

# Swiss Life Premium Immo Living

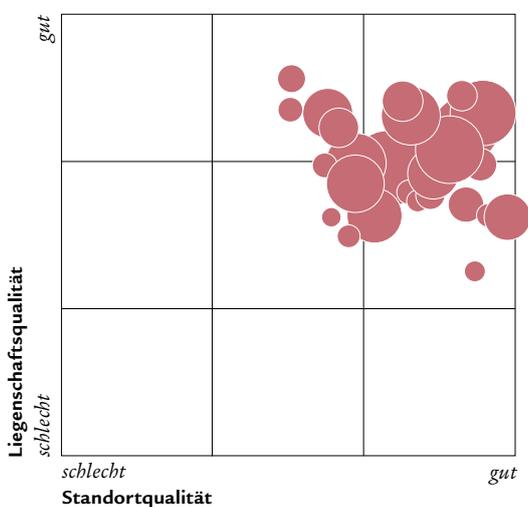
Swiss Life Premium Immo Living ist eine fondsanteilgebundene Lebensversicherung der freien Vorsorge (Säule 3b), die in einen schweizerischen Immobilienfonds mit Schweizer Liegenschaften investiert.

## Das Wichtigste zum Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

- Breit diversifizierter Immobilienfonds mit hohem Wohnanteil aus dem erstklassigen Immobilienportfolio von Swiss Life
- Verwaltung durch erfahrene Immobilienexperten der Swiss Life REIM (Switzerland) AG
- Überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten der Liegenschaften
- Institutioneller Immobilienfonds schweizerischen Rechts
- Geplante Kotierung an der Schweizer Börse in zwei bis drei Jahren

## Portfolioanalyse

Die Lage und die Qualität der Liegenschaften werden durch das renommierte unabhängige Beratungsunternehmen Wüest & Partner analysiert und dokumentiert.

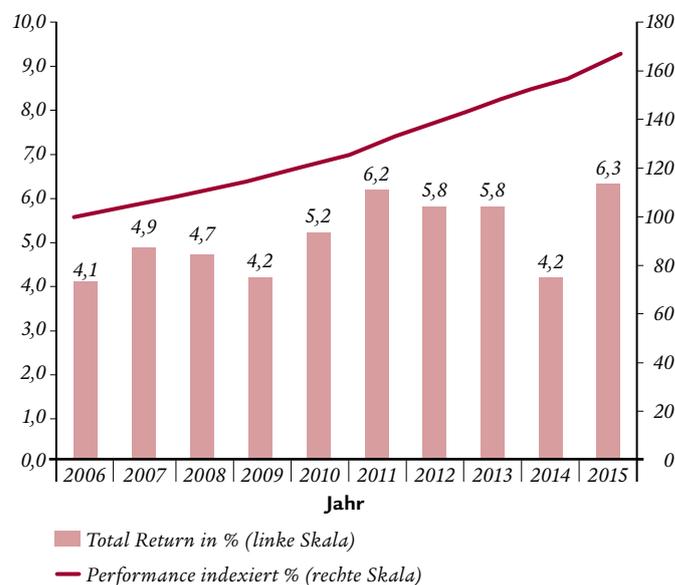


Quelle: Wüest & Partner, 2015

## Nachhaltige Rendite

- Stabile Mieterträge dank hohem Wohnanteil und breiter Diversifikation der Objekte
- Langfristiges Performanceziel des Immobilienfonds: 4% pro Jahr
- Langfristige Ausschüttungsrendite des Immobilienfonds: 2,5% bis 3% pro Jahr
- Neutrale bis positive Wertentwicklung der Immobilienpreise über die nächsten Jahre bei stabiler Konjunktur und keiner markanten Veränderung des Zinsumfelds
- Ertrags- und Wertentwicklung ist konjunkturabhängig.

