



SwissLife
Asset Managers

Living and Working* Offener Immobilienfonds

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |
2. Halbjahr 2024

* Swiss Life REF (DE) Living and Working

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Disclaimer

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketing- und Informationszwecken und als Diskussionsgrundlage für Vertriebspartner erstellt. Sie ist für Anleger oder für am Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen Interessierte nicht geeignet und darf diesen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.

Stand: Juni 2024

Living

Gesundheit und Wohnen



Gesundheit



Spießweg, Berlin

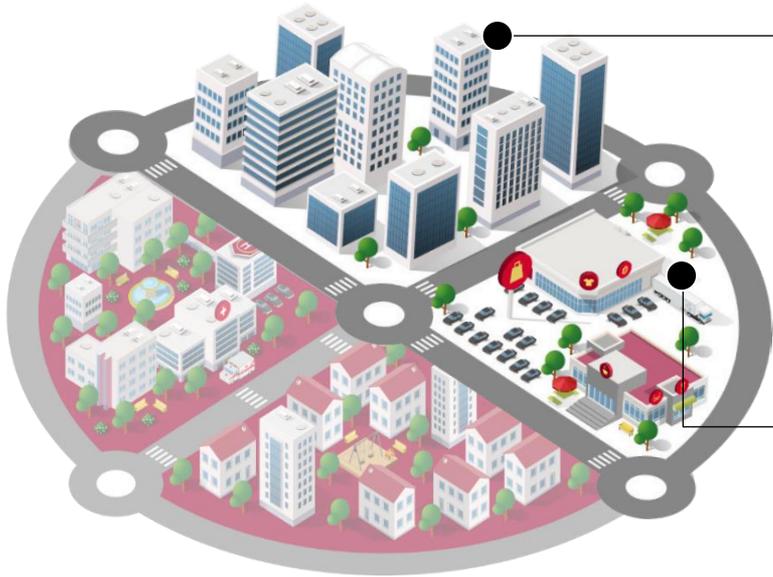
Wohnen



Lessinghöfe, Neu Wulmstorf

Working

Büro und Einzelhandel



Büro



Einzelhandel





Swiss Life Asset Managers

- Schweizer Qualität und Tradition
- Einer der führenden Immobilien-Manager in Europa
- Verantwortungsvoller Umgang mit Risiken



Investition in Megatrends

- Demografischer Wandel
- Urbanisierung
- Digitalisierung
- Nachhaltigkeit

Gesundheitsimmobilien rücken in den Fokus

- Aktives und selbstbestimmtes Leben im Alter
- «Ambulant vor stationär»
- Best Ager von heute wollen nicht ins Pflegeheim.
Sie wollen selbstbestimmt leben – und das am
besten in Gemeinschaft.



