

Dieses Dokument wurde zu
Werbezwecken erstellt.



SwissLife
Asset Managers

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

Offener Immobilienfonds

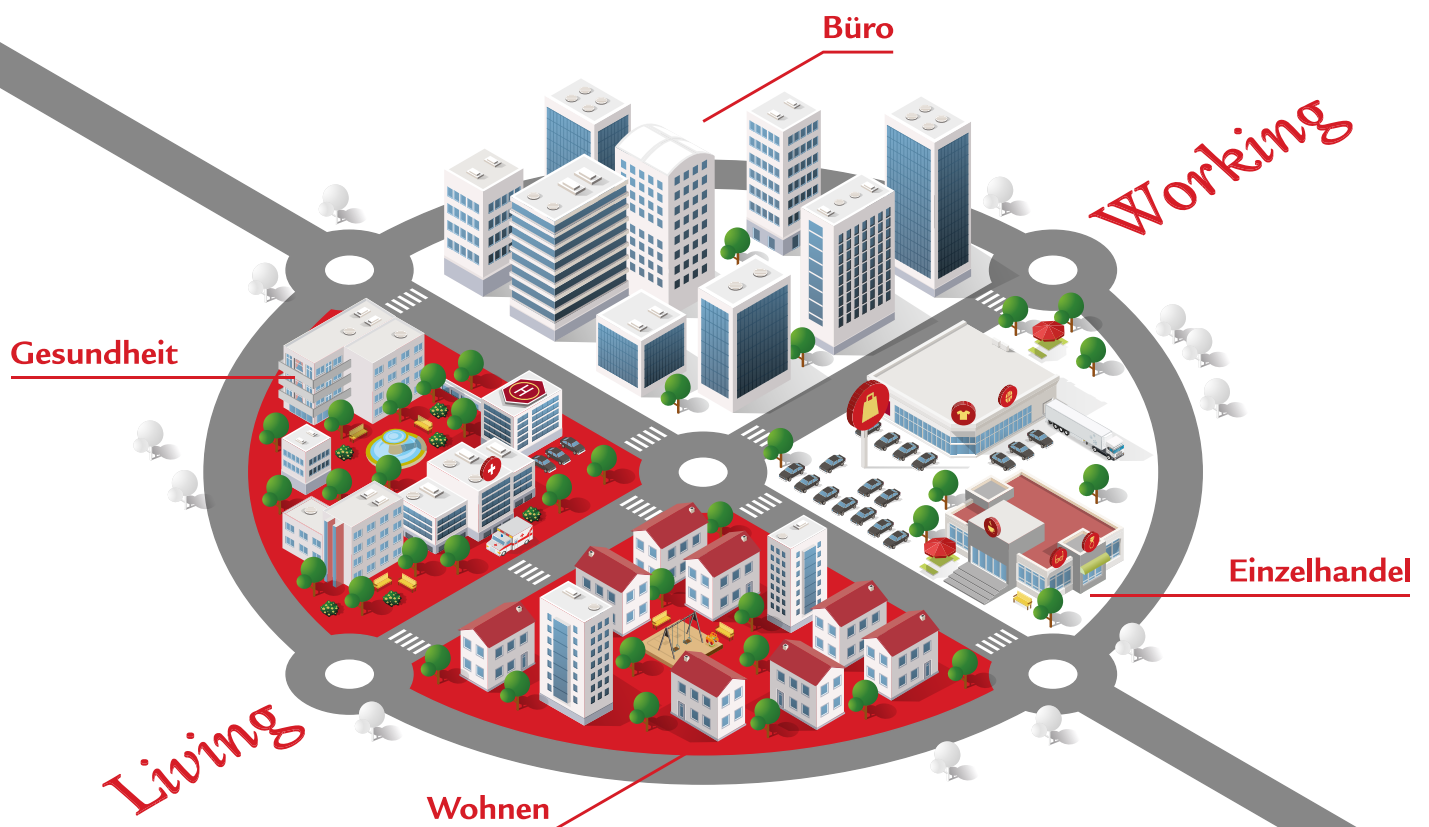
Die Swiss Life Living + Working-Anlagestrategie

Für den Fonds wird der weitere Ausbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios angestrebt. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Gesundheit und Wohnen (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working). Die Immobilieninvestitionen erfolgen ausschließlich in ausgewählten europäischen Ländern.

Die Erfolgsfaktoren

-  **Nachhaltigkeit**
Swiss Life Asset Managers stellt Nachhaltigkeit unternehmensweit in den Fokus und richtet sich dabei nach internationalen Standards.
-  **Nutzungsartenmix**
Der Living + Working investiert in Immobilien der Nutzungsarten Gesundheit und Wohnen (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working).
-  **Investitionsfokus**
Der Anlageschwerpunkt liegt auf den stabilen und transparenten Märkten Deutschland und Europa.
-  **Erfahrung**
Swiss Life Asset Managers ist einer von Europas größten Immobilien-Asset-Managern mit aktuell 120,9 Mrd. EUR¹ Immobilien-Anlagen.
-  **Investition in Megatrends**
Die Chancen des demografischen Wandels und der zunehmenden Urbanisierung nutzen.
-  **Inflationsschutz**
Durch oftmals indexierte Mietverträge soll der Inflation gegengesteuert werden.

