

# Swiss Life Living + Working Offener Immobilienfonds

4. Quartal 2020

# 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

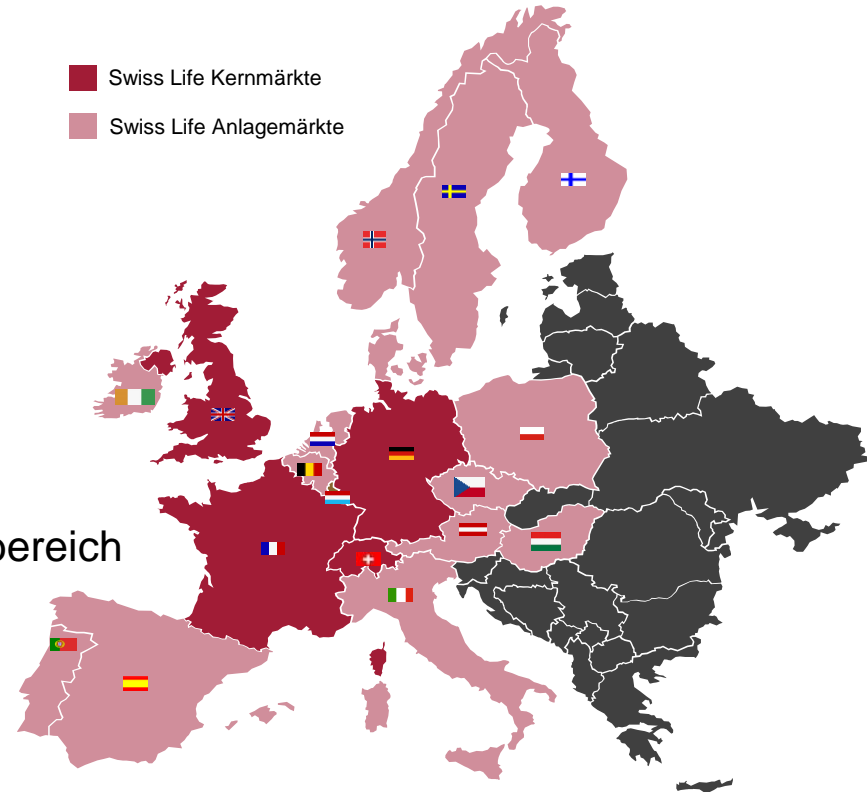
Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die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

Stand Oktober 2020

# Swiss Life Asset Managers

## *Einer der größten Immobilienmanager Europas*

- 1857 gegründet
- 150 Jahre Swiss Life Deutschland
- 240,4 Mrd. € AuM, davon  
93,6 Mrd. € AuM Immobilieninvestments
- 23 Standorte in Europa
- Über 1.900 Mitarbeitende im Immobilienbereich
- Größter Anbieter von Healthcare-Fonds



# Markt und Trends

# Marktentwicklungen und Megatrends

*Ziel: Langfristig, solide Immobilienenerträge erzielen*

## Investment Trends



### Demografischer Wandel

Alterung der Bevölkerung treibt den Markt für Pflegedienstleistungen u. Nachfrage nach Pflegeheimen



### Urbanisierung

Zuzug in europäische Wachstumsregionen ist ungebrochen



### Digitale Vernetzung

Konnektivität wird zukünftig ebenso wichtig wie die Lage der Büros



### Online / Offline Handel (*Digitalisierung*)

Wachsender Einzelhandelsmarkt und signifikante Unterschiede bei der Bedeutung des Online-Handels

Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020 Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2020 und Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen

# Megatrend Demografischer Wandel

## Gesundheitsimmobilien rücken in den Fokus

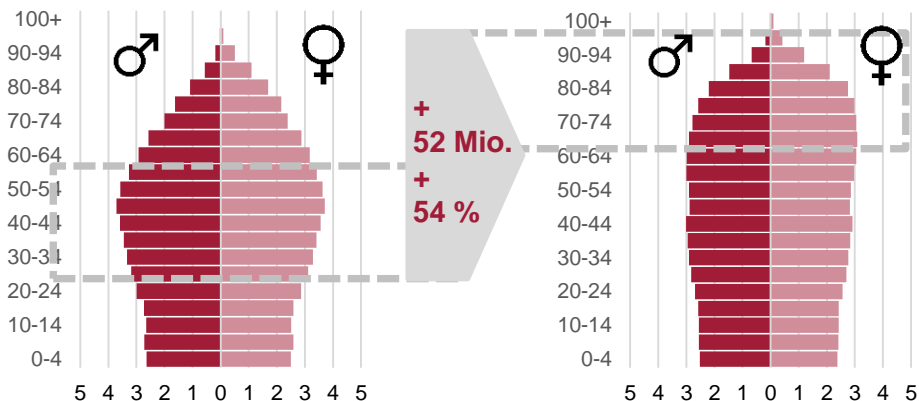
Aktives und selbstbestimmtes  
Leben im Alter



