



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Living + Working Offener Immobilienfonds

03.08.2017

Christian Müller – Key Account Management

Swiss Life Asset Managers gehört zu den 80 größten Vermögensverwaltern in Europa¹⁾

- Drittgrößter institutioneller Vermögensverwalter in der Schweiz¹⁾
- Führender institutioneller Immobilien-Manager in Europa (über EUR 67 Mrd.)²⁾
- Einer der größten Vermögensverwalter von Unternehmensanleihen (AuM EUR 46, 2 Mrd.)³⁾

Netto-Neugeld-Zufluss von Drittkunden³⁾: EUR 4,5 Mrd.

Verwaltung von rund 130 Fonds und andere Anlagevehikel mit einem Volumen von rund EUR 28 Mrd.³⁾

1) IPE Survey 2015 Top 400 Asset Managers (verwaltete Vermögen per 31.12.2015)

2) Property EU, Top 100 Investors, Oktober 2016

3) Per 30.06.2016

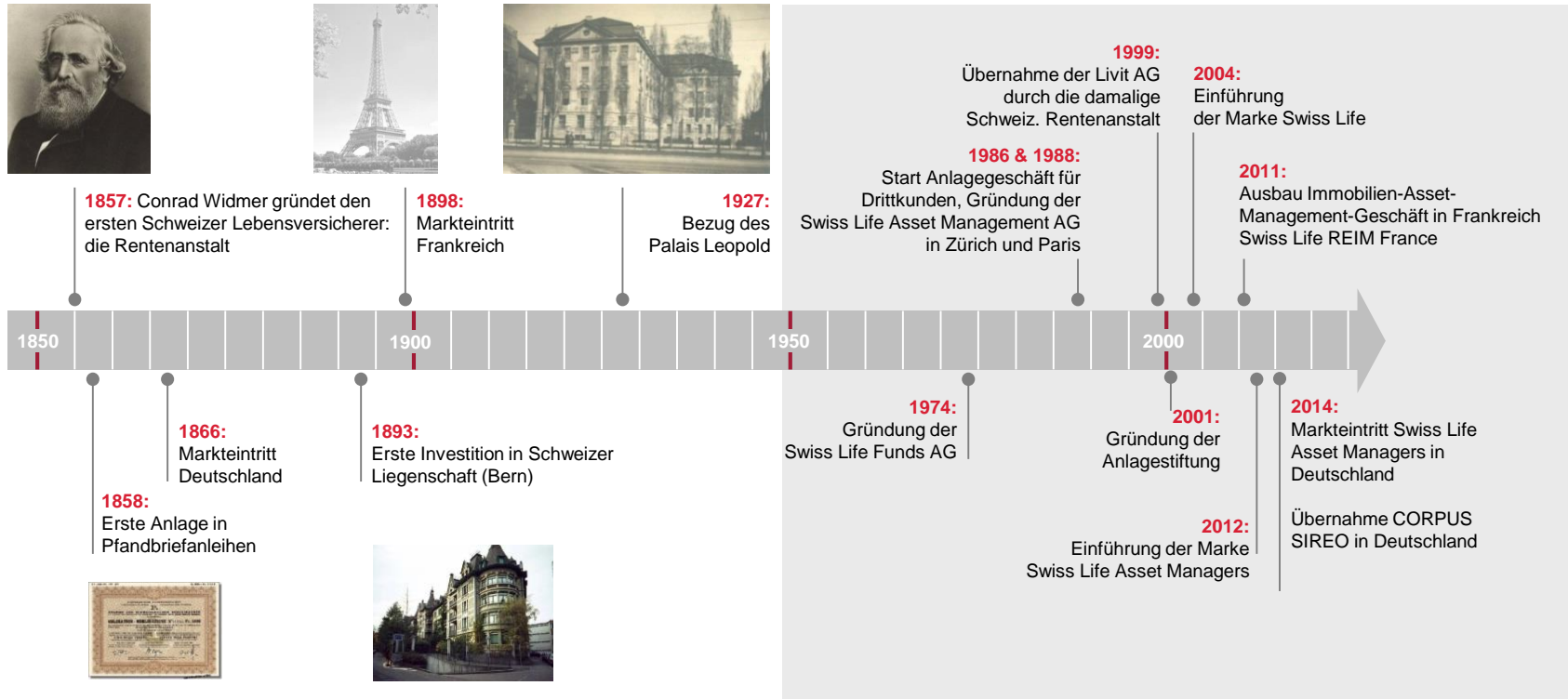
Die Nummer 1 in Europa

Nur durch seine Erfahrung weiss man um seine Stärken für die Zukunft

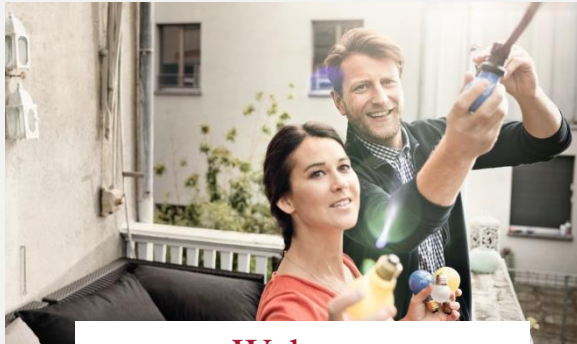
Auf einen Blick

Geschichte

Swiss Life Asset Managers – über 150 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage und im Risikomanagement