¹ Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2025



Ausgewählte Immobilien des Swiss Life Living + Working²



Gesundheit

Der demografische Wandel als Investitionschance in wirtschaftlich starken Regionen

Vaartkom 45/47, Leuven (Belgien)



Büro

Investitionen in individuelle und zeitgemäße Bürokonzepte in attraktiven Städten

Zentrum Rennweg, Wien (Österreich)



Wohnen

Potenziale des Megatrends Urbanisierung in Zuzugsregionen nutzen

Lee Towers, Rotterdam (Niederlande)



Einzelhandel

Fokus auf regional dominierende Nahversorgungs- und Fachmarktzentren

Casinopark, Wentorf (bei Hamburg)

² Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working

Die ESG-Merkmale des Swiss Life Living + Working

Swiss Life Asset Managers stellt Nachhaltigkeit unternehmensweit in den Fokus und richtet sich dabei nach internationalen Standards.



Ökologisch

Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios



Governance

Erhöhung der Transparenz durch die Teilnahme an externen Ratings

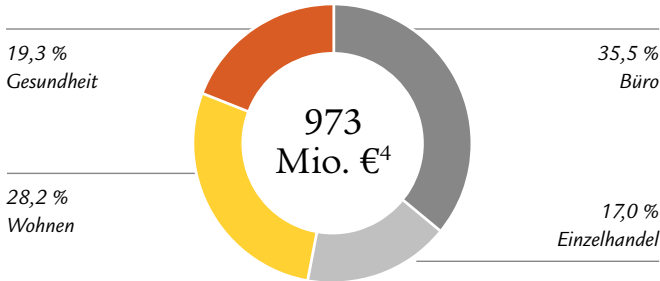


Sozial

Förderung der sozialen Inklusion pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

Der Swiss Life Living + Working ist als ESG Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 klassifiziert. Ebenso verpflichtet er sich zu einer Mindestquote ökologisch nachhaltiger Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung und berücksichtigt die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und ist somit für Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen (gemäß der aktuellen Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 Art. 2 Nr.7 a + c) geeignet.

