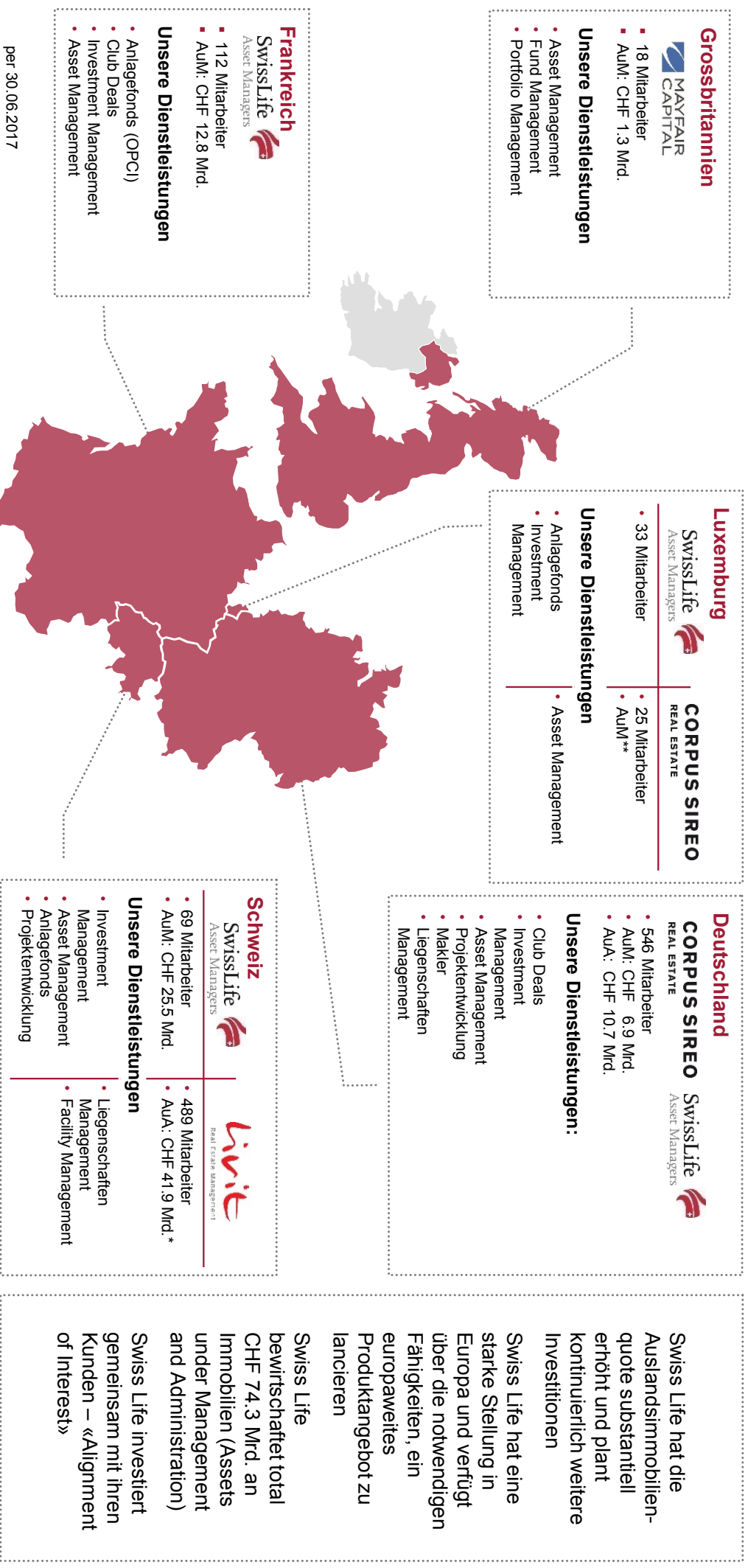


KGAST Arbeitsgruppe Immobilien

Gerhard Demmelmair
Head Real Estate Portfolio Management
07. September 2017

Swiss Life als Partner bei Immobilienanlagen

Starke Stellung in Europa



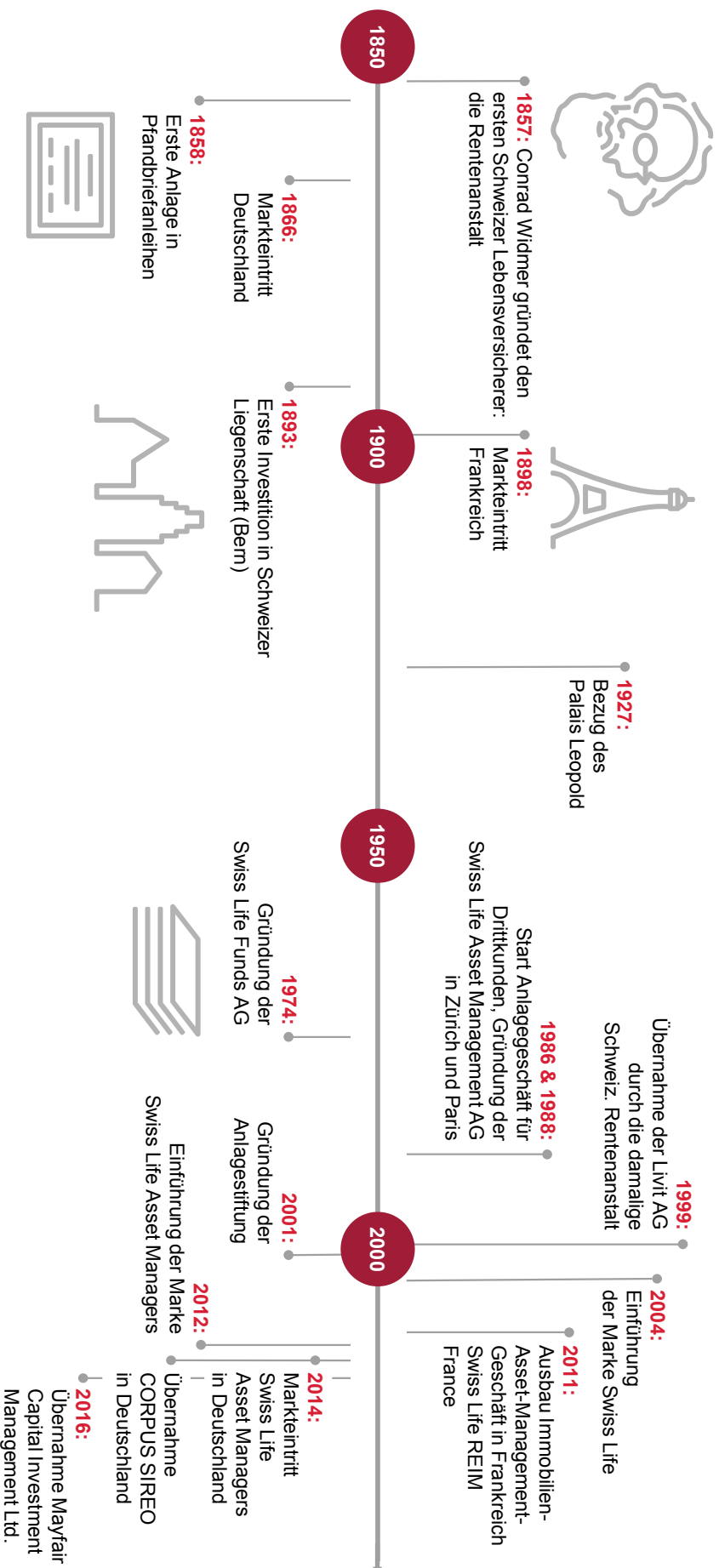
per 30.06.2017

*Inkl. Doppelzählung

**Bereits in den AuM von Deutschland enthalten

Rund 160 Jahre Erfahrung

Rund 160 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage und im Risikomanagement



Unsere Immobilienkompetenz

Assets under Management (Real Estate CH Direktbesitz)

- rund CHF 25.0 Mrd.

Produktpalette (Real Estate CH)

- 2 Anlagegruppen mit Direktbesitz (Anlagestiftungen)
- 2 Immobilienfonds für qualifizierte Anleger
- 1 Fund of Fund respektive 1 Anlagegruppe AST für indirekte Immobilienanlagen
- Swiss Life AG: besitzt das grösste private Immobilienportfolio der Schweiz

Track Record

- 124 Jahre

Team / Bewirtschaftung

- über 60 Immobilienspezialisten
- Tochtergesellschaft Livit AG mit knapp 500 Mitarbeitenden

