



SwissLife



Swiss Life Premium Immo Living

Investissez dans des *biens immobiliers suisses haut de gamme* offrant des rendements stables

Swiss Life
Premium Immo
Living vous
offre de *bonnes*
opportunités de
rendement

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

Swiss Life Premium Immo Living est une assurance vie liée à des parts de fonds de placement. Votre argent est investi dans un fonds immobilier suisse attrayant.

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, à condition de remplir certaines conditions minimales (voir page 9).

Misez sur la longue expérience et les compétences de Swiss Life

Swiss Life est un gérant d'actifs leader, fort de plus de 120 ans d'expérience dans les placements immobiliers en Suisse. Une gestion active et axée sur une plus-value

durable est l'un des piliers de notre stratégie de placement. Détentrice du plus grand parc immobilier privé de Suisse, Swiss Life fait confiance à l'expertise et à l'expérience des spécialistes en immobilier du groupe Swiss Life.

Décidez en toute liberté de choix

L'assurance vie bénéficie du privilège en cas de faillite et de succession. Vous pouvez librement choisir votre bénéficiaire. Vous pouvez contracter Swiss Life Premium Immo Living sans examen de santé.

Des avantages qui font la différence

- Grâce aux biens immobiliers suisses haut de gamme contenus dans le fonds, vous profitez de rendements stables.
- Vous bénéficiez d'une protection partielle contre l'inflation, car les contrats de location sont la plupart du temps indexés sur le renchérissement.
- Vous profitez de l'expertise et de l'expérience des spécialistes en immobilier du groupe Swiss Life.
- Aucun examen de santé requis
- Tous les revenus à l'échéance du contrat sont exonérés d'impôts, à condition de remplir certaines conditions minimales (voir page 9).
- Vous bénéficiez d'autres avantages en matière d'assurance, comme une protection en cas de décès et le privilège dans la succession et la faillite.

Avec Swiss Life Premium Immo Living vous investissez dans des biens immobiliers haut de gamme

Biens immobiliers haut de gamme

Le fonds immobilier investit dans des biens suisses issus du portefeuille de Swiss Life, le plus grand propriétaire immobilier de Suisse détenant des biens d'une valeur totale de plus de 17 milliards de francs. Les biens immobiliers se répartissent dans différentes régions, en particulier dans les zones économiques fortes de Suisse.

Biens immobiliers de choix

L'analyse du grand cabinet de conseil indépendant Wüest & Partner documente la bonne situation et la qualité élevée des biens immobiliers.

Evaluation immobilière



Source: Wüest & Partner, 2015

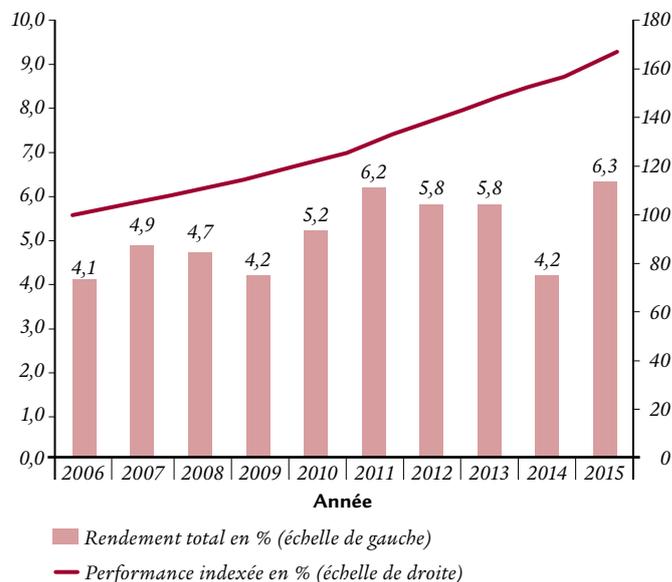
Rendements stables

Le fonds investit dans des objets à usage résidentiel et commercial, l'accent portant sur les logements, les bureaux et les surfaces de vente. De par la large répartition sur plus de 2000 unités locatives et la qualité de situation et d'objet supérieure de la moyenne, le fonds offre de bonnes opportunités de rendement. Les contrats de location sont la plupart du temps indexés sur le renchérissement et conclus pour une durée moyenne à longue. Ils offrent ainsi une protection contre l'inflation.