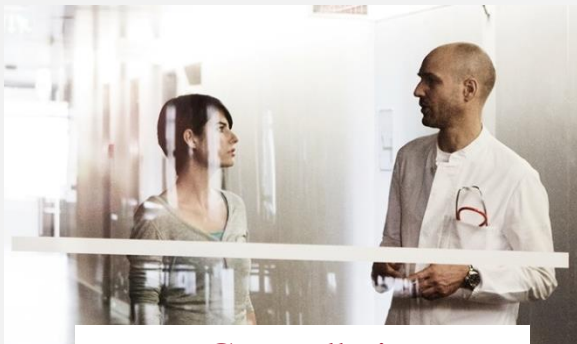
Neuer Offener Immobilienfonds Swiss Life Living + Working



Wohnen



Büro



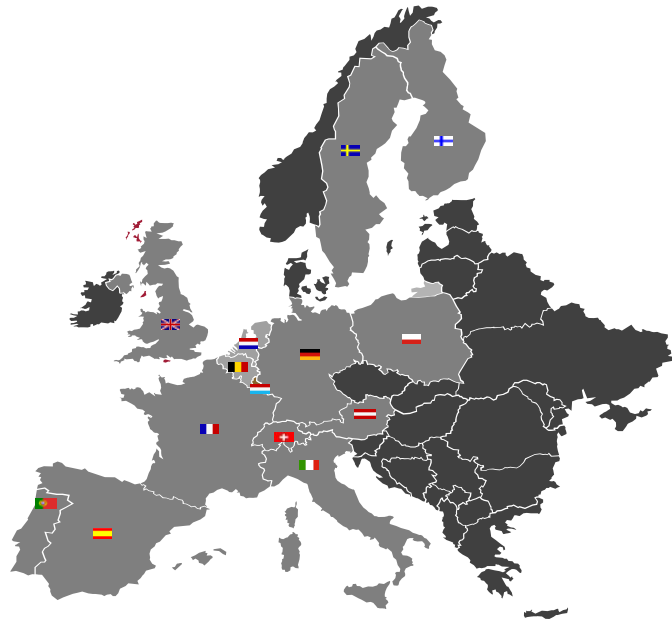
Gesundheit



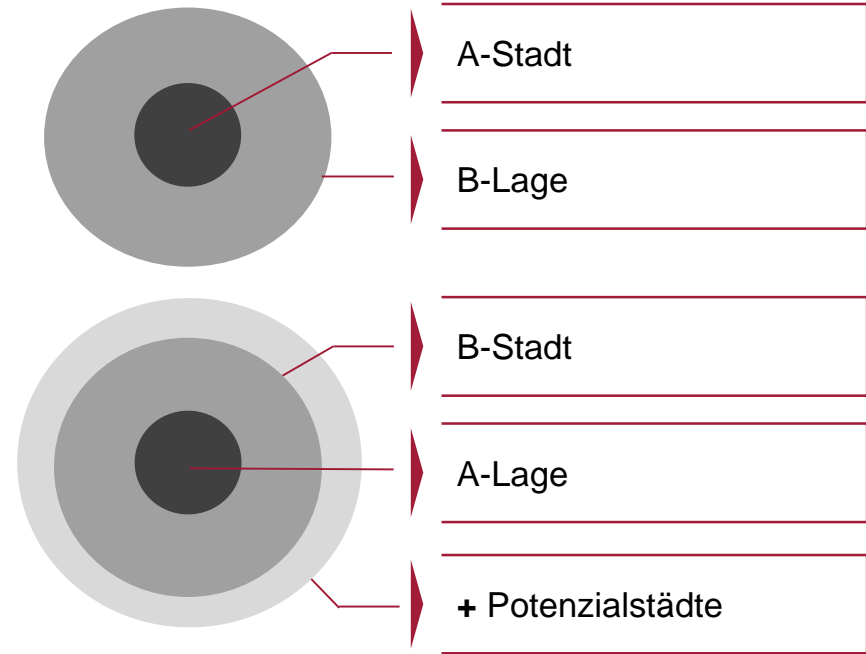
Einzelhandel

Swiss Life REF (DE)
European Real Estate
Living and Working
(DE000A2ATC31)

Europaweite Investition



ABBA-Strategie (Büro)