Unterschiedliche Angebote für Senioren

Das Spektrum der Wohnformen im Alter ist vielseitig

Seniorenwohnen



Leuven, Belgien

Pflegeheim



DOREA Familie, Berlin

Ärztehaus



Castra-Regina-Center, Regensburg

Steigender Bedarf an Gesundheits- und Pflegeleistungen



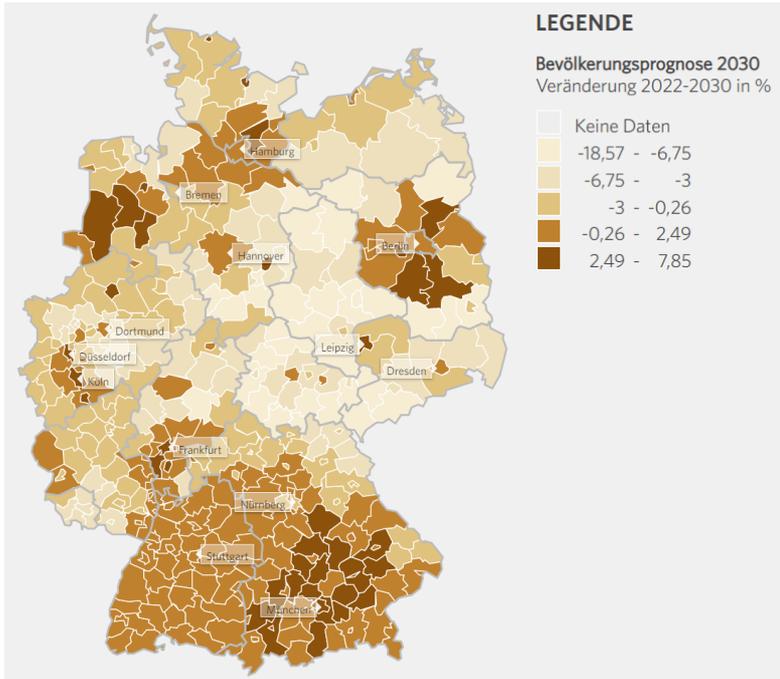
Investment-Strategie Wohnen

- Moderne und innovative Wohnkonzepte ermöglichen die Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeit und Freizeit
- Mögliche Investments: Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhaussiedlungen, Mikrowohnen, Studentenheime, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Senioren-Wohnimmobilien

Wachstum im Umland der Metropolregionen

Insgesamt zieht es die Deutschen vermehrt in die Speckgürtel

Die 402 Kreise in Deutschland Bevölkerungsprognose 2022 - 2030



Quelle: RIWIS 2023
Vertriebspartnerpräsentation Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | Nicht für Endkunden geeignet!

Innovative Büroimmobilien

- Flexible Offices mit Intelligenten und innovativen Bürokonzepten
- Moderne Bürogebäude flexibel, nachhaltig und komfortabel mit einzigartiger Aufenthaltsqualität
- Umgeben von Grünflächen



Bewertung von Bürostandorten

Lagekategorien und Einfluss auf die Flächennachfrage

Zentrum



Etablierter Büromarkt
mit zentraler
Innenstadtlage



Sehr gute ÖPNV-
Anbindung



Flächendeckendes
Nahversorgungsangebot



Hohe Dichte an
Büroobjekten

**Zukunft:
stark nachgefragte Lage**

Stadtgebiet



(Innenstadt)-Randlage



Gute ÖPNV-Anbindung,
Nähe zu Flughafen



Gutes
Nahversorgungsangebot



Cluster von
Büroobjekten

**Zukunft:
robuste, aber rückläufige
Nachfrage**

Peripherie



Äußere Randlage des
Stadtgebietes



Unzureichendes
ÖPNV-Angebot
Abhängigkeit des PKW



Ausreichendes
Nahversorgungsangebot



Vereinzelte Büroobjekte

**Zukunft:
deutlich rückläufige
Nachfrage**



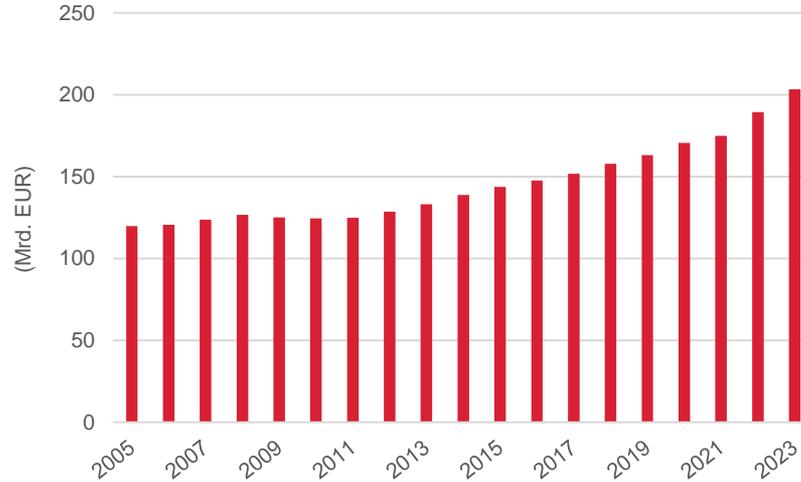
Angebotsvielfalt mit Einzelhandelsimmobilien

- Fokus auf regional Nahversorgungs- und Fachmarktzentren
- Regionalität für Besorgungen des täglichen Lebens
- Auch in Zeiten der Digitalisierung gefragt

Einzelhandel

Waren des täglichen Bedarfs als Anker im Handel

Konsumausgaben privater Haushalte für Nahrungsmittel in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

- Nicht erst seit der Pandemie steigen die Ausgaben für Nahrungsmittel.
- Lebensmittelketten modernisieren und optimieren laufend ihre Filialstruktur in Anpassung an Kundenbedürfnisse.
- Langfristige Mietverträge (>10 Jahre, Indexierung) als Standard.
- Lebensmittelbasierte Handelsformate bieten Verbrauchern zu allen (Krisen-) Zeiten die wirklich notwendigen Produkte – und Anlegern Stabilität im Portfolio.

