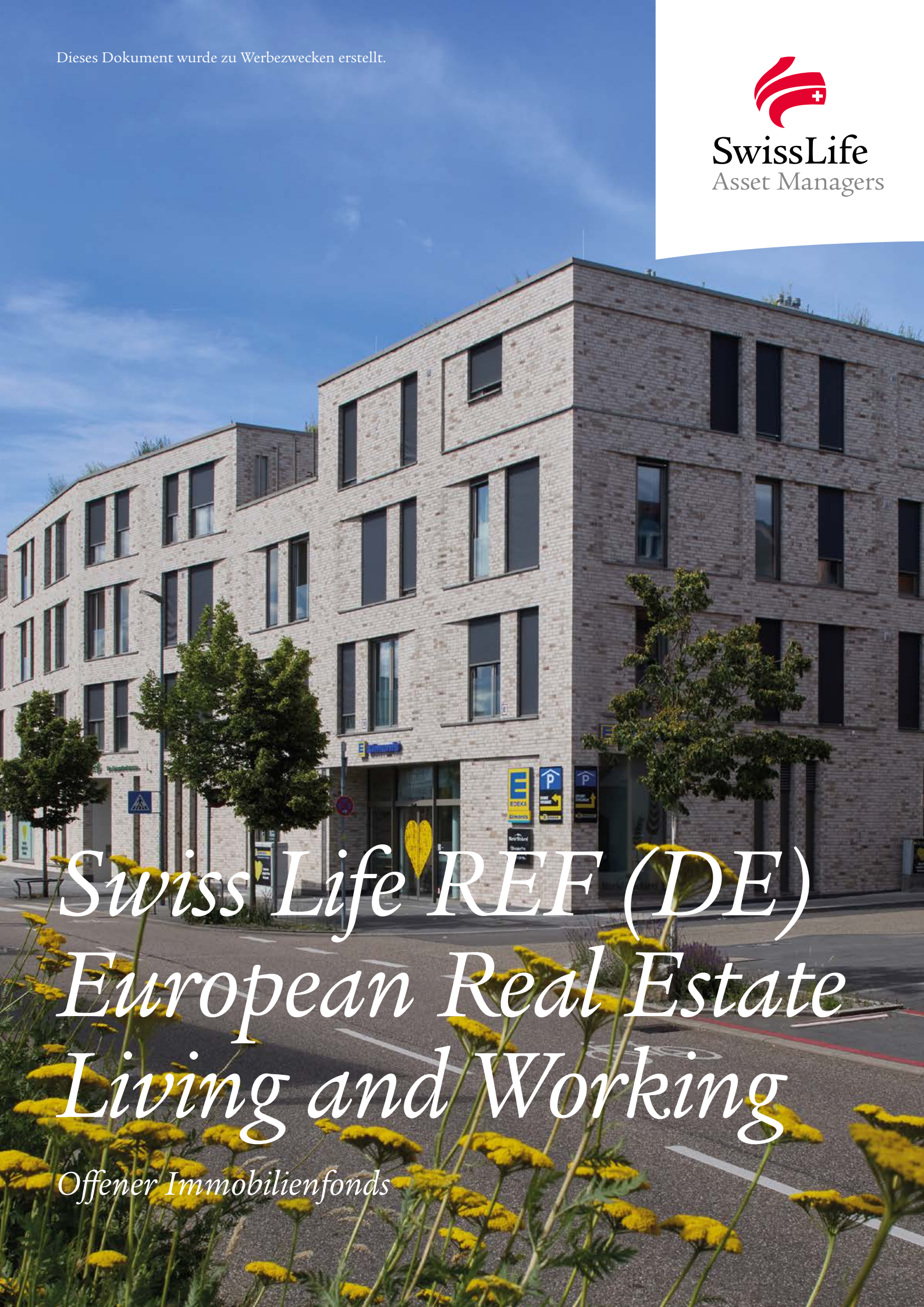
Dieses Dokument wurde zu Werbezwecken erstellt.

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 Aufbau 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 115,4 Mrd. EUR[1] 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 31. Dezember 2024*

Ausgewählte Immobilien des Swiss Life Living + Working[2]

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

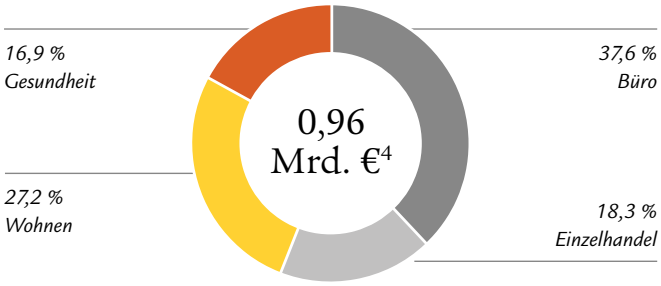
Governance
Erhöhung der Transparenz durch die Teilnahme an externen Ratings

