



SwissLife
Asset Managers

Immobilien-Megatrends als Portfoliostrategie

Update zum Swiss Life Living & Working

Walter Seul
Fondsmanager Swiss Life Living + Working – Offener Immobilienfonds
Webkonferenz 23. Mai 2023

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

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 Asset Managers

Einer der größten Immobilien-Manager in Europa

 **1857**
gegründet

 **über 125**
Jahre Erfahrung im
Immobiliengeschäft

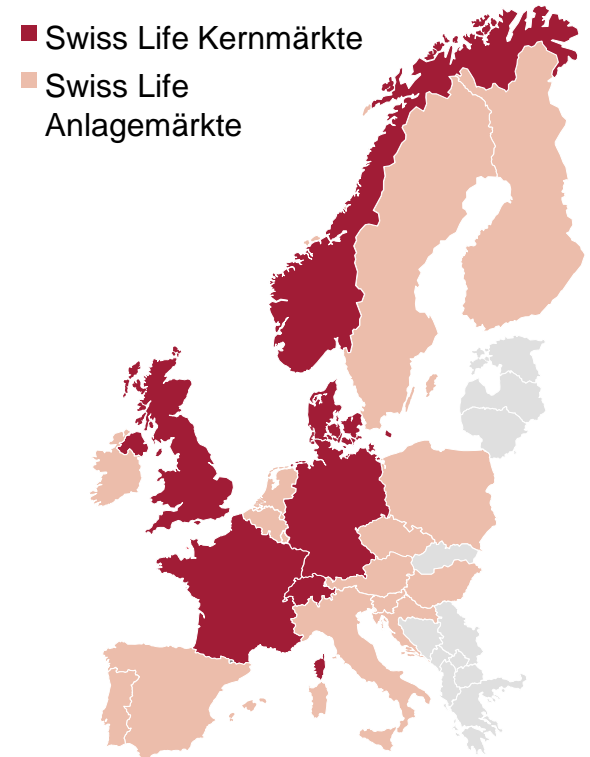
 **>1.800**
Mitarbeitende im
Immobilienbereich

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

 **24**
Standorte in Europa

 **253,3 Mrd. €**
Assets under Management*,
davon:

112,2 Mrd. €
AuM
Immobilieninvestments



*Zahlen per 31.12.2022



Investition in Megatrends

- Urbanisierung
- Demografischer Wandel
- Digitalisierung
- New Work



Investment-Strategie Wohnen

- Was sind die Faktoren, die zu Zuzug führen?
- Mögliche Wohninvestments: Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhaussiedlungen, Mikrowohnen, Studentenheime, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Senioren-Wohnimmobilien