Vertriebspartnerpräsentation Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | Nicht für Endkunden geeignet!

EDEKA Volker Klein
Hamburg-Harburg



Swiss Life Living + Working

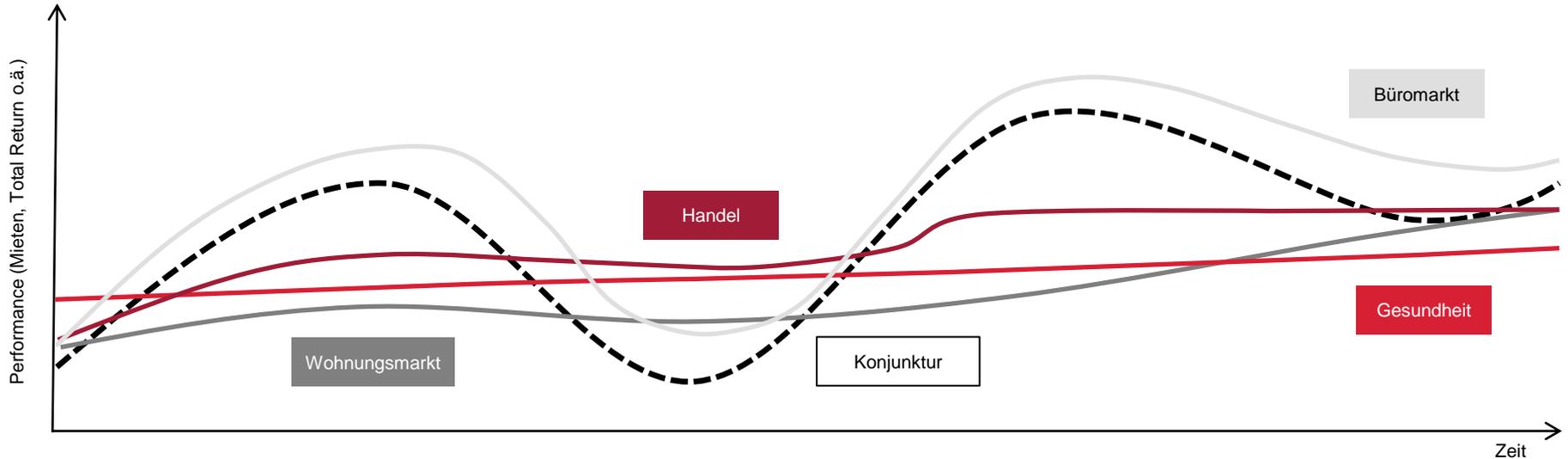
Die Strategie des Fonds



Der Swiss Life Living + Working setzt neue Maßstäbe, denn er baut auf langfristige Megatrends auf.

Zyklen und Megatrends an den Immobilienmärkten

Einfluss der Konjunktur auf die Sektoren – theoretische Einordnung



- Büromärkte mit deutlicher Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung.
- Handel grundsätzlich abhängig von der Konjunktur, Waren des täglichen Bedarfs dagegen kaum.
- Wohnen und vor allem Gesundheit abhängig von langfristigen, wenig konjunktursensiblen Trends.

