

Hochwertige Immobilienanlage mit Fokus auf Büro- und Verkaufsnutzung sowie Beimischung eines Wohnanteils

Die Anlagestiftung Swiss Life lanciert per 1. November 2011 zum zweiten Mal nach 2009 eine Anlagegruppe mit Direktinvestitionen in Immobilien. Der Schwerpunkt der neuen Anlagegruppe liegt bei kommerziell genutzten Objekten. Die Liegenschaften stammen aus dem erstklassigen Immobilienportfolio des Lebensversicherungskonzerns Swiss Life, der mit Objekten im Wert von rund CHF 13 Milliarden der grösste private Immobilienbesitzer der Schweiz ist. Anleger erhalten damit die Möglichkeit, sich an einem hochwertigen und gut diversifizierten Immobilienportefeuille zu beteiligen.

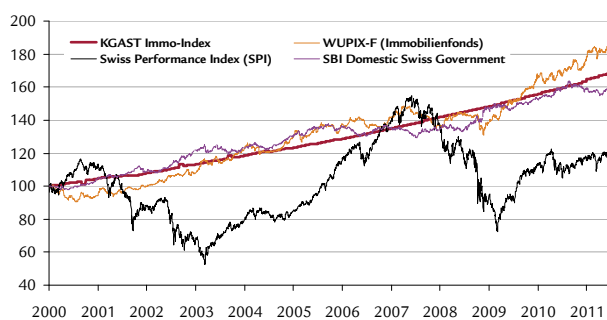
Vorzüge von Immobilienanlagen

Liegenschaften gelten als wertbeständig und werfen im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld eine interessante Rendite ab. Zudem weisen sie eine tiefe Korrelation mit anderen Anlagekategorien auf. Deshalb werden Immobilienanlagen von Anlegern seit längerer Zeit stark nachgefragt. Die deutlich gestiegenen Agios von börsenkotierten Immobilienfonds belegen dies. Der Einstieg sowie die künftige Wertentwicklung der neuen Anlagegruppe basieren auf dem Nettoinventarwert. Dies stellt gegenüber den Immobilienfonds einen wesentlichen Vorteil dar.

Aktuelles Bewertungsniveau des schweizerischen Immobilienmarktes im internationalen Vergleich

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich durch seine grosse Stabilität aus. Nebst volkswirtschaftlichen Faktoren dürfte der Hauptgrund bei der disziplinierten Kreditpolitik der Schweizer Banken im Nachgang zur Immobilienkrise der 90er-Jahre liegen. Ausserdem werden die Immobilienpreise aufgrund der vergleichsweise hohen steuerlichen Belastung bei Handänderungen nicht von kurzfristig orientierten Investoren getrieben.

Stetige Entwicklung der Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen (KGAST Immo-Index)



Geschäftsliegenschaften bieten eine interessante, risikogerechte Rendite

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit guten Standortqualitäten bieten tendenziell eine hohe Ertragssicherheit. Diese Immobilien weisen konstante Renditen aus und sind als Investitionsobjekte sehr begehrt.

Die Mietverträge von Dienstleistungsflächen werden in der Regel auf fünf oder zehn Jahre abgeschlossen. Ausserdem werden sie teilweise oder vollständig indexiert, was einen partiellen bis vollständigen Inflationschutz zur Folge hat. Zudem weisen kommerziell genutzte Liegenschaften aufgrund geringerer Fluktuation und der Ausstattung tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten auf.

Konjunkturelle Schwankungen können sich ertrags- und wertmässig auf Geschäftsliegenschaften auswirken, deshalb sind überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten von grosser Bedeutung.

Maximal platzierbares Volumen

Das vordefinierte Immobilienportfolio erlaubt die Emission von maximal CHF 500 Millionen.

Eckdaten zur Erstemission

Valorennummer	13 683 758
Erstemissionspreis	CHF 100.--, zuzüglich 3,5% Ausgabekommission
Maximales Volumen der Erstemission	CHF 500 Mio.
Zeichnungsfrist	19. September bis 25. Oktober 2011, 16.00 Uhr
Zuteilung	27. Oktober 2011
Abrechnung	28. Oktober 2011
Liberierung	1. November 2011

Bei Überzeichnung kann die Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life Zuteilungsbeschränkungen und/oder -kürzungen vornehmen.

Konditionen (einmalige Belastung)

Lancierungskosten und Portfoliozuschlag 3,5% auf dem Anlagevermögen

Transaktionsgebühren (Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren, Notariatskosten) max. 1,5% auf dem Anlagevermögen

Die einmaligen Kosten werden zum einen mit der Ausgabekommission finanziert und zum anderen performancemindernd mit der künftigen Wertentwicklung im ersten Geschäftsjahr verrechnet.

