



SwissLife



## Swiss Life Premium Assets STI

*Investissez dans des placements intéressants*

Profitez de  
*biens immobiliers et*  
*d'infrastructures.*

# Avec *Swiss Life Premium Assets STI*, vous prenez part à l'immobilier et aux infrastructures

*Swiss Life Premium Assets STI est une assurance vie liée à des participations. Dans le placement, vous bénéficiez d'immeubles commerciaux suisses haut de gamme, de projets d'infrastructures attrayants et d'une sélection de fonds liquides.*

## Fonds immobilier

Le fonds immobilier éprouvé Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland investit dans des immeubles commerciaux suisses haut de gamme et a généré un rendement de plus de 4% par an au cours des dernières années. Swiss Life possède plus de 125 ans d'expérience dans les placements immobiliers. Etant l'un des plus grands propriétaires immobiliers de Suisse, elle s'appuie sur l'expertise et l'expérience des spécialistes en immobilier de Swiss Life Asset Managers.

## Fonds d'infrastructures

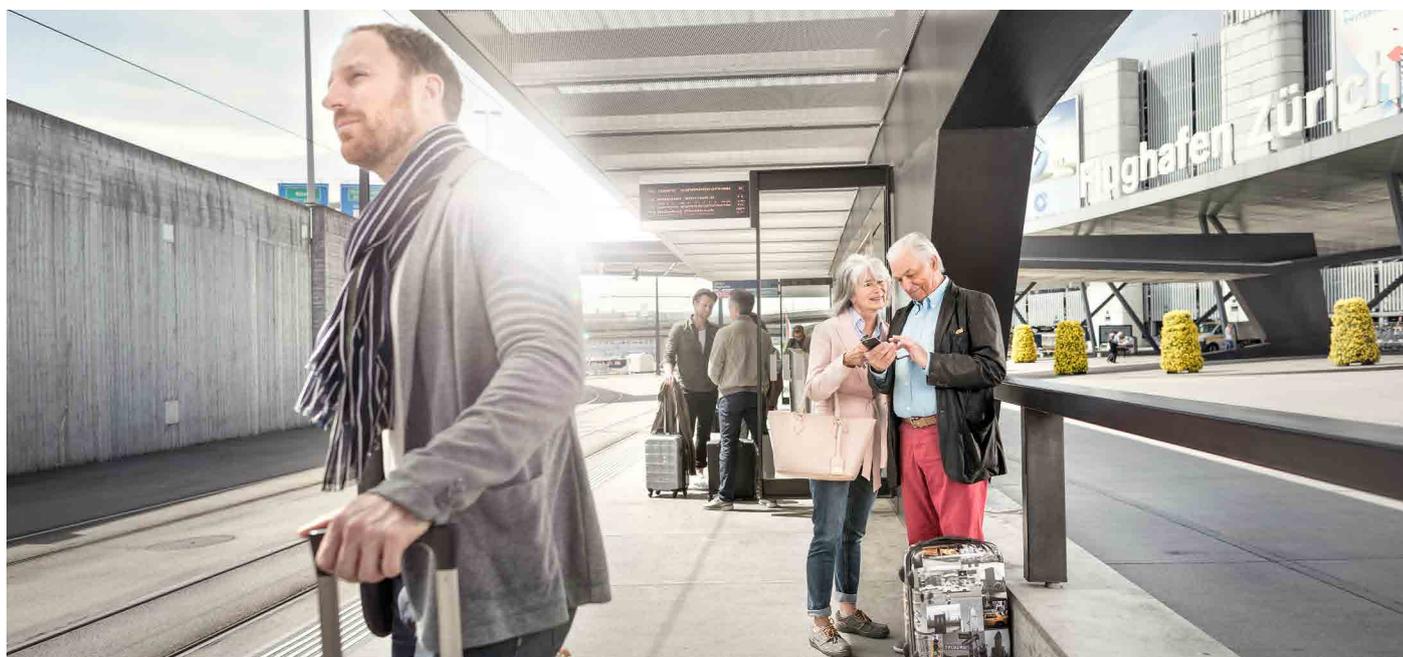
Le fonds d'infrastructures attrayant Swiss Life Funds (LUX) Global Infrastructure Opportunities Growth investit dans des placements en infrastructures aux revenus stables, principalement en Europe et en Amérique du Nord. Grâce à la diversification dans différents secteurs et régions ainsi qu'à la sélection minutieuse des investissements en infrastructures, le fonds offre une stabilité de rendement comparativement élevée. Les placements en infrastructures offrent une protection partielle contre l'inflation, car les revenus sont souvent indexés sur l'inflation.