Quelle: SLAM DE Research

Nutzungsarten-Mix erwirtschaftet solide Rendite

Strategie Nutzungsarten



Wohnen



Gesundheit



Einzelhandel



Büro

Living
Wohnen & Gesundheit
30% - 70%

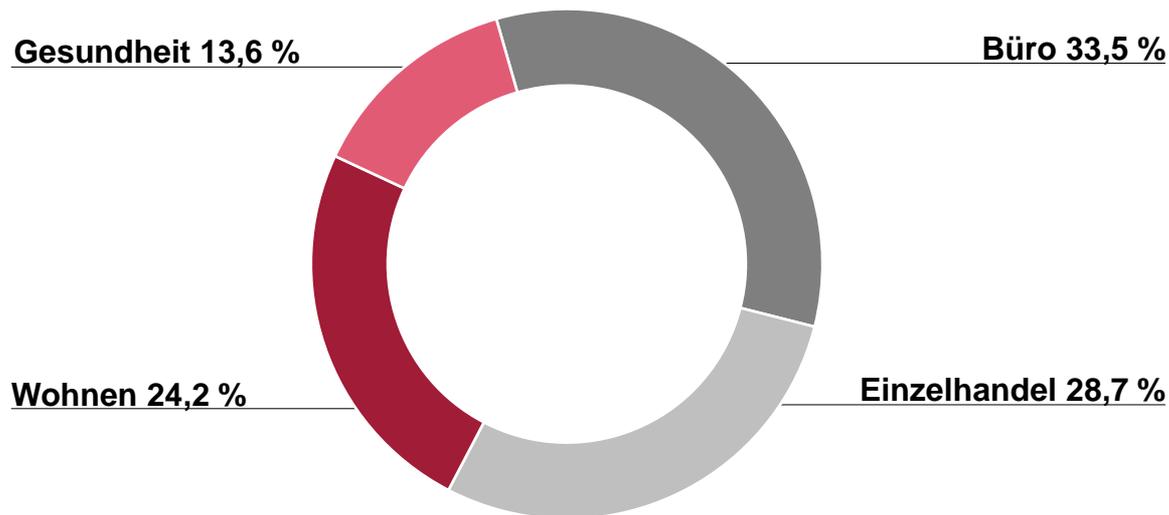
+

Working
Einzelhandel & Büro
30% - 70%

Allokation der Nutzungsarten per 30.06.2024

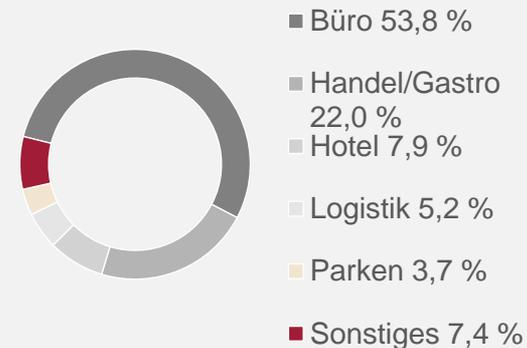
41 Immobilien

Swiss Life Living + Working Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten*



* Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussteht

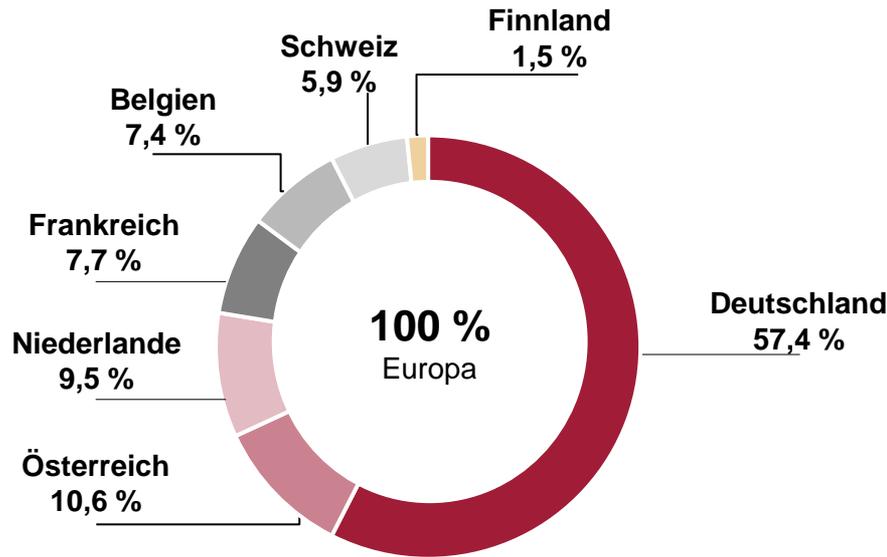
Branchendurchschnitt OIF



Quelle: BVI (Stand: 31.03.2024)
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

Länderallokation per 30.06.2024

Geografische Verteilung



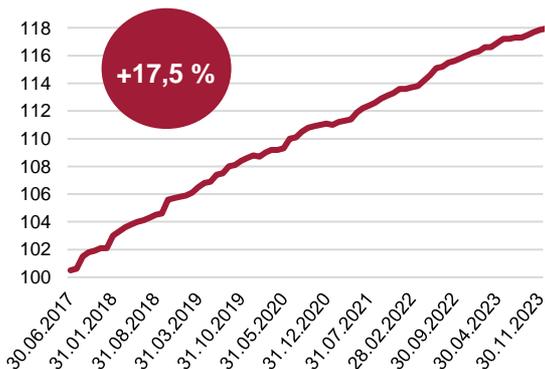
*Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussteht

Wertentwicklung

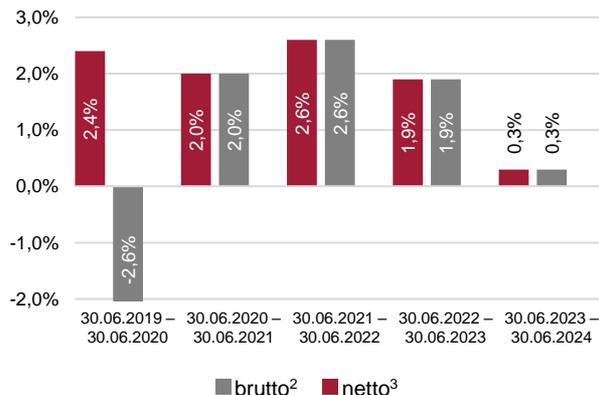
Weiterhin positive Entwicklung

60% Teil-Freistellung der Erträge

Wertentwicklung seit Auflage¹



Wertentwicklung



Freistellungsauftrag

- Kapitalerträge unterliegen grds. der Kapitalertragsteuer.
- Banken sind verpflichtet, 25 % Kapitalertragsteuer (plus 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) aus jeglichen Kapitalerträgen ihrer Kunden an das zuständige Finanzamt abzuführen.
- Mit Hilfe eines Freistellungsauftrages können Sie Ihre Bank anweisen, anfallende Einnahmen aus Kapitalerträgen vom automatischen Steuerabzug (siehe Abgeltungsteuer) freizustellen. Der maximale Freistellungsauftrag liegt aktuell für Ledige bei EUR 1.000,- und für Verheiratete bei EUR 2.000,- (Sparer-Pauschbetrag).

¹ Indexierte Wertentwicklung seit Fondsaufgabe (22.12.2016, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt).

² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

³ Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag kann im Einzelfall geringer sein. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen und die Wertentwicklung mindern.



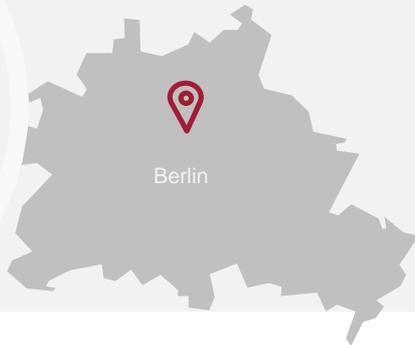
Ausgewählte Objekte

Auszug aus unserem
Immobilienportfolio

DOREA Familie

Gesundheit

- Seniorenresidenz ist umgeben von einer Baumlandschaft
- Fertigstellung 2008
- Vermietbare Fläche: 2.872 m²
- 54 seniorengerechte Einzelzimmer mit jeweils 20 bis 25 Quadratmetern Wohnfläche
- 6 individuell gestaltete Aufenthaltsräume
- Die Einrichtung und Betreuung ist speziell für Bewohner mit demenzieller Erkrankung ausgerichtet



Lessinghöfe

Wohnen

- Lessinghöfe sind im südwestlichen Speckgürtel Hamburgs gelegen
- Fertigstellung 2019
- Vermietbare Fläche: 6.244 m²
- 139 Wohneinheiten, 128 Tiefgaragen-Stellplätzen und 28 Außenstellplätzen



Zentrum Rennweg

Büro

- Das Büro und Einzelhandelsobjekt Zentrum Rennweg befindet sich im innerstädtischen dritten Gemeindebezirk Wiens
- Fertigstellung 2003 und 2016 Renovierungen
- Vermietbare Fläche: 16.700 m²
- 184 Tiefgaragenstellplätze



CITYPOINT

Einzelhandel

- Das CITYPOINT ist ein etabliertes innerstädtisches Nahversorgungszentrum
- Fertigstellung 2009
- Vermietbare Fläche: 7.615 m²
- Tiefgarage mit 179 Stellplätzen
- Ankermieter sind Aldi sowie AEZ
- Apotheke, mehrere Büros und Praxisflächen





Nachhaltigkeitsstrategie

Langfristige und stabile Erträge
als Ziel unserer Anlagepolitik

Nachhaltigkeitsprinzipien

Verantwortung steht unternehmensweit im Fokus

Swiss Life Asset Managers hat die von den Vereinten Nationen unterstützten Principles for Responsible Investment (PRI) 2018 unterzeichnet und ist Mitglied der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Mit der Unterzeichnung der PRI und der GRESB- Mitgliedschaft integriert Swiss Life Asset Managers die ESG-Faktoren in den Risikomanagementprozess.