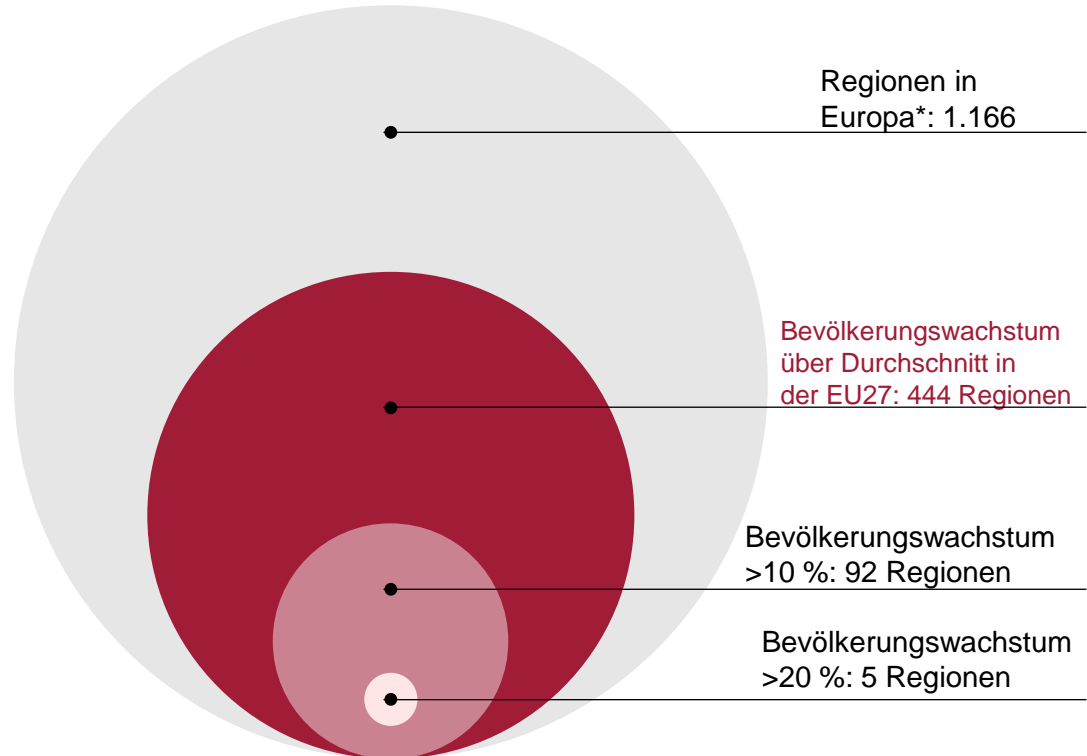
Megatrend Urbanisierung in Europa

Von 1.166 Regionen profitieren nur 444 von der Urbanisierung

Bevölkerungswachstum europäischer Städte und Regionen 2022 – 2037

Kriterien prosperierender Städte und
Regionen und damit Potenzial-
Standorte für Zielinvestments:

- Steigende Bevölkerungs- und
Haushaltszahlen
- Überdurchschnittliches
Wirtschafts- und
Beschäftigungswachstum
- Standort von Hochschulen,
öffentlicher oder privater
Forschungsinstitute



Quelle: Oxford Economics (Prognosewerte, Stand Dezember 2022)

*Basis: NUTS-3 Regionen – entspricht in Deutschland Kreisen und kreisfreien
Städten, z.T. größere Regionen in anderen Ländern



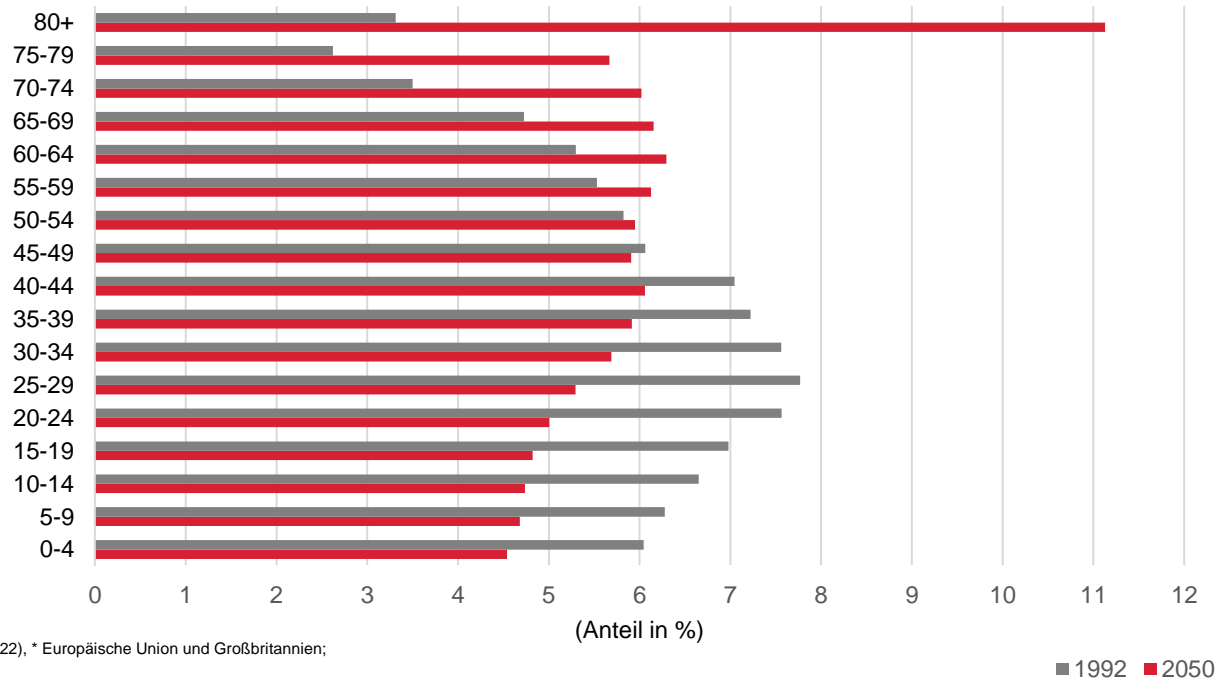
Investment-Strategie Gesundheitsimmobilien

