Die Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Quartalsbericht
Swiss Life Living + Working

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working - Berichtsstichtag: 31.03.2025

SwissLife Asset Managers

Inhaltsverzeichnis

Fondsstrategie	3
Fondsmanagementkommentar	3
Marktentwicklung	4
Fondsbasisdaten	5
Wertentwicklung	6
Währungsübersicht	7
Ausschüttung	7
Steuerliche Behandlung	7
Darlehensübersicht	8
Vermögensaufstellung	9
Immobilien	12
Mieter	14
Objektstammdaten	15
Objektfinanzdaten	17
Objektverkäufe	19
Chancen & Risiken	20
Disclaimer	21
Glossar	22

©Bakkers|Hommen

Lee Towers, Rotterdam

SwissLife Asset Managers

Fondsstrategie

Der Offene Immobilienfonds greift die sozioökonomischen Trends unserer Zeit auf: Demografie, Urbanisierung, flexible Arbeitskonzepte und die Einzelhandelsnahversorgung. Damit bietet der Living + Working einen guten Portfolio-Mix aus einem Stabilitätsanker (Livingquote) und einem Renditeanker (Workingquote). Die Berücksichtigung der Assetklassen mit nachhaltigem Investitionsbedarf und eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten schaffen stabile Werte für Anleger.

Die bisherigen Phasen der Portfolioentwicklung des Living + Working teilen sich in drei Phasen auf:

1. Phase: Von Beginn an einen guten Mix der vier Nutzungsarten Gesundheit, Wohnen, Büro und Einzelhandel hergestellt.

2. Phase: Internationalisierung; die Diversifizierung nach Regionen wurde realisiert.

3. Phase: Sektorale Ergänzungen, vor allem im Bereich Wohnen und Gesundheit. Diese Bereiche sind (nicht nur in Zeiten einer globalen Pandemie) die Stabilitätsanker im Portfolio.

Fondsmanagementkommentar

Im ersten Quartal 2025 steigerte sich die BVI-Performance des Fonds durch die kontinuierliche monatliche Anwachsung der Mieterträge bereits um rd. +0,6%. Gleichzeitig konnte durch einen weiteren strategiekonformen Verkauf aus dem Working-Segment, die Fondsliquidität signifikant gestärkt werden.

Verkauft wurde der Miteigentumsanteil an dem Einkaufszentrum Glatt, was portfoliostrategisch die Living-Quote des Fonds weiter stärkt. Mit dem Desinvestment in der Schweiz zieht sich der Fonds zwar aus einem Land der Zielallokation (vorübergehend) zurück. Dafür konnte im April ein anteilspreisneutraler Verkauf realisiert werden. Im Zuge der Veräußerung wurde auch ein Darlehen in Höhe von CHF 40 Mio. zurückgeführt, was mit einer signifikanten Verringerung der Fremdkapitalquote auf rd. 22,2% einherging.

Im Zuge portfolioseitiger Anpassungen der Verkehrswertfaktoren, der Schaffung von Liquidität durch Immobilienverkäufe, der wieder ansteigenden Fondsperformance bei gleichzeitig sinkenden Anlagezinsen sowie der geo- und wirtschaftspolitischen Unsicherheiten zeichnet sich allmählich ab, dass sowohl der Druck auf der Bewertungsseite als auch die Höhe der Anteilsscheinkündigungen abnehmen.

Die im Zuge eines Forward-Deals im Jahr 2022 angekaufte Health-Care-Projektentwicklung in Bruchsal wurde im Q1 2025 wie geplant fertiggestellt und in Betrieb genommen. Das Asset soll planmäßig im zweiten Quartal 2025 in den Fonds übergehen und wird die Health-Care-Quote des Fonds weiter in Richtung der Zielallokation führen.

Auch in diesem Jahr nimmt der Living and Working wieder an qualifizierten Fondsratings teil (Scope, GRESB) und stellt sich somit erneut einer unabhängigen Bewertung seiner Fondsmanagement- und Nachhaltigkeitsqualitäten. Die Ergebnisse werden im zweiten Quartal diesen Jahres erwartet.

