internationalen Investoren auf BREITAM oder LEED setzen.

© Swiss Life Asset Management AG - Real Estate House View - Schweiz

Real Estate House View 01/2020 - Seite 1/3

Immobilienanlagen Anlagestiftung Swiss Life

Produktangebot in der Schweiz

Umfassendes Angebot für institutionelle Investoren

Anlagestiftung Swiss Life			Swiss Life Real Estate Funds Switzerland		Swiss Life Real Estate Funds International	
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 Vorsorgeeinrichtung aus der Schweiz	Investoren: Steuerbefreite Vorsorgeeinrichtung aus der Schweiz	Investoren: Steuerbefreite Vorsorgeeinrichtung 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

Kennzahlen der Immobilien-Anlagegruppen

per 30.06.2020

	<i>Immobilien Schweiz</i>	<i>Geschäftsimmobilien Schweiz</i>	<i>Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit</i>
Total Anzahl Anleger	417	228	212
Marktwert Immobilien	CHF 2'991.5 Mio.	CHF 1'497.0 Mio.	CHF 290.9 Mio.
Anzahl Liegenschaften	235	93	10
Total Mietobjekte	14'679	4'195	1'040
Mietzinseinnahmen (brutto) p.a.	CHF 125.7 Mio.	CHF 71.5 Mio.	CHF 9.4 Mio.
Vermietungsquote	97.0%	97.0%	98.7%
Nettovermögen Anlagegruppe	CHF 2'658.7 Mio.	CHF 1'243.0 Mio.	CHF 236.3 Mio.
Fremdfinanzierungsgrad	8.1%	14.0%	16.5%
Performance 1 Jahr (01.05.2019 – 30.06.2020)	5.00%	4.62%	3.92%

Nachhaltigkeit bei Swiss Life Asset Managers

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Was ist GRESB?

Immobilien-spezifische, globale Nachhaltigkeits-plattform

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



Proprietary Asset Management (PAM)
Immobilien Schweiz



Anlagestiftung Swiss Life
Immobilien Schweiz



Anlagestiftung Swiss Life
Geschäftsimmobilien Schweiz



Swiss Life REF (LUX) Commercial
Properties Switzerland, FCP-SIF



Swiss Life REF (CH)
Swiss Properties



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

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Anlagestrategie

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Anlagegrundsätze

- Investitionen erfolgen in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf Wohnnutzung.
- Diversifikation hinsichtlich geographischer Lage, Nutzungsart, Grösse und Alter mit klarem Fokus auf rendite- und wertstabile Assets
- Aktive Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios: nicht nur „Buy and Hold“, sondern „Buy and Manage“
- Gesteigerte Nachhaltigkeit durch angestrebten MINERGIE® Standard bei Neubauten und energetische Optimierungen bei Bestandesliegenschaften
- Qualitatives Wachstum durch Sacheinlagen und Direktinvestitionen

Strategische Allokation

Wohnnutzung	65% – 100%
Kommerzielle Nutzung	0% – 35%
Projektentwicklungen	0% – 20%
Ziel-Fremdfinanzierungsgrad	0% – 20%
Benchmark	KGAST Immo-Index

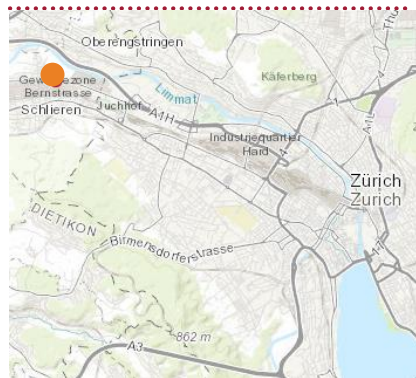
Schlieren

Bernstrasse / Rütistrasse / Engstringerstrasse

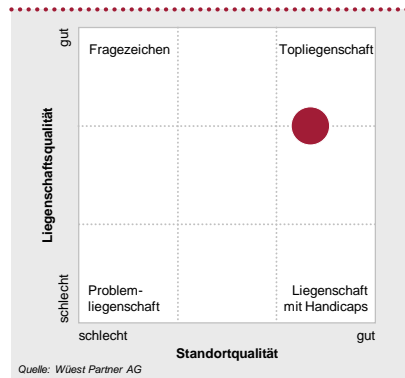
Beschreibung

- Grosse, neuwertige Überbauung in zentrumsnaher und aufstrebender Gemeinde
- Kurze Gehdistanz zum Bahnhof Schlieren; Zürich HB in rund 15 Minuten erreichbar (4 S-Bahnen pro Stunde)
- Sehr effiziente Blockrandüberbauung mit primärer Wohnnutzung (rund $\frac{3}{4}$ des Ertrages), Kinderkrippe und Büroflächen
- Moderne Wohnungen mit grosszügigen Grundrissen

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	2009	Wohnungen	174
Erneuerung	–	Parkplätze	248
Grundstücksfläche m ²	15'242	Total Mietfläche m ²	18'127

Ecublens

Campus EPFL, Uni. Lausanne, «Studentenwohnheim Triaudes»

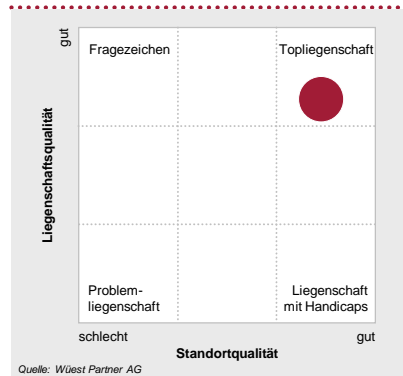
Beschreibung

- Studentenwohnheim mit 264 Zimmer auf dem Campus der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) / Universität Lausanne
- Grosser Campus mit über 28'000 Studierenden und Lehrkräften, Wachstum EPFL letzte 10 Jahre über 60%
- Angebot von 153 Studios, 19 x 2.5-Zimmerwohnungen, 16 x 3.5-Zimmerwohnungen, 5 x 5.5-Zimmerwohnungen und 69 Parkplätzen
- Bezug der möblierten Wohnungen Anfang 2018 geplant

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	2018	Wohnungen	193
Erneuerung	–	Parkplätze	69
Grundstücksfläche m ²	3'300 (Baurecht)	Total Mietfläche m ²	5'130

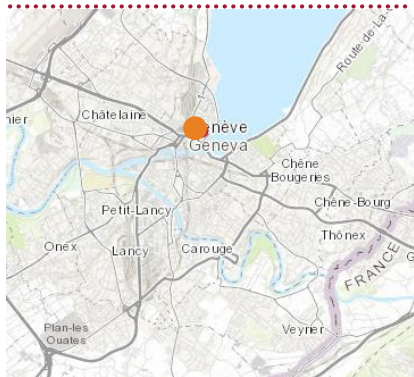
Genf

Place des Alpes 2/4

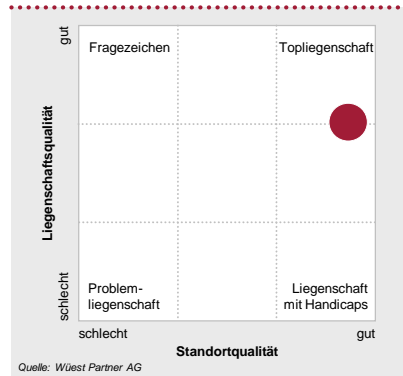
Beschreibung

- Zentrale Lage am rechten Seeufer rund 200 Meter vom See und 400 Meter vom Bahnhof entfernt
- Es besteht teilweise Aussicht auf den Quai du Mont-Blanc und das Monument Brunswick.
- Gemischt genutzte Liegenschaft mit 24 Wohnungen, 9 Büroflächen und 2 Verkaufsf lächen

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1990	Wohnungen	24
Erneuerung	–	Parkplätze	62
Grundstücksfläche m ²	690	Total Mietfläche m ²	5'105

Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

Anlagestrategie

Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

Anlagestrategie

- Investitionen erfolgen in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf kommerzielle Nutzung. Dabei kann in rein kommerziell genutzte oder gemischt genutzte Liegenschaften mit Wohnanteil investiert werden.
- Portfolio mit ertrags- und wertstabilen Liegenschaften, die sich in Schweizer Grosstädten und deren Agglomerationen befinden.
- Diversifikation hinsichtlich bedeutender Wirtschaftsräume in der ganzen Schweiz, Grösse, Alter und Mieterstruktur
- Aktive Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios: nicht nur „Buy and Hold“, sondern „Buy and Manage“
- Qualitatives Wachstum durch Direktinvestitionen und Sacheinlagen