- Demographischer Faktor
- Europäisches Phänomen: Unterversorgung
- Moderne Konzepte für das Leben im Alter:
Unterschiedliche Lebensphasen mit unterschiedlichen
Anforderungen an die Wohnsituation

Megatrend Demographie in Europa

2050 werden 11% der Bevölkerung 80+ sein

Bevölkerungspyramide Europa* nach Altersgruppen, 1992 – 2050



* Quelle: Oxford Economics (Dezember 2022), * Europäische Union und Großbritannien;
Daten für EU erst ab 1992 verfügbar



Investment-Strategie Einzelhandel

- Wo bleibt es beim Handel über die Ladentheke?
- Lebensmittel und Besorgungen des täglichen Bedarfs
- Regionale Nahversorgungs- und Fachmarktzentren

Einzelhandel

E-Commerce in Europa: Wie geht es weiter?

- Immer mehr Handel online: Volumen steigt von rd. 280 Mrd. € (2013) auf rd. 718 Mrd. € (2021)
- Bevorzugte Warengruppen beim Online-Kauf lt. Umfrage: Mode (58%)
- Anteil der Online-Käufer von Lebensmitteln oder Kochboxen in 2022 vergleichsweise niedrig: DE 10% (Top: NL 27%)*
- „Nach einer Phase der postpandemischen Stagnation gehen wir davon aus, dass der Online-Lebensmittelhandel zu einem moderaten Wachstum zurückkehren wird und dass die Akteure weiterhin einen starken Fokus auf die Rentabilität legen werden.“
- „Die Lieferung von Mahlzeiten wird wahrscheinlich den Online-Lebensmittelhandel in Bezug auf die Marktgröße überholen.“
- „Der Markt für Essenslieferungen sieht vielversprechender aus. Die Lieferung von Mahlzeiten wächst weiterhin schneller als der Online-Lebensmittelhandel**“

* Quelle: „Statistiken zum E-Commerce in Europa“, statista, Mai 2023

** Quelle: „State of grocery Europe 2023“, McKinsey & Company, Report April 2023

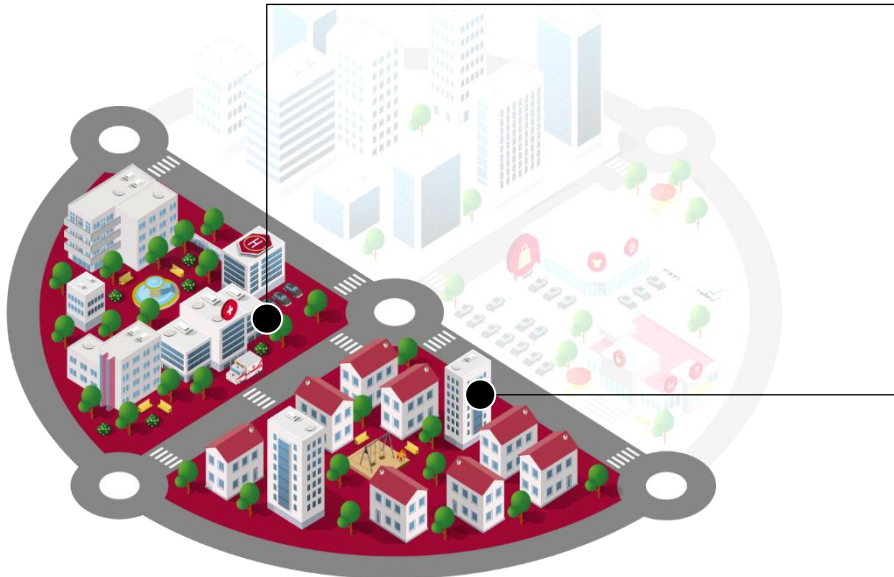
Investment-Strategie Büro

- New Work: Wie sich die Arbeitswelt in Zeiten der Globalisierung und Digitalisierung verändert
- Flexible Flächennutzung mit intelligenten & innovativen Bürokonzepten
- Hohe Standards bei Erreichbarkeit, Gebäude- und Umfeldinfrastruktur und Nachhaltigkeit
- Wohlfühlfaktoren und Anreize für kreatives und gemeinsames Arbeiten