Altenhöferallee, Frankfurt

SwissLife Asset Managers

Marktentwicklung auf einen Blick

Das erste Quartal 2025 brachte auf politischer Ebene veränderte Rahmenbedingungen wie die Beschlüsse einer expansiveren Fiskalpolitik in Deutschland oder erste Zollmaßnahmen von US-Präsident Trump. Die wirtschaftliche Lage wurde davon kurzfristig nicht beeinflusst, zeigte sich jedoch positiv: Die Wirtschaftsleistung in der Eurozone legte vorläufigen Daten zufolge um 0,4% zu, ebenso in Deutschland mit 0,2%. Die Inflation bewegte sich weiterhin knapp über 2%, so im März in der Eurozone wie in Deutschland bei 2,2%. Die EZB führte im Februar und März jeweils Zinssenkungen um 25 Basispunkte durch.

An den Mietmärkten zeigte sich wenig Veränderung: Die Wohnungsmärkte der Großstadtregionen bleiben knapp, so dass in Deutschland in Q1 2025 die Angebotsmieten für Bestandswohnungen lt. Value AG bundesweit im Schnitt um 1,3%, in den Metropolen um 2,3% zulegten. An den Büromärkten verstetigt sich die Polarisierung: An Europas Hauptmärkten legten Flächenumsätze und Mieten zu Jahresbeginn an zahlreichen Märkten zu oder blieben zumindest stabil, die Leerstände nahmen hingegen zu, was v.a. zulasten der Bürolagen außerhalb der Zentren geht.

Nach der Jahresendrallye 2024 erreichte der Investmentmarkt in Europa in Q1 2025 deutlich niedrigere Niveaus: Ein Transaktionsvolumen von ca. 45 Mrd. EUR (RCA, CBRE) bedeutet jedoch ein leichtes Wachstum (+5%) gegenüber dem Niveau im Vorjahresquartal. In der Gunst der Anleger lagen Büros (9,9 Mrd. EUR) an der Spitze, gefolgt von Wohnungen (9,6 Mrd. EUR) sowie Handels- und Logistikimmobilien mit je ca. 8,2 Mrd. EUR. Die Spitzenrenditen blieben, soweit die bereits verfügbaren Daten verdeutlichen, unverändert auf den Niveaus des letzten Quartals 2024.

DOREAFamilie, Berlin

SwissLife Asset Managers

Fondsbasisdaten

Fondsdaten	
Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
Auflagedatum	22.12.2016
SRRI[1] / SRI	2
Geschäftsjahr	01.07. bis 30.06.
ISNI	DE000A2ATC31
WKN	A2ATC3
Fondstyp	offener Publikumsfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Mindesthaltedauer	24 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate
Ausgabeaufschlag (in %)	bis zu 5,00%
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR)[4]	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)[5]

Fondsgebühren (in %)	
Verwaltungsgebühr[3] p.a. lt Vertrag	1,00%
Verwaltungsgebühr[3] p.a. (Ist)	1,00%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr	nein
Verwahrstellenvergütung p.a.	0,0205%
Ankaufsgebühr	1,25%
Verkaufsgebühr	1,25%
Projektentwicklungsgebühr	2,00%
Umbaukosten	1,25%
TER[2] letztes Geschäftsjahr	1,31%

Fondsgesellschaft und Verwahrstelle	
KVG	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

The Grid, Utrecht (Niederlande)

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

Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Ergänzende Hinweise zur Kostenberechnung enthält der Verkaufsprospekt. Diese Kostendarstellung erfüllt nicht die Anforderungen an einen aufsichtsrechtlich vorgeschriebenen Kostenausweis. Bei Fragen zu den Kosten wenden Sie sich bitte an ihren Kundenberater/ihre Kundenberaterin.

[1] Dieser synthetische Risiko- und Ertragsindikator (SRRI) wird aus der Wertentwicklung der Vergangenheit berechnet. Die Risikoklasse 2 spiegelt die Volatilität des Fonds seit Auflegung wider, welche auf Basis der monatlichen Renditen ermittelt wurde.

[2] Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 30.6.2024 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

[3] Die Verwaltungsvergütung enthält eine Vergütung für den Vertrieb (Vertriebsvergütung).

[4] 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.

[5] 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.

