



SwissLife



## Swiss Life Premium Immo Properties

Investissez dans des biens immobiliers suisses  
de premier ordre aux rendements stables.

Swiss Life  
*Premium Immo*  
*Properties* vous  
offre de bonnes  
opportunités de  
rendement.

# Des perspectives de rendements stables grâce à des biens immobiliers suisses haut de gamme

*Avec Swiss Life Premium Immo Properties, vous placez votre argent dans une assurance vie liée à des participations. Celle-ci investit dans deux fonds immobiliers attractifs avec des biens immobiliers suisses haut de gamme.*

## Bénéficiez d'avantages malgré les taux bas

Face à la faiblesse actuelle des taux d'intérêt, les biens immobiliers offrent de bonnes opportunités de rendement. Tous les revenus à l'échéance du contrat sont exonérés d'impôts, sous réserve de satisfaire à certaines conditions minimales.

## Misez sur la longue expérience et les compétences de Swiss Life

Swiss Life est un gérant d'actifs de premier plan, fort de 125 ans d'expérience dans les placements immobiliers en Suisse. Le pilier de base de notre stratégie de placement est une gestion active axée sur la hausse de la valeur à long terme. Détentrice du plus grand parc immobilier privé de Suisse, Swiss Life fait confiance à l'expertise et à l'expérience des experts en immobilier de son groupe.

## Décidez en toute liberté de choix

L'assurance vie bénéficie d'un privilège en cas de faillite et de succession. Vous pouvez librement choisir votre bénéficiaire. Vous pouvez également souscrire Swiss Life Premium Immo Properties sans examen de santé.

## Fonds immobiliers attractifs

Les fonds immobiliers éprouvés investissent dans des biens immobiliers suisses de grande qualité et ont généré un rendement attrayant et stable au cours des dernières années.

## Vos avantages en un coup d'œil

- ✓ Les fonds immobiliers englobant des biens suisses de premier ordre offrent des revenus stables.
- ✓ Vous profitez de l'expertise et de l'expérience des experts en immobilier du groupe Swiss Life.
- ✓ La plupart du temps, les contrats de bail sont indexés sur le renchérissement pour les immeubles commerciaux. Ces derniers bénéficient donc d'une large protection contre l'inflation.
- ✓ Vous protégez financièrement votre famille ou d'autres personnes que vous aurez désignées comme bénéficiaires grâce à un capital garanti en cas de décès.
- ✓ Tous les revenus à l'échéance du contrat sont exonérés de l'impôt sur le revenu, sous réserve de satisfaire à certaines conditions minimales.
- ✓ Pas d'examen de santé.



# Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

*Cet intéressant fonds immobilier investit dans des biens commerciaux et résidentiels suisses du portefeuille immobilier de Swiss Life.*

## Biens immobiliers haut de gamme

Le fonds immobilier investit dans des biens immobiliers suisses. Ces biens se répartissent dans différentes régions, en particulier dans les zones économiques fortes de Suisse.

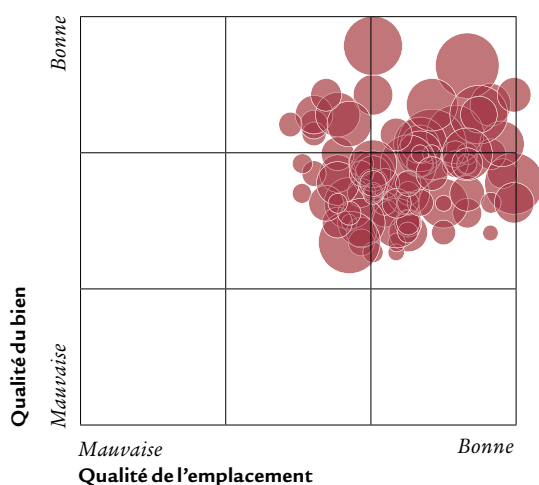
L'analyse du grand cabinet de conseil indépendant Wüest Partner AG documente l'excellente situation et la grande qualité des biens immobiliers.

## Bonnes opportunités de rendement

Le fonds investit dans des biens à usage résidentiel et commercial focalisés sur les logements, les bureaux et les surfaces de vente. De par sa large répartition sur plus de 130 biens immobiliers, dont l'emplacement et la qualité sont supérieurs à la moyenne, le fonds offre de bonnes opportunités de rendement. Les contrats de bail des biens commerciaux sont partiellement indexés sur le renchérissement et conclus pour une durée moyenne à longue. Ils offrent ainsi une certaine protection contre l'inflation.