Liegenschaften

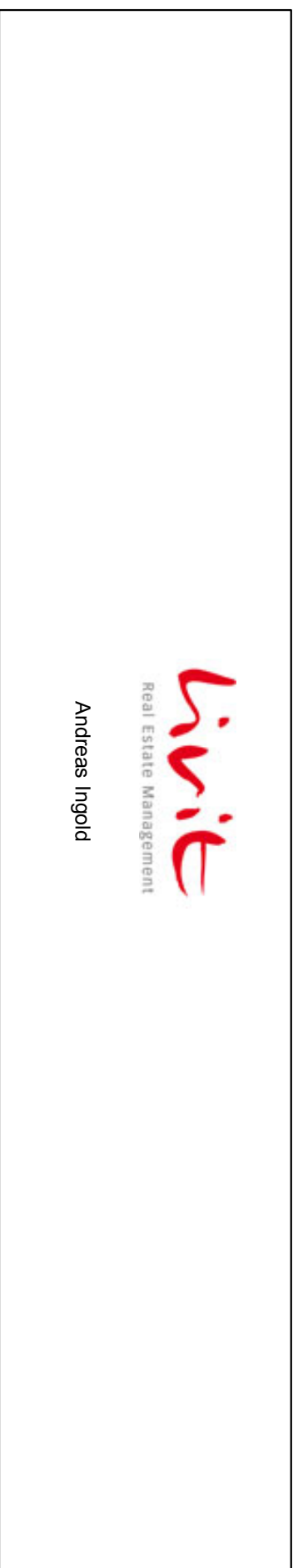
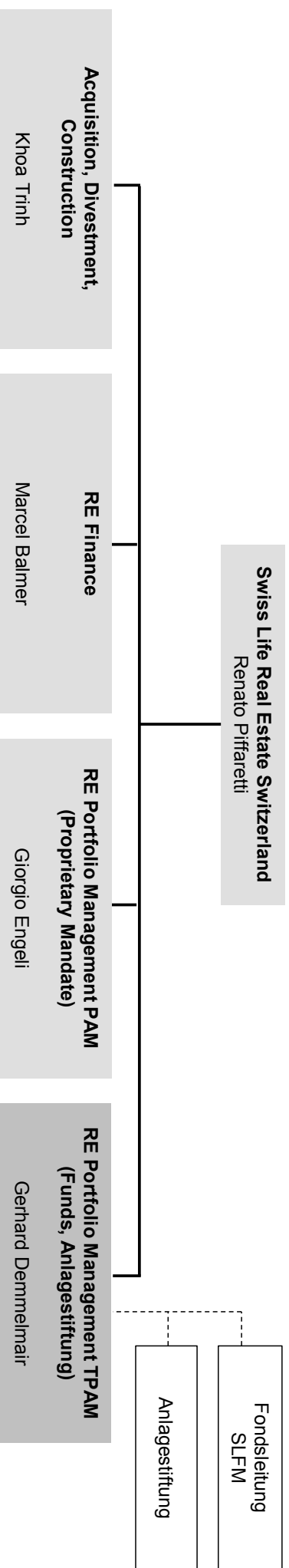
- über 1'100 Liegenschaften
- Wohnungen: über 31'200
- kommerziell genutzte Flächen: über 1'150'000 m²
- Mieteinnahmen: CHF 1'083 Mio. p.a.

Bauvolumen

- rund CHF 463 Mio. p.a. (2015)
- Neubau: rund CHF 311 Mio. p.a.
- Sanierungen: rund CHF 152 Mio. p.a.
- aktuelles Neubauportfolio: über CHF 1.3 Mia.

Real Estate Asset Management Schweiz

Organigramm Swiss Life Real Estate Switzerland



Anlagelösungen

Produktangebot in der Schweiz

Umfassendes Angebot für institutionelle Investoren

<p>Swiss Life AG</p>					
<p><i>Marktwert (30.06.2017):</i> CHF 20.46 Mrd.</p> <p><i>Nutzung:</i> Gemischt</p> <p><i>Objekte:</i> 813 Liegenschaften</p> <p><i>Investoren:</i> Versicherungsunternehmen</p>					
<p>Anlagestiftung Swiss Life</p> <p>Anlagegruppe Immobilien Schweiz</p>	<p><i>Marktwert (30.06.2017):</i> CHF 1.95 Mrd.</p> <p><i>Nutzung:</i> Wohnen</p> <p><i>Objekte:</i> 177 Liegenschaften</p> <p><i>Investoren:</i> Schweizer Pensionskassen</p>	<p>Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz</p>	<p><i>Marktwert (30.06.2017):</i> CHF 1.10 Mrd.</p> <p><i>Nutzung:</i> Geschäft</p> <p><i>Objekte:</i> 84 Liegenschaften</p> <p><i>Investoren:</i> Schweizer Pensionskassen</p>	<p>Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland</p>	<p><i>Marktwert (30.06.2017):</i> CHF 0.83 Mrd.</p> <p><i>Nutzung:</i> Geschäft</p> <p><i>Objekte:</i> 30 Liegenschaften</p> <p><i>Investoren:</i> Institutionelle Anleger, qualifizierte Anleger</p>
					