Ces deux fonds ainsi que d'autres placements liquides, tels que des fonds en actions et en obligations, sont réunis au sein d'un fonds de fonds.

## Des avantages qui font la différence

- ✓ Vous profitez de la compétence de Swiss Life Asset Managers en matière de placement, ainsi que de l'expertise et de l'expérience des spécialistes en immobilier et infrastructures du groupe Swiss Life.
- ✓ Vous profitez de placements normalement réservés aux investisseurs institutionnels et très fortunés.
- ✓ En règle générale, aucun examen de l'état de santé n'est effectué.
- ✓ Tous les revenus à l'échéance du contrat sont exonérés d'impôts, sous réserve de satisfaire aux conditions minimales.
- ✓ Vous bénéficiez d'autres avantages en matière d'assurance comme une protection en cas de décès, le libre choix des bénéficiaires et le privilège en cas de succession et de faillite.

*Misez sur la longue expérience et les compétences de Swiss Life.*



# Le fonds immobilier en détail

## Biens immobiliers de premier ordre

Le fonds immobilier Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland investit dans 42 biens commerciaux suisses de premier ordre. Répartis sur les zones économiques dynamiques du pays, ces biens bénéficient d'un excellent emplacement et affichent une qualité élevée.

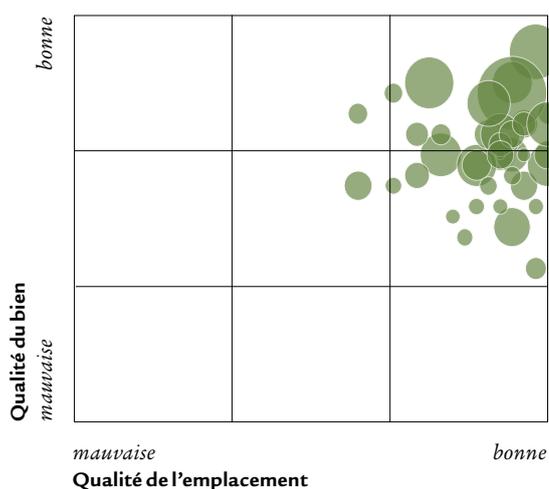
## Bonnes perspectives de rendement

Le fonds investit dans des immeubles commerciaux, l'accent portant sur les bureaux et les surfaces de vente. Par la grande répartition sur près de 4000 unités locatives et la qualité de situation bien supérieure à la moyenne, le fonds offre une haute stabilité de rendement. Les contrats de location sont la plupart du temps liés au renchérissement et conclus pour une durée moyenne à longue. Ils offrent ainsi une protection étendue contre l'inflation.

L'analyse des experts en évaluation immobilière de la société indépendante et renommée Wüest Partner AG documente l'excellent emplacement et la grande qualité des biens immobiliers.

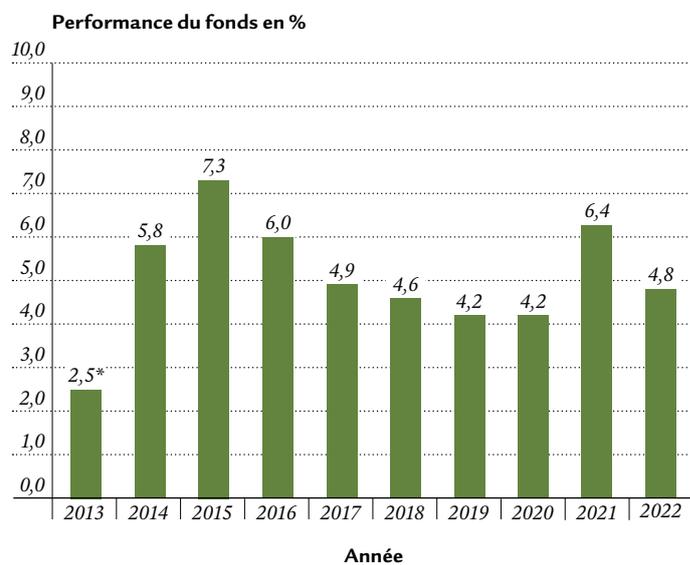
## Analyse du portefeuille de Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland

### Evaluation immobilière



Source: Wüest Partner AG, 30 septembre 2022

### Rendement annuel historique du fonds immobilier Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland



\*Première année civile complète, les frais de mutation uniques pour l'acquisition des premiers biens immobiliers réduisent la performance de 1,2%.