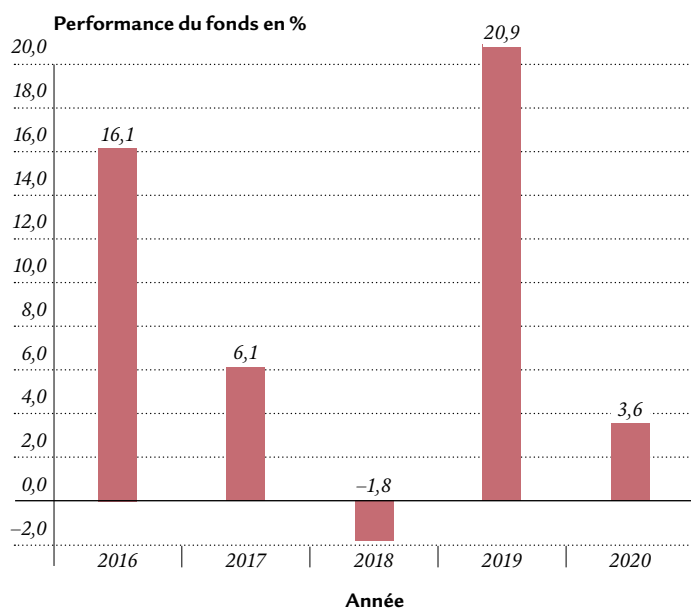
## Analyse du portefeuille de Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

### Evaluation immobilière



Source: Wüest Partner AG, 30.09.2020

### Rendement annuel historique du fonds immobilier «Swiss Life REF (CH) Swiss Properties»



Source: Wüest Partner AG, 2020

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.

La performance du fonds indiquée se fonde sur les cours boursiers et, avant la cotation boursière en juin 2019, sur les cours du marché secondaire. Les données peuvent donc diverger des données de performance basées sur la VNI (VNI = Valeur nette d'inventaire).



# Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland

*Ce fonds immobilier éprouvé investit dans des immeubles commerciaux suisses haut de gamme et a généré un excellent rendement au cours des dernières années.*

## Biens immobiliers exclusifs

Le fonds immobilier institutionnel investit dans plus de quarante 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.

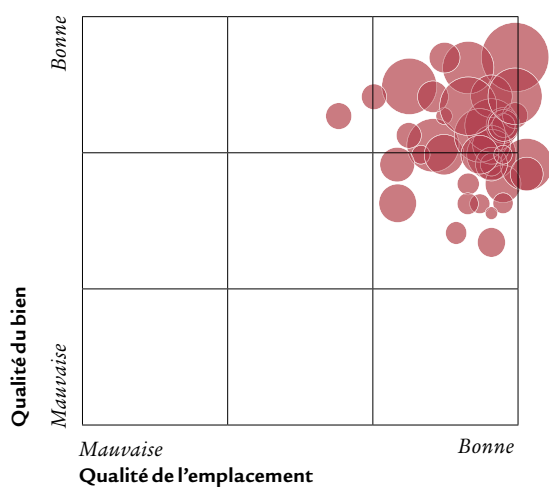
L'analyse du grand cabinet de conseil indépendant Wüest Partner AG documente l'excellente situation et la grande qualité des biens immobiliers.

## Rendements stables

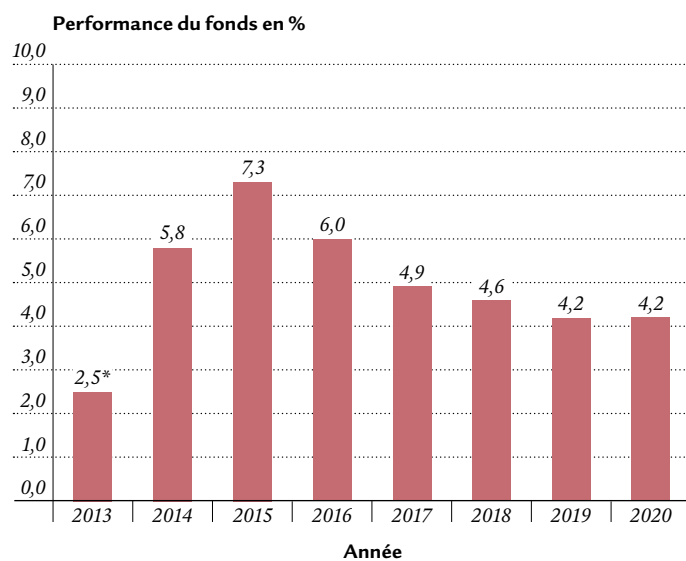
Le fonds investit dans des immeubles commerciaux, l'accent portant sur les bureaux et les surfaces de vente. De par sa grande répartition sur quelque 2000 unités locatives et l'emplacement et la qualité supérieurs à la moyenne des biens, le fonds offre une haute stabilité de rendement. Les contrats de bail sont conclus pour une durée moyenne à longue et sont la plupart du temps indexés sur le renchérissement. Ils offrent ainsi une protection étendue contre l'inflation.

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

### Evaluation immobilière



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



Source: Wüest Partner AG, 2020

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.

