



SwissLife  
Asset Managers

# Living and Working\* Offener Immobilienfonds

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |  
2. Quartal 2022

\* 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.**

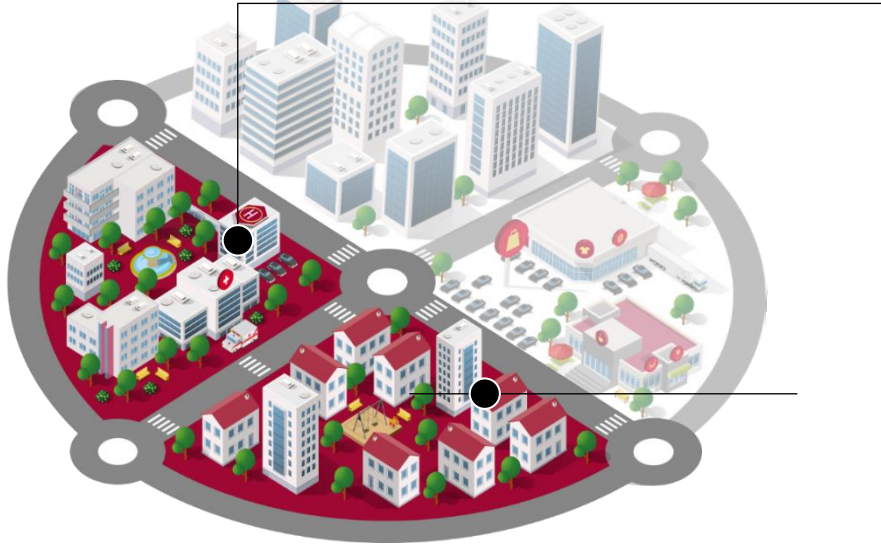
## Keine Anlageberatung

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: April 2022

# Living

## *Gesundheit und Wohnen*



Gesundheit



Spießweg, Berlin

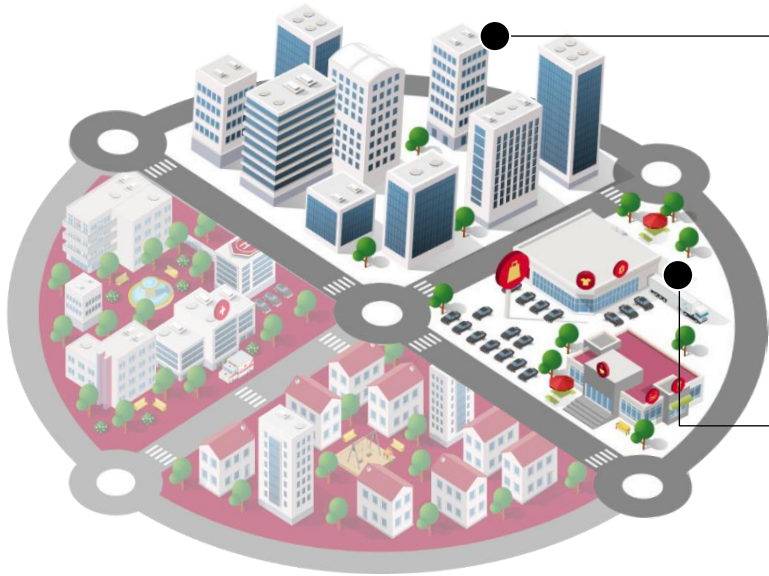
Wohnen



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


# Swiss Life Asset Managers

*Einer der größten Immobilien-Manager in Europa*

 **1857**  
gegründet

 **>120**  
Jahre Erfahrung im  
Immobiliengeschäft

 **>2.000**  
Mitarbeitende im  
Immobilienbereich

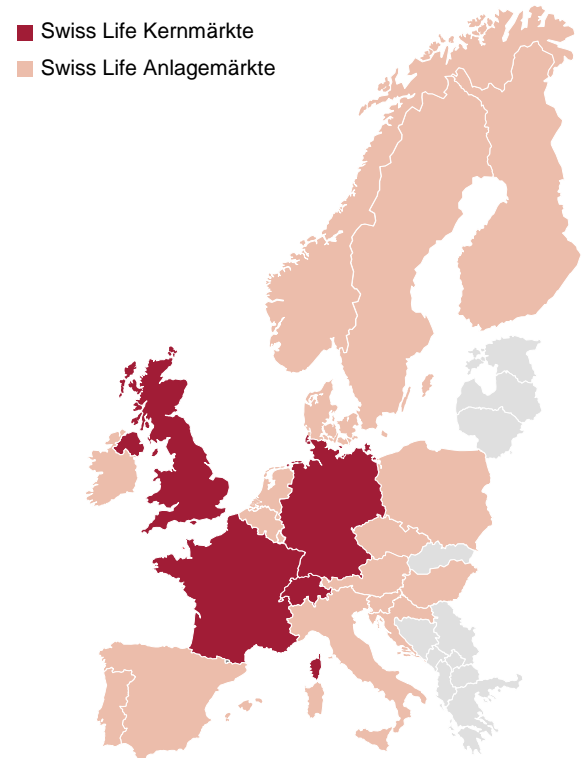
 Swiss Life Asset Managers  