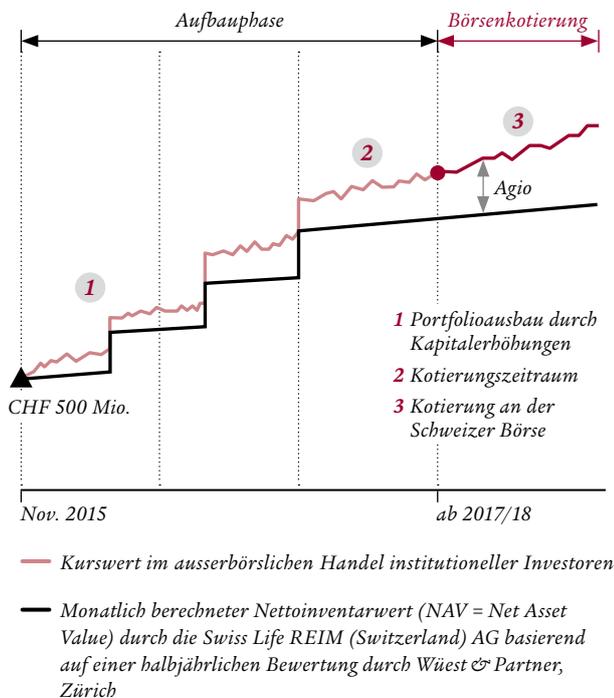
Die tatsächliche historische Performance des Immobilienportfolios von Swiss Life ist Basis für die in der Grafik dargestellte Entwicklung des Immobilienfonds. Bei der dargestellten Entwicklung wurde eine teilweise Fremdfinanzierung angenommen. Zudem sind Managementgebühren und Steuern bereits abgezogen. Die dargestellte Wertentwicklung ist keine Garantie für die zukünftige Performance.



## Aufbauphase und geplante Börsenkotierung

1. Während einer zwei- bis dreijährigen Aufbauphase wird das Liegenschaftensportfolio des Immobilienfonds über Kapitalerhöhungen weiter ausgebaut (Zielvolumen > CHF 1 Milliarde).
2. Es wird beabsichtigt, den Immobilienfonds in den nächsten Jahren an der Schweizer Börse zu kotieren.
3. Im Kurswert vor und nach dem Börsengang kann ein Agio oder Disagio enthalten sein.

Bei einem Immobilienfonds ist das Agio die Differenz zwischen dem Kurswert und dem Wert der darin enthaltenen Immobilien sowie des Cash-Bestands (Nettoinventarwert). Wenn die Nachfrage steigt, erhöht sich das Agio. Fällt der Kurswert aufgrund sinkender Nachfrage unter den Wert der im Fonds enthaltenen Immobilien und des Cash-Bestands, spricht man von einem Disagio.

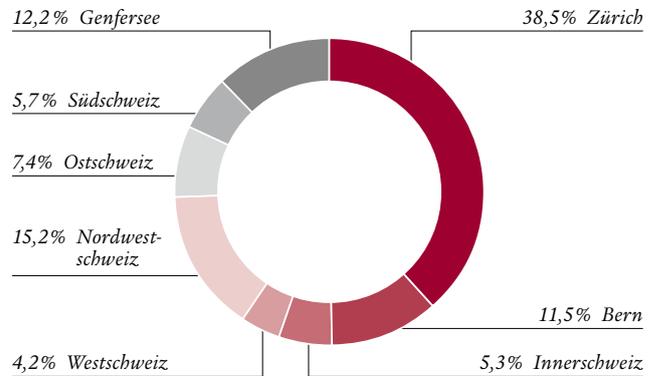


Indikative Wertentwicklung unter der Annahme einer positiven Immobilienmarktentwicklung

Die Anteile des Immobilienfonds in Swiss Life Premium Immo Living werden bis zur Börsenkotierung zum Kurswert im ausserbörslichen Handel institutioneller Investoren bewertet. In diesem Kurswert ist bereits ein Agio enthalten.

## Geografische Verteilung

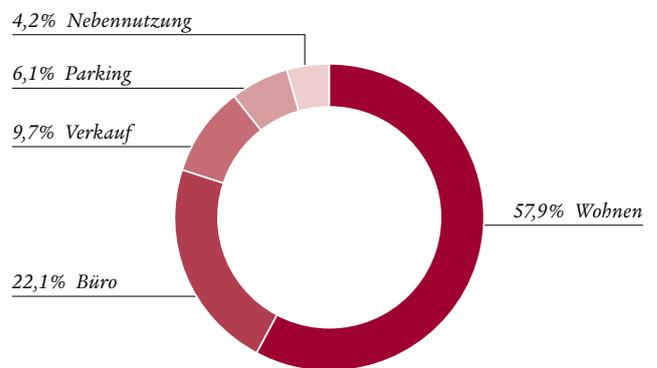
- Schwerpunkt in den starken Wirtschaftsregionen
- Hohe Vermietungsquote dank stabiler Nachfrage nach Geschäftsflächen an Top-Lage