<p>Swiss Life REF (CH) Swiss Properties Switzerland</p>	<p><i>Marktwert (30.06.2017):</i> CHF 0.63 Mrd.</p> <p><i>Nutzung:</i> Geschäft und Wohnen</p> <p><i>Objekte:</i> 46 Liegenschaften</p> <p><i>Investoren:</i> Institutionelle Anleger, qualifizierte Anleger, 2018 Kotierung geplant</p>				

Anlagestiftung Swiss Life

Anlagegruppen AST Swiss Life

Obligationen CHF Inland Benchmark: SBI Domestic AAA-BBB	Obligationen Global (CHF hedged) Customized Benchmark: 60% Barclays Global Aggregate Treasuries ex CH 40% Barclays Global Aggregate Corporates (Indices CHF hedged)	Obligationen Global Staaten+ (CHF hedged) Benchmark: Barclays Global Aggregate Treasuries ex CH (CHF hedged)	Obligationen Global Unternehmen (CHF hedged) Benchmark: Barclays Global Aggregate Corporates (CHF hedged)	Obligationen Global Unternehmen Short Term (CHF hedged) Benchmark: Barclays Global Aggregate Corporates 1-3 Jahre (CHF hedged)
Obligationen CHF Ausland Benchmark: SBI Domestic AAA-BBB	Aktien Ausland Customized Benchmark: 80% MSCI World ex CH 15% MSCI World Small Cap 5% MSCI Emerging Markets	Immobilienfonds Schweiz Benchmark: SXI Swiss Real Estate® Funds	Immobilien Schweiz Benchmark: KGAST Immo-Index	Geschäftsimmobilien Schweiz Benchmark: KGAST Immo-Index
Aktien Schweiz Benchmark: Swiss Performance Index	Aktien Schweiz Protect Mit integriertem Absicherungskonzept («Put Spread Collar»)	Aktien Ausland Protect (CHF hedged) Mit integriertem Absicherungskonzept («Put Spread Collar»)		

- Steuerbefreite Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen nach schweizerischem Recht
- Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
- Mit Gesamtvermögen von über CHF 6.8 Mrd. unter den 10 grössten Anlagestiftungen der Schweiz
- Zwei Immobilien-Anlagegruppen mit direkt gehaltenen Schweizer Immobilien und eine Immobilien-Anlagegruppe mit indirekter Beteiligung an den liquidensten kotierten Schweizer Immobilienfonds
- Professionelles Management und Mitgliedschaften KGAST / VII / HEV

Zwei starke Immobilien-Anlagegefässe mit Direktbesitz

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Breit diversifizierte Anlagegruppe hinsichtlich geographischer Lage, Grösse und Alter der Liegenschaften mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung
- Lancierung am 1. Dezember 2009



Anlagegruppe Geschäftsimmobilen Schweiz

- Anlagegruppe mit hervorragendem Qualitätsprofil und primär kommerziell genutzten Liegenschaften an guten bis sehr guten Lagen
- Lancierung am 1. November 2011



Kennzahlen der Immobilien-Anlagegruppen

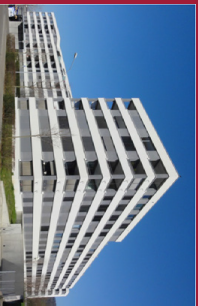
per 30.06.2017

	Immobilien Schweiz	Geschäftsimmobilien Schweiz
Total Anzahl Anleger	284	174
Marktwert Immobilien	CHF 1'948.8 Mio.	CHF 1'099.2 Mio.
Anzahl Liegenschaften	177	84
Total Mietobjekte	11'138	3'963
Mietzinseinnahmen p.a.	CHF 93.0 Mio.	CHF 57.2 Mio.
Vermietungsquote	96.7%	97.0%
Nettovermögen Anlagegruppe	CHF 1'826.9 Mio.	CHF 948.9 Mio.
Fremdfinanzierungsgrad	4.1%	11.4%
Performance 1 Jahr (01.07.2016 – 30.06.2017)	7.33%	5.10%

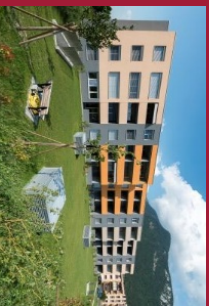
Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Kurzportrait

Auswahl Liegenschaften



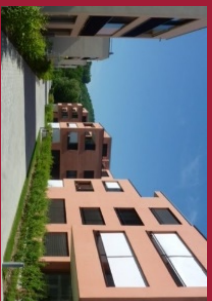
Schlieren, Bernstr./ Rütistr./ Engstringerstr.