Strategische Allokation

Kommerzielle Nutzung	60% – 90%
Wohnanteil	10% – 40%
Projektentwicklungen	0% – 20%
Ziel-Fremdfinanzierungsgrad	0% – 30%
Benchmark (seit 01.10.2012)	KGAST Immo-Index

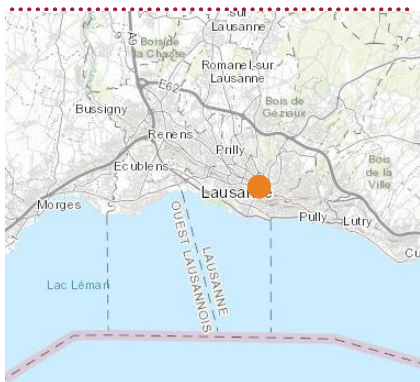
Lausanne

Rue du Lion d'Or 2 / Rue de Bourg 22

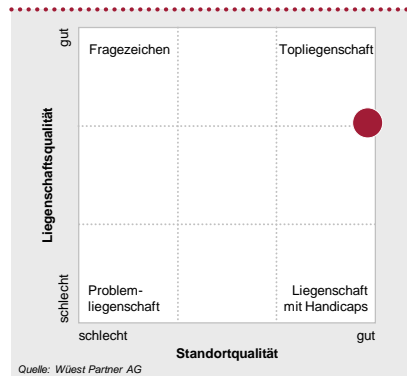
Beschreibung

- Prominente Lage in der Fussgängerzone der südlichen Altstadt
- Markanter, reich verzierter Eckbau der 20er Jahre
- Begehrtes, voll vermietetes Büro- und Geschäftshaus mit beachtlichem Ertragspotenzial

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1925	Wohnungen	1
Erneuerung	1992	Parkplätze	–
Grundstücksfläche m ²	292	Total Mietfläche m ²	1'363

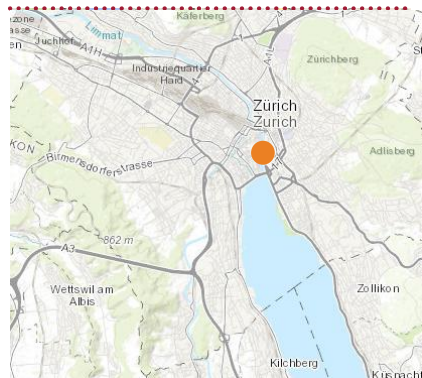
Zürich

Limmatquai 48

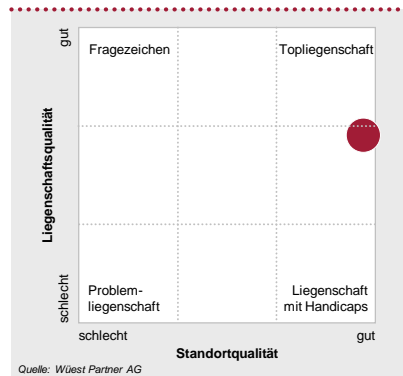
Beschreibung

- Geschäfts- und Wohnlage an der beliebten Flaniermeile von Zürich
- Historisches Gebäude entlang des Limmatufers
- Internationale Textilhandelskette H&M als Hauptmieter (über 70% des Jahresertrags)
- Grosszügige Wohnungen im Puls der Altstadt und mit Sicht auf die Limmat

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1780	Wohnungen	4
Erneuerung	1984	Parkplätze	–
Grundstücksfläche m ²	207	Total Mietfläche m ²	1'060

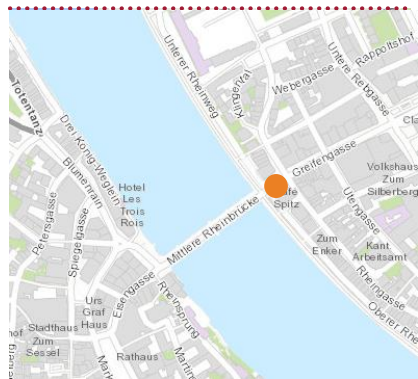
Basel

Greifengasse 1

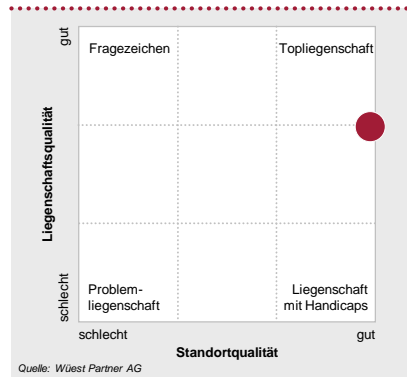
Beschreibung

- Prominente Lage am Kopf der Mittleren Brücke, in der Basler Hauptgeschäftsachse «Heuwaage-Barfüsserplatz-Marktplatz-Claraplatz»
- Sorgfältig ausgearbeitete, repräsentative Natursteinfassade mit Bezügen zum Jugendstil
- Verkaufsflächen an gut sichtbarer Passantenlage mit umsatzstarken Mietern im Erdgeschoss