Startkapital der Swiss Life schafft Vertrauen und Transparenz

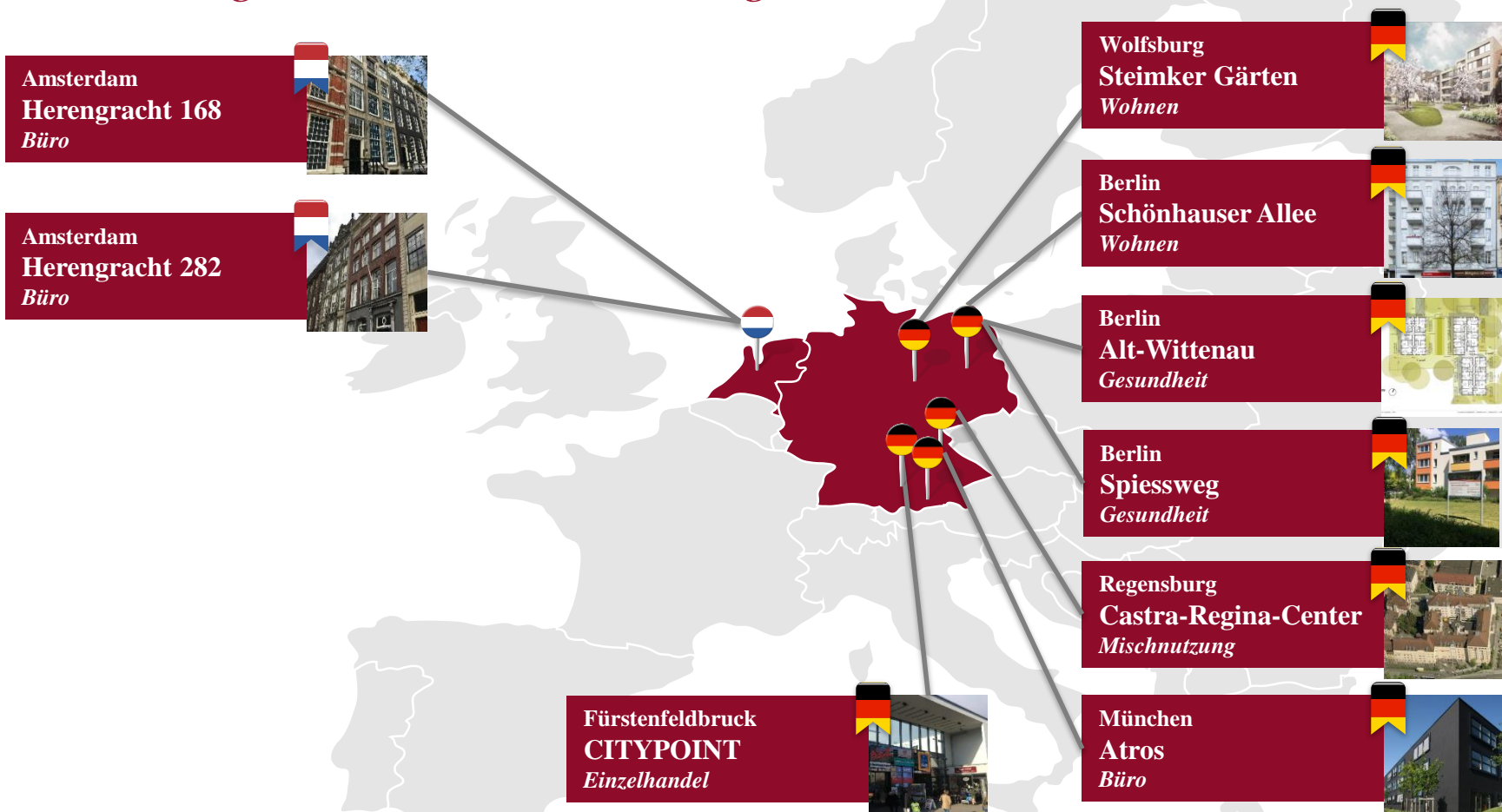
A silhouette of a city skyline with various building shapes and heights, rendered in a dark red color against a white background.