in % des Marktwertes

## Verteilung der Nutzungsarten

- Investition in Objekte mit Fokus auf Wohn-, Büro-, Verkaufs- und Nutzungsflächen
- Hohe Ertragssicherheit durch Fokus auf rendite- und wertstabile Objekte



nach Nutzungsart in % des Ertrages

## Fondsinformationen

---

Fondsname	Swiss Life REF (CH) Swiss Properties
Fondsdomizil	Schweiz
Fondskategorie	Institutioneller Fonds
Fondswährung	Schweizer Franken
Fondsmanagement	Swiss Life REIM (Switzerland) AG
Fondsleitung und -administrator	Swiss Life Funds AG, Lugano
Fondsvolumen	450 Mio. per 2. November 2015
Dividendenausschüttung	Ausschüttend
ISIN/Valor	CH0293784861/29378486
Langfristiges Performanceziel	4% pro Jahr
Fremdfinanzierungsgrad	12,8% (per März 2016)
Management Fee	0,62% pro Jahr
Indikative Total Expense Ratio (TER)	0,86% pro Jahr
Lancierungsdatum	2. November 2015
Immobilienbewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Halbjährliche Bewertung durch Wüest &amp; Partner, Zürieh</li><li>• Monatliche Berechnung des Nettoinventarwerts (NAV = Net Asset Value) durch die Swiss Life Funds AG</li></ul>

---

## Chancen und Risiken von Swiss Life Premium Immo Living

### Chancen

- Partizipation an diversifiziertem Portfolio aus Schweizer Liegenschaften
- Stabile Ertrags Erwartungen dank überdurchschnittlicher Lage- und Objektqualitäten
- Fondsverwaltung durch erfahrene Immobilienexperten mit hervorragender Expertise
- Potenzieller Agio-Aufbau durch geplante Börsenkotierung in zwei bis drei Jahren
- Weitere Stabilisierung und Diversifizierung des Portfolios durch geplante Kapitalerhöhungen

### Risiken

- Geringere oder negative Performance des Immobilienfonds durch Ertrags- und Wertebussen bei den Liegenschaften. Mögliche Ursachen:
  - geringere Vermietungserträge aufgrund konjunktureller Schwankungen
  - ungünstige Entwicklung der Kapitalmarktzinsen oder des Immobilienmarkts
  - gesetzliche Änderungen und Auflagen
- Möglichkeit eines Disagios nach Börsenkotierung
- Möglichkeit tieferer Ausschüttungen und eines Rückgangs des Kurswertes bei Kapitalerhöhungen

## Kurzporträt Swiss Life REIM (Switzerland) AG

Die Swiss Life REIM (Switzerland) AG ist für das aktive Portfoliomanagement des gesamten Immobilienbestandes von Swiss Life im Wert von über CHF 17 Milliarden verantwortlich.

Zudem verwaltet sie Immobilienanlagen für Dritte. Insgesamt betreut sie ein Anlagevolumen von über CHF 20 Milliarden und ist für Mieteinnahmen im Umfang von über CHF 1 Milliarde verantwortlich. Darunter fallen insgesamt mehr als 1000 Büro- und Wohnliegenschaften mit über 29 000 Wohnungen, was ungefähr der Stadt Lugano entspricht.

Über 50 erfahrene Immobilienspezialisten verfügen über einen ausgezeichneten Leistungsausweis und haben einen hervorragenden Ruf in der Immobilienbranche.

Die Swiss Life REIM (Switzerland) AG gehört zu 100% zur Swiss Life-Gruppe.

Swiss Life AG  
General-Guisan-Quai 40  
Postfach, 8022 Zürich  
[www.swisslife.ch](http://www.swisslife.ch)

Rechtlicher Hinweis: Die vorliegend aufgeführten Angaben dienen Informationszwecken. Sie begründen weder eine Offerte, ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Vermögensanlagen, zur Durchführung von Transaktionen oder zum Abschluss von anderen Rechtsgeschäften. Für die Richtigkeit der Informationen übernehmen wir keine Haftung. Die veröffentlichten Informationen richten sich ausschliesslich an Personen mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Fürstentum Liechtenstein. Die aufgeführten Leistungen und Vermögensanlagen dürfen von Personen mit Wohnsitz in den USA und deren Hoheitsgebieten sowie deren Staatsbürgern und Aufenthaltsberechtigten weder direkt noch indirekt erworben noch auf diese übertragen werden.

  
**SwissLife**  
So fängt Zukunft an.