Aigle, «Résidence de l'Aigle»



Zürich, Lintheschergasse 10



Mellingen, Wohnpark «Giardino»



Biel, Zentralstrasse 45/47



Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1-3

Name	Anlagegruppe Immobilien Schweiz, Anlagestiftung Swiss Life
Strategie	<ul style="list-style-type: none">Investitionen in Liegenschaften mit primärem Fokus auf Wohnnutzung, sekundär kommerzielle NutzungHohe Diversifikation hinsichtlich Nutzung, Alter, MieterstrukturGeografisch breit abgestützter Fonds in der ganzen Schweiz
Rechtsform	Anlagestiftung
Domizil	Schweiz
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Erträge	thesaurierend
NAV Frequenz	monatlich
Lancierung	01.12.2009
Investoren	Schweizerische Pensionskassen / Vorsorgeeinrichtungen
ISIN Valor	CH0106150136 10615013

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Kennzahlen per 30.06.2017

Kennzahlen

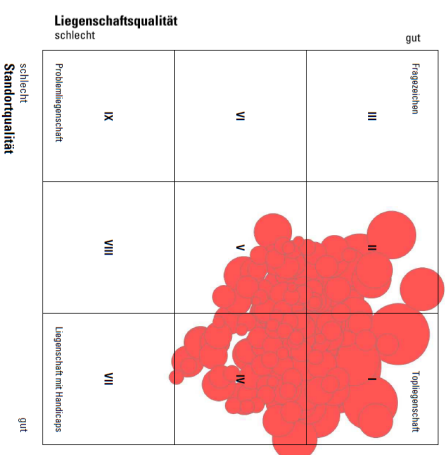
Marktwert	CHF 1'948.8 Mio.
Mietzins (netto) p.a.	CHF 93.0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	177
Total Mietobjekte	11'138
Wohnungen	4'471
Büros	246
Verkauf	144
Parkplätze und Nebennutzungen	6'277

Qualitätsprofil

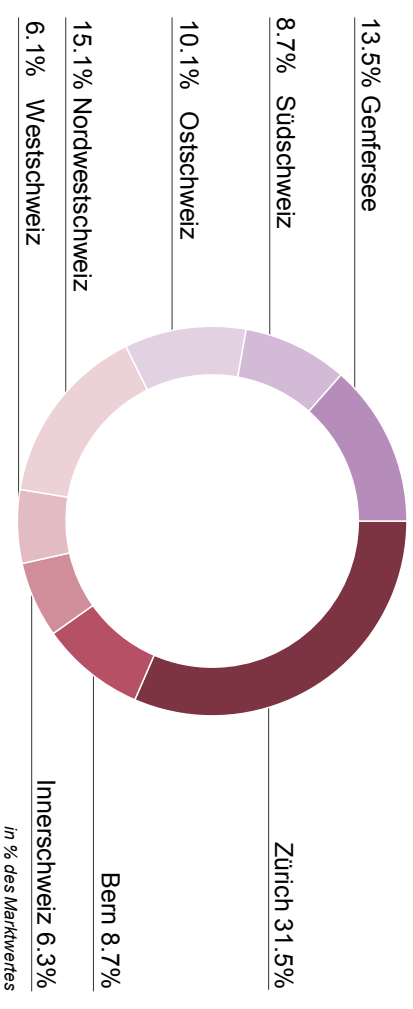
Bewertung durch Wüest Partner	
Total Koeffizient Qualitätsprofil:	2.3
Makrolage:	1.6
Mikrolage:	2.5
Zustand:	2.5
Standard:	2.5
Nutzbarkeit:	2.5