*200 Mio. Euro
Startportfolio*

www.livingandworking.de

Aufbau eines starken Startportfolios, Stand 21.07.2017

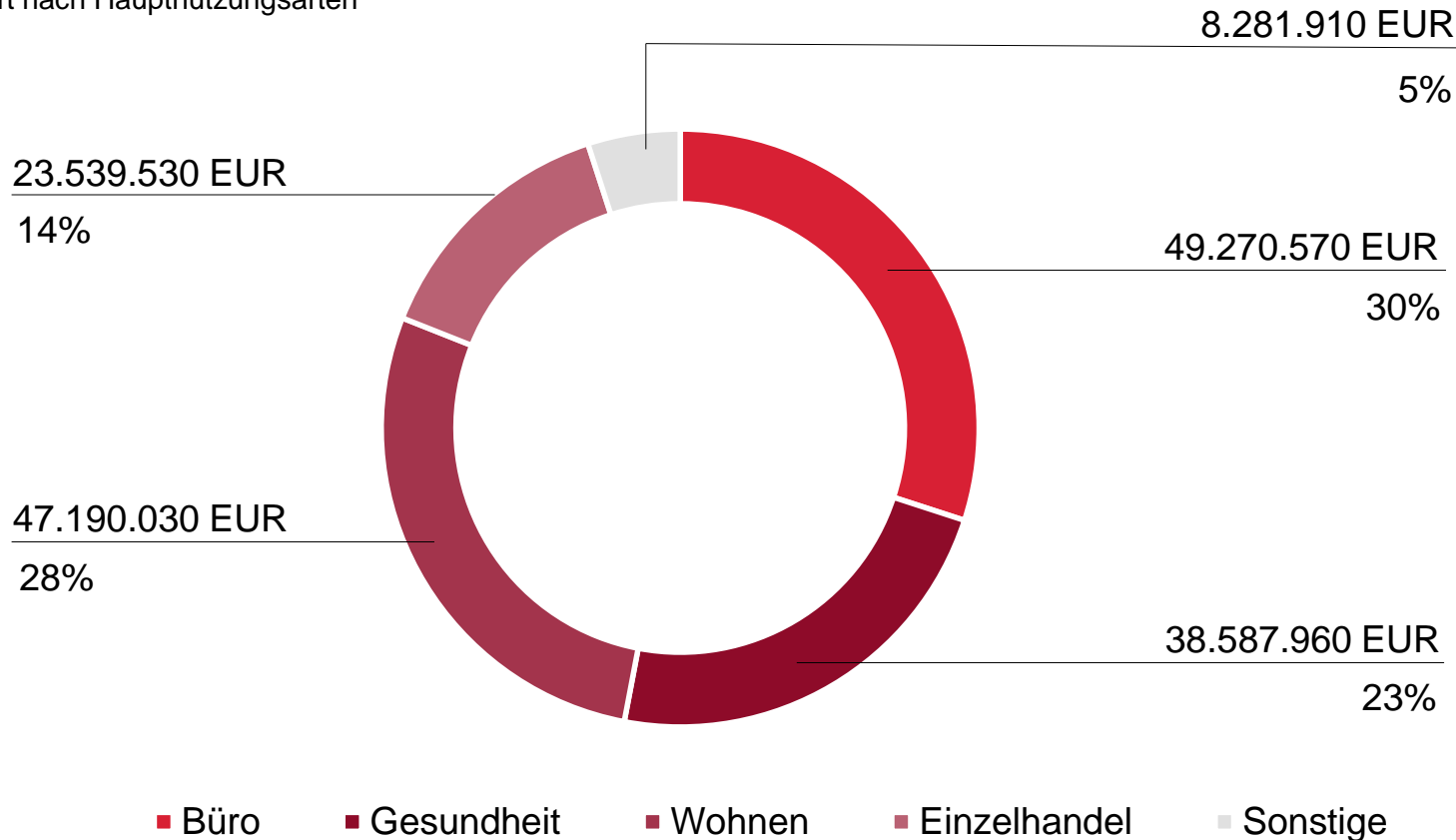
Umsetzung der Investitionsstrategie



Allokation der Nutzungsarten per 21.07.2017

Verkehrswert: 166.870.000 EUR

Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten*



Living + Working Auf einen Blick

Fakten

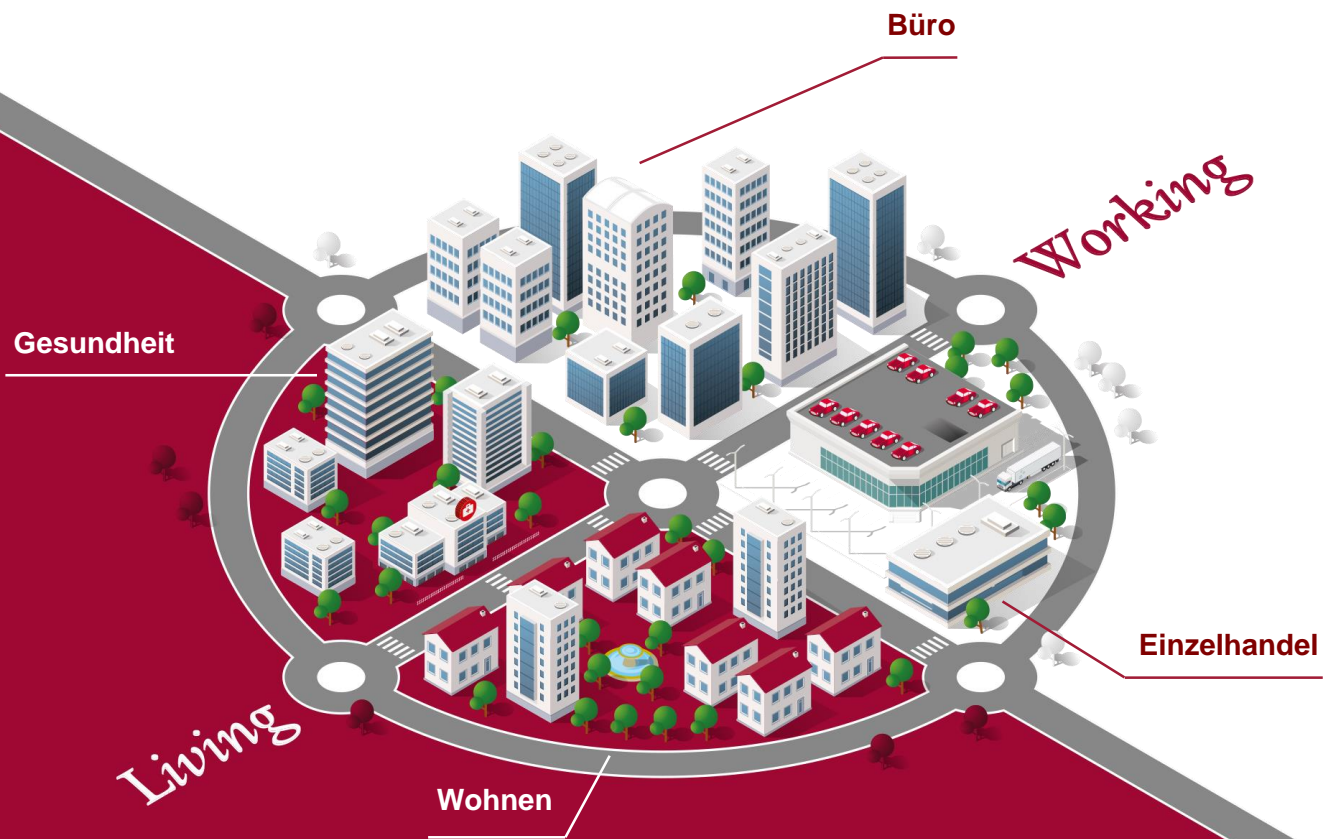
Fondsdaten	
ISIN:	DE000A2ATC31
WKN:	A2ATC3
KVG	Swiss Life Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH
Fondssektor	Immobilienfonds Europa
Fondsmanager	Walter Seul
Ausgabeaufschlag	5%
Verwaltungsvergütung	1%