Beispiele für übergegangene Objekte in den letzten 12 Monaten

Living = Gesundheit und Wohnen



Gesundheit



Wohnpark Timmel, Großefehn-Timmel

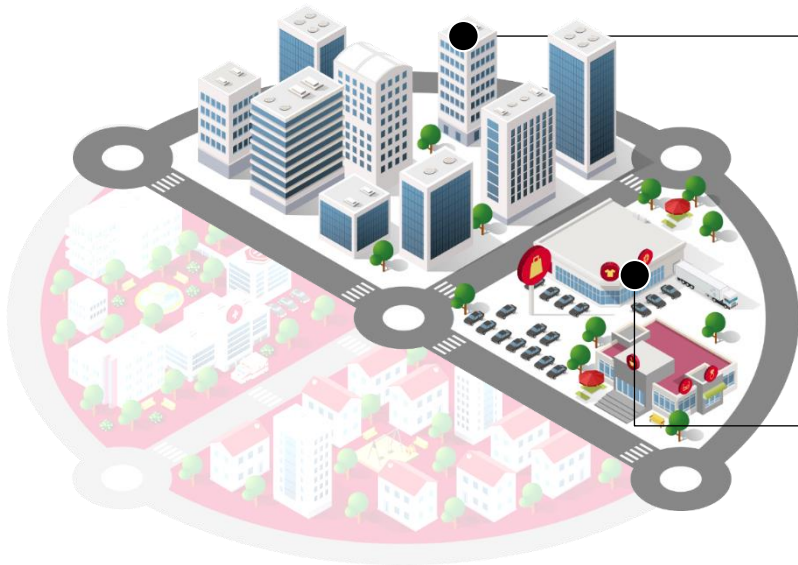
Wohnen



„Leo“, Hamburg

Beispiele für übergegangene Objekte in den letzten 12 Monaten

Working = Büro und Einzelhandel





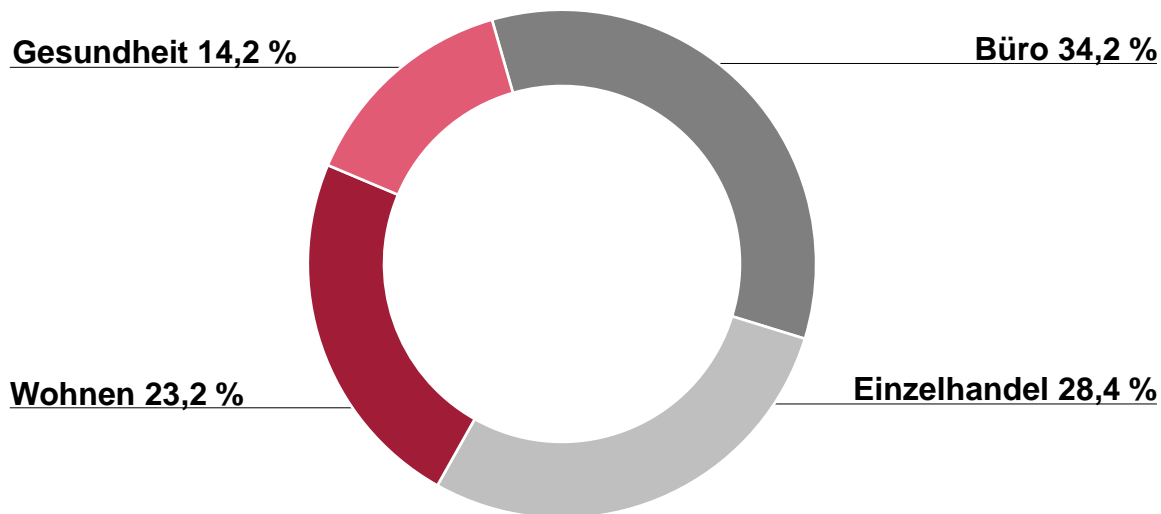
Living + Working

- Fondsaufgabe 2016
- Fondsvolumen > 1,1 Mrd. Euro
- 40 Objekte in 7 Ländern
- Art. 8 Fonds nach SFDR (Offenlegungsverordnung)