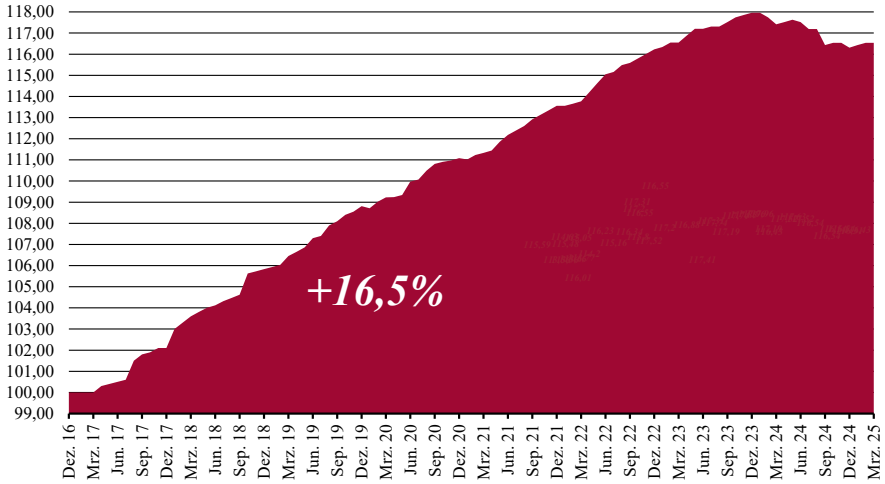
SwissLife Asset Managers

Wertentwicklung per 31.03.2025

Wertentwicklung brutto (nach BVI-Methode)

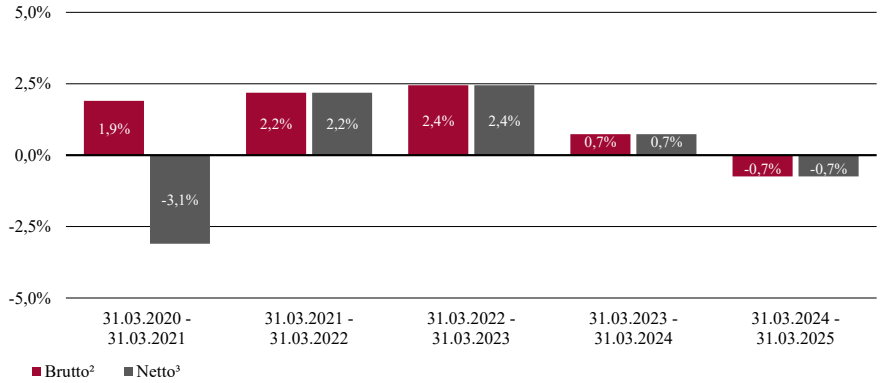
BVI laufendes Geschäftsjahr	-0,8%
BVI 12 Monate	-0,7%
BVI 3 Jahre p.a. (Durchschnitt)	0,8%
BVI 5 Jahre p.a. (Durchschnitt)	1,3%
BVI seit Auflage kumuliert	16,5%

Wertentwicklung seit Fondsauflegung (indexiert)[1]



Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Wertentwicklung (gesetzl. Darstellung)



Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

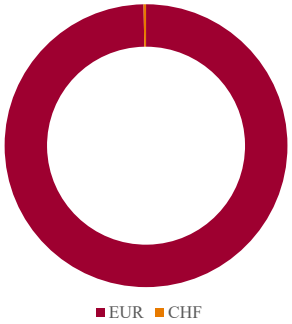
Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Ergänzende Hinweise zur Kostenberechnung enthält der Verkaufsprospekt. Diese Kostendarstellung erfüllt nicht die Anforderungen an einen aufsichtsrechtlich vorgeschriebenen Kostenausweis. Bei Fragen zu den Kosten wenden Sie sich bitte an ihren Kundenberater/ihre Kundenberaterin.

[1] Indexierte Wertentwicklung seit Fondsauflage (22.12.2016, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt).
[2] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).
[3] Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag kann im Einzelfall geringer sein. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen und die Wertentwicklung mindern.

