

Swiss Life Premium Immo Living



Swiss Life Premium Immo Living est une assurance vie de la prévoyance libre (pilier 3b) liée à des parts de fonds de placement. Ce produit investit dans un fonds immobilier suisse qui recense des biens suisses.

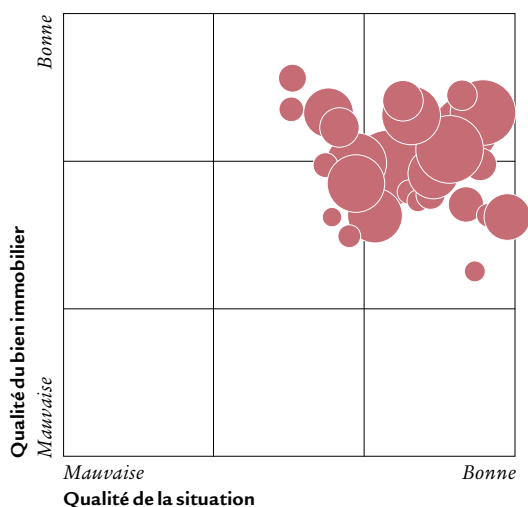
L'essentiel sur le fonds immobilier Swiss Life REF (CH)

Swiss Properties

- Fonds immobilier largement diversifié avec part d'habitation élevée issue du portefeuille immobilier haut de gamme de Swiss Life
- Gestion effectuée par des experts en immobilier confirmés de Swiss Life REIM (Switzerland) AG
- Excellentes situation et qualité des biens
- Fonds immobilier institutionnel de droit suisse
- Cotation à la Bourse suisse prévue dans deux à trois ans

Analyse du portefeuille

La situation et la qualité des biens sont analysées et documentées par Wüest & Partner, société de conseil indépendante de renom.

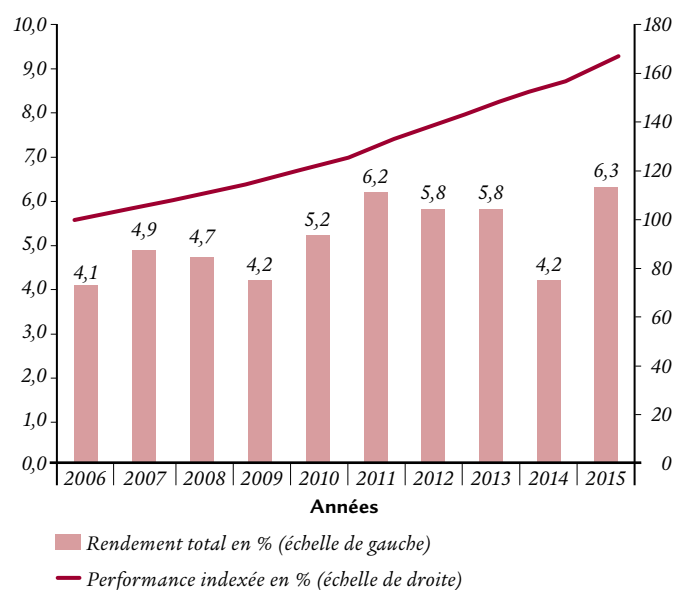


Source: Wüest & Partner, 2015

Rendements durables

- Structure stable des revenus locatifs grâce à la part d'habitation élevée et à la grande diversification des biens
- Objectif de performance à long terme du fonds immobilier: 4% par an
- Rendement sur distribution à long terme du fonds immobilier: entre 2,5% et 3% par an
- Evolution neutre à positive des prix de l'immobilier sur les années suivantes si la conjoncture reste stable et si les taux d'intérêt ne connaissent pas de changement notable
- L'évolution des rendements et de la valeur dépend de la conjoncture

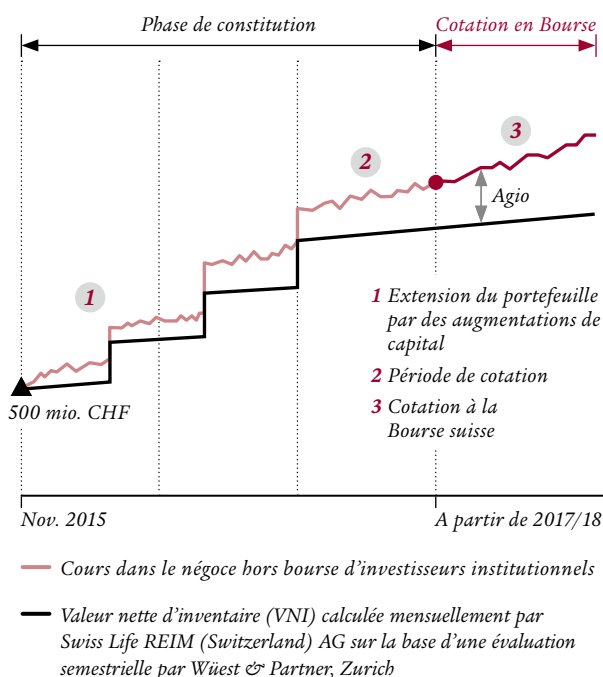
L'évolution du fonds immobilier représentée dans le graphique se base sur la performance historique effective du portefeuille immobilier de Swiss Life. Un financement tiers a en partie été pris en compte. De plus, les frais de gestion et les impôts ont déjà été déduits. L'évolution des valeurs indiquée ne garantit en rien la performance future.



Phase de constitution et cotation boursière prévue

1. Pendant une phase de constitution de deux à trois ans, le portefeuille de biens du fonds immobilier sera encore élargi via des augmentations de capital (volume visé > 1 milliard de francs).
2. L'objectif est de coter le fonds immobilier à la Bourse suisse dans les prochaines années.
3. Le cours avant et après l'entrée en bourse peut contenir un agio ou un disagio.

Dans le cas d'un fonds immobilier, l'agio correspond à la différence entre sa valeur du cours et la valeur de ses immeubles et liquidités (Valeur nette d'inventaire). Si la demande est en hausse, l'agio augmente. Si, suite à une baisse de la demande, la valeur en bourse passe en deçà de la valeur des immeubles et liquidités, on parle de disagio.

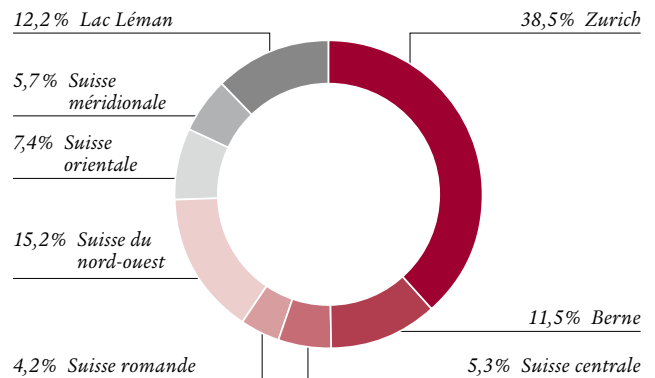


Evolution indicative de la valeur dans le cas d'une évolution positive du marché de l'immobilier.

Jusqu'à la cotation en bourse, les parts du fonds immobilier Swiss Life Premium Immo Living sont évaluées à la valeur du cours de négoce hors bourse d'investisseurs institutionnels. Cette valeur peut déjà contenir un agio.

Répartition géographique

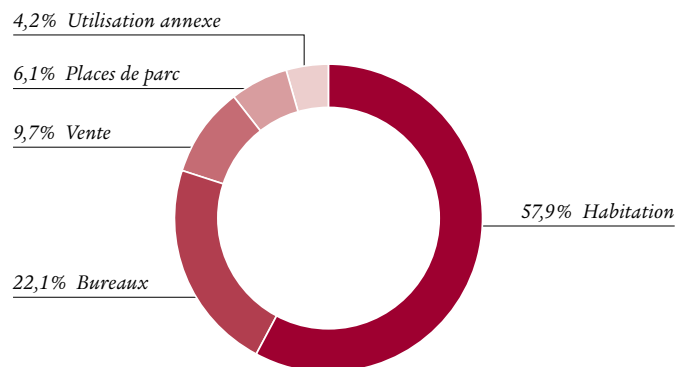
- Ciblage des zones économiques dynamiques
- Taux de location élevé grâce à une demande stable en surfaces commerciales très bien situées