Allokation der Nutzungsarten per 30.04.2023

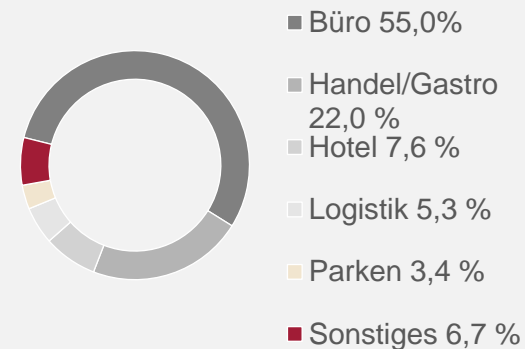
40 Immobilien mit einem Verkehrswert von 1.110 Mio. EUR

Swiss Life Living + Working Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten*



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

Branchendurchschnitt OIF



Quelle: BVI (Stand: 31.03.2023)
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

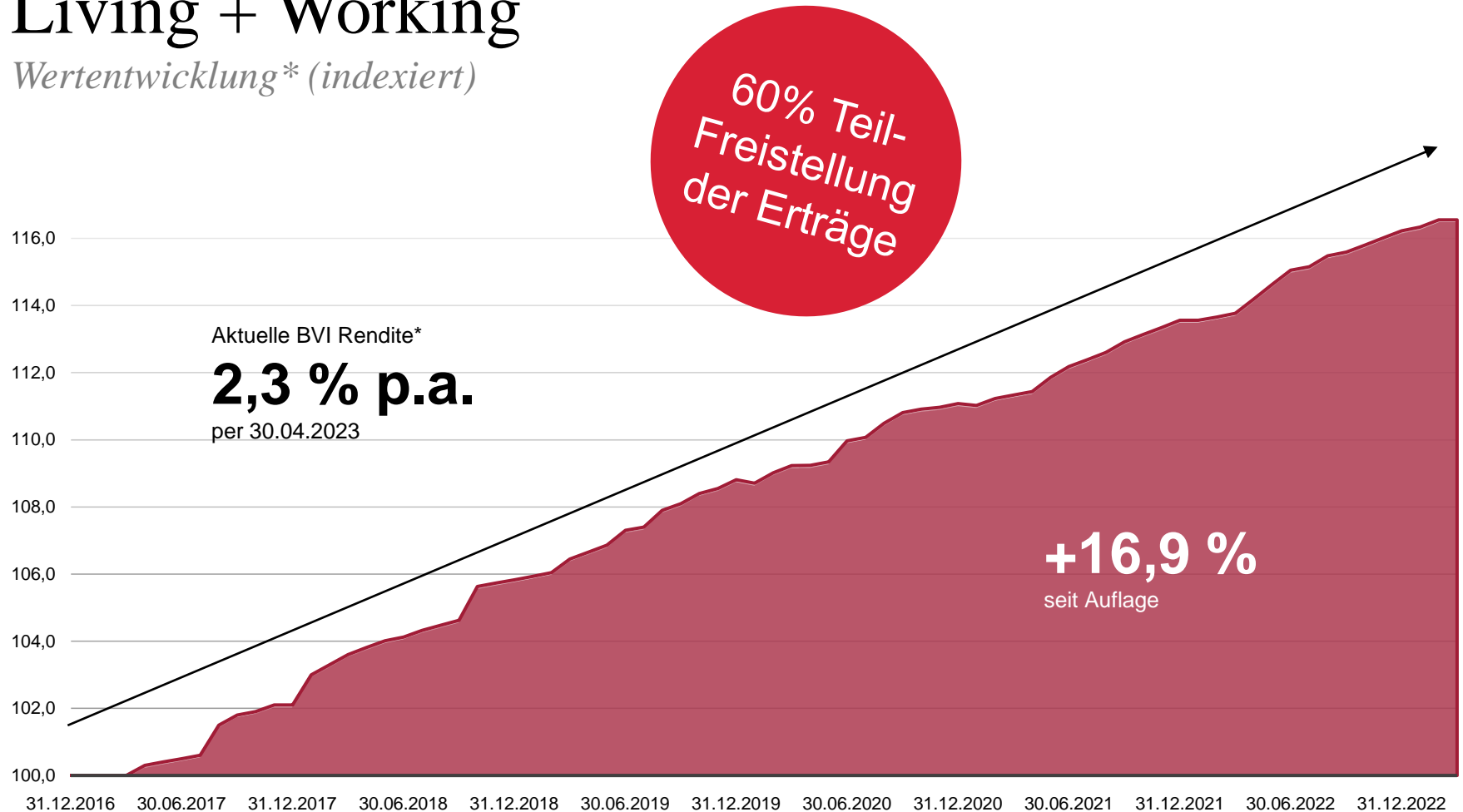


Nachhaltigkeitsstrategie

- *Swiss Life Living + Working ist Art. 8 Fonds:
Geeignet für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen*
- *GRESB Green Star*