SwissLife Asset Managers

Währungsübersicht

Währung	Währungskurs	Fondsvermögen nach Währungssicherung	in % vom Nettofondsvermögen
EUR	1,00	953.227.132,86 €	99,72%
CHF	0,95	2.703.533,54 €	0,28%



Ausschüttung

Ausschüttungstyp	Betrag je Anteil	Valuta
Ausschüttung	0,16 €	25.11.2024
Ausschüttung	0,14 €	27.11.2023
Ausschüttung	0,11 €	28.11.2022
Ausschüttung	0,11 €	29.11.2021
Ausschüttung	0,10 €	30.11.2020
Ausschüttung	0,20 €	25.11.2019
Ausschüttung	0,18 €	26.11.2018
Zwischen-Ausschüttung	0,04 €	11.01.2018
Ausschüttung	0,06 €	18.12.2017

Hochfelder Landstraße, Flensburg

Am 30.06.2024 hat der Swiss Life Living +Working das Geschäftsjahr mit einer Performance von 0,3 % p. a. beendet. Seine Anleger erhielten am 25.11.2024 eine Ausschüttung i. H. v. 0,16 € je Anteil. Davon sind 60 % steuerfrei.

Steuerliche Behandlung

Steuerfreier Ertragsanteil[1] seit 2018:	60%

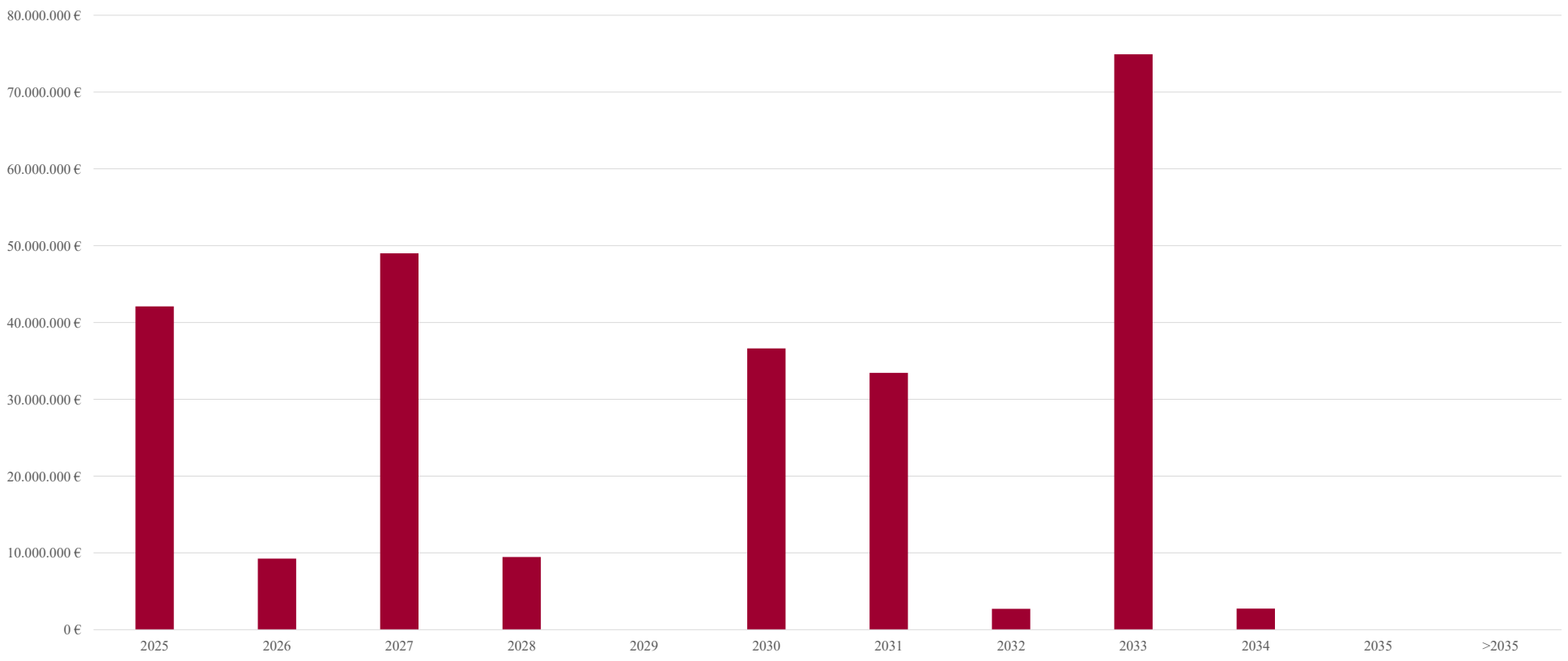
[1] Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern.