kommt aus Europa und investiert  
in Europa – auch beim Swiss Life  
Living + Working

\*Zahlen per 30.06.2021

 **22**  
Standorte in Europa

 **250,3 Mrd. €**  
Assets under Management\*,  
davon:

**100,9 Mrd. €**  
AuM Immobilieninvestments





# 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



Villa Grüntal, Berlin

Ärztehaus



Castra-Regina-Center, Regensburg

Steigender Bedarf an Gesundheits- und Pflegeleistungen



# Investment-Strategie Wohnen

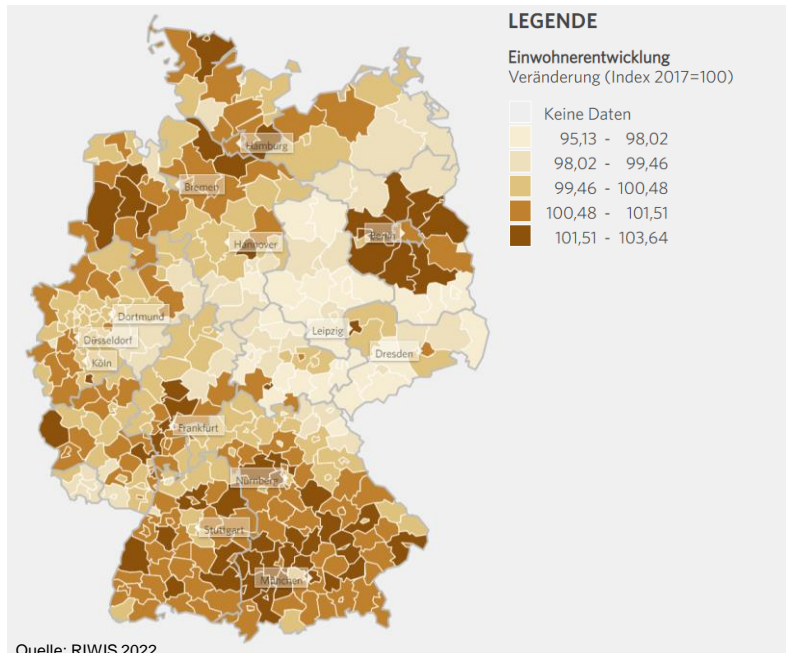
- Moderne und innovative Wohnkonzepte ermöglichen die Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeit und Freizeit
- Mögliche Investments: Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhaussiedlungen, Mikrowohnen, Studentenheime, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Senioren-Wohnimmobilien