EU: Bevölkerung 2015 - 2050 (in %) + 52 Mio. Rentner in 2050

2015: 508 Mio. Einwohner davon 96 Mio. Rentner

2050: 529 Mio. Einwohner davon 148 Mio. Rentner



Quelle: Eurostat (Stand Juni 2017) Europa als EU 28 und Norwegen

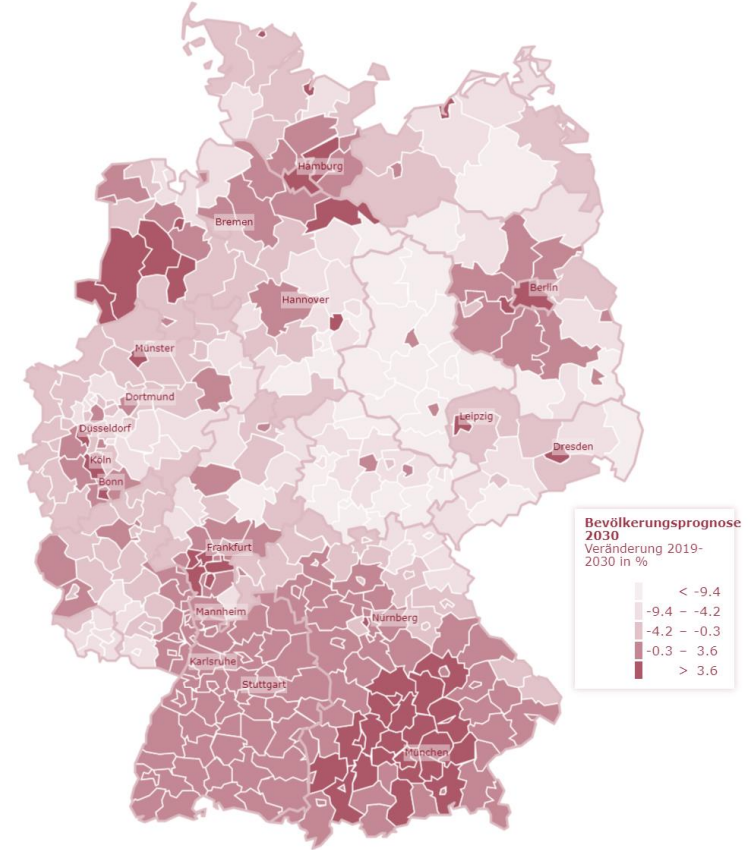
# Urbanisierung ist ein nachhaltiger Trend