SwissLife Asset Managers

Darlehensübersicht

Fremdkapitalquote (Vermögenswert)[1]	24,45 %
Durchschnittl. Darl. Laufzeit	4,85 Jahre
Gesamtsumme Darlehen in Euro	260.286.998

Auslauf Volumen pro Jahr in Euro



[1] Belastung von Vermögensgegenständen (§260 (3) Nr.3 KAGB d. h. ohne Gesellschafterdarlehen)

SwissLife Asset Managers

Vermögensaufstellung

A. Vermögensgegenstände	Wert 31.03.2025	Anteil am Fondsvermögen
I. Immobilien	**690.246.950,88 €**	**72,21%**
(davon in Fremdwährung)	**69.931.340,77 €**	
1. Mietwohngrundstücke	201.030.000,00 €	21,03%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
2. Geschäftsgrundstücke	398.071.340,77 €	41,64%
(davon in Fremdwährung)	69.931.340,77 €	
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	40.540.000,00 €	4,24%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	50.605.610,11 €	5,29%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
5. Unbebaute Grundstücke	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**277.753.348,42 €**	**29,06%**
(davon in Fremdwährung)	**0,00 €**	
1. Mehrheitsbeteiligungen	234.583.609,82 €	24,54%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
2. Minderheitsbeteiligungen	43.169.738,60 €	4,52%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
III. Liquidität	**94.061.430,35 €**	**9,84%**
(davon in Fremdwährung)	**1.778.364,87 €**	
1. Bankguthaben	94.061.430,35 €	9,84%
(davon in Fremdwährung)	1.778.364,87 €	
2. Wertpapiere	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
3. Investmentanteile	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	

SwissLife Asset Managers

Vermögensaufstellung

A. Vermögensgegenstände	Wert 31.03.2025	Anteil am Fondsvermögen
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	**133.164.962,08 €**	**13,93%**
(davon in Fremdwährung)	**826.298,28 €**	
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	10.340.386,10 €	1,08%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	68.805.468,57 €	7,20%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
3. Zinsansprüche	1.805.879,44 €	0,19%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
4. Anschaffungsnebenkosten	29.261.914,56 €	3,06%
(davon in Fremdwährung)	601.739,66 €	
a) bei Immobilien	24.293.596,46 €	2,54%
(davon in Fremdwährung)	601.739,66 €	
b) bei Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	4.968.318,10 €	0,52%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
5. Andere	22.951.313,41 €	2,40%
davon Forderungen aus Devisentermingeschäften	224.558,62 €	0,02%
(davon in Fremdwährung)	224.558,62 €	
Summe Vermögensgegenstände	**1.195.226.691,73 €**	**125,03%**

SwissLife Asset Managers

Vermögensaufstellung

B. Schulden	Wert 31.03.2025	Anteil am Fondsvermögen
I. Verbindlichkeiten aus	**-229.996.498,06 €**	**-24,06%**
(davon in Fremdwährung)	**-42.572.543,62 €**	
1. Krediten	-218.105.998,03 €	-22,82%
(davon in Fremdwährung)	-42.096.400,76 €	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-922.395,68 €	-0,10%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
3. Grundstücksbewirtschaftung	-8.552.644,71 €	-0,89%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
4. anderen Gründen	-2.415.459,64 €	-0,25%
(davon in Fremdwährung)	-476.142,86 €	
II. Rückstellungen	**-9.299.527,27 €**	**-0,97%**
(davon in Fremdwährung)	**-590.783,36 €**	
Summe Schulden	**-239.296.025,33 €**	**-25,03%**
C. Fondsvermögen	**955.930.666,40**	**100,00%**
umlaufende Anteile	**91.003.890,86 €**	
Anteilwert	**10,50 €**	

SwissLife Asset Managers

Immobilien

Anzahl Objekte	
Anzahl der Objekte	39
- davon direkt gehalten	28
- davon indirekt gehalten	11
Anzahl der Objektstandorte	28
Anzahl der Investitionsländer	7

Übersicht Top 10 Immobilien	Hauptnutzungsart	Verkehrswert	Anteil am Gesamtportfolio
Wallisellen, EKZ Glatt	Handel / Gastronomie	69.931.340,77 €	6,57%
Galvanistraat, Rotterdam	Wohnen	69.900.000,00 €	6,57%
Wien, Linzer Straße	Büro	61.285.000,00 €	5,76%
Wien, Ungargasse	Büro	58.650.000,00 €	5,51%
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	Büro	50.695.000,00 €	4,76%
Castra-Regina-Center, Regensburg	Wohnen	50.605.610,11 €	4,75%
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	Wohnen	43.100.000,00 €	4,05%
Frankfurt, Altenhöferallee 5	Büro	41.665.000,00 €	3,91%
Wentorf, Casinopark	Handel / Gastronomie	41.600.000,00 €	3,91%
Leuven, Vaartkom 39-47	Wohnen	40.650.000,00 €	3,82%
Gesamt		**528.081.950,88 €**	**49,61%**

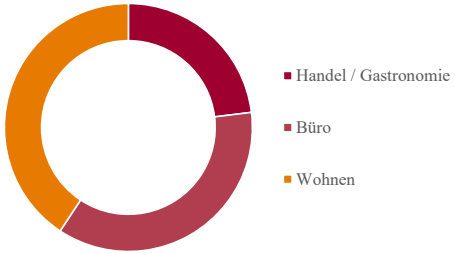
Kaiserin-Augusta-Allee, Berlin

Casinopark, Wentdorf

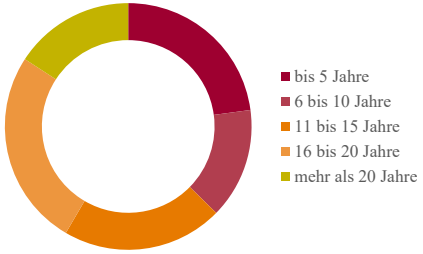
SwissLife Asset Managers

Immobilien[1]

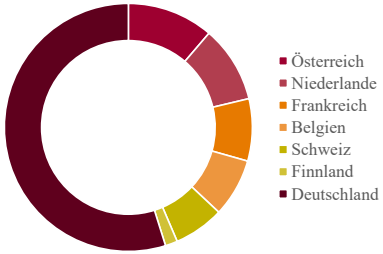
Aufteilung nach Nutzungsart[2]	
Handel / Gastronomie	23,06%
Büro	36,23%
Industrie (Lager, Hallen)	0,00%
Wohnen	40,72%
Hotel	0,00%
Freizeit	0,00%
KfZ	0,00%
Gesamt	**100%**



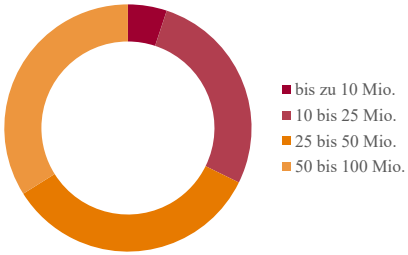
Aufteilung nach Alter	
bis 5 Jahre	22,86%
6 bis 10 Jahre	14,50%
11 bis 15 Jahre	21,08%
16 bis 20 Jahre	25,75%
mehr als 20 Jahre	15,81%
Gesamt	**100%**



Aufteilung nach Ländern	
Deutschland	54,84%
Österreich	11,27%
Niederlande	10,00%
Frankreich	8,12%
Belgien	7,61%
Schweiz	6,57%
Finnland	1,59%
Gesamt	**100%**



Aufteilung nach Größe	
bis zu 10 Mio.	5,08%
10 bis 25 Mio.	27,18%
25 bis 50 Mio.	33,81%
50 bis 100 Mio.	33,92%
100 bis 150 Mio.	0,00%
150 bis 200 Mio.	0,00%
mehr als 200 Mio.	0,00%
Gesamt	**100%**



Spiessweg, Berlin

Steimker Gärten, Wolfsburg

Fritz-Reuter-Straße, Neu Wulmstorf

[1] Basis für die Berechnung sind die Verkehrswerte in Euro.
[2] Da die Aufteilung der Nutzungsarten nach BVI Gesundheit nicht vorsieht, ist der Anteil Gesundheit in Wohnen enthalten.

SwissLife Asset Managers

Mieter

Restlaufzeiten	
durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge inkl. Breakoptions	6,21 Jahre

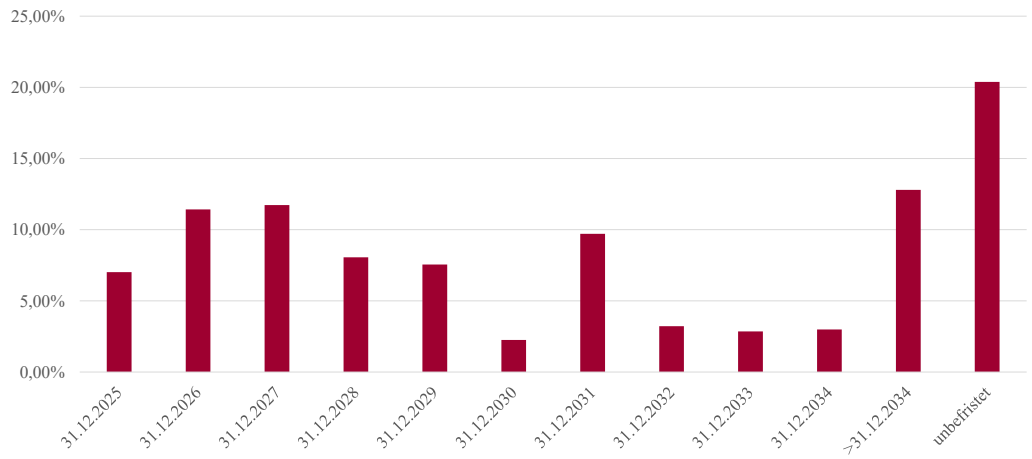
Vermietungsstand	
vermietet	93,8%
leerstehend	6,2%

Top 10 Mieter

Mieter	Objektbezeichnung	Anteil an JNSM Gesamt
Mieter 1	Wien, Linzer Straße	5,82%
Mieter 2	Brüssel, Da Vinci	4,77%
Mieter 3	Leuven, Vaartkom 39-47	4,07%
Mieter 4	Paris, 44 Rue Copernic	2,11%
Mieter 5	Jever Portfolio - Objekt Timmel	2,09%
Mieter 6	Frankfurt, Altenhöferallee 5	1,97%
Mieter 7	Berlin, Villa Grüntal	1,70%
Mieter 8	Paris, 87-89 Rue la Boetie	1,52%
Mieter 9	Regensburg, Castra-Regina-Center	1,33%
Mieter 10	CityPoint	1,18%
Gesamt		**26,58%**

Mietausläufer

Jahr	In Prozent
31.12.2025	7,02%
31.12.2026	11,42%
31.12.2027	11,73%
31.12.2028	8,06%
31.12.2029	7,55%
31.12.2030	2,26%
31.12.2031	9,71%
31.12.2032	3,22%
31.12.2033	2,85%
31.12.2034	2,99%
>31.12.2034	12,80%
unbefristet	20,38%
Gesamt	**100,00%**



SwissLife Asset Managers

Objektstammdaten (1/2)