# Wachstum im Umland der Metropolregionen

*Insgesamt zieht es die Deutschen vermehrt in die Speckgürtel*

## Die 402 Kreise in Deutschland

Einwohnerentwicklung über alle Altersgruppen, 2017-2020



# 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**



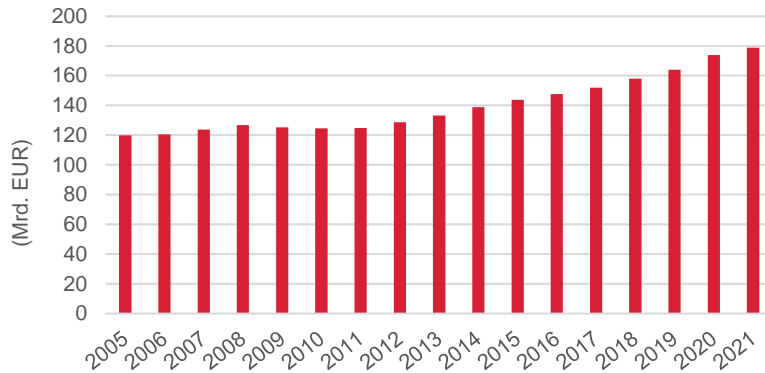
# Angebotsvielfalt mit Einzelhandelsimmobilien

- 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.

**EDEKA Volker Klein**  
Hamburg-Harburg



# Swiss Life Living + Working

*Die Strategie des Fonds*

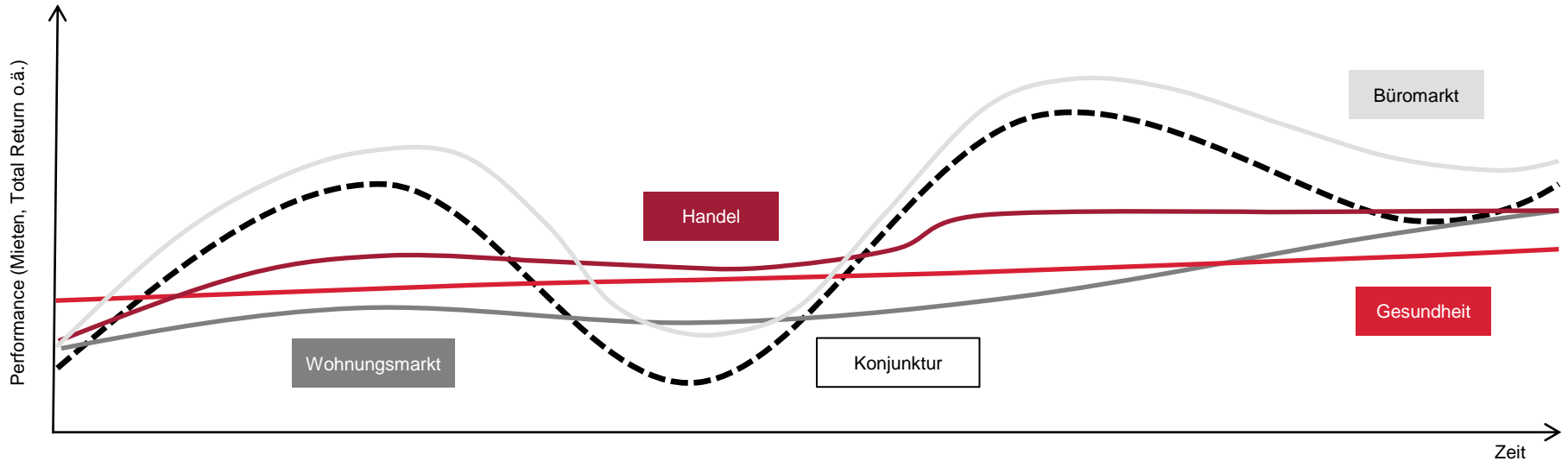


Der Swiss Life Living + Working setzt neue Maßstäbe, denn er baut auf langfristige Megatrends auf.