Konditionen (wiederkehrende Belastung)

Immobilienportfolio-Management, Buchführung, Nettoinventarwert-Berechnung, ord. Revision, Aufsicht und Berichtswesen 0,50% p. a. auf dem Anlagevermögen

Rücknahmekommission zugunsten der Anlagegruppe 1,5% des Nettoinventarwertes

Liegenschaftsverwaltung (Livit AG) max. 4,5% der Nettomietzinseinnahmen

Transaktionskommission für Akquisitionen und Desinvestitionen max. 2% des Kauf-/Verkaufspreises

Bau- und Renovationshonorar 3% der Baukosten

Allgemeiner Liegenschaftsaufwand, Transaktionsgebühren (Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren, Notariatskosten), Schätzungskosten etc. nach dem effektiven Aufwand

Weitere Facts zur Anlagegruppe

- Tägliche Berechnung des Nettoinventarwertes (Basis bilden die durch die Wüest & Partner AG mindestens einmal jährlich ermittelten Verkehrswertschätzungen nach der „Discounted Cash-Flow“-Methode)
- Thesaurierend
- Steuerbefreit
- Ausgabe von neuen Ansprüchen:
Nach der Erstemission bleibt die Anlagegruppe bis auf weiteres für Zeichnungen geschlossen. Eine spätere Öffnung für Neuzeichnungen wird angestrebt.
- Rücknahme von Ansprüchen:
Bei vorhandener Weiterplatzierungsmöglichkeit ist eine tägliche Weitergabe der Ansprüche zum Nettoinventarwert möglich.
Bei fehlender Weiterplatzierungsmöglichkeit erfolgt eine Rücknahme auf den letzten Arbeitstag eines Quartals unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten.
- Kurspublikationen:
 - Bloomberg ASSL
 - Internet www.swisslife.ch/anlagestiftung

Den Erstinvestoren wird bei einer späteren Öffnung der Anlagegruppe für Neuemissionen ein Vorzugszeichnungsrecht eingeräumt (Verwässerungsschutz).

Kurzportrait Swiss Life Property Management AG

Die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz liegt in den Händen der Swiss Life Property Management AG, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der Swiss Life Holding.

Die Swiss Life Property Management AG ist für das aktive Portfolio-Management des gesamten Immobilienbestandes von Swiss Life und deren indirekt gehaltenen Immobiliengesellschaften in der Schweiz mit einem Anlagevolumen von insgesamt rund CHF 13 Milliarden verantwortlich.

Das erfahrene Team, bestehend aus über 45 Immobilienspezialisten, verfügt über einen ausgezeichneten Leistungsausweis sowie einen hervorragenden Ruf in der Immobilienbranche.

Die Anlagegrundsätze

Die Investitionen erfolgen zum Zweck der langfristigen Kapitalanlage in direkt gehaltene Schweizer Liegenschaften, die vorwiegend kommerziell genutzt werden. Das Portfolio besteht aus ertrags- und wertstabilen Liegenschaften, die sich in Schweizer Grossstädten und deren Agglomerationen befinden. Es wird aktiv bewirtschaftet und soll in den nächsten Jahren mit qualitativ überdurchschnittlichen Objekten erweitert werden. Sacheinlagen von Vorsorgeeinrichtungen sind möglich und werden gerne durch unsere erfahrenen Immobilienspezialisten geprüft.

Es wird eine ausgewogene Diversifikation hinsichtlich geografischer Lage, Grösse, Alter und Mieterstruktur angestrebt.

Die strategischen Quoten für die Nutzungsarten betragen für:

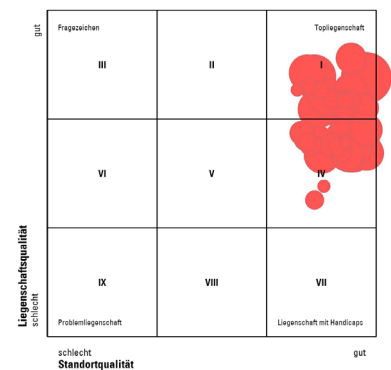
- kommerzielle Nutzung 60 – 90%
- Wohnanteil 10 – 30%
- Projektentwicklungen 0 – 20%

Der Fremdfinanzierungsgrad soll zwischen 10 und 30% liegen. Als Benchmark gilt der KGAST Immo-Index.