Fondsdaten	
Mindestanlage Einmalbetrag*	250 €
Sparplanfähig*	ja
Mindestanlagehorizont	5 Jahre (empfohlen); Gesetzliche Mindesthaltefrist: 24 Monate, Kündigungsfrist 12 Monate
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Zielrendite (BVI-Methode)	> 2,5% p.a.
Auflagedatum	22.12.2016

* abhängig von der depotführenden Stelle

Living + Working Auf einen Blick

Nutzungsarten & Argumente



Zusammenfassung



Swiss Made

Aufgelegt mit Schweizer Qualität und Solidität der Swiss Life seit 160 Jahren



Investition in Megatrends

Die Chancen des demografischen Wandel und der Urbanisierung nutzen



Innovative Mischung

Der Living + Working investiert in Wohnen, Arbeiten, Gesundheit und Einzelhandel



Innovative Anlagestrategie

Dank neuer Zielmärkte (ABBA/Big77) werden zusätzliche Potenziale erschlossen



Erfahrung

Europas größter Immobilienmanager mit 67,4 Mrd. EUR Immobilien-Anlagen



Stabile Wertentwicklung mit Inflationsschutz

durch indexierte Mieterträge



Geringe Wertschwankungen

durch die Investmentform des Offenen Immobilienfonds



Investition in ruhigem Fahrwasser dank gesetzlicher Regelungen (KAGB)

Beraterkarte - Nur zur internen Verwendung!

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

Die Anlagechance

- Geldanlage zum Anfassen**
Sachwertinvestition in begehrte Immobilien
- Fokus Deutschland und Europa**
Schwerpunkt auf stabile und bekannte Investitionsstandorte
- Zielrendite von > 2,5%**
Profitieren von regelmäßigen Mieterträgen und Wertsteigerungspotenzial der Immobilien
- Flexibler Investitionszeitpunkt**
Vorteile vieler Immobilien mit individueller Flexibilität
- Investition in ein Immobilienportfolio**
Investition in ein Immobilienportfolio von Beginn an
- Sorgfältige Objektprüfung**
Sorgfältige Prüfung der Objekte über 1.100 Immobilien

Das Besondere

- Swiss Made**
Aufgelegt mit Schweizer Qualität und Solidität der Swiss Life seit 160 Jahren
- Investition in Megatrends**
Die Chancen des demografischen Wandel und der Urbanisierung nutzen
- Innovative Modelle**
Der Living + Working-Ansatz, der neue Ziele und Visionen ermöglicht

Anlageszenario

- Flexibel wie die Anforderungen**
Ob Einmalanlage, Sparplan oder miteinander kombinieren - individuell wie das Leben
- Optimale Ertragsstruktur**
Bestehender Anlagebestand stabilisieren

Sicherheit

- #1 Erfahrung**
Europas größter Immobilienmanager mit 67,4 Mrd. EUR Immobilien-Anlagen
- Stabile Wertentwicklung mit Inflationsschutz**
durch indirekte Mieterträge
- Geringe Wechselrisiken**
durch die Investition in Offene Immobilien
- Investition in ruhigem Fall**
dank gesetzlicher Schutzmaßnahmen

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

Living + Working Materialbestellung

Swiss Life Living + Working

Newsletter Juli 2017

Swiss Life Living + Working: Private Anleger können nun investieren

Der nach deutschem Recht aufgelegte Offene Immobilienpublikumsfonds „Swiss Life Living + Working“ (vollständiger Name: „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“) ist in den Vertrieb gestartet.

[Lesen Sie mehr >](#)

Im Gespräch

Interview mit dem Fondsmanager Walter Seul

„Auf die richtige Mischung kommt es an und Gesundheitsimmobilien bringen gute Renditen“

Der Fondsmanager des Swiss Life Living + Working erklärt, warum der neue Offene Immobilienfonds so innovativ ist und welche Vorteile die richtige Mischung von Immobilienarten den Anlegern bringt.

[Lesen Sie mehr >](#)

Wissenswertes

Was ist ein Offener Immobilienfonds?

Ein Offener Immobilienfonds nach deutschem Recht sammelt Kapital von vielen Anlegern ein und investiert dieses in den Real Estate Sektor.

Stand: 26.06.2017

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working Fondsfactsheet 06/2017

Swiss Life Asset Managers

Anlagestrategie

Für den Fonds wird der Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios angedeutet. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Wohnen und Gesundheitsimmobilien (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working). Der Anlagefokus liegt auf Europa.

Ausgabepreis 10,55 €

Rücknahmepreis 10,05 €

Fondsdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondname	Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
ISIN	IE0006A2ATC1
WKN	A2ATC3
Fondart	Offener Immobilienfonds
Anlagekategorie	21.12.2016
Geschäftsjahr	01.07. - 30.06.
Fondswährung	Büro
Ausgabeaufschlag	30 zu 3 %
Ertragsverteilung	ausbleibend
Anschaffung	30/6/5
Verwaltungsvergütung	1 %
TER (Total Expense Ratio)	1,05 %

Die in der vorliegenden Tabelle angeführten Daten basieren auf den am Ende des Geschäftsjahres vorliegenden Daten der letzten Periode der letzten drei Geschäftsjahre (3 Monatsberichte) nach Berücksichtigung von Umstrukturierungen/Veränderungen der Fondsstruktur.

Nutzungsarten

Das Zielportfolio soll eine ausgewogene Allokation über alle Nutzungsarten abbilden.