Sozial
Förderung der sozialen Inklusion pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

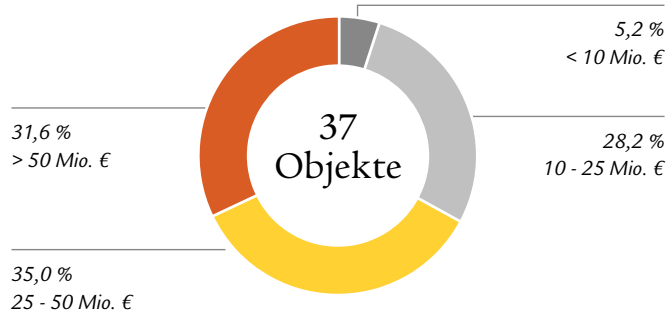
Der Swiss Life Living + Working ist als ESG Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 klassifiziert. Ebenso verpflichtet er sich zu einer Mindestquote ökologisch nachhaltiger Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung und berücksichtigt die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren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

SwissLife Asset Managers

Nutzungsartenmix[3]



Größenklassen

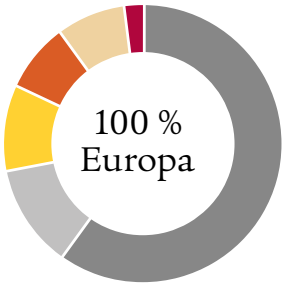


[3] *Nutzungsart nach Verkehrswert per 30. Juni 2025*
[4] *Immobiliengrundvermögen per 30. Juni 2025*

Gut zu wissen

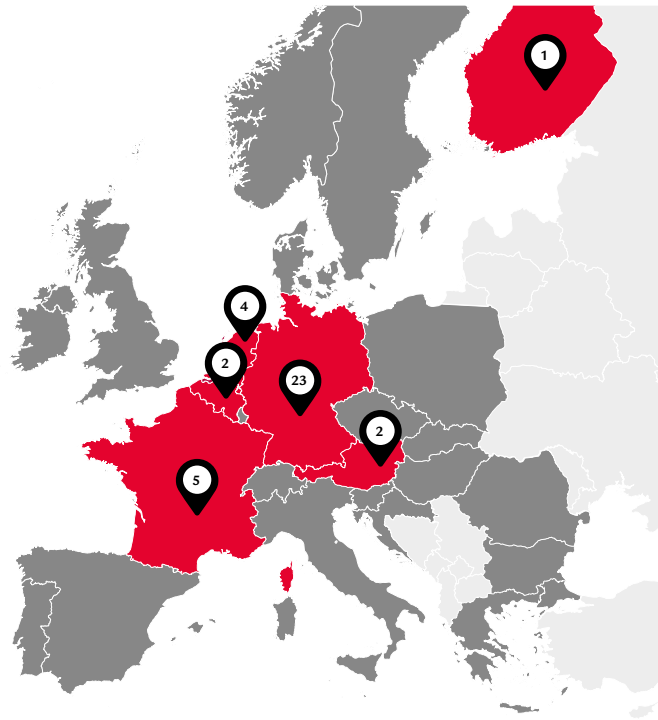
- 60 % Steuerfreiheit
- Beimischung offener Immobilienfonds reduziert die Volatilität im Depot, da sie weniger anfällig für kurzfristige Marktschwankungen sind
- Kunden partizipieren bereits mit vergleichsweise kleinen Anlagesummen von den Ertrags- und Wachstumschancen der Anlageklasse Immobilien

Geografische Verteilung[5]



Deutschland	60,1 %
Österreich	11,7 %
Niederlande	10,3 %
Frankreich	8,4 %
Belgien	7,9 %
Finnland	1,6 %

Investitionsländer



Über Swiss Life Asset Managers

115,4 Mrd. € Total REuMA[6]

Ein führender Immobilien-Manager[7]

26 Standorte Starke Präsenz in Europa

>2300 Mitarbeitende

5,8 Mrd. € Transaktionsvolumen Immobilien[8]

[5] *Berechnet nach Verkehrswerten per 30. Juni 2025*
[6] *Real Estate under Management and Administration per 31. Dezember 2024*
[7] *INREV Fondsmanager-Umfrage 2024*
[8] *Durchschnittlich 2022, 2023, 2024*

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

SwissLife
Asset Managers

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 Rücknahme-aussetzung 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 LifeAsset 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 Basisinfromationsblatt 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 Kapitalverwaltungs-gesellschaft 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

SwissLife Asset Managers

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]	1,25 %
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 ausgegeben 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 2024 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:
Urban Living Z111, Zuffenhausen

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

Wichtige Hinweise: Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt. Stand der Unterlage (sofern nicht anders angegeben): 06/2025