Skala: 1=sehr gut 2=gut 3=mittel 4=schlecht 5=sehr schlecht

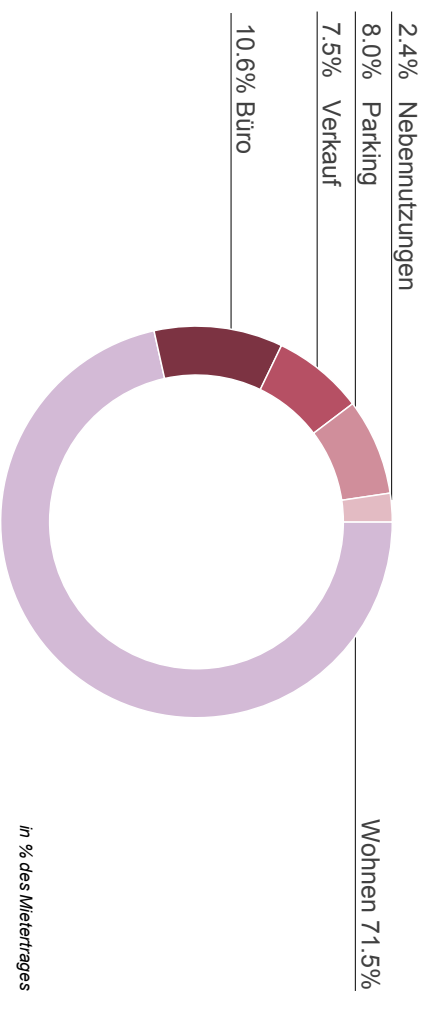
Basis: letzte Bewertung



Geographische Verteilung



Nutzungsarten



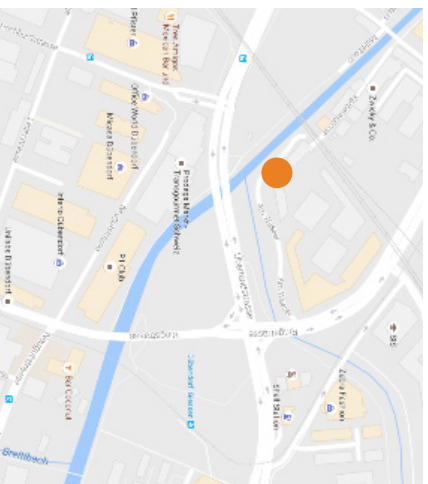
Dübendorf

Am Wasser 20 - 46 «Zwicky Süd»

Beschreibung

- Stadtnahes Wohnen im MINERGIE® Standard
- Tramstation Linie 12 direkt neben Liegenschaft. Bahnhof Stettbach zu Fuss erreichbar, Zürich in total 20 min erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten im Glattzentrum (3 min). Naherholung entlang der Glatt vor der Liegenschaft.
- Liegenschaft mit 51 Wohnungen, 1 Atelier und 79 Einstellplätzen
- Fertigstellung im Sommer 2016. Alle Wohnungen bei Bezug vermietet.

Standort



Qualitätsprofil

gut		Topliegenschaft	
Fragezeichen			
Liegenschaftsqualität	schlecht		gut
Problem-liegenschaft			Liegenschaft mit Handicaps
Standortqualität	schlecht		gut
Quelle: Wüest Partner			

Liegenschaft



Baujahr	2016	Wohnungen	51
Erneuerung	-	Parkplätze	79
Grundstücksfäche m ²	4'903	Total Mietfläche m ²	6'068

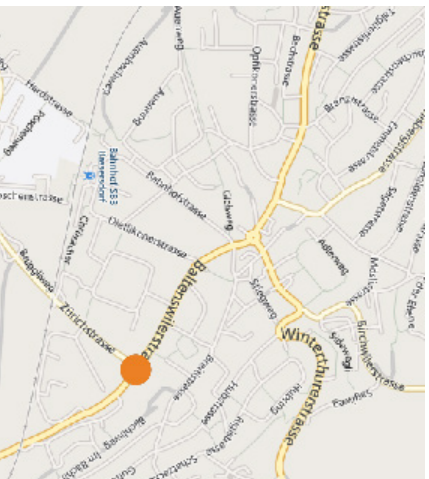
Bassersdorf

«Zentrum Bassersdorf»

Beschreibung

- Zentral gelegene, hochwertig ausgebaute Wohnungen im MINERGIE® Standard in den Obergeschossen
- Langjähriger Mietvertrag auf 15 Jahre mit COOP über 1'200 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- Kooperation mit Pflegedienstleister zur Vermietung von altersgerechten Wohnungen

Standort



Qualitätsprofil

gut	Fragezeichen	Topliegenschaft	
Liegenschaftsqualität schlecht	Problem- liegenschaft	Liegenschaft mit Handicaps	gut
schlecht	Standortqualität	Quelle: Wüest Partner	

Liegenschaft



Baujahr	2015	Wohnungen	31
Erneuerung	-	Parkplätze	84
Grundstücksfläche m ²	4'782	Total Mietfläche m ²	4'570

Ecublens, Campus EPFL, Uni. Lausanne

«Studentenwohnheim Triades»

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 Zi. Whg., 16 x 3.5- Zi. Whg., 5 x 5.5- Zi. Whg. und 69 Parkplätzen
- Bezug der möblierten Wohnungen im Sommer 2018 geplant