Wohnen:	15 - 35 %	Büro:	15 - 35 %
Gesundheit:	15 - 35 %	Einzelhandel:	15 - 35 %

Fondskennzahlen

Fondsvermögen	53.017.079,30 €
Gesamtertrag	42.811.397,20 €
Breitekapazität	141.914.948 €

Letzter Ankauf: HERENGRACHT 168, Amsterdam

Das neue Büro- und Gewerbeobjekt im Portfolio des Living + Working befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage auf der Herengracht, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt und von prächtigen Bauten geprägt ist.

Stand: 26.06.2017, sofern nicht anders angegeben.
Quelle: Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Internes und Änderungen vorbehalten

Kontakt
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Jahnstraße 64
63150 Heusenstamm

Tel. +49 6104 9487 123
Fax +49 6104 9487 499
kontakt@swisslife-am.com
www.livingandworking.de

Insights

Real Estate

Swiss Life Asset Managers

- The assisted living market in France**
- Mayfair Capital and their post-„Brexit“ strategy**

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ansprechpartner Immobilienfonds

Kontakt



Christian Müller
Key Account Management

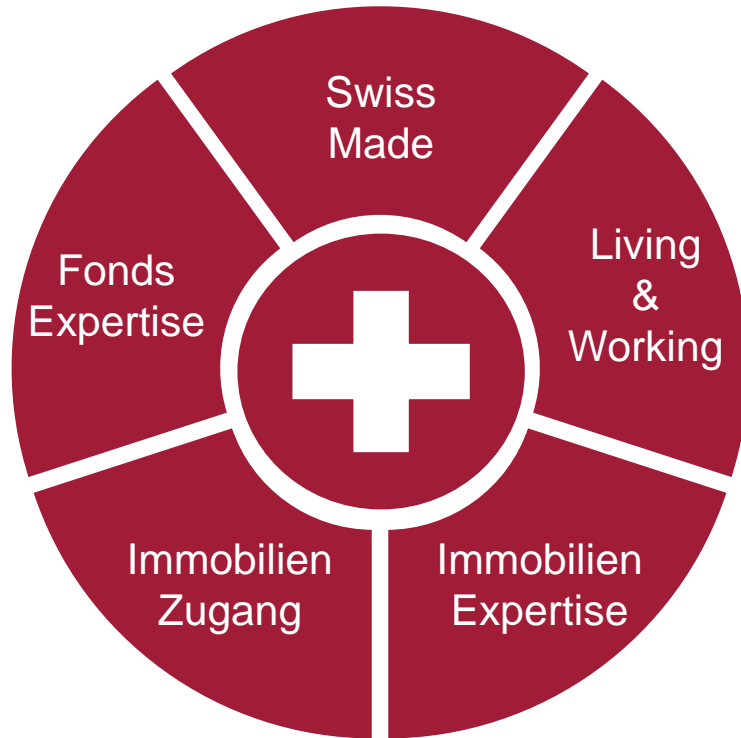
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Jahnstraße 64
63150 Heusenstamm

T + 49 6104 6487 302

christian.mueller@swisslife-am.com
www.swisslife-am.com

Anhang

Living + Working Erfolgsfaktoren



Swiss Made

- 1857 gegründet
- 150 Jahre Swiss Life D

200 Mio.
EUR Startkapital

Living and Working

- Innovativer Immobilienfonds
- Multi Real Estate-Strategie

> 2,5%
p.a.

Immobilienexpertise

- 67,4 Mrd. EUR
Real Estate AuM
- > 1.100 Mitarbeiter

#1
in Europa

Immobilienzugang

- Expertise (Nutzungsarten)
- Europaweit vertreten

**Start-
portfolio**

Fondsexpertise

- 217 Mrd. EUR AuM

Top 3
in Schweiz



Büroimmobilien

Umsetzung der Investitionsstrategie 1/9

Immobilienankauf München – Objekt Atros



- Bürogebäude
- 2007/2016 Multi-Tenant-Objekt in München Nord, Schwabing-Freimann
- Vermietbare Fläche 8.200 qm, Vermietungsstand 95 %
- Mieter: csi entwicklungstechnik GmbH, BMW AG, inovex GmbH, BLOKS. GmbH, Delphi Deutschland GmbH
- Kaufpreis ca. 31 Mio. €

Immobilienankauf Amsterdam – Objekt Herengracht 168



- Büroimmobilie in der Herengracht, die zum UNESCO Weltkulturerbe zählt
- Baujahr 1630 / 2017
- Diente im 17. und 18. Jahrhundert den Amsterdamer Bürgermeistern als Residenz
- Vermietbare Fläche 1.213 m²
- 100 % vermietet an Kleinkantoor B.V. bis 2037
- Kaufpreis ca. 8 Mio €

Immobilienankauf Amsterdam – Objekt Herengracht 282



- Traditionelles Amsterdamer Kanalhaus
- Büroimmobilie in der Herengracht, die zum UNESCO Weltkulturerbe zählt
- Baujahr 1620 / laufend modernisiert
- Vermietbare Fläche 1.213 m²
- 100 % vermietet an Regus bis 31.12.2026
- Kaufpreis ca. 6,5 Mio. €



Wohnimmobilien

Umsetzung der Investitionsstrategie 4/9

Immobilienankauf Berlin – Schönhauser Allee 105



- Wohnen- und Gewerbeobjekt Prenzlauer Berg
- Jugendstilgebäude in sehr begerhrter Wohnlage
- Baujahr 1905 / 2012 Kernsanierung, alle Wohnungen mit Balkon oder (Dach-) Terrasse
- 2.196 qm Wohnfläche, 343 qm Gewerbe
- 100 % vermietet
- Kaufpreis ca. 10 Mio. €