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1913	Wohnungen	5
Erneuerung	1991	Parkplätze	1
Grundstücksfläche m ²	430	Total Mietfläche m ²	2'144

Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

Anlagestrategie

Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

Anlagestrategie

- Die Anlagegruppe investiert in Wohnimmobilien, die für ältere Personen geeignet sind, Pflegeeinrichtungen und Altersheime sowie Gesundheitsimmobilien und Einrichtungen zur Gesundheitsförderung.
- Der Anlagefokus liegt auf Direktanlagen in der ganzen Schweiz mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung.
- Geographisch breit abgestützte Anlagestiftung mit Schwergewicht auf dicht besiedelte Ballungsräume und Gebiete mit grossem Bedarf an Alterswohnformen und Gesundheitsimmobilien.
- Aktive Bewirtschaftung der Immobilien: «Buy and Manage» und «Buy, Build and Manage» Ansatz
- Das Gefäss strebt ein qualitatives Wachstum durch Direktinvestitionen, Erneuerungen oder Neubauten an.
- Mittelfristig geplantes Zielvolumen > CHF 0.5 Mrd.

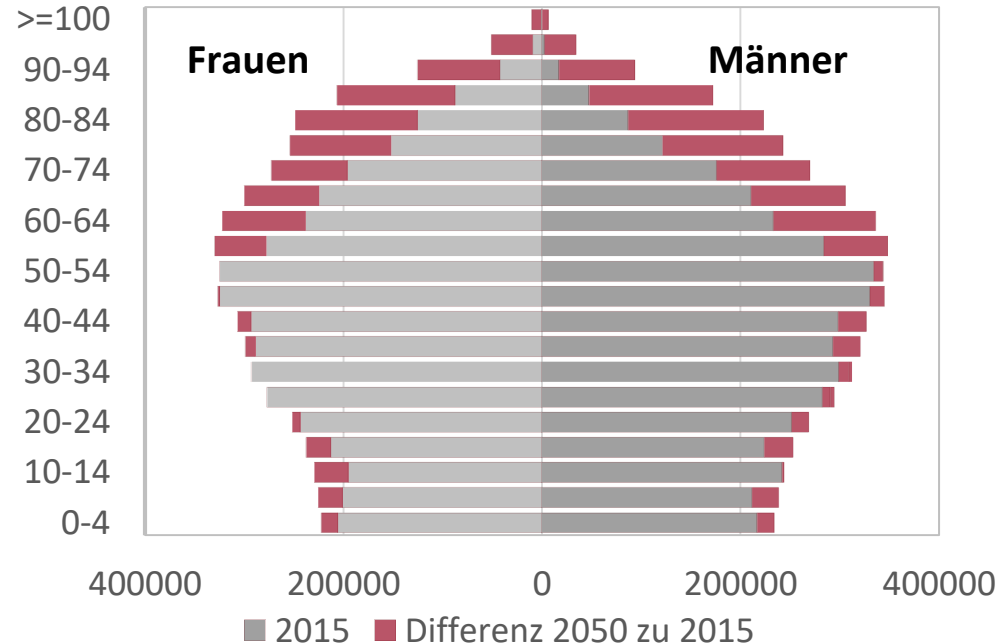
Strategische Allokation

Wohnen ohne stationäres Angebot	20% – 70%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	0% – 50%
Gesundheitsimmobilien	0% - 50%
Projektentwicklungen	0% – 30%
Ziel-Fremdfinanzierungsgrad	0% – 30%
Benchmark (seit 01.10.2012)	KGAST Immo-Index

Demographische Entwicklung als Treiber

Bevölkerung 2015 und 2050

- 2050 werden 27% der Menschen über 65 Jahre alt sein
- Bereits heute sind 400'000 Menschen über 80-jährig, 2050 dürften es rund 1'200'000 sein
- Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 6% auf 11% steigen