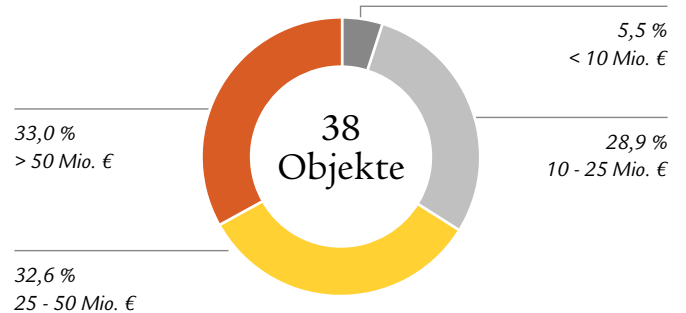
Nutzungsartenmix³



³ Nutzungsart nach Verkehrswert per 30. November 2025

⁴ Immobiliengrundvermögen per 30. November 2025

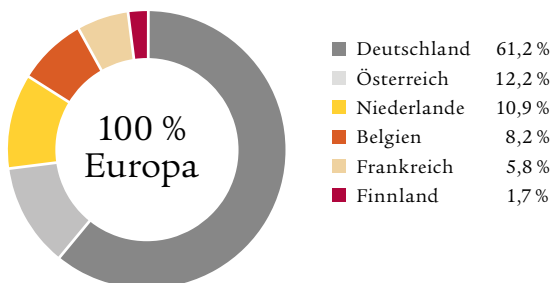
Größenklassen



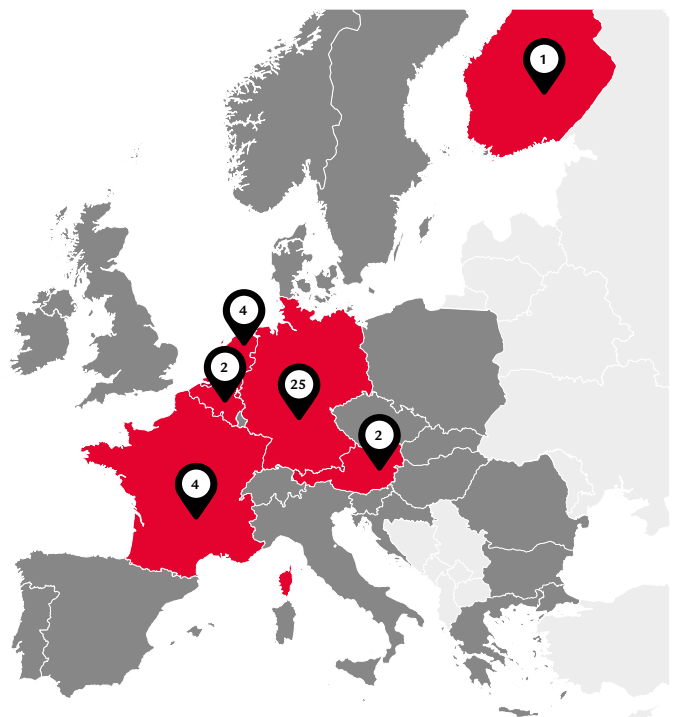
Gut zu wissen

- Kunden partizipieren bereits mit vergleichsweise kleinen Anlagesummen von den Ertrags- und Wachstumsmöglichkeiten der Anlageklasse Immobilien
- Teilfreistellung der Erträge: Anleger offener Immobilienfonds (d. h. Investmentfonds, die überwiegend in Immobilien und Immobiliengesellschaften investieren) zahlen auf 60 % der Ausschüttungen und Verkaufsgewinne keine Abgeltungssteuer.

Geografische Verteilung⁵



Investitionsländer



Über Swiss Life Asset Managers

120,9 Mrd. € Total REuMA⁶

Ein führender Immobilien-Manager⁷

25 Standorte Starke Präsenz in Europa

>2300 Mitarbeitende

5,8 Mrd. € Transaktionsvolumen Immobilien⁸

⁵ Berechnet nach Verkehrswerten per 30. November 2025

⁶ Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2025

⁷ INREV Fondsmanager-Umfrage 2025

⁸ Durchschnittlich 2022, 2023, 2024

- Investitionsländer
- Mögliche Investitionsländer gemäß Prospekt
- 📍 Immobilien im jeweiligen Investitionsland

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 in große Immobilien 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 möglich.

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.

Bei vorliegender Übersicht handelt sich um eine verkürzte Darstellung der Chancen und Risiken. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Der Kauf von Anteilen an Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des Fonds. Die Verkaufsunterlagen stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung; dort finden Sie auch Informationen zu den Anlegerrechten und zu Sammelklage-Möglichkeiten. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642 123 oder per E-Mail unter kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main zur Verfügung.

Keine Anlageberatung

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Swiss Life Asset Managers ist der Markenname, unter dem die Swiss Life Asset Management AG und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen Gesellschaften werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Bitte lesen Sie das Basisinformationsblatt und den Verkaufsprospekt des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working, ergänzt durch den letzten Jahresbericht und gegebenenfalls den letzten Halbjahresbericht, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die Verkaufsunterlagen stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung. Dort finden Sie auch Informationen zu den Anlegerrechten und zu Sammelklage-Möglichkeiten. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642 123 oder per E-Mail unter kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main zur Verfügung. Der Vertrieb der Fondsanteile kann künftig eingestellt werden.

Unsere Immobilien

Unser Immobilienportfolio greift die Megatrends auf und investiert mit einer einzigartigen Mischung in vier verschiedenen Nutzungsarten. Auf unserer Webseite finden Sie unter www.livingandworking.de/unsere-immobilien eine aktuelle Übersicht aller Fondsobjekte.



Gesundheit
Spießweg 11-15
Berlin



Wohnen
Fritz-Reuter-Straße 25
Neu Wulmstorf



Büro
Euclideslaan 251-265
Utrecht (NL)



Einzelhandel
Hochfelder Landstraße
Flensburg

Fondsdaten auf einen Blick

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
ISIN	DE000A2ATC31
WKN	A2ATC3
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	22.12.2016
Geschäftsjahr	01.07. - 30.06.
Fondswährung	Euro
Ausgabeaufschlag	bis zu 5 %
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	jährlich
Verwaltungsvergütung	1 %
TER (Total Expense Ratio) ⁹	1,23 %
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR) ¹⁰	Art. 8 Fonds
Kategorisierung nach aktueller DVO (EU) 2017/565 MiFID II-DVO	Art. 2 Nr. 7 a + c (Mindestquote ökologisch nachhaltiger Investitionen und Berücksichtigung der PAI) ¹¹

Hinweis: Der Fonds darf seine liquiden Mittel zu mehr als 35 % des Fondsvermögens in Wertpapiere anlegen, die von der Bundesrepublik Deutschland oder einem der Bundesländer ausgehen wurden.

⁹ Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 30. Juni 2025 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Der Swiss Life Living + Working berücksichtigt bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien auch ökologische, soziale und Governance Merkmale und ist somit als ESG Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 zu klassifizieren.

¹¹ Ebenso tätigt der Fonds ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 3 der Verordnung (EU) 2020/852 und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) gemäß Art. 7 Verordnung (EU) 2019/2088.

Kontakt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt

Telefon +49 69 2648642 123
Fax +49 69 2648642 499
kontakt-kvg@swisslife-am.com

Titelimmobilie:
Lee Towers, Rotterdam
Foto: Holland2Stay

Viele Informationen rund um den Living + Working finden Sie unter www.livingandworking.de

