

Lancierung des neuen europäischen Immobilienfonds am 30. November 2017

- Anlagefokus auf wertbeständigen Liegenschaften in europäischen Metropolregionen
- Swiss Life AG beabsichtigt bei der Auflage des Fonds ein substanzielles Investment zu tätigen, um sich langfristig in diesem Fonds zu engagieren
- Swiss Life REF (CH) European Properties wird bei der Lancierung Kapital in Höhe von mindestens EUR 250 Millionen aufnehmen
- Mittelfristig wird ein Volumen von über EUR 1 Milliarde angestrebt
- Eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange ist in 3 bis 5 Jahren vorgesehen



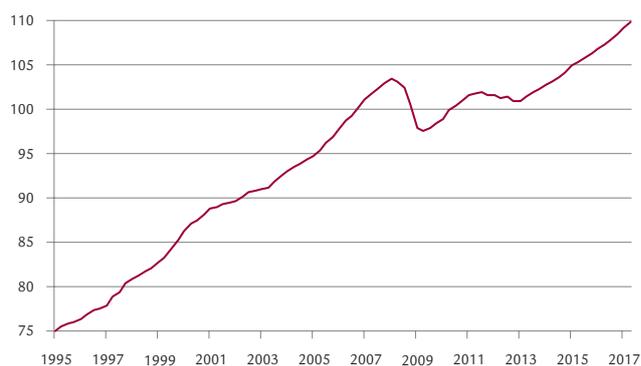
Vorzüge von europäischen Immobilieninvestitionen

Ein limitiertes Angebot und intensiver Wettbewerb machen es für institutionelle Anleger immer schwieriger, attraktive Liegenschaften in der Schweiz zu finden. Durch europäische Immobilienanlagen wird es Schweizer Investoren ermöglicht, das investierbare Universum wesentlich auszubauen. Europäische Immobilieninvestitionen erzielen im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld eine attraktive Rendite. Zudem weisen sie eine geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen auf. Durch ein Engagement in europäischen Immobilienanlagen lässt sich das Gesamtrisiko eines Schweizer Immobilienportfolios reduzieren. Weitere Vorzüge, die für eine Investition sprechen, sind stetige Erträge durch Mietzeinsinnahmen und ein potenzieller Inflationsschutz.

Stabiler Immobilienmarkt mit guten Aussichten

Die Wirtschaftsprognosen deuten für Europa kurz- bis mittelfristig auf ein stabiles Wachstum hin. Für das laufende Jahr und 2018 gehen wir für die Gesamtheit der Länder der Eurozone von einem BIP-Wachstum von 2,1% bzw. 1,4% aus. Unsere Prognose wird von positiven Vorlaufindikatoren wie Konsumentenstimmungs- und Einkaufsmanagerindex gestützt. Das Wachstum ist zunehmend breit über die Länder und Sektoren abgestützt. Die Arbeitslosenquote sank in der Währungsunion von einem Höchstwert von 12,1% im März 2013 auf 9,1% per Juli 2017. Damit liegt die Arbeitslosenquote auf dem tiefsten Wert seit 2009. Auch in den übrigen europäischen Volkswirtschaften ist robustes Wachstum und eine rückläufige Arbeitslosigkeit zu beobachten.

Indizierte BIP Entwicklung Europa (real)