Swiss Life Asset Managers ist Mitglied verschiedener Organisationen und Netzwerke im Nachhaltigkeitsbereich

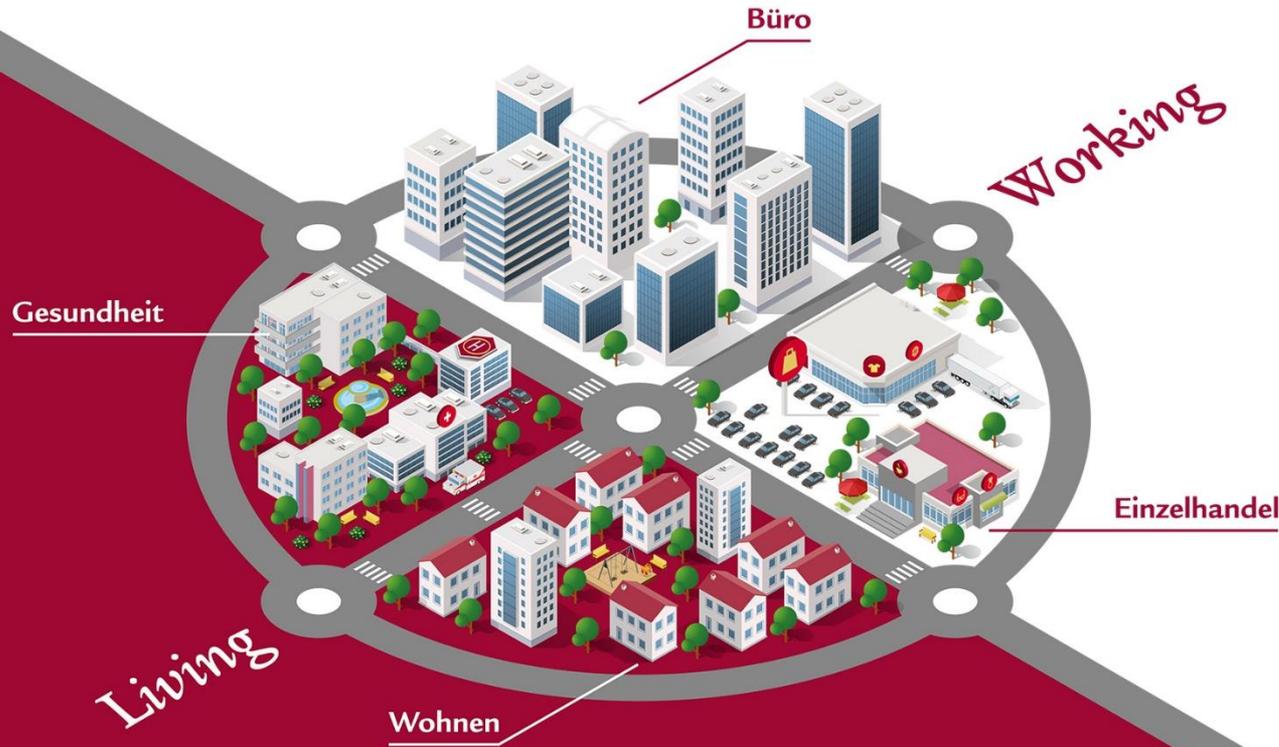
Mit Engagement und Verantwortung handeln:

Signatory of:



Swiss Life Living + Working

Immobilienvielfalt für alle Lebensbereiche



Swiss Life REF (DE) European
Real Estate Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

www.livingandworking.de

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vertriebsteam – Wir sind für Sie da. Sprechen Sie uns gerne an.