Umsetzung der Investitionsstrategie 5/9

Immobilienankauf Wolfsburg – Steimker Gärten



- Neubau Wohnen
- Übernahme des Projektes erst nach Fertigstellung in 2019 mit einer Erstvermietungsgarantie über 2 Jahre
- 100 Wohneinheiten mit 130 TG-Stellplätzen
- Fußweg zur Stadtmitte ca. 30 Minuten, mit dem Fahrrad ca. 10 Minuten
- KfW55 Standard
- Kaufpreis ca. 26 Mio. €

Einzelhandelsimmobilien





- Fürstenfeldbruck liegt ca. 25 km westlich von München
- CITYPOINT ist ein etabliertes innerstädtisches Nahversorgungszentrum
- Baujahr 2009, Mietfläche 7.615 qm
- Tiefgarage mit 179 Stellplätzen
- Ankermieter: AEZ, Aldi und Rossmann
- Kaufpreis ca. 21 Mio. €



Gesundheitsimmobilien

Trakt **H**
NORD

Überwachungsstation

Umsetzung der Investitionsstrategie 7/9

Immobilienankauf Regensburg - Bahnhofstr. 24



- Castra-Regina-Center:
Ärztehaus, Seniorenresidenz, Büro- und
Geschäftsflächen, Hotel
- Top Lage in Regensburg, direkt am HBF und
fußläufig zur historischen Altstadt –
UNESCO-Welterbe
- Top Verkehrsanbindung mit Auto/Bahn/ÖPNV
- Vermietbare Fläche 19.266 qm + 409 TG-Stellplätze
- Investitionsstrategie Living + Working in einem
Objekt
- Kaufpreis ca. 48 Mio. €

Umsetzung der Investitionsstrategie 8/9

Immobilienankauf Berlin -Alt-Wittenau



- Bestandsimmobilie:
Betreutes Wohnen
- 100 % vermietet
- Betreiber: Evangelischen Johannesstifts
- 47 Wohneinheiten mit 6 Stellplätzen
- Sehr gute Wohnlage im Norden von Berlin
- 11 Kilometer von Zentrum entfernt
- Top Verkehrsanbindung mit Auto/ÖPNV

Umsetzung der Investitionsstrategie 9/9

Immobilienankauf Berlin -Alt-Wittenau



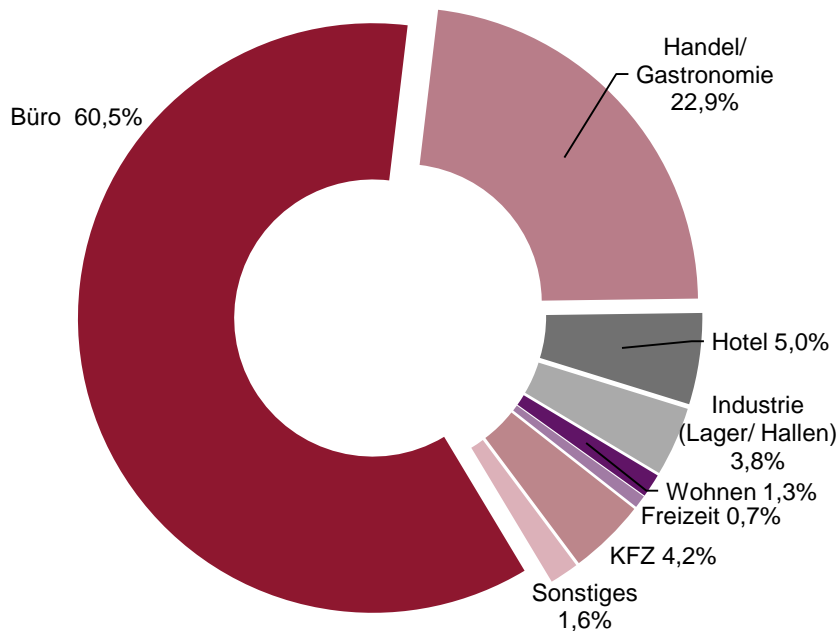
- Projektentwicklung
Betreutes Wohnen
- Fertigstellung ist für Q2 2019
- Betreiber: Evangelischen Johannesstifts
- Sehr gute Wohnlage im Norden von Berlin
- 57 Wohneinheiten mit 23 TG-Stellplätzen
- 11 Kilometer von Zentrum entfernt
- Top Verkehrsanbindung mit Auto/ÖPNV

Wer hat 's erfunden?