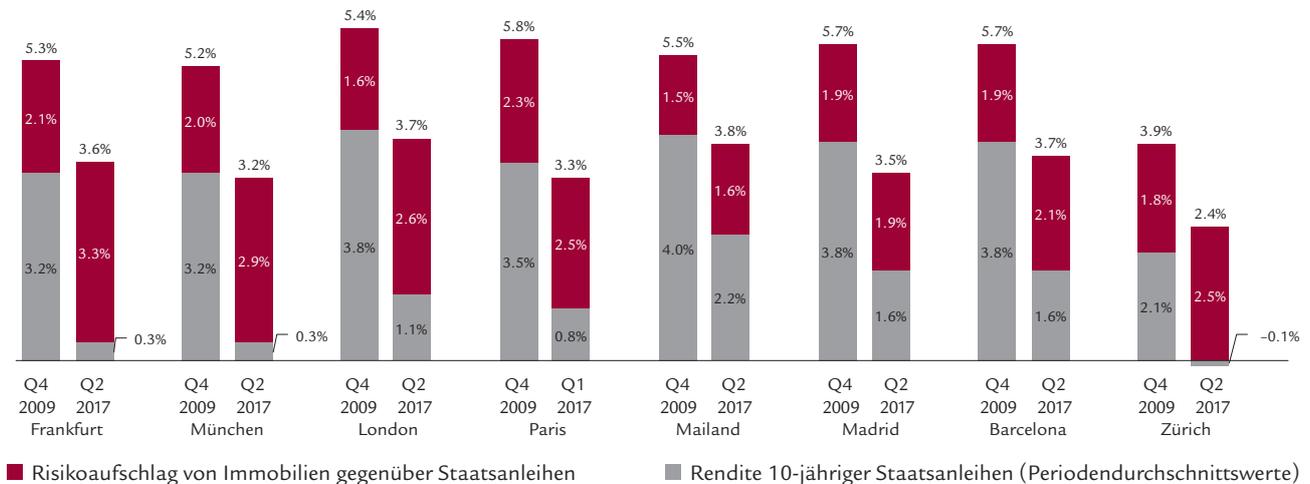


— Eurozone: Reales Bruttoinlandsprodukt (2010 = 100)

Quelle: Eurostat, Swiss Life Asset Managers

Die konjunkturelle Entwicklung und das anhaltende Niedrigzinsumfeld wirken sich positiv auf den Immobilienmarkt aus. Die Renditen für europäische Immobilienanlagen dürften gemäss unseren Wachstumsprognosen im aktuellen Marktumfeld weitgehend stabil bleiben. Für Büro- und Verkaufsflächen erwarten wir steigende Mieten bei gleichzeitig sinkenden Leerständen.

Risikoaufschlag Immobilien-Investments – Beispiel Büromärkte (%), dargestellt an der Spitzenrendite



Quelle: PMA, Wüest Partner AG, Macrobond / Stand: 7.9.2017

Breit diversifiziertes Immobilienportfolio

Swiss Life REF (CH) European Properties investiert in europäische Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien sowie gemischtgenutzte Objekte. Im Fokus stehen dabei Core und Core Plus-Lagen in europäischen Grossstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Frankreich, Österreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation zwischen 40% und 60% des Anlagevermögens. Weitere wichtige Zielregionen sind Grossbritannien (10–20%), Skandinavien (10–20%) und Südeuropa (10–20%). Bei der Auswahl der Standorte tragen wir insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen und einer umfassenden lokalen Objektanalyse Rechnung.

Anlagestrategie

- Investitionen erfolgen in Büro-, Verkaufs- und Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Objekte sowie weitere kommerziell genutzte Liegenschaften
- Auswahl von Immobilien an zentralen Lagen (Core und Core Plus-Lagen in europäischen Grossstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen) mit tiefem Risikoprofil
- Fokus auf kommerzielle Multi-Tenant-Strukturen; kommerzielle Einzelmietler falls der Mieter eine angemessene Bonität aufweist
- Diversifikation hinsichtlich geografischer Lage, Nutzungsart, Grösse und Alter mit klarem Fokus auf rendite- und wertstabile Anlagen
- Optimierung der Mietzinseinnahmen sowie Wertstabilisierung der Objekte durch proaktives Asset Management («Buy and Manage»)

Strategische Allokation

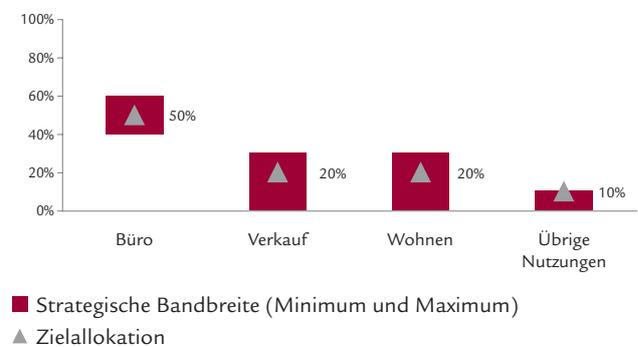
Investition mit Fokus auf Core und Core Plus-Immobilien in Europa:

- Büro 40–60%
- Verkauf 0–30%
- Wohnen 0–30%
- Übrige Nutzungen 0–10%

Die aktuellen Marktgegebenheiten lassen für den Swiss Life REF (CH) European Properties eine Ausschüttungsrendite von rund 3% in EUR erwarten.¹⁾

¹⁾ Der angegebene Wert ist keine Projektion, Voraussage, Versprechen oder Garantie für das Erreichen desselben.

Sektorielle Anlagestrategie



Quelle: Swiss Life Asset Managers

Musterportfolio²⁾ (Stand September 2017)



²⁾ Das Musterportfolio beinhaltet Objekte, welche zurzeit in Prüfung sind. Diese können sich von den effektiv akquirierten Objekten unterscheiden.

Quelle: Swiss Life Asset Managers

Gründe für ein Engagement

- Swiss Life REF (CH) European Properties ermöglicht institutionellen Anlegern den Zugang zu einem auf Länder- und Sektorebene breit diversifizierten Immobilienportfolio
- Sinnvolle Ergänzung zu Schweizer Immobilienanlagen aufgrund grossem Diversifikationspotential
- Starkes Commitment der Swiss Life AG als langfristiger Investor («Alignment of Interest»)
- Langjährige Erfahrung von Swiss Life im Portfolio und Asset Management von Immobilien, gepaart mit ausgezeichneten lokalen Marktkenntnissen und starker Präsenz vor Ort
- Gute Wachstumsaussichten in Europa deuten auf stabile Renditen sowie auf wachsende Mieten für europäische Immobilienanlagen hin
- Partiieller Inflationsschutz, da in vielen europäischen Ländern die Mieten direkt an den Verbraucherindex gekoppelt sind
- Attraktive Konditionen für Erstinvestoren

Über Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers hat in den vergangenen Jahren das Anlagegeschäft mit Drittkunden erfolgreich ausgebaut. So konnten die verwalteten Vermögen in diesem Bereich in den letzten fünf Jahren mehr als verdreifacht werden und lagen per Ende Juni 2017 bei über CHF 54 Milliarden. Zusammen mit den Anlagen der Versicherungsgesellschaften von Swiss Life verwaltet Swiss Life Asset Managers Vermögen von rund CHF 210 Milliarden. Mit Immobilien im Wert von rund CHF 74,3 Milliarden per Ende Juni 2017 ist Swiss Life Asset Managers der grösste institutionelle Immobilieninvestor³⁾ in Europa mit Standorten in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg und Grossbritannien. Über 1200 Mitarbeitende sind für den Bereich Real Estate tätig.

³⁾ PropertyEU, Top 100 Investors 2015, 2016 und 2017

Fondsinformationen

Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht
Fondsdomizil	Schweiz
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger
Anlagezeitraum	Unbegrenzt
Fondswährung	EUR
Zielvolumen bei Emission	mind. EUR 250 Mio.
Mindestzeichnung	EUR 250'000 (2 500 Anteile)
Liberierungsdatum	30. November 2017
Liberierung	Erfolgt in maximal fünf Tranchen im Zeitraum 30.11.2017 bis 28.2.2019
Ausschüttung	Jährlich
Zielausschuttungsrendite ⁴⁾	ca. 3 %
Zielfremdfinanzierungsgrad	20 %
Rechnungsjahr	1. April bis 31. März (verlängertes erstes Rechnungsjahr: 30.11.17 – 31.3.19)
Fondsleitung	Swiss Life Asset Management AG
Portfolio Management	Swiss Life Asset Management AG
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Schweiz
Schatzungsexperte	Wuest Partner AG, Schweiz

Konditionen (einmalige Belastung)

Ausgabekommission ⁵⁾ (zugunsten der Fondsleitung)	0.40 % ≥ EUR 30 Mio. 0.70 % ≥ EUR 10 Mio. 0.90 % < EUR 10 Mio.
--	--

Rücknahmekommission % des NAV der zurückgegebenen Anteile (zugunsten des Fondsvermögens)	max. 5.00 %
---	--------------------

Konditionen (wiederkehrende Belastung)

Management Fee in % des Bruttoanlagevermögens	0.70 %
--	---------------

Reduzierte Management Fee während des ersten Geschäftsjahres in % des investierten Kapitals	0.35 %
---	---------------

Erwartete Total Expense Ratio langfristig (TER _{GAV}) ⁴⁾	ca. 1.00 %
---	-------------------

Transaktionskommission für Akquisition und Desinvestition in % des Kauf- / Verkaufspreises	max. 2.50 % pro Transaktion
---	------------------------------------

Bau- und Renovationshonorar in % der Baukosten	max. 3.00 %
--	--------------------

⁴⁾ Die angegebenen Werte sind keine Projektion, Voraussage, Versprechen oder Garantie für das Erreichen derselben.

⁵⁾ Massgeblich ist die Höhe der Zeichnung am Liberierungsdatum. Es wird kein Staffelsatz angewandt.

Stand: September 2017

Disclaimer

Der beschriebene Immobilienfonds wird nicht zum Vertrieb an nicht qualifizierte Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz zugelassen und richtet sich daher ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Schweizerischen Kollektivanlagegesetz (KAG). Die vollständigen Angaben zum Fonds können den Dokumenten entnommen werden, welche die rechtliche Grundlage für eine allfalige Investition bilden. Sie können kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form bei der Fondsleitung, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, bezogen werden. Die Anlagefonds von Swiss Life dürfen weder in den USA noch US-Staatsangehörigen angeboten oder ausgeliefert werden. Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit.

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
Postfach 2831
8022 Zürich
www.swisslife-am.com