Living + Working

Wertentwicklung* (indexiert)

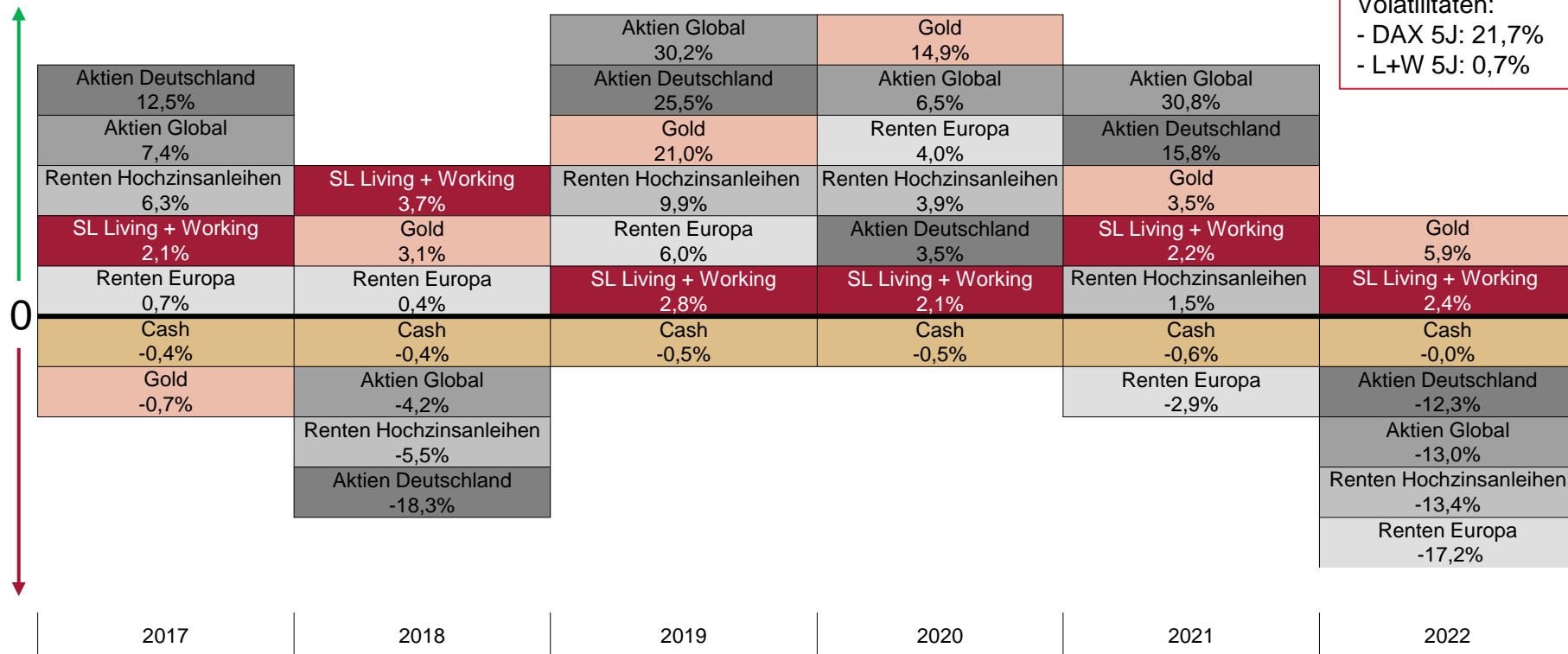


*Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt)

Historische Wertentwicklungen

Aktien, Renten und Gold hohe Renditechancen, aber auch starke Volatilitäten

Jährliche Renditen



Beispiel für 5J
Volatilitäten:
- DAX 5J: 21,7%
- L+W 5J: 0,7%

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft

Quellen: Bloomberg, MSCI, Preqin

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Walter Seul
Fondsmanager

www.livingandworking.de

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt
T + 49 69 264 8642123
kontakt-kvg@swisslife-am.com



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.
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter.
- 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 das Basisinformationsblatt, 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 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.*