*Erste Offene Immobilienfonds wurden
1938 in der Schweiz aufgelegt
Thema Offene Immobilienfonds aktueller denn je*

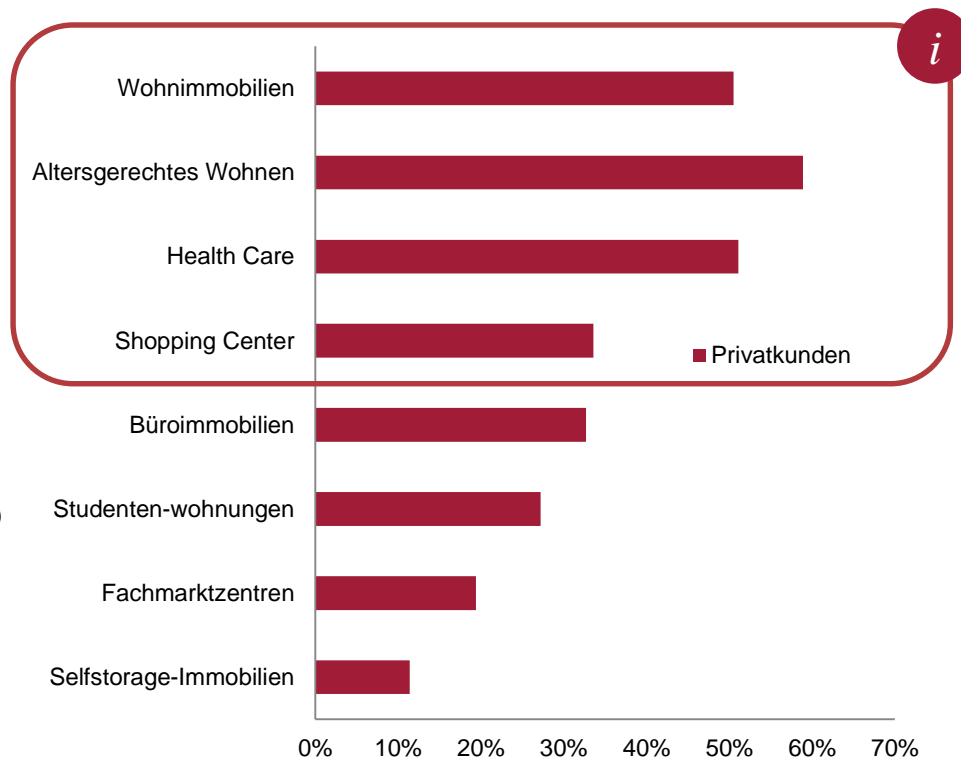
Nachfrage bei Privatkunden – Markt ermöglicht nur geringe Diversifikation

Nutzungsarten und Länderallokation bestehender offener Immobilienpublikumsfonds



Quelle: BVI-Statistik 2016

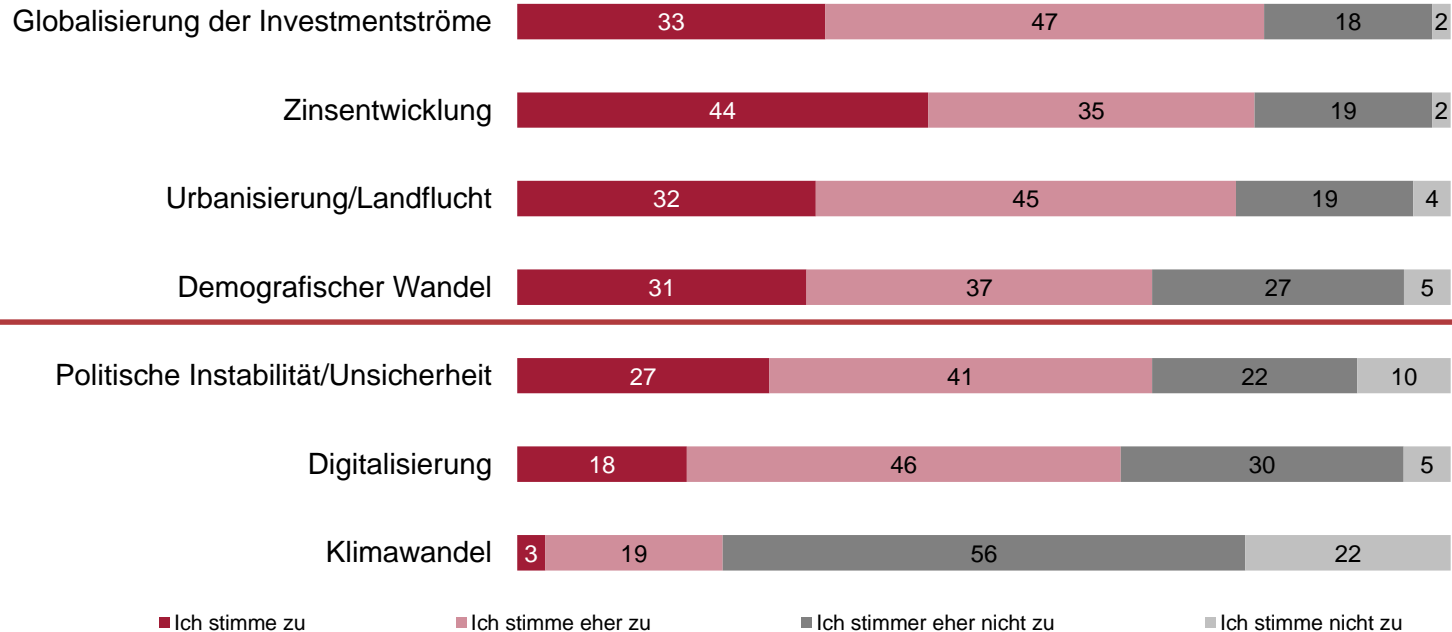
Bevorzugte Anlageprodukte (in % der Befragten)



Quelle: TNS Umfrage 2016 n=1.200 (Privatkunden)

Urbanisierung und demografischer Wandel haben starken Einfluss auf Immobilieninvestments

Megatrends 2017 (in % der Befragten)



Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017, Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2017

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 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 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. 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.



SwissLife
Asset Managers

So fängt Zukunft an.