# 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%**

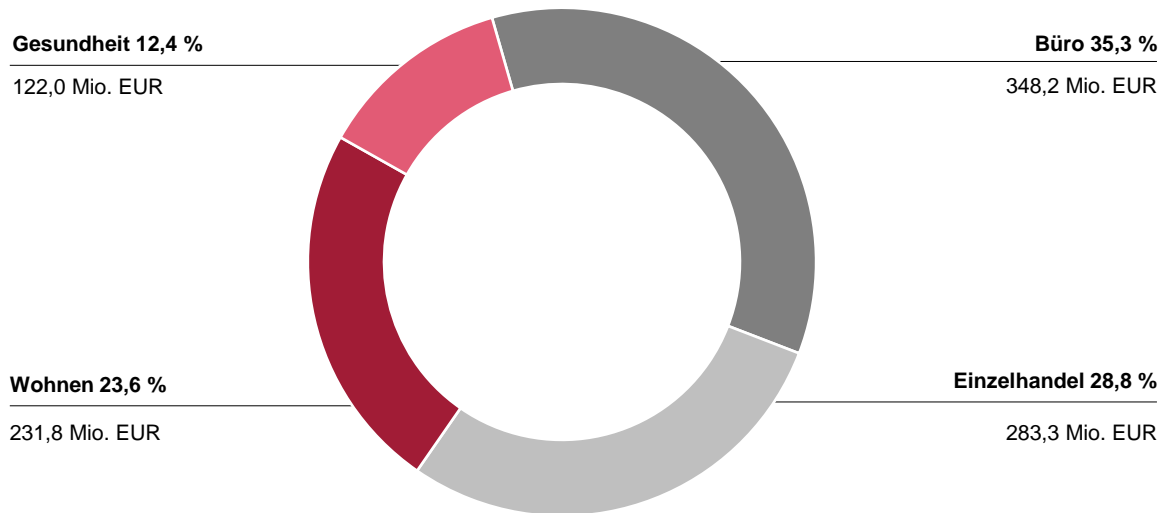
+

**Working**  
Einzelhandel & Büro  
**30% - 70%**

# Allokation der Nutzungsarten per 31.03.2022

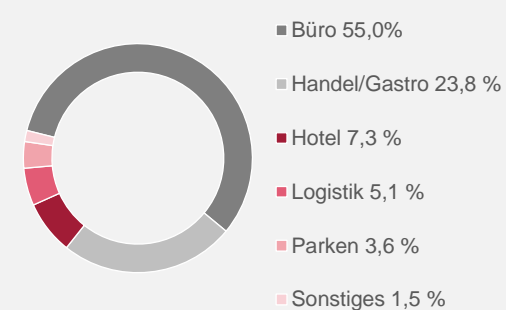
34 Immobilien mit einem Verkehrswert von 990 Mio. EUR