## *Wohnimmobilien als Investmentchance*

*Moderne Wohnkonzepte vereinen  
Wohnen, Arbeit und Freizeit*



Bevölkerungsprognose nach Regionen bis 2030



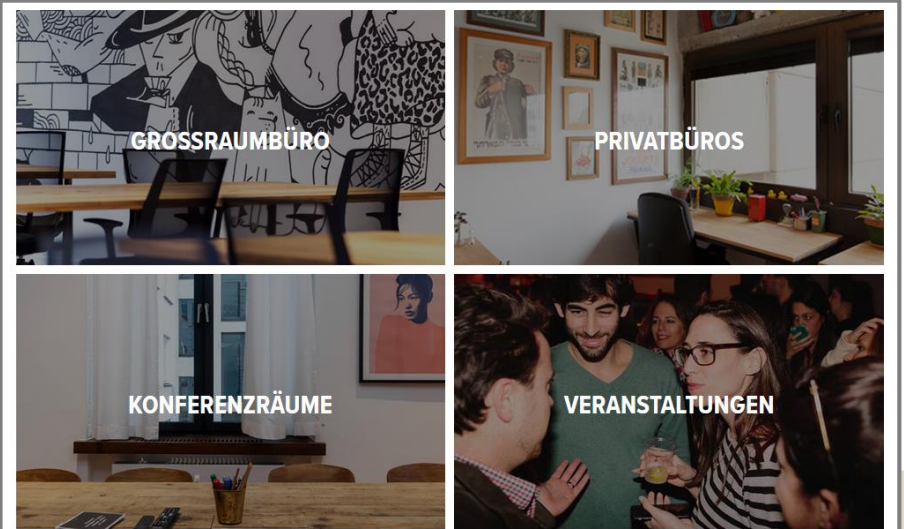
Quelle: RIWIS



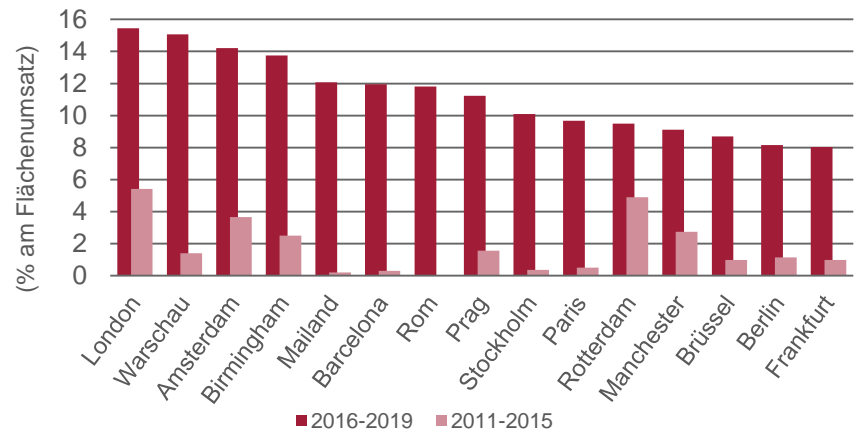
# Innovative Büroimmobilien

## Megatrend neue Arbeitswelten: Co-Working/Flexible Offices

Intelligente und innovative  
Bürokonzepte



Anteil von „Flexible Offices“ am Flächenumsatz

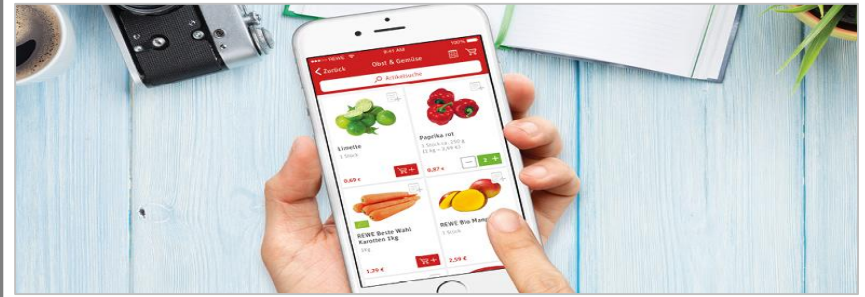




# Einzelhandelsimmobilien

## *Nahversorgung ist ein attraktives Investment*

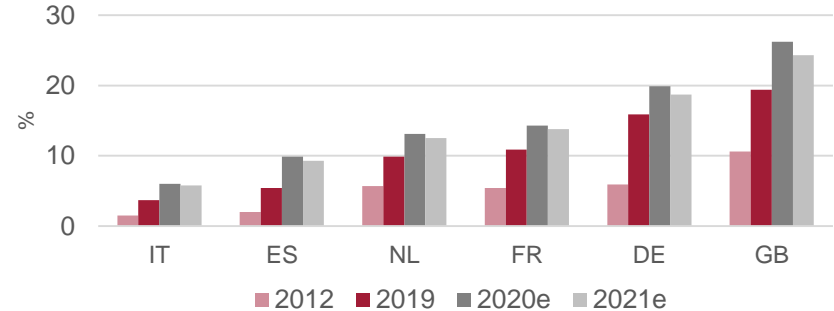
*Regionalität für Besorgungen des täglichen Lebens*