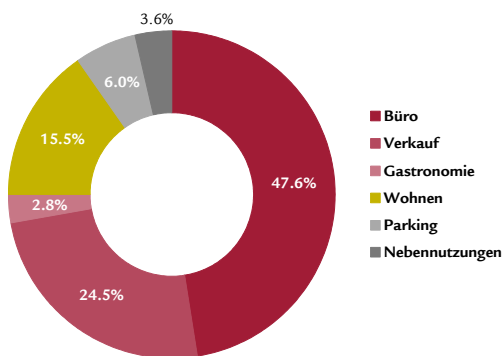
Das Startportfolio

Im Einklang mit den Anlagegrundsätzen wurde ein Startportfolio aus dem Bestand von Swiss Life zusammengestellt. Die Übernahme der Liegenschaften durch die Anlagestiftung erfolgt Anfang November und basiert auf einer aktualisierten Verkehrswertschätzung der Wüest & Partner AG. Ausserdem werden die Werte durch einen unabhängigen Dritten verifiziert und der Revisionsstelle der Anlagestiftung vorgelegt.

Die Liegenschaften im Startportfolio zeichnen sich durch hervorragende Makrolagen mit Konzentration auf die starken Wirtschaftsräume aus. Dank zentralen und innerstädtischen Standorten in Grossstädten und Mittelzentren weisen sie zudem sehr gute Mikrolagen auf. Die gute bis sehr gute Bauqualität sowie der aktuelle Zustand und Ausbaustandard lassen auf einen lediglich moderaten zukünftigen Investitionsbedarf schliessen. Per 1. November 2011 beträgt die Bruttorendite 5,6%.

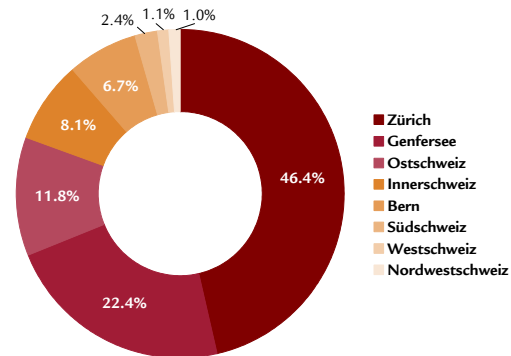


Verteilung der Nutzungsarten (Basis effektiver Ertrag)



- Hohe Ertragssicherheit durch die drei Nutzungsarten Büro, Verkauf und Wohnen
- Fokus auf „Multi-Tenant“-Liegenschaften sowie gemischt genutzte Liegenschaften inkl. Wohnanteil
- Breite Streuung der Erträge durch 1536 Mieteinheiten. Über 49% der Mietverträge laufen länger als drei Jahre.

Geografische Verteilung (Basis Marktwert)



- Gute regionale Allokation in den starken Wirtschaftsregionen Zürich und Genfersee
- Untergewicht in der Nordwestschweiz und Übergewicht in der Ostschweiz
- Stabile Geschäftsflächennachfrage und gute Wiedervermietung in Grossstädten und Mittelzentren bei Top-Lagen (Vermietungsquote per 1.11.2011: 97,4%)



Löwenstrasse, Zürich



Limmatquai, Zürich



Av. de Sainte-Clotilde, Genf



Rue du Lion d'Or, Lausanne



Bahnhofstrasse, Luzern

Immobilienpezifische Punkte aus dem Reglement

Art. 6 Bewertungsvorschriften bei Immobilien-Anlagegruppen

1. Das Nettovermögen berechnet sich aus dem Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie die bei der Liquidation der Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern.
2. Bei der Erstemission bestimmt der Stiftungsrat den Preis des Anspruchs.
3. In der Folgezeit wird der Inventarwert eines Anspruchs durch Teilung des am Bewertungstag in der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt.
4. Die Bewertung der Immobilienanlagen erfolgt nach allgemein anerkannten Methoden und unter Beachtung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben (namentlich der BVV 2) sowie der Praxis der Aufsichtsbehörde. Bei direkt gehaltenen Immobilien wird der aktuelle Wert in der Regel nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt.
5. Das Nettovermögen und der Inventarwert eines Anspruchs werden mindestens auf Ende des Geschäftsjahres sowie auf jeden Tag hin berechnet, auf welchen Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden.
6. Bei der Bewertung des Nettovermögens wird auf die letzte Schätzung der Immobilien abgestellt. Der Stiftungsrat kann eine Neuschätzung der Immobilien vornehmen lassen. Bei ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der letzten Schätzung hat eine solche vor Inventarwertberechnung zu erfolgen.