## Swiss Life Living + Working Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten\*



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

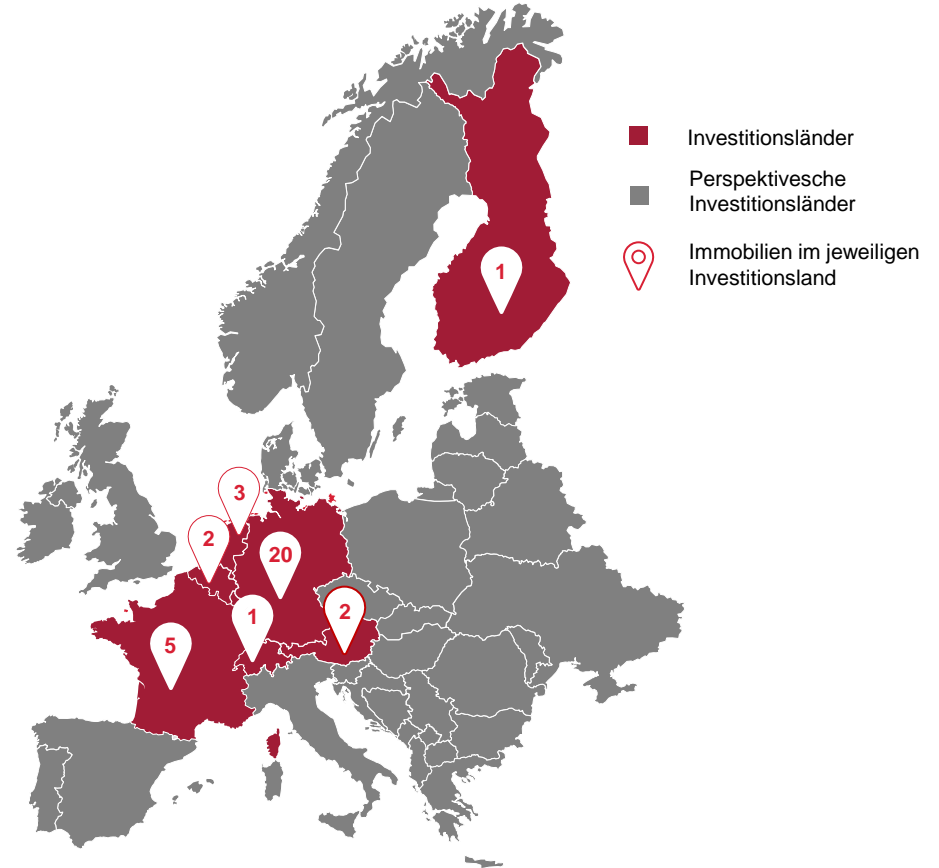
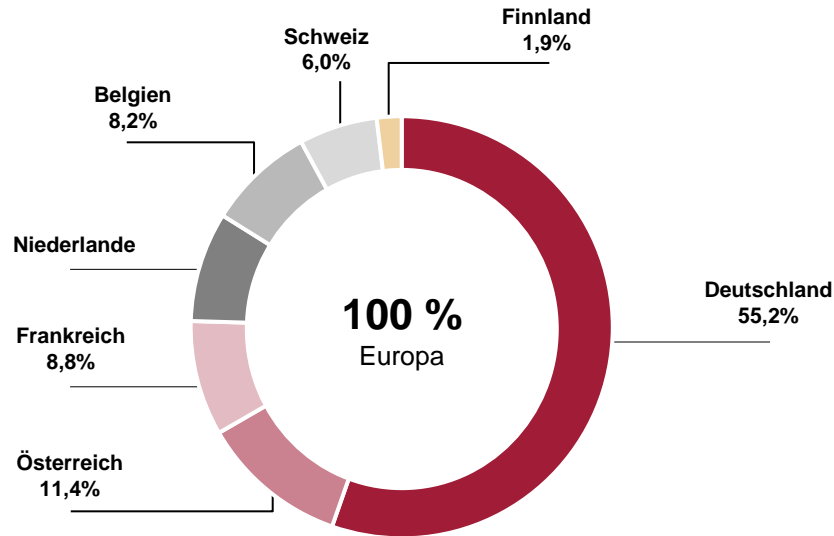
## Branchendurchschnitt OIF



Quelle: BVI (Stand: 30.09.2021)  
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