Evolution de la valeur

L'objectif de performance à long terme du fonds immobilier est de 4% p. a. La performance historique effective du portefeuille immobilier de Swiss Life constitue la base de l'évolution du fonds immobilier représentée dans le graphique. L'évolution présentée présuppose une part de financement tiers. De plus, les frais de gestion et les impôts sont déjà déduits. L'évolution de valeur indiquée ne garantit en rien la performance future.

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



Opportunités de rendement intéressantes – également grâce à l'entrée en bourse prévue

Le fonds immobilier a été instauré en 2015 et n'est pas encore négocié en bourse à l'heure actuelle. L'introduction en bourse est prévue dans deux à trois ans.

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 contient déjà un agio.

Fonctionnement

1 Extension du portefeuille par des augmentations de capital

Pendant une phase de constitution de deux à trois ans, le portefeuille sera encore élargi via des augmentations de capital (volume visé >1 milliard de francs).

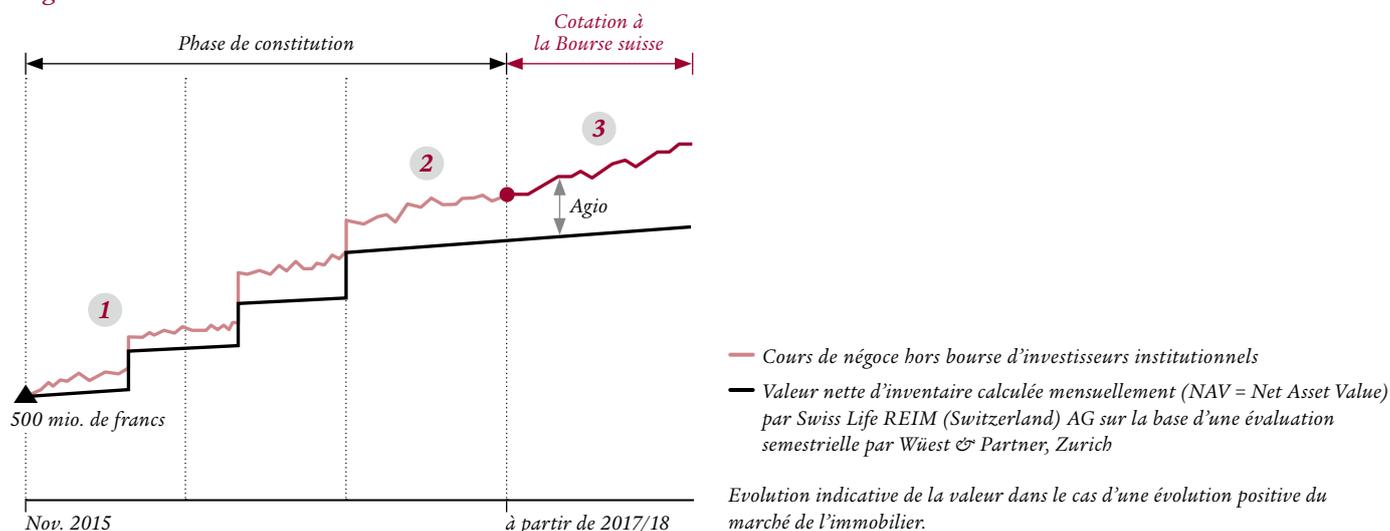
2 Période de cotation

L'objectif est de coter le fonds immobilier à la bourse suisse dans deux à trois ans.

3 Cotation à la Bourse suisse

Le cours avant et après l'entrée en bourse peut contenir un agio ou un disagio.