Art. 7 Immobilienschätzung

1. Der Stiftungsrat beauftragt mindestens eine renommierte Unternehmung mit der Immobilienschätzung. Die Schätzungsexperten haben sämtlichen von der Aufsichtsbehörde gestellten persönlichen und fachlichen Anforderungen zu genügen. Namentlich sind sie unabhängig, geniessen einen guten Ruf und verfügen nach Ausbildung und Erfahrung über die notwendigen Fähigkeiten zur Bewertung von schweizerischen Immobilien.
2. Die Stiftung lässt den Wert der Immobilien einmal jährlich durch die Schätzungsexperten schätzen. Der geschätzte Wert kann für den Rechnungsabschluss übernommen werden, sofern keine ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der Schätzung eingetreten sind. Die Besichtigung von Immobilien durch einen Schätzungsexperten muss alle drei Jahre erfolgen.
Übernimmt der Stiftungsrat die Schätzungswerte nicht in die Jahresrechnung, so ist dies gegenüber der Anlegerversammlung und der Revisionsstelle zu begründen.
3. Vor dem Erwerb und dem Verkauf von Immobilien ist vorgängig eine Schätzung durch die Schätzungsexperten vorzunehmen. Für diese Schätzung besichtigen diese Experten die Immobilien. Eine Veräusserung unter oder ein Erwerb über dem Schätzungswert ist gegenüber der Revisionsstelle zu begründen.
4. Erfolgt der Erwerb im Rahmen einer Sacheinlage, ist der Schätzungswert zusätzlich durch einen qualifizierten, unabhängigen Schätzungsexperten eines mit der Erstschatzung nicht beauftragten Unternehmens zu prüfen. Die Revisionsstelle prüft solchenfalls, ob die Schätzung reglementskonform und fachmännisch erfolgt ist und der Preis vertretbar erscheint. Sie bestätigt im Revisionsbericht das ordnungsgemässe Vorgehen und die Übereinstimmung der Sacheinlage mit den Anlagerichtlinien.

Auszug aus den Anlagerichtlinien

Art. 12 Geschäftsimmobilien Schweiz

1. Das Vermögen der Anlagegruppe wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung in schweizerischen Immobilienwerten angelegt. Als solche gelten:
 - a) Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften, Objekte mit gemischter Nutzung (inkl. Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht) sowie Wohnhäuser;
 - b) Grundstücke, deren Erwerb zur Durchführung eigener Bauvorhaben dient;
 - c) erschlossenes Bauland, das sich für die Abgabe an Dritte eignet;
 - d) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Wohn- und Geschäftsimmobilien, die Überbauung von inländischen Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist;
 - e) Anteile an schweizerischen Immobilienanlagefonds oder Immobilienanlagegruppen von Anlagestiftungen.
Der Fokus liegt bei kommerziell genutzten Objekten.
2. Gewöhnliches Miteigentum an Immobilien gemäss Ziffer 1, lit. a bis c, ist zulässig, wenn es sich bei den anderen Miteigentümern um Anleger handelt, deren Anlagestrategie und -philosophie mit jener der Anlagegruppe übereinstimmt.
3. Die Anlagegruppe darf nicht in Einfamilienhäuser und reine Fabrikliegenschaften investieren.
4. Der Anteil an Bauland (inkl. Abbruchobjekten), angefangenen Bauten und mit Baurechten belasteten Grundstücken ist auf 10% des Anlagevermögens der Anlagegruppe begrenzt.
5. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Objekte zu verteilen. Dabei ist eine angemessene Risikoverteilung nach Nutzungsart, Alter und Lage zu beachten. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks darf 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.
6. Die Belehnung der Immobilien ist zulässig. Der gesamte Immobilienbestand darf im Durchschnitt zu maximal 40% des Verkehrswertes mit Grundpfändern belastet werden.
7. Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe auf Immobilien Dritter im Zusammenhang mit einem vorgesehenen Liegenschafts Kauf übernehmen.
8. Zur Liquiditätssteuerung können nebst Guthaben auf Sicht und Zeit bei erstklassigen Banken und der Post auch Geldmarktanlagen gehalten werden. Bei fehlenden Anlagemöglichkeiten darf die Anlagegruppe ausserdem in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern mit Domizil in der Schweiz mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten investieren. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt ein «A»-Rating, und die durchschnittliche Ratingqualität muss mindestens «A+» betragen.

Die allgemeinen Bestimmungen der Anlagerichtlinien gelten ergänzend.

Impressum

Verfasser: Swiss Life Asset Management AG
Herausgeber: Anlagestiftung Swiss Life
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 284 79 79
anlagestiftung@swisslife.ch
www.swisslife.ch/anlagestiftung

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. Der Kreis der Anleger ist auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds beschränkt. Historische Renditeangaben stellen keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar.