

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

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working (Immobilien-Sondervermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch)

WKN/ ISIN: A2ATC3/ DE000A2ATC31

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend die „KVG“). Die KVG gehört zur Swiss Life Gruppe.

Ziele und Anlagepolitik

Das offene Immobilien-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working (nachfolgend der „Fonds“) strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung an, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien aufzubauen. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird.

Die KVG muss für Rechnung des Fonds mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Europa gelegene Immobilien investieren. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Geldmarktinstrumente, bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere, sonstige börsennotierte oder festverzinsliche Wertpapiere bis zu 5 % des Wertes des Fondsvermögens. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese mindestens über eine Bonitätseinstufung „Investment-Grade“ verfügen. Derivatgeschäfte werden ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt, d. h. um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern.

Die KVG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds an die Anle-

ger aus. Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der KVG grundsätzlich bewertungstätig die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben. Sehen Sie bitte die Hinweise zur Aussetzung der Anteilrücknahme unter „Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken“ im nachfolgenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“.

In Abhängigkeit von der Marktentwicklung ist ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des Fonds zu einem unbestimmten, in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, die hierfür erforderliche Kündigung des Verwaltungsrechts durch die KVG und eine sich daran anschließende Liquidation des Fonds durch die Verwahrstelle, möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf aller Immobilien und einer anschließenden Liquidation des Fonds liegt im alleinigen Ermessen der KVG.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken	Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KVG die Rücknahme der Fondsanteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände des Fonds kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.
Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/ Mindesthaltefrist	Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
Preisänderungsrisiko	Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabebekanntmachung ist.
Immobilienrisiken	Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie bzw. aus der Anlage in den Fonds beeinflussen.
Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	Immobilien können auch indirekt über eine Gesellschaft erworben werden. In diesem Fall können sich neben den Immobilienrisiken insbesondere Risiken aus der Gesellschaftsform, dem möglichen Ausfall eines Gesellschafters oder aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien	Werden Immobilien des Fonds fremdfinanziert, wirken sich ihre Wertschwankungen oder -minderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.
Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios	Wenn die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, besteht das Risiko, dass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fondsvermögen verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlage- risiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge	5,00 % 0 %
---	---------------

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten	1,00 %
------------------------	--------

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien	1,25 % des Ankaufs- bzw. Verkaufspreises
Gebühren bei Umbau von Immobilien	1,25 % der Baukosten
Gebühren bei Projektentwicklungen	2,00 % der Baukosten

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei der für Sie zuständigen Vertriebsstelle erfragen.

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen und

auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“.

Frühere Wertentwicklung

Es liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine Wertentwicklung der Vergangenheit in einer für

den Anleger nützlichen Weise darstellen zu können. Der Fonds wurde am 22.12.2016 aufgelegt.

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt.

Den Verkaufsprospekt, der Jahres- und Halbjahresbericht (soweit verfügbar), die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage www.livingandworking.de.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus der Anlage in den Fonds besteuert werden.

Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 15.03.2017.

So fängt Zukunft an.

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH*

*Jahnstraße 54-64
63150 Heusenstamm
Tel. +49 6104 6487 123
Fax +49 6104 6487 499*

*kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.livingandworking.de*