\*Performance de 2,53% (des frais de mutation uniques pour l'acquisition des 27 biens au débit du fonds réduisent la performance de 1,23%)

# Biens issus du fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties Switzerland

**Situation centrale dans le quartier zurichois de Seefeld**



Wiesenstrasse 8/10, Zurich  
Année de construction 1981  
Rénovation 2019  
Surface locative 5810 m<sup>2</sup>

**Au cœur de la zone piétonne du Rennweg de Zurich**



Rennweg 11, Zurich  
Année de construction 1932  
Rénovation 2019  
Surface locative 630 m<sup>2</sup>

**Place Edouard-Claparède à Genève**



Place Edouard-Claparède 3, Genève  
Année de construction 1901  
Rénovation 2014  
Surface locative 2120 m<sup>2</sup>

**Immeuble commercial et résidentiel dans le quartier zurichois de Hottingen**



Römerplatz 5, Zurich  
Année de construction 1899  
Rénovation 2008  
Surface locative 2830 m<sup>2</sup>

**Au cœur du quartier Plainpalais, en plein centre-ville de Genève**



Rue Micheli-du-Crest 2, Genève  
Année de construction 1930  
Rénovation 2012  
Surface locative 2244 m<sup>2</sup>

**A proximité immédiate de la gare de RER de Wollishofen, Zurich**



Seestrasse 341/345, Zurich  
Année de construction 1967, Rénovation (extérieure/intérieure) 1992/2000  
Surface locative 3858 m<sup>2</sup>

**A 5 à 10 minutes à pied de la gare et de la vieille ville de Schaffhouse**



«Stahlgiesserei», Mühlentalstrasse, tours 1 et 2, Schaffhouse  
Année de construction 2020  
Surface locative 7358 m<sup>2</sup>

**Quatre immeubles d'habitation à Mellingen**



Im Geerig 67, 69, 75, 77, Mellingen  
Année de construction 2012  
Surface locative 4218 m<sup>2</sup>

**Quartier calme au bord du lac de Pfäffikon**



Büelstrasse 24, 26, 28, 30, 32, Pfäffikon  
Année de construction 1968  
Rénovation 2007  
Surface locative 3228 m<sup>2</sup>



# Biens issus du fonds Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland

**Excellente situation commerçante  
à Zurich**



*Bahnhofstr. 102 / Schützengasse 11,  
Zurich, Année de construction 1956  
Rénovation 2012  
Surface locative 1122 m<sup>2</sup>*

**Adresse de prestige à Genève**



*Rue de la Rôtisserie 1, Genève  
Année de construction 1979  
Rénovation 2019  
Surface locative 2910 m<sup>2</sup>*

**Quartier commerçant très recherché  
de Zurich**



*Sihlporte, Zurich  
Année de construction 1929  
Rénovation 2012  
Surface locative 5257 m<sup>2</sup>*

**Au cœur du centre-ville de Bâle**



*Aeschenvorstadt 55, Bâle  
Année de construction 1978  
Rénovation 1994  
Surface locative 7959 m<sup>2</sup>*

**A 5 minutes du centre historique  
de Lausanne**



*Avenue du Théâtre 1, Lausanne  
Année de construction 1979  
Rénovation 2008  
Surface locative 7452 m<sup>2</sup>*

**Immeuble représentatif dans  
le centre-ville de Berne**



*Casinoplatz 2, Berne  
Année de construction 1940  
Rénovation 1994  
Surface locative 1797 m<sup>2</sup>*

**Immeuble dernier cri à Zurich**



*Bellerivestrasse 241/245, Zurich  
Année de construction 2007/2009  
Surface locative 3040 m<sup>2</sup>*

**A un emplacement très fréquenté  
de la vieille ville de Winterthour**



*Untertor 33, Winterthour  
Année de construction 1959  
Rénovation 2016/2017  
Surface locative 811 m<sup>2</sup>*

**Au cœur du quartier zurichois  
de Seefeld**

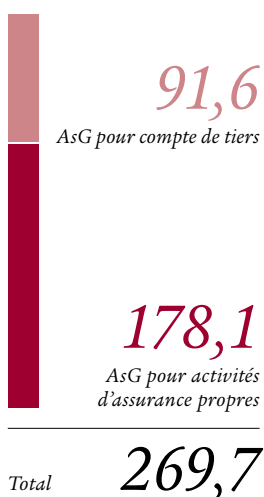


*Kreuzstrasse 54, Zurich  
Année de construction 1896  
Rénovation 1992/2017  
Surface locative 1563 m<sup>2</sup>*