En % de la valeur du marché

Répartition des types d'utilisation

- Concentration sur les surfaces résidentielles, de bureau, de vente et commerciales
- Grande sécurité des rendements du fait de la concentration sur des biens stables en termes de valeur et de revenus



Par type d'utilisation, en % du rendement

Informations relatives au fonds

Nom du fonds	Swiss Life REF (CH) Swiss Properties
Domicile du fonds	Suisse
Catégorie du fonds	Fonds institutionnel
Monnaie du fonds	Franc suisse
Gestion du fonds	Swiss Life REIM (Switzerland) AG
Direction et administration du fonds	Swiss Life Funds AG, Lugano
Volume du fonds	450 millions au 2 novembre 2015
Distribution du dividende	Répartition
N° de valeur/ISIN	CH0293784861/29378486
Objectif de performance à long terme	4% par an
Degré de financement tiers	12,8% (état de mars 2016)
Commission de gestion	0,62% par an
Total Expense Ratio (TER) indicatif	0,86% par an
Date de lancement	2 novembre 2015
Evaluation des biens immobiliers	• Evaluation semestrielle par Wüest & Partner, Zurich • Calcul mensuel de la valeur nette d'inventaire (VNI) par Swiss Life Funds AG

Opportunités et risques de Swiss Life Premium Immo Living

Opportunités

- Participation à un portefeuille diversifié d'immeubles suisses
- Rendements prévisionnels stables grâce à la qualité et à la situation excellentes des immeubles
- Gestion du fonds par des experts en immobilier hautement qualifiés
- Agio potentiel grâce à la cotation en bourse prévue dans deux à trois ans
- Stabilisation et diversification supplémentaires du portefeuille grâce aux augmentations de capital prévues

Risques

- Performance inférieure ou négative du fonds due à des pertes sur les rendements et la valeur des immeubles.
Causes possibles:
 - revenus locatifs inférieurs en raison de fluctuations conjoncturelles
 - évolution défavorable des taux sur le marché des capitaux ou du marché immobilier
 - modifications et dispositions légales
- Disagio possible après la cotation en bourse
- Baisse éventuelle des distributions et du cours en cas d'augmentation de capital

Bref portrait de Swiss Life REIM (Switzerland) AG

Swiss Life REIM (Switzerland) AG est responsable de la gestion active du portefeuille immobilier global de Swiss Life d'une valeur dépassant les 17 milliards de francs.

Elle administre également des placements immobiliers pour le compte de tiers. Au total, elle gère un volume de placements de plus de 20 milliards de francs et assume la responsabilité de recettes locatives d'un montant supérieur à 1 milliard de francs. Il s'agit de plus de 1000 immeubles d'habitation et de bureaux comprenant plus de 29 000 appartements, ce qui correspond environ à la ville de Lugano.

Plus de 50 spécialistes en immobilier confirmés attestent de remarquables résultats et jouissent d'une excellente réputation dans la branche.

Swiss Life REIM (Switzerland) AG appartient à 100% au groupe Swiss Life.

Swiss Life SA
General-Guisan-Quai 40
Case postale, 8022 Zurich
www.swisslife.ch

Précision d'ordre juridique: les données susmentionnées sont purement informatives. Elles ne constituent en rien une offre 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 ou dans la principauté du Liechtenstein. Les personnes domiciliées aux Etats-Unis ou dans leurs territoires, les personnes de nationalité américaine ou détentrices d'une autorisation de séjour ne sont pas autorisées à acquérir ou à se faire transmettre les prestations ou placements susmentionnés, ni directement, ni indirectement.