Standort



Qualitätsprofil

Liegenschaftsqualität		Topliegenschaft	
schlecht		gut	
Fragezeichen			
Problem- liegenschaft			
schlecht			
Standortqualität			
			Liegenschaft mit Handicaps
			gut
			Quelle: Wivest Partner

Liegenschaft



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

Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

Kurzportrait

Auswahl Liegenschaften



Zürich, Limmatquai 48



Genf, Avenue de Sainte-Clotilde 18



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



Biel, Zentralstrasse 45/47



Basel, Greifengasse 1



Freienbach, Wolleraustrasse 41

Name	Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz, Anlagestiftung Swiss Life
Strategie	<ul style="list-style-type: none">▪ Investitionen in Liegenschaften mit Fokus auf kommerzielle Nutzung unter Beimischung von Wohnnutzungen▪ Fokus auf ertrags- und wertstabile Liegenschaften▪ Gute bis sehr gute Lagequalitäten (Makro- & Mikrolage)
Rechtsform	Anlagestiftung
Domizil	Schweiz
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Erträge	thesaurierend
NAV-Frequenz	monatlich
Lancierung	01.11.2011
Investoren	Schweizerische Pensionskassen / Vorsorgeeinrichtungen
ISIN Valor	CH0136837587 13683758

Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

Kennzahlen per 30.06.2017

Kennzahlen

Marktwert	CHF 1'099.2 Mio.
Mietzins (netto) p.a.	CHF 57.2 Mio.
Anzahl Liegenschaften	84
Total Mietobjekte	3'963
Wohnungen	425
Büros	507
Verkauf	220
Parkplätze und Nebennutzungen	2'811

Qualitätsprofil

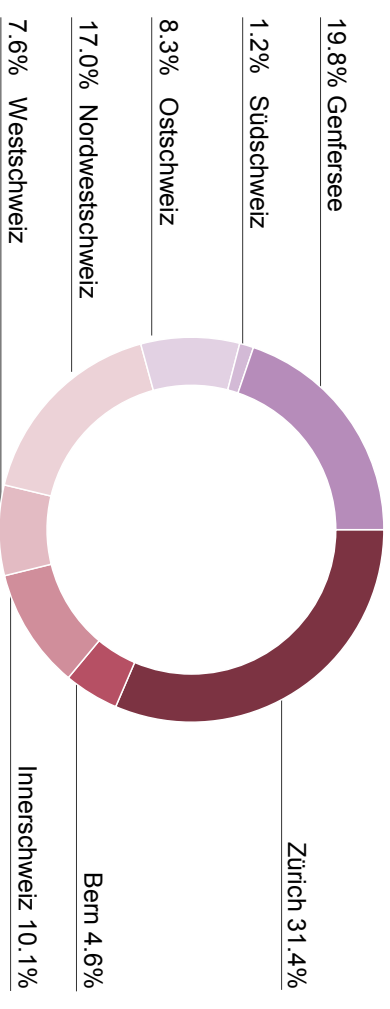
Bewertung durch Wüest Partner AG			
Total Koeffizient Qualitätsprofil:	2.1		
Makrolage:	1.2		
Mikrolage:	1.8		
Zustand:	2.5		
Standard:	2.3		
Nutzbarkeit:	2.3		

Liegenschaftsqualität		
schlecht		
Fragezeichen	III	Topliegenschaft
	VI	
IX	VIII	Liegenschaft mit Handlungsbedarf
		VII
schlecht		
Standardqualität		
gut		