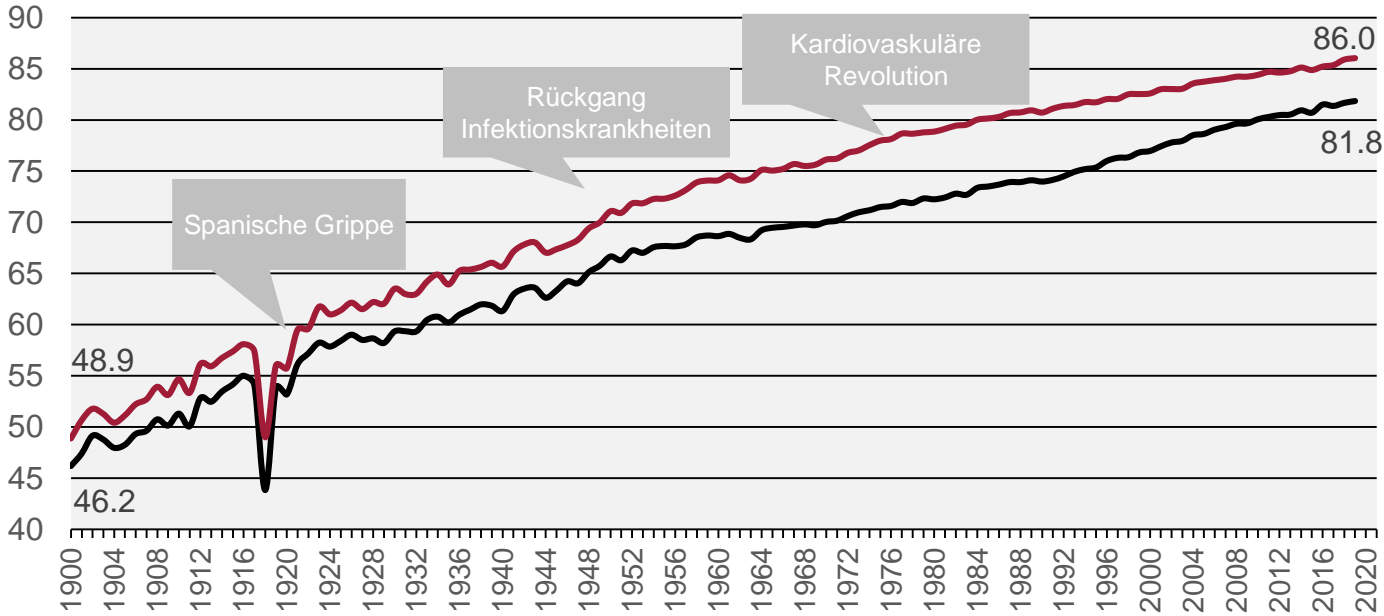


Quelle: BFS und Swiss Life Asset Management AG

Vielfältige Wohnformen im Alter gesucht.

