

Swiss Life Asset Managers plant neuen europäischen Immobilienfonds

- Geplante Lancierung eines neuen Fondsproduktes im Herbst 2017
- Anlagefokus auf wertbeständigen Geschäftsliegenschaften in europäischen Metropolregionen
- Swiss Life AG beabsichtigt bei der Auflage des Fonds ein substanzielles Investment zu tätigen, um sich langfristig in diesen Fonds zu engagieren
- Der Fonds soll bei der Lancierung Kapital in Höhe von mindestens EUR 250 Millionen aufnehmen
- Mittelfristig wird ein Volumen von über EUR 1 Milliarde angestrebt
- Eine Kotierung ist in 3 bis 5 Jahren vorgesehen



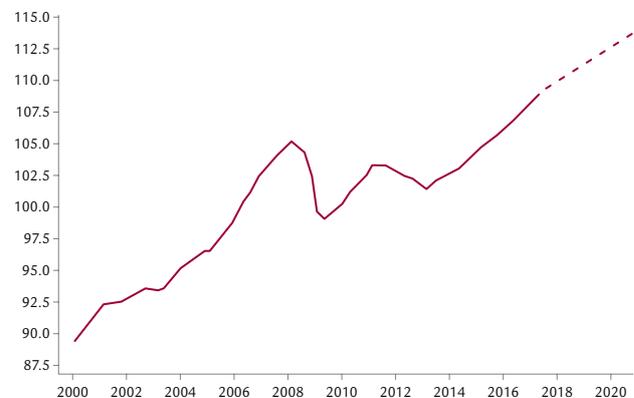
Vorzüge von europäischen Immobilieninvestitionen

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. 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. Weitere Vorzüge, die für eine Investition sprechen, sind stetige Erträge durch Mietzinseinnahmen 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 Eurozone von einem BIP-Wachstum von 1,7% bzw. 1,3% 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 vom Höchstwert von 12,1% im März 2013 auf 9,5% per März 2017 – der tiefste Wert seit 2009.

Reales Bruttoinlandsprodukt Eurozone



— Eurozone: Reales Bruttoinlandsprodukt (2010 = 100)

Quelle: Macrobond / Stand: 03.07.2017

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 Prime Immobilien-Investments – Beispiel Büromärkte (in %)



■ Risikoaufschlag von Immobilien gegenüber Staatsanleihen

■ Rendite 10-jähriger Staatsanleihen (Periodendurchschnittswerte)

Quelle: PMA, Wüest Partner, Macrobond / Stand 11.07.2017

Breit diversifiziertes Immobilienportfolio

Der geplante Immobilienfonds soll in europäische Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien sowie gemischtgenutzte Objekte investieren. 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, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation zwischen 40% und 60% des Anlagevermögens. Ausserdem planen wir Investitionen im Vereinigten Königreich (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 sowie gemischtgenutzte Objekte
- 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 wertstabilen Anlagen
- Steigerung der Mietzinseinnahmen sowie Wertstabilisierung der Objekte durch proaktives Asset Management («Buy and Manage»)

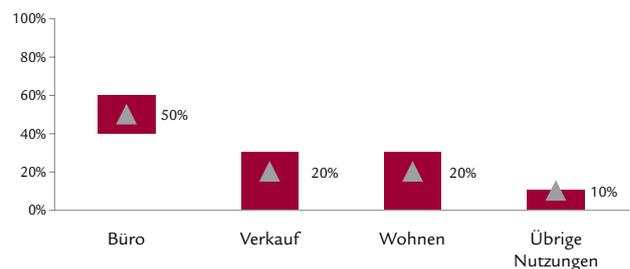
Strategische Allokation und indikative Performance

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 einen Fonds mit Geschäftsliegenschaften in europäischen Metropolregionen eine durchschnittliche Gesamtperformance von 5% und eine Ausschüttungsrendite zwischen 3% und 4% erwarten.

Sektorielle Anlagestrategie

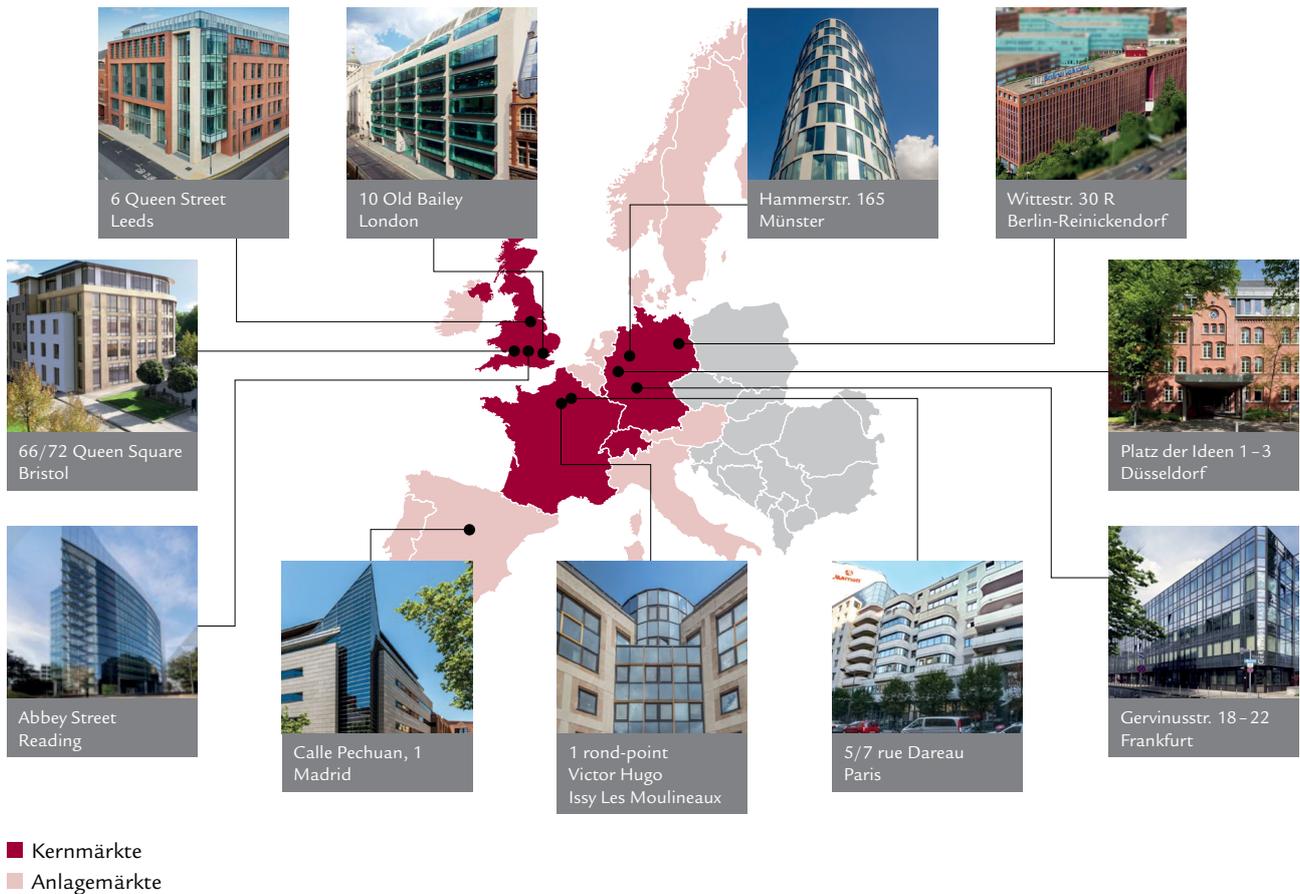


■ Strategische Bandbreite (Minimum und Maximum)

▲ Zielallokation

Quelle: Swiss Life Asset Managers

Musterportfolio¹⁾ (Stand Juli 2017)



¹⁾ 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

- Der geplante Immobilienfonds soll institutionellen Anlegern den Zugang zu einem auf Länder- und Sektorebene breit diversifizierten Immobilienportfolio ermöglichen
- Grosses Diversifikationspotential für Schweizer Investoren / sinnvolle Ergänzung zu Schweizer Immobilienanlagen
- 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 deuten auf stabile Renditen sowie auf wachsende Mieten für europäische Immobilienanlagen hin
- Partieller 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 März 2017 bei über CHF 52 Milliarden. Zusammen mit den Anlagen der Versicherungsgesellschaften von Swiss Life verwaltet Swiss Life Vermögen von über CHF 200 Milliarden. Mit Immobilien im Wert von rund CHF 72,3 Milliarden per Ende 2016 ist Swiss Life Asset Managers der grösste institutionelle Immobilieninvestor²⁾ in Europa mit Standorten in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg und im Vereinigten Königreich. Über 1100 Mitarbeitende sind für den Bereich Real Estate tätig.

²⁾ PropertyEU, Top 100 Investors, Oktober 2015 und 2016

Stand: Juli 2017

Disclaimer

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Nachricht und Dokumentation begründen weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb eines Finanzproduktes und richten sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagegesetz, KAG.

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