Agio et cotation en bourse



Le fonds immobilier investit ici pour vous

1 Dans le quartier genevois réputé de Champel



- Année de construction 1939
- Rénovation 2008 (façade, toiture)
- 16 appartements
- 1 367 m² de surface locative totale
- 217 m² de superficie de terrain

3 Immeuble locatif au cœur d'un quartier résidentiel prisé à Vevey



- Année de construction 1952
- Rénovation 1994/2000 (intérieure/extérieure)
- 15 appartements
- 985 m² de surface locative totale
- 604 m² de superficie de terrain

4 A proximité immédiate de la gare principale de Bâle



- Année de construction 1901
- Rénovation 2011 (remplacement des fenêtres)
- 17 appartements
- 1 619 m² de surface locative totale
- 866 m² de superficie de terrain

2 Au nord-ouest du centre-ville de Lausanne



- Année de construction 1987
- Rénovation 2000/10 (toit plat, aire de jeux)
- 60 appartements
- 49 places de parking
- 4 622 m² de surface locative totale
- 10 387 m² de superficie de terrain



*Au total,
plus de
40 biens
immobiliers*

5 Immeuble situé dans le centre-
d'Aarau



- Année de construction 1984
- Rénovation 2012 (installations techniques)
- 10 appartements
- 63 places de parking
- 7 677 m² de surface locative totale
- 1 926 m² de superficie de terrain

6 Au cœur de la zone piétonne,
dans le Rennweg à Zurich



- Année de construction 1932
- Rénovation 2008 (totale)
- 655 m² de surface locative totale
- 257 m² de superficie de terrain

8 Au cœur du Kreis 4, un arron-
dissement «tendance» de Zurich



- Année de construction 1932
- Rénovation 2011 (totale)
- 11 appartements
- 4 places de parking
- 601 m² de surface locative totale
- 244 m² de superficie de terrain

7 Situation centrale dans le
quartier zurichois de Seefeld



- Année de construction 1981
- Rénovation 2009 (installations techniques, ascenseurs)
- 14 appartements
- 75 places de parking
- 5 810 m² de surface locative totale
- 2 405 m² de superficie de terrain

9 Au nord-est du centre
de Lugano



- Année de construction 1982
- Rénovation 2013 (totale)
- 28 appartements
- 27 places de parking
- 2 768 m² de surface locative totale
- 2 498 m² de superficie de terrain



En bref: faits et chiffres.

L'offre

| | |
|------------------|---|
| Type d'assurance | 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 le fonds immobilier suisse Swiss Life REF (CH) Swiss Properties. |
| Vos primes | <ul style="list-style-type: none"> • Prime unique en CHF • Prime minimale de 30 000 francs, hors droit de timbre |
| Examen de santé | <ul style="list-style-type: none"> • Non requis jusqu'à une somme sous risque de 200 000 francs • Pendant le délai de carence de trois ans, il existe une restriction de la couverture d'assurance en cas de décès de la personne assurée consécutif à une maladie. |

Vos prestations

| | |
|-----------------|---|
| En cas de vie | Valeur de vos parts de fonds |
| En cas de décès | Valeur de rachat actuelle, ou au minimum le montant garanti en cas de décès. Pendant le délai de carence, en cas de décès consécutif à une maladie: prime unique rémunérée au taux technique maximum autorisé |

Plusieurs possibilités s'offrent à vous

| | |
|-----------------------------|----------|
| Attribution bénéficiaire | Libre |
| Mise en gage | Possible |
| Prêt | Possible |
| Gestion d'un plan de sortie | Au choix |

Bénéficiez des avantages suivants

| | |
|-------------------|---|
| Avantages fiscaux | <ul style="list-style-type: none"> • Le versement à l'échéance du contrat est exonéré de l'impôt sur le revenu dès lors que <ul style="list-style-type: none"> - le contrat expire après le 60^e anniversaire, - le contrat a été conclu avant le 66^e anniversaire pour une durée minimale de 10 ans, - la personne assurée et le preneur d'assurance sont identiques. • Pendant la durée contractuelle: impôt sur la fortune seulement sur la valeur de rachat (cantons uniquement). • En cas de décès: pas d'impôt sur le revenu, éventuellement impôt sur les successions selon le canton de domicile du preneur d'assurance |
| Autres avantages | <ul style="list-style-type: none"> • Privilège en cas de faillite et de succession • 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). |

Informations supplémentaires et *conseil individualisé*

Vous êtes intéressé(e) par Swiss Life Premium Immo Living?

Vous avez des questions ou souhaitez obtenir des informations supplémentaires?

Votre conseiller se fera un plaisir de vous répondre.

Ou informez-vous à l'adresse www.swisslife.ch/fr/premiumimmoliving.

L'avenir commence ici.

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