Les performances passées ne constituent pas un indicateur des performances futures. Les frais et commissions au niveau du fonds sont inclus dans la performance affichée. Les chiffres de performance ne comprennent toutefois pas les commissions et frais dus lors de la souscription de parts.

# Portraits de certains biens immobiliers du fonds immobilier

## Situation commerciale exceptionnelle



Bahnhofstr. 102/Schützengasse 11, Zurich  
Année de construction 1956  
Rénovation 2013  
Surface locative 1122 m<sup>2</sup>

## Un bâtiment d'aspect imposant



Vadianstrasse 59, Saint-Gall  
Année de construction 2003  
Surface locative 4195 m<sup>2</sup>

## Une adresse de prestige



Rue Marché 2/  
Rue de la Rôtisserie 1, Genève  
Année de construction 1979  
Rénovation 2019  
Surface locative 2918 m<sup>2</sup>

## Quartier d'affaires très recherché



Sihlporte 3, Zurich  
Année de construction 1929  
Rénovation 2012  
Surface locative 5254 m<sup>2</sup>

## Sur la principale rue commerçante de Zoug



Année de construction 1964  
Rénovation 2006  
Surface locative 3448 m<sup>2</sup>

## Sur la principale rue commerçante de Lugano



Via Nassa 5, Lugano  
Année de construction 1907  
Rénovation 2003  
Surface locative 2781 m<sup>2</sup>

## Au cœur du centre-ville de Bâle



Aeschenvorstadt 55, Bâle  
Année de construction 1978  
Rénovation 2013  
Surface locative 7960 m<sup>2</sup>

## A cinq minutes du centre historique



Avenue du Théâtre 1, Lausanne  
Année de construction 1979  
Rénovation 2013  
Surface locative 7531 m<sup>2</sup>

## Immeuble représentatif dans le centre-ville de Berne



Casinoplatz 2, Berne  
Année de construction 1940  
Rénovation 1994  
Surface locative 1807 m<sup>2</sup>

# Le fonds d'infrastructures en détail

## Placements en infrastructures attrayants

Le fonds d'infrastructures Swiss Life Funds (LUX) Global Infrastructure Opportunities Growth investit dans des placements en infrastructures aux revenus stables, principalement en Europe et en Amérique du Nord.

## Excellentes perspectives de rendement

L'univers de placement du fonds comprend

- dans le secteur des transports:  
*exploitants d'aéroports et de chemins de fer, routes, etc.*
- dans le secteur des télécommunications:  
*réseaux de fibres, centres de données, etc.*
- dans le secteur de l'énergie:  
*énergie issue de déchets, biomasse, énergies renouvelables, etc.*

Grâce à la diversification dans différents secteurs et régions ainsi qu'à la sélection minutieuse des investissements en infrastructures, le fonds offre une stabilité de rendement comparativement élevée. Les placements en infrastructures offrent une protection partielle contre l'inflation, car les revenus sont souvent indexés sur l'inflation.

## Sélection de projets dans le fonds d'infrastructures



### Viridor

Viridor possède et exploite au Royaume-Uni onze usines produisant de l'énergie issue de déchets et traite 36% des déchets municipaux du pays. Viridor exploite également 25 usines de recyclage, huit décharges et une entreprise de collecte des ordures ménagères comptant 425 camions de collecte et de recyclage des déchets.



### Deutsche Glasfaser

Deutsche Glasfaser est une plateforme de fibre optique active principalement dans les zones rurales allemandes. Elle construit et exploite son propre réseau de fibre optique à large bande avec accès direct au consommateur final et poursuit une stratégie de croissance visant à développer des réseaux supplémentaires.