Verdoppelung der Lebenserwartung

Lebenserwartung bei Geburt



Lesehilfe: Eine bereits 80-jährige Frau hat eine Lebenserwartung von 90,5 Jahren

Altersspezifische Lebenserwartung der Männer und Frauen

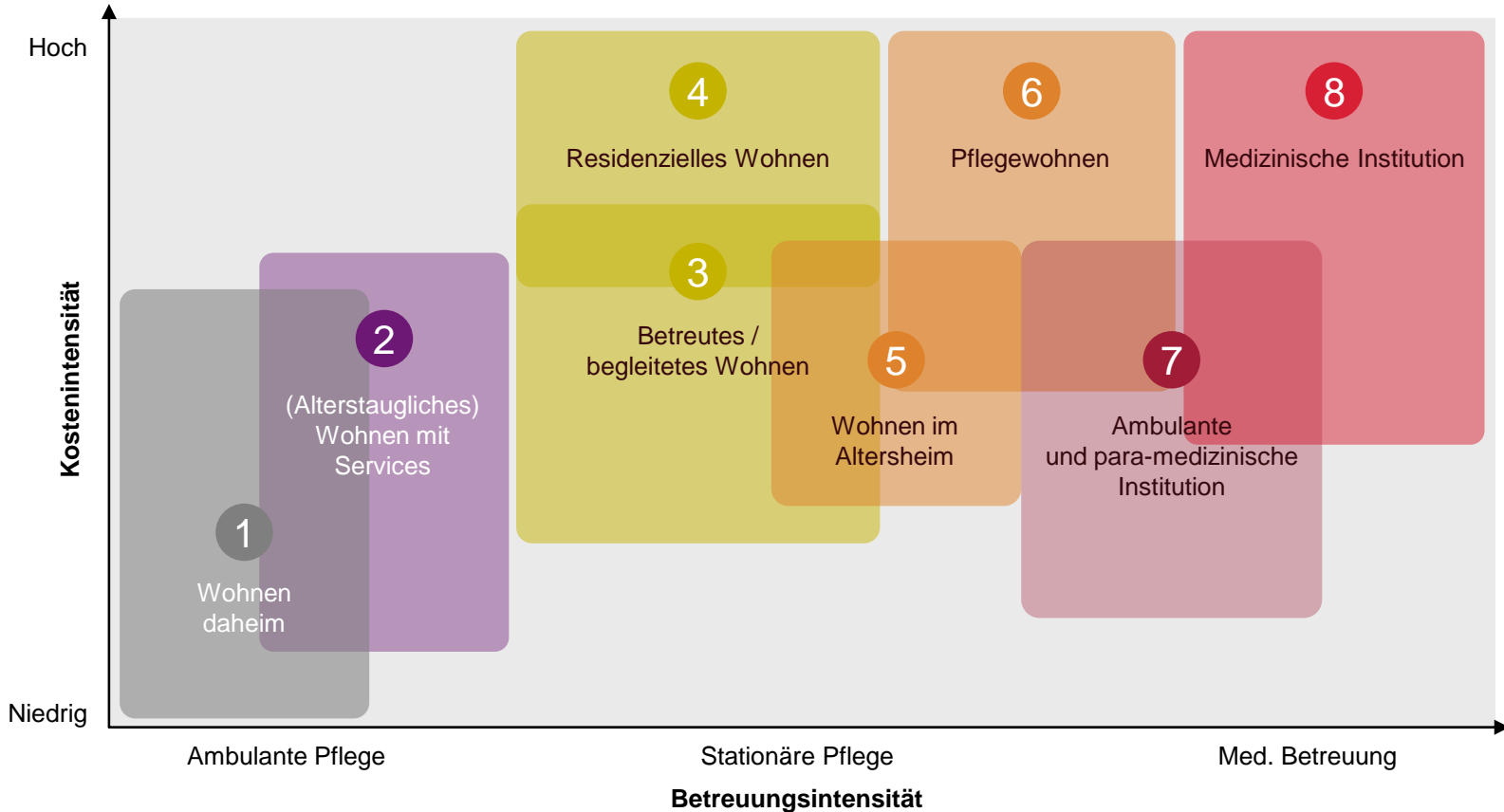
Alter	0	10	20	30	40	50	60	65	70	80	90	99
Frauen	85.4	75.8	65.8	56	46.1	36.4	27.1	22.7	18.3	10.5	4.7	2.3
Männer	81.7	72	62.2	52.4	42.7	33.2	24.1	19.9	16	8.9	4	2

Quelle: Bundesamt für Statistik und Swiss Life Asset Management AG

Bemerkung: Die Lebenserwartung bei Geburt basiert auf einem Datensatz aus dem Jahr 2019. Die altersspezifische Lebenserwartung auf einen Datensatz aus dem Jahr 2018.

Vielfältige Wohnformen im Alter

Privates Wohnen – Intermediäre Wohnformen – Inst. Wohnen – Hospitalisation



Quelle: casea und Swiss Life Asset Management AG

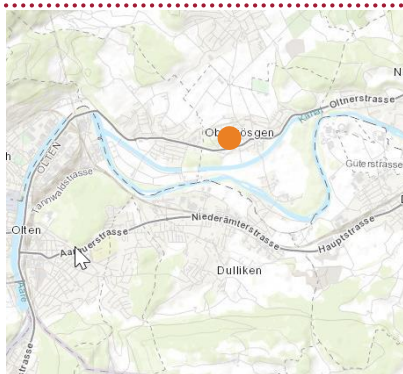
Obergösgen

Seniorenzentrum (Wohnen und Pflege)

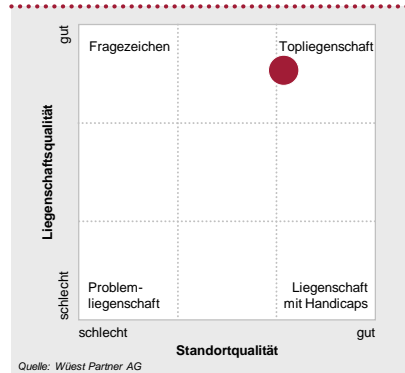
Beschreibung

- Die gesamte Überbauung besteht aus sieben Häusern. Die Altersresidenz besteht aus vier Häusern mit insgesamt 40 betreuten Wohnungen, 20 Pflegeplätzen, einem Restaurant, Parkplätzen und Nebenflächen.
- Die Altersresidenz wird von der Oase Service AG für 20 Jahre gemietet. 30 Wohnungen werden nach Fertigstellung einzeln am Markt vermietet.
- Das Neubauprojekt wird bis Herbst 2020 schlüsselfertig erstellt.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Wohnformen im Alter



Ort	Obergösgen	Rating Alterswohnen**	4.4
Baujahr	2020	Wohnungen	40
Erneuerung	-	Parkplätze	68
Grundstücksfläche m ²	7'878	Total Mietfläche m ²	4'652

** Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).

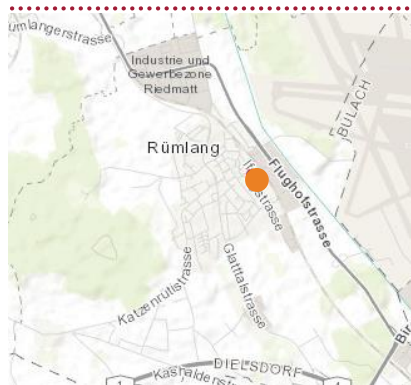
Rümlang

Seniorenzentrum (Wohnen und Pflege)

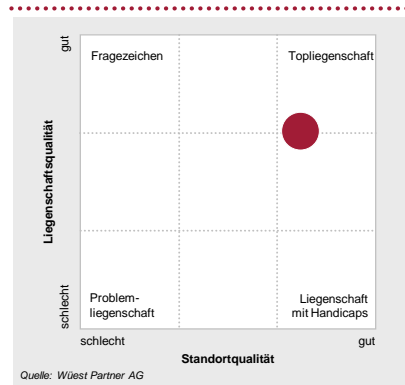
Beschreibung

- Im September 2013 nahm die OASE Rümlang - Wohnen im Alter den Betrieb auf.
- Die Altersresidenz besteht aus einem Haus mit 33 Pflegeplätzen sowie Restaurant, Fitness und vier Häusern mit insgesamt 41 betreuten modernen Wohnungen, Parkplätzen und Nebenflächen.
- Es besteht eine langjährige Partnerschaft mit der OASE Gruppe und ein Mietvertrag über 25 Jahre mit der OASE Service AG.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Ort	Rümlang	Rating Alterswohnen*	4.7
Baujahr	2013	Wohnungen	41
Erneuerung	-	Pflegeplätze	33
Grundstücksfläche m ²	7'343	Total Mietfläche m ²	4'710

* Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).

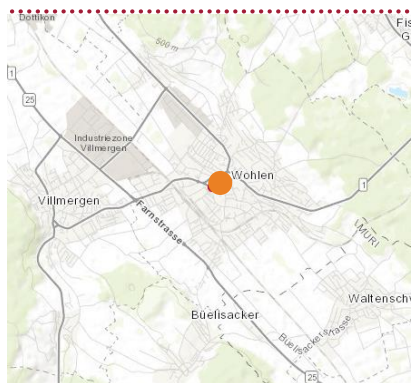
Wohlen

Zentralstrasse / Bahnhofweg

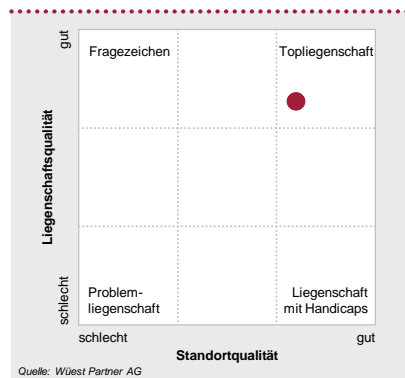
Beschreibung

- Die Liegenschaft befindet sich mitten im Zentrum von Wohlen.
- Aus dem bestehenden Parkplatz wird eine Überbauung mit 58 altersgerechten Wohnungen, Parkplätzen sowie einer Retail-/Praxisnutzung im Erdgeschoss realisiert.
- Der Neubau wird unter Berücksichtigung der SIA 500 und nach dem Standard LEA Silver und LEA Gold altersgerecht geplant.
- Das Neubauprojekt wird bis Herbst 2021 fertiggestellt.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Ort	Wohlen	Rating Alterswohnen*	4.3
Baujahr	2022	Wohnungen	58
Erneuerung	-	Parkplätze	76
Grundstücksfläche m ²	1'890	Total Mietfläche m ²	4'420

* Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).