Swiss Life
Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Darmstädter Landstr. 125
60598 Frankfurt

T + 069 264 8642 123

vertrieb-kvg@swisslife-
am.com

www.livingandworking.de

Andreas Weber

Christoph Schiebel

Janine Ullmann

Oliver Opitz

Klaus Speitmann

Volker Kuhn



Rechtliche Informationen

Wesentliche Chancen und Risiken

Die wesentlichen Chancen

- In solide Immobiliensachwerte investieren, die weniger inflationsgefährdet sind als viele andere Anlageformen.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteile - schon mit kleinen Sparraten regelmäßig investieren.
- Nach der Anlaufphase ist eine breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte und Mieter geplant.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Vorteile durch einen teilweise steuerfreien Teil der Erträge.

Die wesentlichen Risiken

- Immobilien unterliegen Wertschwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die Zukunft.
- Es bestehen übliche Immobilienrisiken wie schlechte Vermietbarkeit, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Während der zweijährigen Mindesthaltefrist und der 12-monatigen Kündigungsfrist kann der Anteilwert sinken. Der Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis oder der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der Kündigung. Anleger können auf geänderte Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann ausgesetzt werden, ggf. bis hin zur Auflösung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände. Der den Anlegern zustehende Erlös nach Abwicklung kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Disclaimer

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketing- und Informationszwecken und als Diskussionsgrundlage für Vertriebspartner erstellt. Sie ist für Anleger oder für am Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen Interessierte nicht geeignet und darf diesen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.

Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Der Kauf von Anteilen an Investmentvermögen erfolgt immer ausschließlich auf Grundlage der im Zeitpunkt des Erwerbs jeweils aktuellen Verkaufsunterlagen des jeweiligen Investmentvermögens. Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte Jahresbericht sowie ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen stehen kostenlos in Papierform zur Verfügung und können unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com bezogen werden. Darüber hinaus stehen sie bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und bei den Zahlstellen zur Verfügung.

Verkaufsbeschränkungen / Restrictions on Sale

Die Verbreitung und Veröffentlichung von Informationen und Dokumenten, die in dieser Präsentation enthalten sind, sowie das Angebot oder ein Verkauf der Anteile der Investmentvermögen können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein. Die Informationen in dieser Präsentation richten sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht entsprechende Informationen zur Verfügung gestellt werden dürfen. Das Angebot von Anteilen an Investmentvermögen richtet sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht ein solches Angebot gemacht werden darf.

Die Informationen und Dokumente in dieser Präsentation richten sich insbesondere nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

The information and documents contained in this presentation is intended solely for persons who may lawfully receive such information under applicable laws. The offer of investment units is restricted to persons who may lawfully receive such offer. In particular it is not directed at US-citizens and persons resident or ordinarily resident in the USA, its territories, possessions or other areas subject to the jurisdiction of the USA.

Angaben zur Berechnung der Wertentwicklung der Investmentvermögen

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben zur Wertentwicklung wurden, soweit nicht anders angegeben, nach der BVI-Methode (Bruttowertentwicklung) berechnet. Die BVI-Methode berücksichtigt alle auf Ebene des Investmentvermögens anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); weitere Kosten können darüber hinaus auf Ebene der Anleger anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Ausschüttung gelten als wieder angelegt. Bitte beachten Sie, dass die auf diese Weise errechnete Wertentwicklung eines Investmentvermögens in der Regel nicht dem tatsächlichen Anlageergebnis entspricht. Hierdurch wird jedoch ermöglicht, dass Managementleistung verschiedener Fonds mit ähnlichem Anlageschwerpunkten miteinander verglichen werden können, ohne dass es dabei durch die Gebührengestaltung zu Verzerrungen kommt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Allgemeine Risikohinweise

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Anlage. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ausführliche Risiko- und/oder Steuerhinweise zu den einzelnen Investmentvermögen sind in den jeweiligen Verkaufsprospekten der jeweiligen Investmentvermögen enthalten. Anlegern oder am Erwerb von Anteilen der Investmentvermögen Interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Risiko- und Steuerhinweise zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

Haftungsausschluss

Die Informationen und Daten in dieser Präsentation wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie werden regelmäßig aktualisiert. Wir weisen Sie jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Informationen und Daten jedoch häufig kurzfristigen Änderungen unterliegen, so dass die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH keine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernehmen kann. Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden ist die Haftung der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ebenfalls ausgeschlossen, sofern der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt.

Änderungsvorbehalt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH behält sich ausdrücklich vor, den Inhalt dieser Präsentation ganz oder teilweise ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.



SwissLife
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*