### Internet vs. Stationärer Handel



### Marktanteil des Online-Handels





# Living + Working

## *Offener Immobilienfonds*

# Swiss Life Living + Working\*

## *Nutzungsarten-Mix erwirtschaftet solide Rendite*

### Strategie Nutzungsarten



Gesundheit



Wohnen



Einzelhandel



Büro

**Living**  
(Gesundheit & Wohnen)

**30% - 70%**

+

**Working**  
(Einzelhandel & Büro)

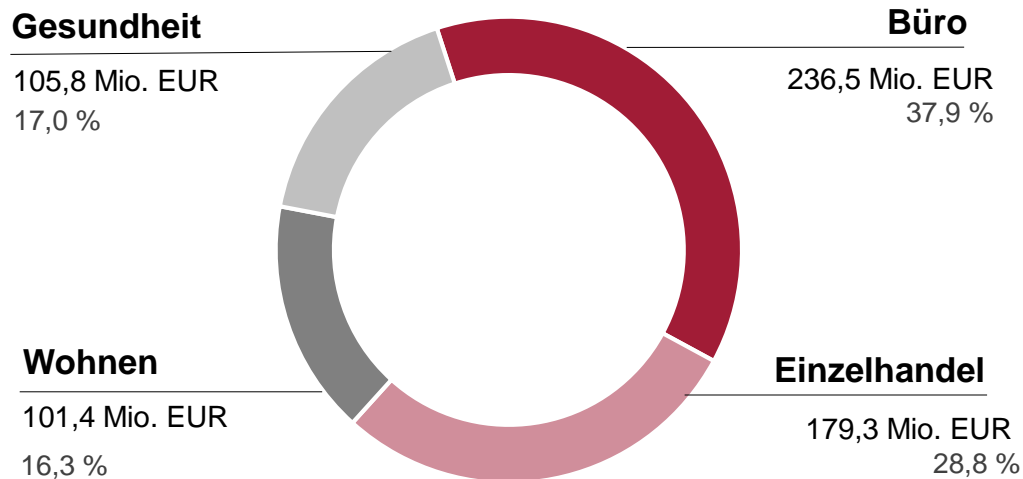
**30% - 70%**



# Allokation der Nutzungsarten per 30.09.2020

*23 Immobilien mit einem Verkehrswert\* von 623 Mio. EUR*

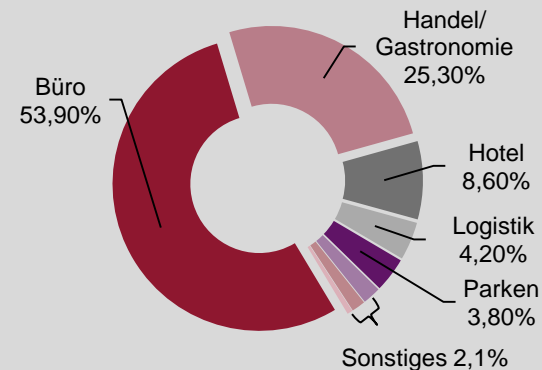
## Swiss Life Living + Working Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten\*\*



\* Ankaufpreis von Immobilien gewählt, bei denen der BNL-Übergang noch ausstehend ist

\*\* Erworbene Immobilien inkl. Neubauvolumen

## Branchendurchschnitt OIF



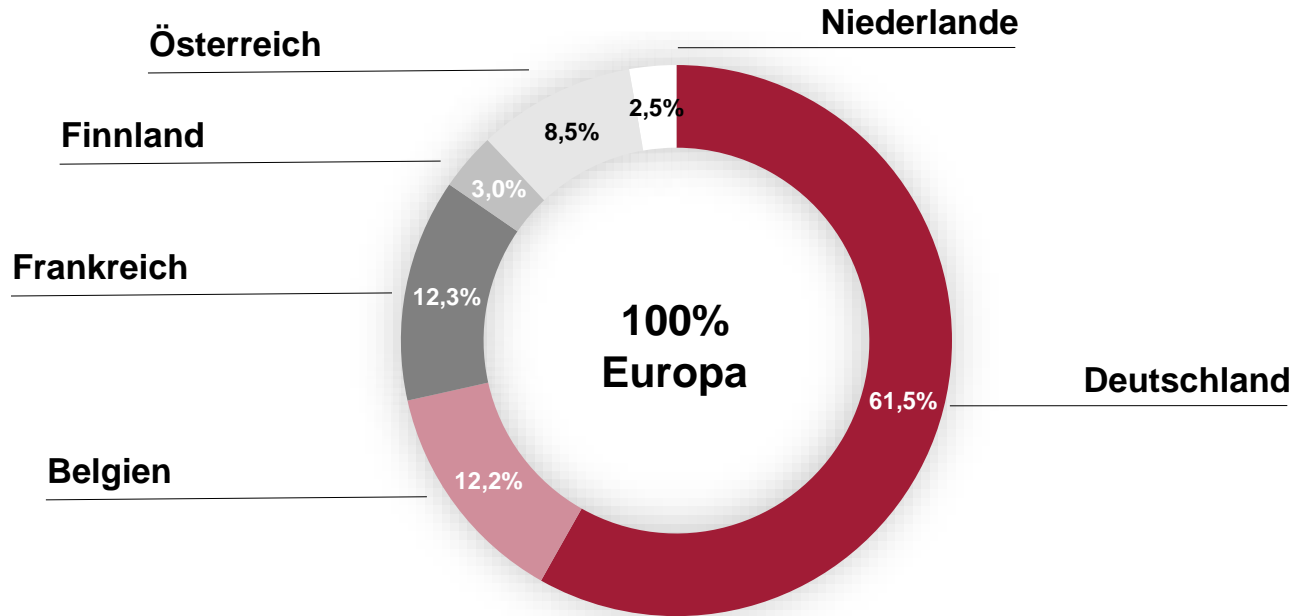
Quelle: BVI (Stand: 31.03.2020)

