Die Anteilrücknahme dieses Fonds ist ab dem 20. Oktober 2026 für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt.

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produkt: Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working **(„Fonds“)**, ISIN: DE000A2ATC31

Hersteller: Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt, („KVG“/“wir“), www.livingandworking.de. Weitere Informationen und Möglichkeit zur Kontaktaufnahme erhalten Sie telefonisch unter +49 69 / 2648642 - 123. Die KVG gehört zur Swiss Life Gruppe.

Für den Hersteller in Sachen Basisinformationsblatt zuständige Behörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“). Dieser Fonds ist in Deutschland zum Vertrieb zugelassen. Die KVG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts: 15. August 2026

Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Es handelt sich bei dem Fonds um ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen gem. §§ 230 ff. KAGB.

Laufzeit: Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich börsentäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Anleger müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen.

Ziele: Der Fonds strebt ein risikogemischtes Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien an. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird. Um dies zu erreichen, muss der Fonds zu mehr als 50% seines Wertes aus in Europa gelegenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften bestehen. Er erwirbt hauptsächlich Immobilien mit den Nutzungsarten Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien darf der Fonds auch Grundstücke für eigene oder in Auftrag gegebene Projektentwicklungen erwerben. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften dem Fondsmanagement, wobei bei der Auswahl der geeigneten Anlagen ökologische, soziale Merkmale und Governance Aspekte sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden. Zur Überwachung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt setzt die KVG qualitative und quantitative Bewertungsmethoden ein. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Derivatgeschäfte werden ausschließlich eingesetzt, um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Die KVG schüttet grundsätzlich die angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge an die Anleger aus. Zudem können Bankguthaben ausgeschüttet werden (sog. Substanzausschüttung), wodurch sich der Wert des Fonds verringern kann. Der Fonds wird aktiv ohne Benchmarkbezug verwaltet.

Verwahrstelle ist ABN AMRO Bank N.V. Frankfurt Branch.

Den Verkaufsprospekt, den letzten Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter www.livingandworking.de.

Kleinanleger Zielgruppe: Der Fonds richtet sich an Privatanleger, die ein indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte in Europa suchen. Die Anteile sind in erster Linie für den mittel- bis langfristigen Vermögensaufbau bestimmt. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 3 Jahren liegen. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

1	**2**	3	4	5	6	7

Niedrigeres Risiko ← – – – – – – – – – – – – – – – – – – – → Höheres Risiko

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie den Fonds 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen.

Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Sie können Ihren Fonds möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen ihn unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Fonds verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Fonds Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben diesen Fonds auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Dieser Fonds beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Die Steuergesetzgebung des Staats, in dem Sie steuerpflichtig sind, kann Auswirkungen auf die tatsächliche Auszahlung haben. Ausführungen zu den Ausstiegsmöglichkeiten und damit ggf. verbundenen Kosten finden Sie unten im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“.

Der Fonds unterliegt u.a. operationellen Risiken und Liquiditätsrisiken. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Performance-Szenarien: Was Sie bei diesem Fonds am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Fonds in den letzten 10 Jahren. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer **Anlage** **Szenarien**	**5 Jahre** **10.000,00 €**	**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[1]**	**Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen**
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten:**	**9.400,00 €**	**9.260,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-6,00%	-1,53%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten:**	**9.400,00 €**	**9.400,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-6,00%	-1,23%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten:**	**9.740,00 €**	**10.630,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,60%	1,23%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten:**	**9.880,00 €**	**10.940,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,20%	1,81%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zu bestimmten Ausstiegszeitpunkten unter verschiedenen Szenarien theoretisch zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die Arten von pessimistischen, mittleren und optimistischen Szenarien traten bei einer Investition in den Fonds bzw. basierend auf einer geeigneten Benchmark zwischen Juni 2016 und Juni 2026 auf. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Fonds selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Was geschieht, wenn die KVG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass das Fondsvermögen nicht in deren Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen diesen Fonds verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf: In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie den Fonds halten und wie gut sich der Fonds entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume. Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt: Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich der Fonds wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt. 10.000 Euro werden angelegt. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

[1] Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“ entnehmen.

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen
Kosten insgesamt	697 Euro	1.680 Euro
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	7,3%	3,3% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,5% vor Kosten und 1,2% nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen den Fonds verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, berechnen kann (4,76% des Anlagebetrags/476 EUR)[2]. Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten:

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[3]
Einstiegskosten	4,76% des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 4,76% des Anlagebetrags[1]. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	Bis zu 476 Euro
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für diesen Fonds.	Keine Kosten
Laufende Kosten pro Jahr des Fonds		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,33% des Rücknahmewerts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	127 Euro
Transaktionskosten	0,98% des Rücknahmewerts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir Anlagen für den Fonds kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	94 Euro
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für diesen Fonds wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	Keine Kosten

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: Mittel- bis langfristig (5 Jahre).

Die Anleger können grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag die Rücknahme der Anteile verlangen. Eine Rückgabe ist jedoch nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten, und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher unwiderruflich angekündigt hat, siehe Abschnitt „Um welches Produkt handelt es sich“. Der Fonds investiert in Immobilien und damit in illiquide Vermögensgegenstände, die langfristig gehalten werden sollen. Dementsprechend ist eine Anlage in den Fonds auf eine Haltedauer von mindestens 3 - 5 Jahren ausgerichtet. Eine frühzeitigere Rückgabe der Anteile kann mit (ggf. erheblichen) Wertverlusten einhergehen. Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken kann die KVG die Rücknahme von Anteilen beschränken, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger einen zuvor festgelegten Schwellenwert erreichen, ab dem die Rückgabeverlangen nicht mehr im Interesse der Gesamtheit der Anleger ausgeführt werden können. Zudem kann die KVG eine Rückgabegebühr erheben, mit der die durch Rückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten) verursachergerecht auf die Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduziert.

Über etwaige Widerrufsmöglichkeiten und -fristen beim Kauf von Anteilen informiert Sie der Verkäufer.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden über den Fonds oder über das Verhalten der KVG oder der Person, die zu dem Fonds berät oder ihn verkauft können Sie sich per Post an: Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt, bzw. per Mail an kontakt-kvg@swisslife-am.com wenden.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Die oben unter „Art des Produkts“ genannten weiteren Dokumente finden Sie unter www.livingandworking.de. Auf Anfrage unter +49 69 / 2648642 - 123 erhalten Sie kostenlos ein Papierexemplar dieses Basisinformationsblatts.

Wertentwicklung Angaben zur Wertentwicklung des Fonds in den vergangenen 9 Kalenderjahren finden Sie, solange die Ausgabe von Anteilen weiter geplant ist, unter www.livingandworking.de.

Informationen zu unserer aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter www.livingandworking.de veröffentlicht. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

2 Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des Anteilwerts des Fonds.
3 Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten.