

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland: Kapitalerhöhung geplant

29. April 2020

Der Immobilienfonds «Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland» plant eine Kapitalerhöhung mit Zeichnungsfrist vom 8. Juni 2020 bis zum 19. Juni 2020. Insgesamt sollen CHF 85 Millionen aufgenommen werden, um den Kauf eines hochwertigen Liegenschaftsportfolios mit fünf Liegenschaften zu finanzieren.

Sowohl bestehende Investoren als auch Neuinvestoren¹ haben die Möglichkeit, sich an der Kapitalerhöhung zu beteiligen. Die Emission wird auf «best-effort basis» mit einem maximalen Emissionsvolumen von CHF 85 Millionen durchgeführt. Die effektive Anzahl der neu ausgegebenen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist festgelegt.

Kauf eines hochwertigen Immobilienportfolios

Mittels Kapitalerhöhung und der Aufnahme von Fremdkapital wird der Erwerb eines hochwertigen Zugangsportfolios mit fünf Liegenschaften von rund CHF 100 Millionen finanziert. Das Portfolio ist zurzeit im Eigentum der Swiss Life AG und zeichnet sich durch eine sehr hohe Lage- und Objektqualität und eine hohe Vermietungsquote aus. Die Liegenschaften aus dem Zugangsportfolio befinden sich in den Städten Zürich (zwei Liegenschaften, rund 45% des Marktwertes), St. Gallen (zwei Liegenschaften, rund 25% des Marktwertes) und Montreux (eine Liegenschaft, rund 30% des

Marktwertes). Alle Liegenschaften verfügen über eine sehr gute Mikrolage. Die kumulierten Erträge stammen zu über 70% aus Büronutzungen und weisen eine Vertragslaufzeit von 3.7 Jahren auf.

An guten Lagen zu Hause

Der Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland investiert seit seiner Lancierung im November 2015 in erstklassige Geschäftsimmobilien. Dank der sehr guten Objekt- und Lagequalität hat sich die Fondsp performance in den vergangenen Jahren erfreulich entwickelt (jährliche Performance auf Basis Nettoinventarwert seit Lancierung: 4.91%). Neben mehreren umfassenden Erneuerungen lag das Augenmerk vor allem auf der stetigen Verbesserung der Vermietungsquote (Vermietungsquote per 31. März 2020: 97.1%). Das Liegenschaftsportfolio beinhaltet per 31. März 2020 34 hochwertige Immobilien mit einem Marktwert von rund CHF 1,069 Millionen.

Hochwertige Geschäftsimmobilien weiterhin attraktiv

Das Abbremsen der Realwirtschaft aufgrund von COVID-19 hinterlässt auch Spuren auf dem hiesigen Immobilienmarkt. Core-Liegenschaften an guten Lagen mit stabilen Cashflows sind den aktuellen Entwicklungen jedoch weniger stark ausgesetzt. Gerade qualitativ hochstehende Objekte werden auf lange Sicht weiterhin gesucht sein.

Die Mieterträge des Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland stammen zu rund 56% aus Büronutzungen und rund 29% aus Verkaufsnutzungen. Die Liegenschaften weisen ausgezeichnete Lagequalitäten auf, die auch unter Einbezug der erwarteten Auswirkungen mittel- und langfristig eine nachhaltige Vermietung gewährleisten.

¹ Professionelle Anleger gemäss Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU bzw. qualifizierte Anleger nach dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz (KAG).

Daten zur Kapitalerhöhung

Name	Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF
ISIN Valor	LU0820924123 19328638
Rechtsform	FCP – SIF (Specialised Investment Fund)
Emissionsvolumen	Rund CHF 85 Millionen
Zeichnungsfrist	Montag, 8. Juni 2020 bis Freitag, 19. Juni 2020, um 16.00 Uhr
Zuteilung Fondsanteile	Stichtag für die Zuteilung der Anteile ist der Montag, 13. Juli 2020 bei gleichzeitiger Versendung der Zahlungsaufforderung.
Bezugspreis	Bewertungsstichtag NAV: Dienstag, 30. Juni 2020; zuzüglich der Ausgabekommission (1.0%) und der Anlagegebühr (1.5%)
Zeichnungsgebühr (Ausgabekommission, Anlagegebühr)	Die Ausgabekommission für die neuen Anteile beträgt 1.0% zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder dem Vertrieb. Eine Anlagegebühr von 1.5% wird zu Gunsten des Fondsvermögens verrechnet.
Liberierung	Zahlung bis spätestens am Montag, 20. Juli 2020 (Valuta 20. Juli 2020). Die Ausgabe der neuen Anteile erfolgt am Freitag, 24. Juli 2020.
Ausschüttungsberechtigung	Die neuen Anteile sind für das gesamte Geschäftsjahr des Fonds (1. Oktober 2019 - 30. September 2020) ausschüttungsberechtigt.
Art der Emission	Die Emission wird auf „best-effort basis“ durchgeführt.
Verwendung des Emissionserlöses	Der Emissionserlös wird für den Kauf eines hochwertigen Portfolios aus fünf Geschäftsliegenschaften im Eigentum der Swiss Life AG verwendet.

Auskunft

Media Relations

Telefon +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

Communications, Swiss Life Asset Managers

Telefon: +41 43 284 41 89

SL-AM-Communication@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Damit schaffen wir die Grundlage, auf der unsere Kunden solide und langfristig planen können - selbstbestimmt und finanziell zuversichtlich. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland, in Luxemburg und Grossbritannien zugänglich.

Per 31. Dezember 2019 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 254,4 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über 83,0 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden.

Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers der führende Immobilien-Manager¹ in Europa. Von den insgesamt CHF 254,4 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 69,0 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers über die Tochtergesellschaften Livit und Corpus Sireo insgesamt CHF 28,5 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2019 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 97,5 Milliarden. Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2100 Mitarbeitende in Europa.

¹ PropertyEU, Top 100 Investors, Oktober 2019

Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation enthält Werbung. Dieses Dokument richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Kollektivanlagegesetzes (KAG). Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir bieten jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verlust ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken; dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Vor einer Zeichnung sollten sich die Anleger die detaillierten Informationen über den betreffenden Fonds in den jeweiligen regulatorischen Unterlagen (wie Prospekt, Fondsvertrag und neueste Jahres- / Halbjahresberichte), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. Sie sind kostenlos in gedruckter oder elektronischer Form beim Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen in der Schweiz, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich und auf www.swisslife-am.com erhältlich. Zahlstelle ist die UBS Schweiz AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Der in dieser Dokumentation erwähnte Fonds ist im Herzogtum Luxemburg domiziliert. Alle Produkt- und Firmennamen sind MarkenzeichenTM oder eingetragene[®] Warenzeichen ihrer jeweiligen Inhaber. Ihre Verwendung impliziert keine Zugehörigkeit zu ihnen oder Genehmigung durch sie. Erträge und Wert von Fondsanteilen können sinken oder steigen und ein Totalverlust des in den Anteilen angelegten Kapitals ist nicht auszuschliessen. Für die Prognose zukünftiger Wert- und Preisentwicklungen sind historische Wertentwicklungen keine ausreichende Basis. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist kein Indikator für laufende oder zukünftige Wertentwicklungen. Sie stellt in keiner Weise eine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das Kapital dar. In der Wertentwicklung sind sämtliche auf Fondsebene entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z. B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen auf www.swisslife-am.com. Quelle: Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt). Alle Rechte vorbehalten. Kontakt: info@swisslife-am.com.