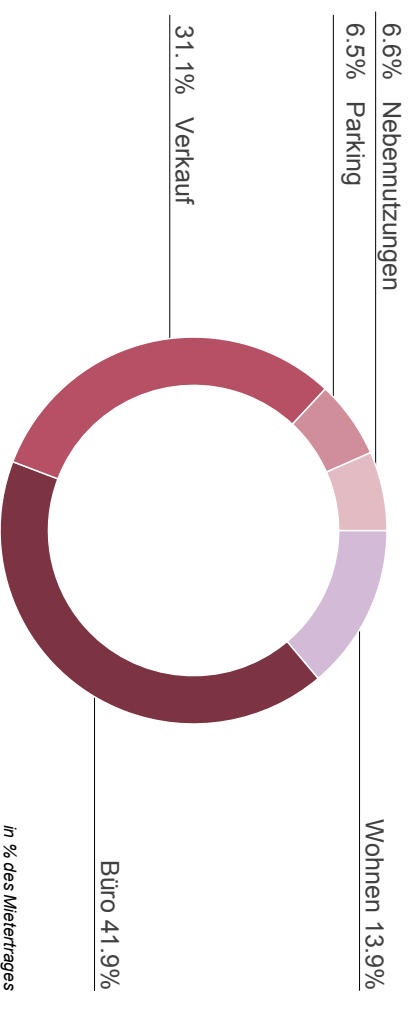
schlecht

gut

Geographische Verteilung



Nutzungsarten



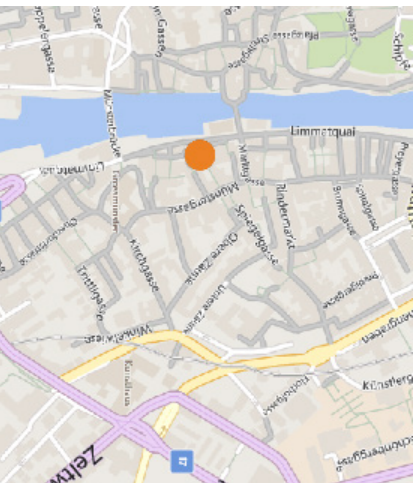
Zürich City

Limmatquai 48

Beschreibung

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

Standort



Qualitätsprofil

gut	Fragezeichen	Topliegenschaft
schlecht	Problem-liegenschaft	Liegenschaft mit Handicaps
Liegenschaftsqualität	Standortqualität	Quelle: Wüest Partner

Liegenschaft



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

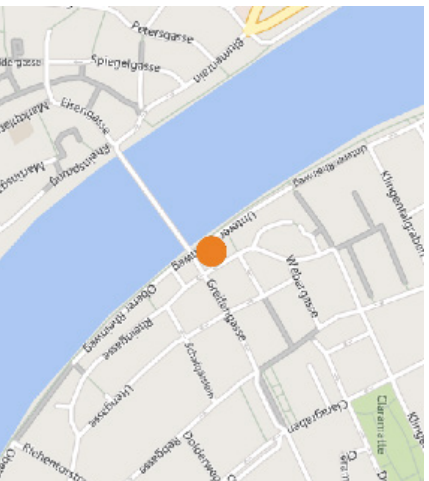
Basel

Greifengasse 1

Beschreibung

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

Standort



Qualitätsprofil

Liegenschaftsqualität		Fragezeichen		Topliegenschaft	
schlecht					
gut					
schlecht		Problem- liegenschaft		Liegenschaft mit Handicaps	
Standortqualität		schlecht		gut	
				Quelle: Wüest Partner	

Liegenschaft



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

Ansprechpartner

Portfolio Management Team

Swiss Life Asset Management AG



Gerhard Demmelmair
Dipl. Ing. ETH
Head Real Estate Portfolio Management
Real Estate Switzerland TPAM

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

seit April 2010	Swiss Life Asset Management AG Head Real Estate Portfolio Management
2003 – 2010	Nationale Suisse, Mitglied der Direktion Leiter Immobilien Portfoliomanagement
1998 – 2002	pom+Consulting AG, Real Estate Consulting Consultant / Project Manager
Varia	Gastreferate IFZ Zug, CUREM Zürich, ZHAW Zürich Vorstand REIDA

Portfolio Management

Swiss Life Asset Management AG



Nils Linsi

lic. oec. (HSG) / Immobilien-Bewerter FA
Real Estate Portfolio Manager **Anlagestiftung**
Real Estate Switzerland TPAM

nils.linsi@swisslife.ch
Tel. 043 284 35 27

seit Mai 2017	Swiss Life Asset Management AG, Zürich Real Estate Portfolio Manager Anlagestiftung
2013 – 2017	Allianz Suisse Immobilien AG, Wallisellen Senior Portfolio & Asset Manager
2011 – 2013	ECOREAL AG, ECOREAL Anlagestiftung Zürich Stv. Geschäftsführer, CFO
2008 – 2011	AFIAA Investment AG, AFIAA Anlagestiftung, Zürich Portfolio & Asset Management
Varia	Breite Kenntnisse im Bereich Investment Management wie Portfolio & Asset Management, Akquisition, Immobilienbewertung für nationale und internationale Immobilienanlagen

Legal Disclaimer

DURCH SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT AG HERAUSGEGEBEN UND GENEHMIGT

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben.

Die vorliegende Publikation begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten sondern dient lediglich zu Informationszwecken.

Historische Renditeangaben stellen keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar.

So fängt Zukunft an.



SwissLife
Asset Managers