# Länderallokation per 30.09.2020

*23 Immobilien mit einem Verkehrswert von 623 Mio. EUR*

Swiss Life Living + Working

Verkehrswert nach Ländern\*\*

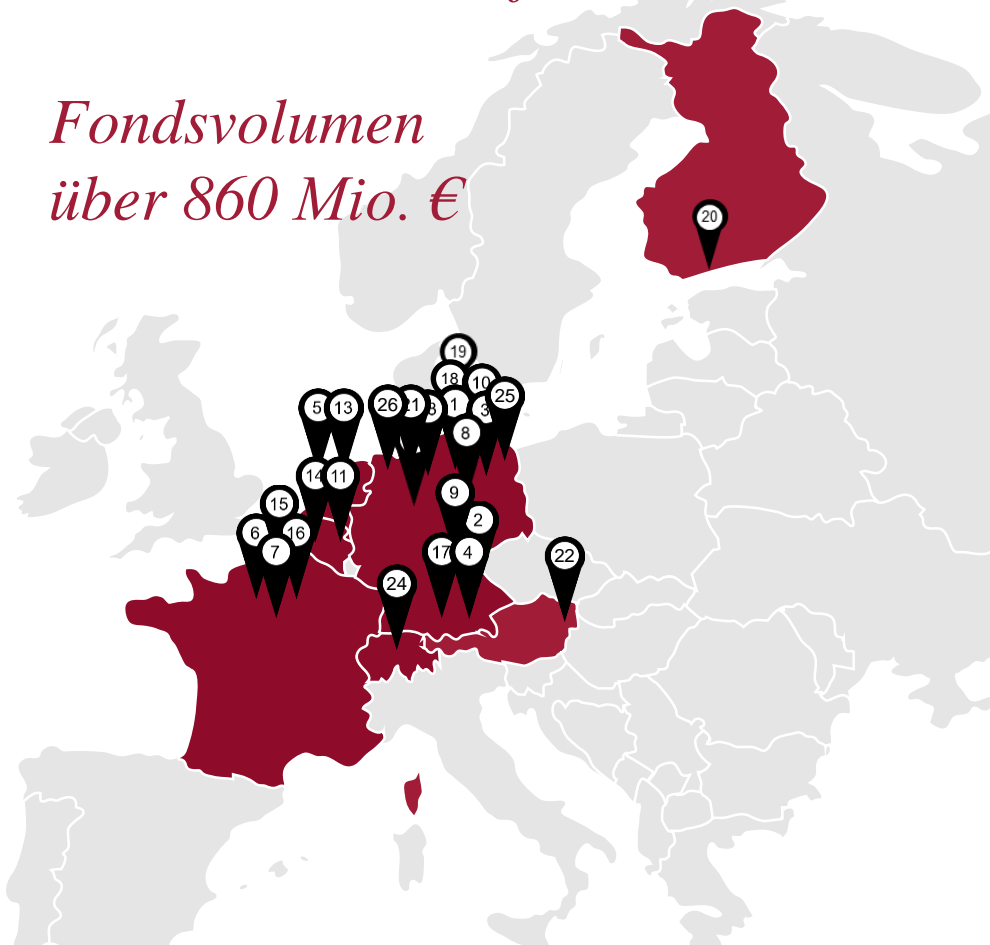


\* Ankaufpreis von Immobilien gewählt, bei denen der BNL-Übergang noch ausstehend ist

\*\* Erworbene Immobilien inkl. Neubausvolumen

# Swiss Life Living + Working Immobilien – Portfolio

*Fondsvolumen  
über 860 Mio. €*



*Alt Wittenau I*  
Gesundheit  
Berlin



*Alt Wittenau II*  
Gesundheit  
Berlin



*K 14*  
Büro  
Berlin-Mitte



*Castra Regina  
Center*  
Gesundheit  
Regensburg



*Vaartkom*  
Gesundheit  
Leuven (B)



*Haaga*  
Büro  
Helsinki (FIN)



*Prenzlauer Berg*  
Wohnen  
Berlin



*Steinkir Gärten*  
Wohnen  
Wolfsburg



*Lessinghöfe*  
Wohnen  
Neu Wulmstorf (HH)



*Atros*  
Büro  
München



*Heerengracht 168*  
Büro  
Amsterdam (NL)



*Zentrum Rennweg*  
Büro  
Wien (A)



*Heerengracht 282*  
Büro  
Amsterdam (NL)



*Cortenbergh 107*  
Büro  
Brüssel (B)



*Am Casinopark*  
Einzelhandel/Büro  
Wentorf (HH)



*Rue Copernic*  
Büro  
Paris (F)



*87-89 rue la Boétie*  
Büro  
Paris (F)



*Glattzentrum*  
Einzelhandel/Büro  
Zürich (CH)



*116 rue la Boétie*  
Einzelhandel  
Paris (F)



*Boulevard Sébastopol*  
Einzelhandel  
Paris (F)



*Wohnen a. Strausbergsee*  
Wohnen  
Strausberg (Berlin)



*Waldstadt Center*  
Einzelhandel  
Potsdam



*CityPoint*  
Einzelhandel  
Fürstenfeldbruck



*Wohnen in Stade*  
Wohnen  
Stade



*City Center «LIF.E»*  
Einzelhandel  
Lichtenfels



*Villa Grüntal*  
Gesundheit  
Berlin, Zehlendorf

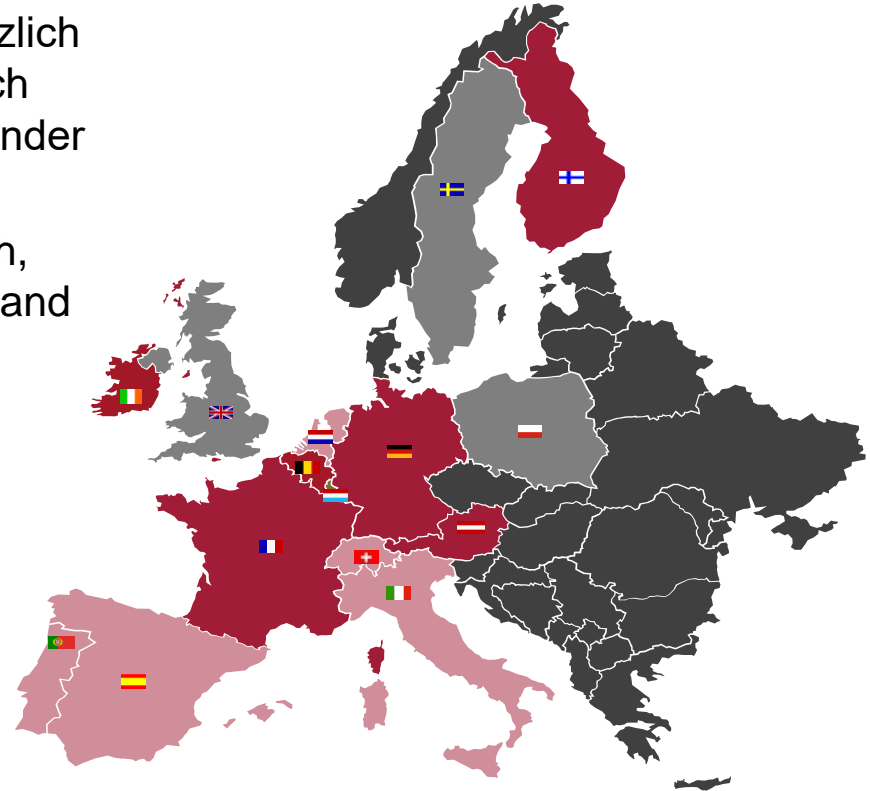


# Swiss Life Living + Working Ankaufsausblick 12 Monate

## Kerneuropa im Fokus

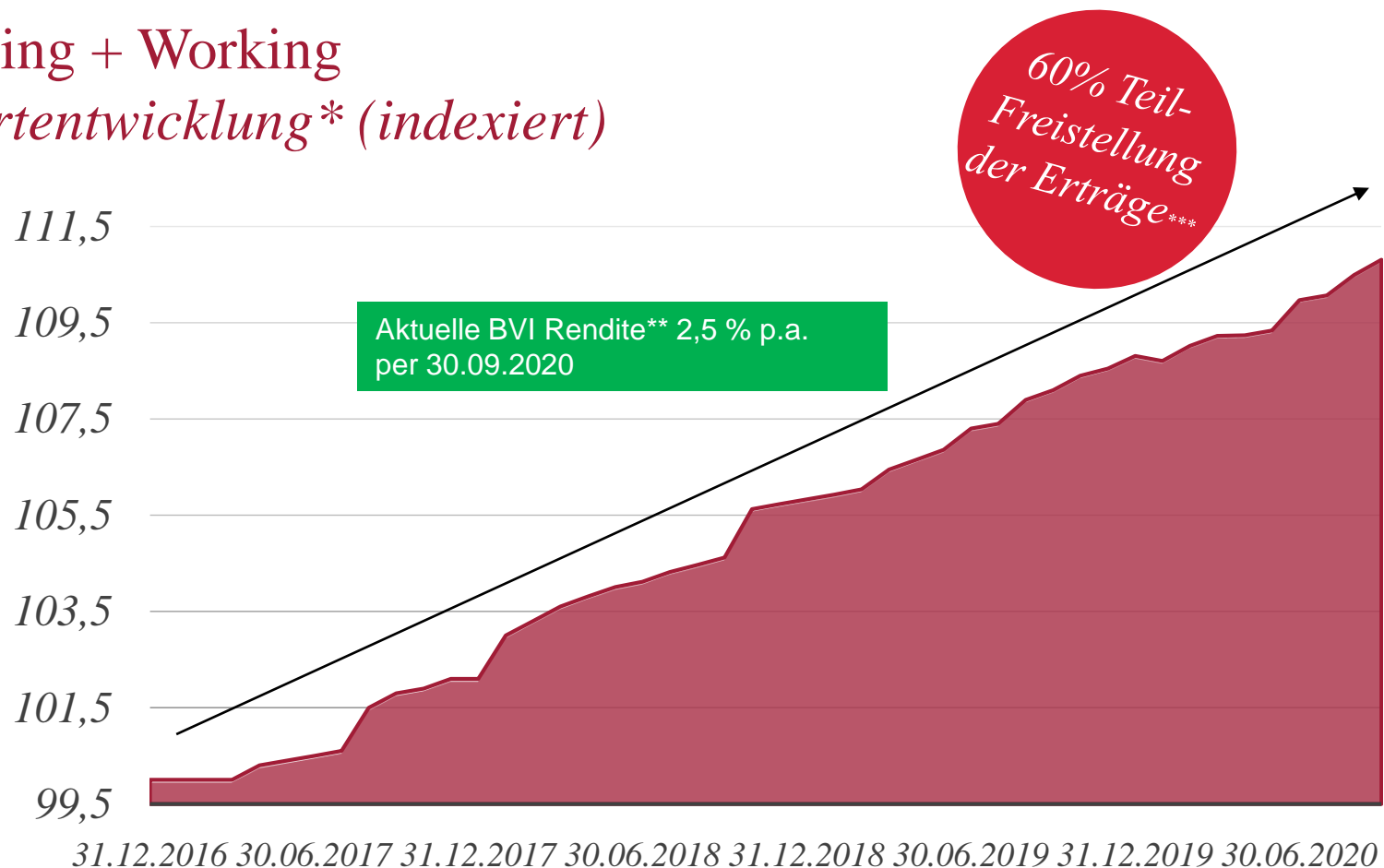
- Aktuell primär Euro (€) Länder: Grundsätzlich Vermeidung von Wechselkursrisiken durch Währungssicherung für Nicht Euro (€) Länder
- Fokus zur Zeit auf Luxemburg, Frankreich, Irland, Österreich, Finnland und Deutschland
- Opportunities in den Südeuropäischen Ländern möglich