# Länderallokation per 31.03.2022

## Geografische Verteilung

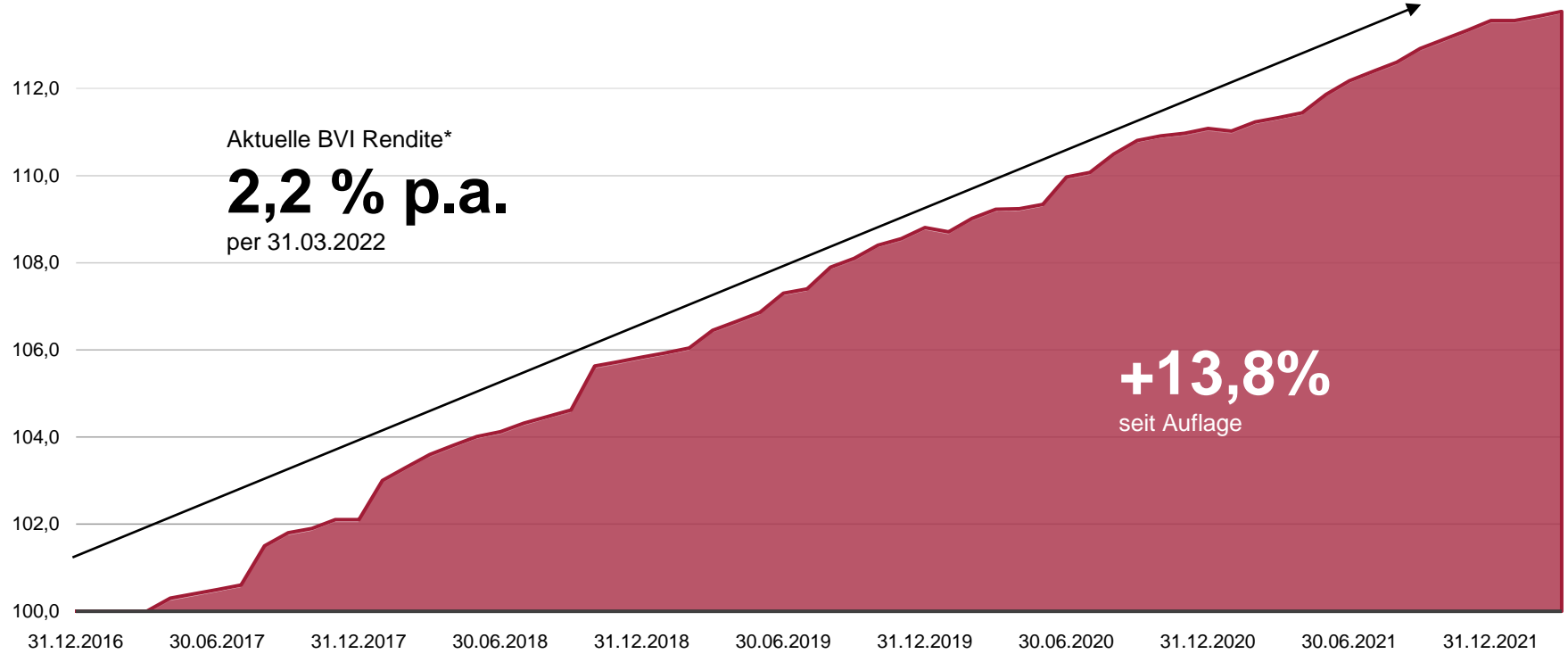


\*Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch ausseht

# Living + Working

## Wertentwicklung\* (indexiert)

60% Teil-Freistellung der Erträge



Aktuelle BVI Rendite\*  
**2,2 % p.a.**  
per 31.03.2022

**+13,8%**  
seit Auflage

\*Die angegebenen Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Diese Wertentwicklungsdarstellung erfüllt nicht die Anforderung an die Darstellung von Wertentwicklung und den Kostenausweis gegenüber Anlegern oder am Erwerb interessierten.  
\*\*Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt)  
\*\*\*Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern.



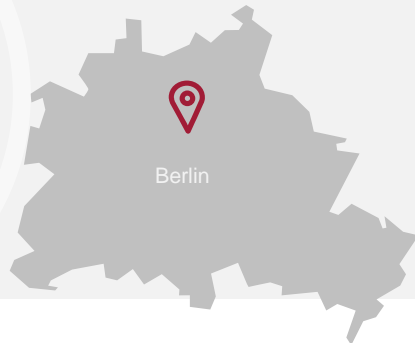
# Ausgewählte Objekte

Auszug aus unserem  
Immobilienportfolio

# Villa Grüntal

## *Gesundheit*

- Seniorenresidenz Villa Grüntal ist umgeben von einer Baumlandschaft
- Fertigstellung 2008
- Vermietbare Fläche: 2.872 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 184 Tiefgaragenstellplätze