### Helrom

Helrom est un fournisseur de services de transport de marchandises disposant de sa propre technologie qui permet le chargement de marchandises dans des wagons ferroviaires sans infrastructure fixe. Cette méthode est moins coûteuse et plus rapide que les méthodes habituelles. Swiss Life a investi dans cette entreprise pour lui permettre d'exploiter cette technologie sur d'autres routes, en plus de la ligne existante entre Vienne et Düsseldorf.

# En bref: faits et chiffres

## L'offre

Type d'assurance	Swiss Life Premium Assets STI est une assurance vie liée à des participations dans la prévoyance libre (pilier 3b). Dans le placement, vous bénéficiez d'immeubles commerciaux suisses haut de gamme, de projets d'infrastructures attrayants et d'une sélection de fonds liquides.
Vos primes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prime unique en francs</li><li>• Prime minimale de 40 000 francs, hors droit de timbre</li></ul>

## Prestations sur lesquelles vous pouvez compter

En cas de vie	Fortune contractuelle
En cas de décès	Fortune contractuelle, au minimum le montant garanti en cas de décès

## Possibilités qui vous sont offertes

Désignation de bénéficiaires	A déterminer librement
Prêt	Possible

## Avantages qui vous sont proposés

Avantages fiscaux	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le versement à l'échéance du contrat est exonéré de l'impôt sur le revenu, dans la mesure où le contrat arrive à échéance après le 60<sup>e</sup> anniversaire;<ul style="list-style-type: none"><li>– le contrat a été conclu avant le 66<sup>e</sup> anniversaire pour une durée d'au moins 10 ans;</li><li>– le preneur d'assurance et la personne assurée sont identiques.</li></ul></li><li>• Pendant la durée contractuelle: impôt sur la fortune appliqué à la valeur de rachat seulement (cantons uniquement)</li><li>• En cas de décès: pas d'impôt sur le revenu, éventuellement impôt sur les successions selon le canton de domicile du preneur d'assurance</li></ul>
Autres points forts	<ul style="list-style-type: none"><li>• Privilège en cas de succession et de faillite</li><li>• Vos droits sont en tout temps pleinement garantis par la fortune liée de Swiss Life prescrite par la loi. Cette fortune liée est soumise au contrôle de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).</li></ul>

Mention légale: le présent document est un document marketing. Les données fournies sont purement informatives et ne sont pas garanties. Elles ne constituent ni une offre, ni un conseil en placement, ni une recommandation pour l'achat ou la vente d'instruments financiers ou la conclusion d'autres actes juridiques. Ce document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à son contenu ou à son exhaustivité, ni aucune responsabilité endossée pour d'éventuelles pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Le présent document comprend des déclarations prospectives qui reflètent nos estimations et nos attentes à un moment donné. Il se peut toutefois que ces dernières s'écartent nettement des évolutions et résultats effectifs en raison de différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence. Les revenus et la valeur des parts de fonds peuvent diminuer ou augmenter, et une perte totale du capital investi dans lesdites parts n'est pas à exclure. Les performances historiques ne constituent pas une base suffisante pour prévoir l'évolution future des valeurs et des prix. La documentation réglementaire sur les placements collectifs de capitaux cités (prospectus, contrat de fonds, DIC PRIIP et dernier rapport annuel/semestriel) est disponible gratuitement sous forme imprimée ou électronique auprès de Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, info@swisslifeam.com, qui représente aussi en Suisse les fonds domiciliés à l'étranger. Le service de paiement est UBS Switzerland SA, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich. Le présent document s'adresse exclusivement aux personnes domiciliées en Suisse. Les personnes domiciliées aux Etats-Unis ou dans leurs territoires, les personnes de nationalité américaine ou détentrices d'une autorisation de séjour aux Etats-Unis ne sont pas autorisées à acquérir ou à se faire transmettre les prestations ou placements susmentionnés, ni directement ni indirectement.



*Nous permettons à chacun  
de vivre selon ses propres choix.*

*Swiss Life SA  
General-Guisan-Quai 40  
Case postale  
8022 Zurich  
[www.swisslife.ch/fr/premiumassets](http://www.swisslife.ch/fr/premiumassets)*