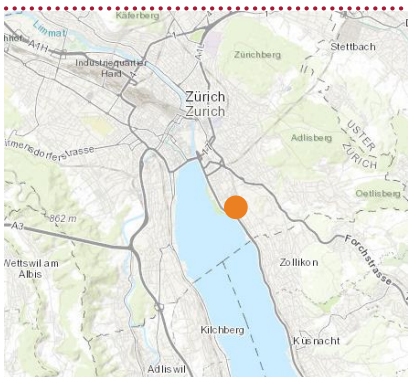
Zürich

Mehrgenerationen Wohnen «Wildbachgut»

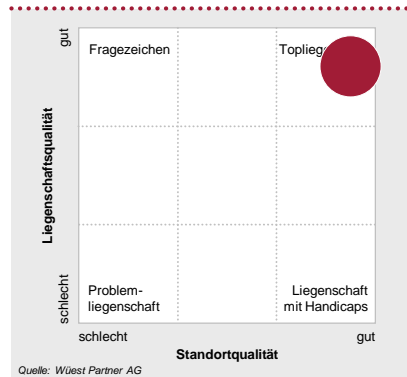
Beschreibung

- Innerstädtische Lage im Zürich Seefeld-Quartier (Kreis 8) Nähe Botanischer Garten und Zürichhorn (Zürichsee), Läden für täglichen Bedarf in Gehdistanz.
- Sehr gute OV-Anbindung mittels mehrerer Tram und Buslinien.
- Zwei begrünte Lichthöfe versorgen die 64 Wohnungen auf sechs Wohngeschossen mit Tageslicht.
- Die Mieter profitieren von einem Gym- und Spabereich in den beiden Untergeschossen und der Mitbenutzung des Concierge-Service im Münchhaldeneck

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Ort	Zürich	Rating Alterswohnen*	4.4
Baujahr	2008	Wohnungen	64
Erneuerung	-	Pflegeplätze	-
Grundstücksfläche m ²	2'290	Total Mietfläche m ²	6'258

* Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).

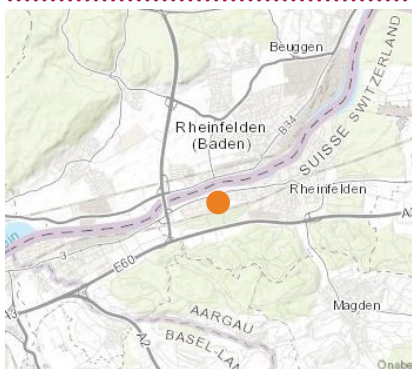
Rheinfelden

Mehrgenerationen Wohnen «Rhyvage»*

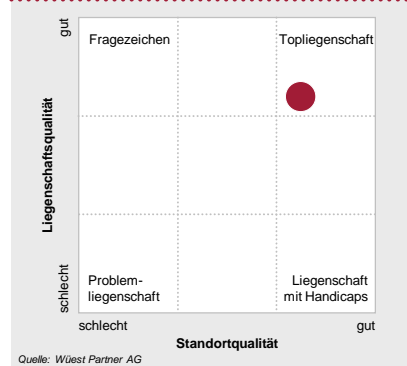
Beschreibung

- Überbauung für ein Mehr-Generationen-Konzept an sehr guter Mikrolage in Rheinfelden.
- Die altersgerechten Wohnungen liegen direkt neben einem Pflegezentrum mit einer unterirdischen Anbindung und in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.
- Die altersgerechten Wohnungen werden nach dem LEA Gold Standard bis Ende 2020 schlüsselfertig erstellt.
- Diverse Dienstleistungen für Personen im Alter werden durch Bonacasa erbracht.

Standort



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Ort	Rheinfelden	Rating Alterswohnen**	4.2
Baujahr	2021	Wohnungen	40
Erneuerung	-	Parkplätze	45
Grundstücksfläche m ²	3'467	Total Mietfläche m ²	3'180

** Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).

* Beurkundet, z. Z. im Bau, nach Fertigstellung Übernahme ins Portfolio

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 Luxembourg 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.



SwissLife