# CITYPOINT

## Einzelhandel

- Das CITYPOINT ist ein etabliertes innerstädtisches Nahversorgungszentrum
- Fertigstellung 2009
- Vermietbare Fläche: 7.615 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage mit 179 Stellplätzen
- Ankermieter sind Aldi sowie AEZ
- Apotheke, mehrere Büros und Praxisflächen



Fürstenfeldbruck



# 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:

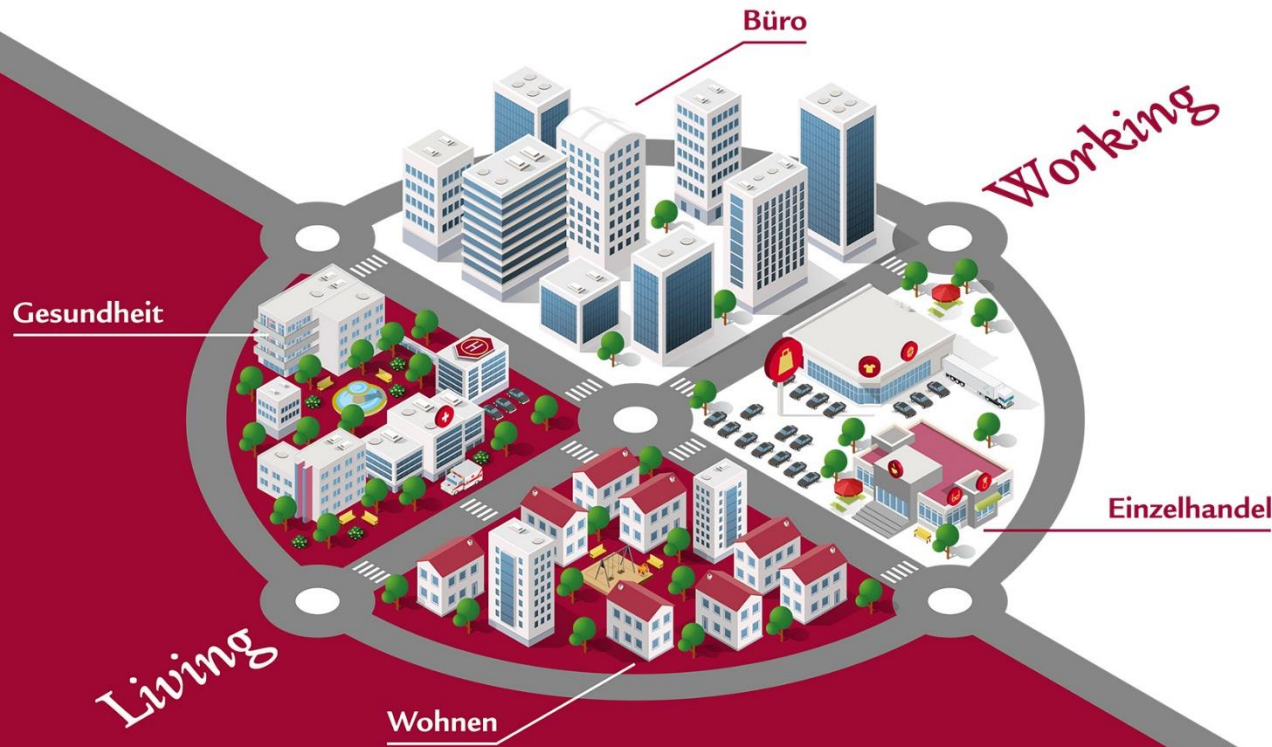
---

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](http://www.livingandworking.de)

# Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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



Swiss Life  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
mbH  
Darmstädter Landstraße 125  
60598 Frankfurt

T + 069 264 8642 123

[vertrieb-kvg@swisslife-am.com](mailto:vertrieb-kvg@swisslife-am.com)

[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)

Christoph Schiebel

Klaus Speitmann

Oliver Opitz

Mesut Korkmaz

Michaela Steffen

Andreas Weber

Janine Ullmann



# 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 Gerichtsbarkeit 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 daher 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.*