- Swiss Life Living + Working aktueller Fokus
- Swiss Life Living + Working Opportunitätsabhängige Investitionen
- Swiss Life Living + Working Investitionen möglich, aktuell aber nicht geplant



# Living + Working

## Wertentwicklung\* (indexiert)



\*Die angegebene 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.

# Auszug aus dem Immobilienportfolio

# Auszug aus dem Immobilienportfolio

## Stade (Großraum Hamburg), Wohnen\*



\*Beurkundet, Übergang Nutzen/Lasten steht noch aus

- Fünf Stadthäuser mit insgesamt 76 Wohnungen im begehrten Stadtteil Campe südlich der Altstadt
- KfW 55 Standard Energieeffizienzhäuser
- Neubau 2020
- Stade in der Metropolregion Hamburg liegt ca. 50 km westlich von Hamburgs Zentrum.
- Mit der S-Bahn in 35 Minuten Hamburgs Zentrum

# Auszug aus dem Immobilienportfolio

## *Casinopark, Wentorf, Einzelhandel und weitere Nutzungsarten*



- Umfassend revitalisiertes Immobilien-Ensemble mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Büro, Gesundheit, Wohnen und Gastronomie
- Ankermieter: EDEKA, Aldi, ROSSMANN
- Attraktives Innenstadtquartier in Wentorf, ca. 20 km östlich von Hamburg, gute Verkehrsanbindung durch angrenzende Bundesstraße und Haltestellen des ÖPNV
- Baujahr 2002 / 2017 - 2020

# Auszug aus dem Immobilienportfolio

## Wien - Zentrum Rennweg, Büro- und Einzelhandel



- Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie befindet sich zwischen dem Schloss Belvedere und dem Verkehrsknoten Wien-Mitte und verfügt über ein von APCOA betriebenes Parkhaus
- Die Immobilie bietet eine hervorragende ÖPNV-Anbindung
- Baujahr: 2003 fertiggestellt, 2016 erweitert
- Vermietbare Fläche: 16.736 m<sup>2</sup>
- Ankermieter: VertretungsNetz, CS Caritas, Lidl, APCOA



# Auszug aus dem Immobilienportfolio

## *Berlin, Zehlendorf – Villa Grüntal, Gesundheitsimmobilie*



- Hochwertige Seniorenresidenz
- Baujahr 2008, parkartig angelegtes Grundstück
- 3.851 qm Grundstücksgröße, 2.872 qm vermietbare Fläche
- 54 Pflegeplätze

# Auszug aus dem Immobilienportfolio

## *Helsinki (Finnland), Haaga - Büroimmobilie*



- Büroimmobilie im Stadtteil „Haaga“ rund 10km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Das Objekt wurde mit dem LEED Platinum Zertifikat ausgezeichnet
- Nördlich des Objekts befindet sich fußläufig ein Einkaufszentrum
- 4.415 qm Büro- und Lagerfläche, ausreichend Parkplätze

# Nachhaltigkeit steht bei Swiss Life Asset Managers 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.
- Für den Swiss Life Living + Working fließen Nachhaltigkeitskriterien bereits beim Ankauf mit in die Objektauswahl, sowie beim Management der Bestandsimmobilien mit ein.
- Die Dokumentation wird beim Swiss Life Living + Working entsprechend der regionalen/internationalen Marktstandards umgesetzt.