# Swiss Life Premium Immo Properties mise sur les compétences de Swiss Life Asset Managers en matière de placements

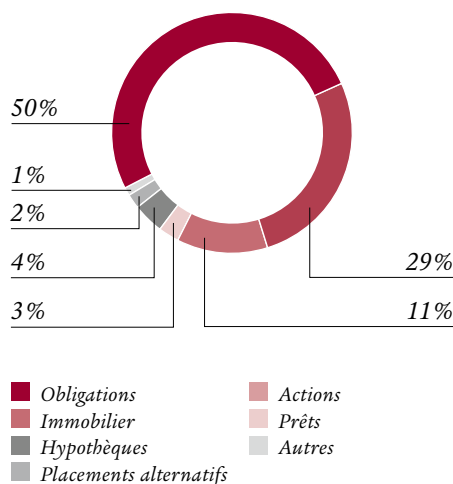
Swiss Life Asset Managers fait partie des plus grands gérants d'actifs institutionnels de Suisse. Obligations, biens immobiliers et actions représentent environ 90% de ses actifs gérés.

## Actifs sous gestion (en mia. CHF)



Etat: mars 2021

## Actifs sous gestion Répartition par classe d'actifs



## Ce qui nous distingue

- ✓ Parmi les trois premiers gérants d'actifs institutionnels en Suisse<sup>1</sup>
- ✓ Gérant immobilier de premier plan en Europe<sup>2</sup>
- ✓ Parmi les plus grands gestionnaires d'obligations d'entreprise (> 55 milliards de francs)
- ✓ Expert en placements ALM expérimenté pour les caisses de pensions et les compagnies d'assurance
- ✓ Philosophie de placement basée sur le risque depuis plus de 165 ans

<sup>1</sup> Enquête IPE 2020 Top 500 des gestionnaires de fortune en Europe (actifs sous gestion au 31.12.2019)

<sup>2</sup> Enquête 2020 de l'INREV sur les gérants de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2019)

## Opportunités de rendement intéressantes associées aux avantages fiscaux d'une assurance vie

### Swiss Life Premium Immo Properties vous offre

- une performance intéressante de par l'accès à des fonds institutionnels ou des classes d'actifs institutionnelles à la structure de coûts très avantageuse
- une sécurité supplémentaire grâce à une large diversification
- un capital garanti en cas de décès
- les avantages fiscaux d'une assurance vie





## Faits et chiffres

### L'offre

|                  |  |
|------------------|--|
| Type d'assurance | Assurance vie liée à des participations dans le cadre de la prévoyance libre (pilier 3b) |
| Financement      | Prime unique en CHF, au minimum 40 000 CHF, droit de timbre en sus                       |
| Age d'entrée     | Age d'entrée maximal au début du contrat: 70 ans   |
| Durée            | Durée de 10 à 15 ans   |

### Prestations sur lesquelles vous pouvez compter

|                 |   |
|-----------------|---|
| En cas de vie   | Avoir en parts de fonds   |
| En cas de décès | Valeur de rachat actuelle, ou au minimum le montant garanti en cas de décès |

### Possibilités qui vous sont offertes

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Bénéficiaires | A déterminer librement |
| Prêt          | Possible               |

### Vos avantages

|                     |  |
|---------------------|--|
| Avantages fiscaux   | <p>Le versement à l'échéance du contrat est exonéré de l'impôt sur le revenu dès lors</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que le contrat expire après le 60<sup>e</sup> anniversaire;</li> <li>• qu'il a été conclu avant le 66<sup>e</sup> anniversaire pour une durée d'au moins dix ans;</li> <li>• que le preneur d'assurance et la personne assurée sont identiques.</li> </ul> <p>Pendant la durée contractuelle: seulement impôt sur la fortune sur la valeur de rachat (cantons seulement)</p> <p>En cas de décès: pas d'impôt sur le revenu, éventuellement impôt sur les successions selon le canton de domicile du preneur d'assurance</p> |
| Autres points forts | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilège en cas de succession et de faillite</li> <li>• Vos prétentions sont en tout temps pleinement garanties 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: La présente publication est un document marketing. Les données fournies ici sont purement informatives. Le présent document marketing ne constitue ni un prospectus d'émission au sens de l'art. 652a ou de l'art. 1156 du code suisse des obligations, ni un prospectus, un prospectus simplifié ou des Informations clés pour l'investisseur (Key Investor Information Document, KIID) au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux. Les données contenues dans le présent document marketing ne constituent en rien une offre, une proposition ou une recommandation pour l'achat ou la vente de placements, l'exécution de transactions ou la conclusion d'autres actes juridiques. Nous déclinons toute responsabilité s'agissant de l'exactitude des renseignements fournis. Les informations publiées s'adressent 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. Les investissements dans des produits financiers sont liés à différents risques, dont la perte potentielle du capital investi. Le prix, la valeur et le rendement des produits financiers sont soumis à des fluctuations. La performance passée ne présume en rien des évolutions futures et ne constitue aucune garantie de succès futur.







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

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