G R E S B



# Swiss Life Living + Working - Rating

## *Hohe Qualität durch Scope Rating mit a+ attestiert*



Der Swiss Life Living + Working ist von Scope mit einem a+ bewertet worden.

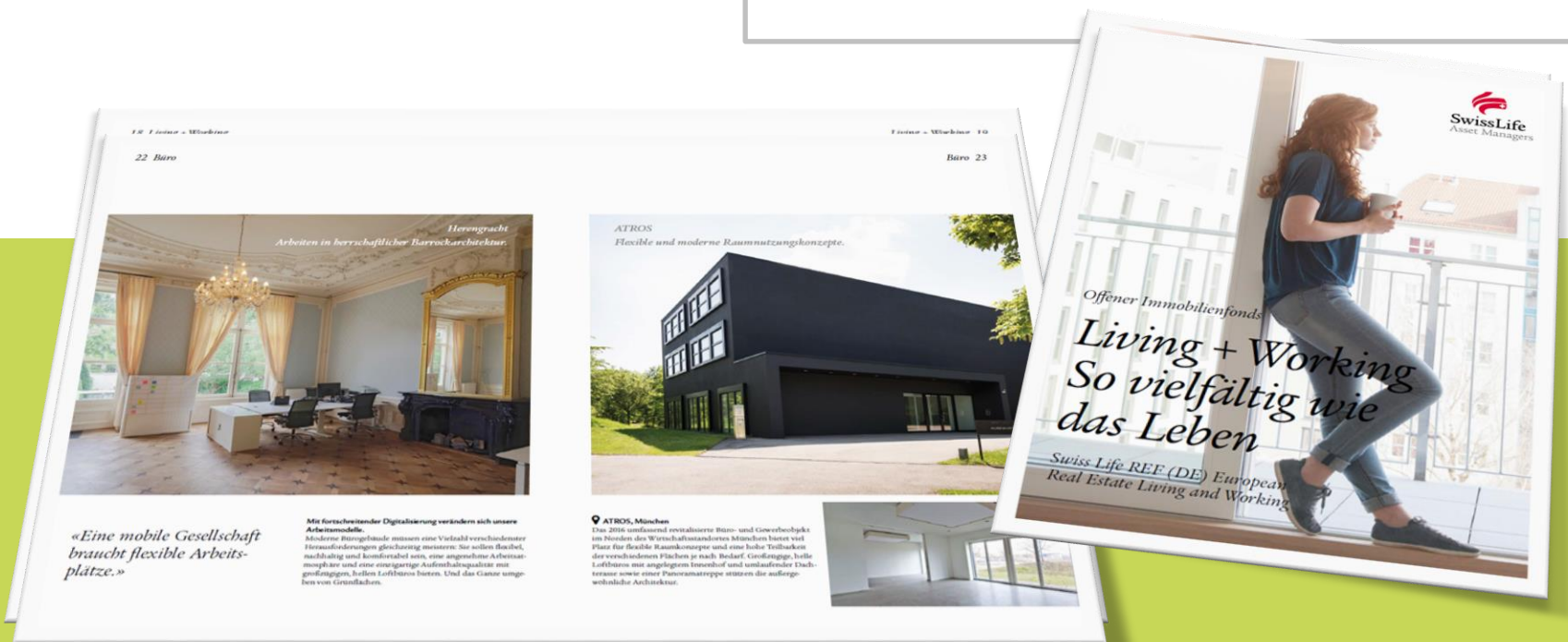
Damit unterstreicht Scope die gute Qualität des Fonds und von Swiss Life Asset Managers.



# Unsere Vertriebsunterstützung für Sie

## Die Living + Working Homepage & Vertriebsbroschüren

<https://www.livingandworking.de/downloadcenter/>



# Swiss Life Living + Working

## Offener Immobilienfonds



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  
Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm

T + 49 6104 648 7123  
M + 49 151 500 39 796

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

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

Christoph Schiebel

Michaela Steffen

Klaus Speitmann (Leiter)

Andreas Weber

Oliver Opitz

# 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 auf der Homepage [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 6104/6487123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen darüber hinaus bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm, 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. 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.

# Disclaimer

## 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.

Stand Oktober 2020