Objektbezeichnung	Datum Übergang	Land	Währung	Baujahr	Objekttyp	Grundstückfläche m²	Gewerbefläche m²	Wohnfläche m²	Stellplätze (Anzahl)
München, Lindberghstraße	28.03.2017	DE	EUR	2007	Büro	6.972,00	8.265,40	0,00	99
Amsterdam, Herengracht 168	22.06.2017	NL	EUR	1638	Büro	621,00	1.213,91	0,00	0
Amsterdam, Herengracht 282	22.06.2017	NL	EUR	1620	Büro	470,00	831,71	0,00	0
Berlin, Schönhauser Allee	01.10.2017	DE	EUR	1908	Wohnen	951,00	342,65	2.196,00	0
Castra-Regina-Center, Regensburg	16.10.2017	DE	EUR	1988	Wohnen	9.024,00	18.695,87	1.431,86	421
CityPoint, Fürstenfeldbruck	01.12.2017	DE	EUR	2009	Handel / Gastronomie	7.966,00	7.599,81	0,00	191
LIF.E City Center, Lichtenfels	31.12.2017	DE	EUR	2012	Handel / Gastronomie	45.198,00	15.723,20	0,00	532
Berlin, Alt-Wittenau	01.01.2018	DE	EUR	1970	Wohnen	4.855,00	0,00	2.691,27	3
Da Vinci, Brüssel	30.07.2018	BE	EUR	1993	Büro	1.083,50	7.635,00	0,00	127
Paris, 116 Rue la Boetie	28.05.2019	FR	EUR	1800	Handel / Gastronomie	150,00	754,05	0,00	0
Paris, 44 Rue Copernic	28.05.2019	FR	EUR	1800	Büro	652,00	1.829,00	0,00	0
Paris, 25 Boulevard Sebastopol	28.05.2019	FR	EUR	1800	Handel / Gastronomie	203,00	1.070,00	0,00	0
Paris, 87-89 Rue la Boetie	28.05.2019	FR	EUR	1960	Büro	286,00	1.369,50	0,00	5
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	01.10.2019	DE	EUR	1968	Büro	4.702,00	10.129,24	0,00	105
Berlin, Villa Grüntal	01.10.2019	DE	EUR	2008	Wohnen	3.851,00	0,00	2.872,13	7
Estradi, Helsinki	11.10.2019	FI	EUR	2015	Büro	6.313,00	4.415,00	0,00	122
Wien, Ungargasse	29.11.2019	AT	EUR	2003	Büro	6.047,00	16.755,63	0,00	184
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	01.01.2020	DE	EUR	2019	Wohnen	5.652,50	0,00	11.159,59	157
Wolfsburg, Steimker Gärten	01.04.2020	DE	EUR	2020	Wohnen	4.160,00	0,00	7.992,84	125
Berlin, Spiessweg	01.05.2020	DE	EUR	2020	Wohnen	3.967,00	0,00	3.001,34	23
Wentorf, Casinopark	01.07.2020	DE	EUR	2001	Handel / Gastronomie	14.026,00	10.345,38	1.716,53	135
Wallisellen, EKZ Glatt	01.10.2020	CH	CHF	1971	Handel / Gastronomie	47.518,80	72.438,00	521,50	4379
Leuven, Vaartkom 39-47	30.10.2020	BE	EUR	2020	Wohnen	1.908,00	0,00	7.973,14	8
Galvanistraat, Rotterdam	30.11.2020	NL	EUR	1970	Wohnen	2.405,00	422,50	11.950,00	111
Strausberg, Fritz-Reuter-Straße	30.11.2020	DE	EUR	2019	Wohnen	9.051,00	0,00	6.245,00	86
Stade, Lönsweg	04.01.2021	DE	EUR	2018	Wohnen	7.461,00	0,00	6.694,83	98
Remscheid, Schwelmer Straße	23.02.2021	DE	EUR	1959	Wohnen	5.200,00	2.392,73	2.392,73	6
Frankfurt, Altenhöferallee 5	31.08.2021	DE	EUR	2013	Büro	4.296,00	8.330,43	0,00	74

Objektstammdaten (2/2)

Objektbezeichnung	Datum Übergang	Land	Währung	Baujahr	Objekttyp	Grundstückfläche m²	Gewerbefläche m²	Wohnfläche m²	Stellplätze (Anzahl)
Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	30.09.2021	DE	EUR	2002	Wohnen	4.850,50	983,68	4.108,32	40
Saint-Maur-des-Fossés	25.10.2021	FR	EUR	2020	Handel / Gastronomie	1.004,00	1.170,00	0,00	23
Lichtenfels, Mainau 13	29.10.2021	DE	EUR	1998	Handel / Gastronomie	23.128,00	7.914,35	0,00	228
Wien, Linzer Straße	07.12.2021	AT	EUR	2020	Büro	5.017,00	11.996,00	0,00	206
Biberach, Telawiallee	13.04.2022	DE	EUR	2018	Handel / Gastronomie	5.986,00	2.136,00	1.113,56	107
Hamburg, Oberaltenallee 46-48	18.05.2022	DE	EUR	2022	Wohnen	1.027,00	0,00	3.143,95	5
Flensburg, Hochfelder Landstraße	04.06.2022	DE	EUR	2019	Handel / Gastronomie	21.853,00	5.220,61	91,25	112
Utrecht, The Grid	04.08.2022	NL	EUR	1992	Büro	3.395,00	5.730,15	0,00	105
Timmel, Zur Mühle 18 + 20	30.12.2022	DE	EUR	2021	Wohnen	5.568,50	0,00	4.391,42	46
Zetel, Bohlenberger Straße	30.12.2022	DE	EUR	2022	Wohnen	2.564,00	0,00	1.841,11	14
Stuttgart, Ludwigsburger Straße	13.12.2023	DE	EUR	2023	Wohnen	2.382,00	2.161,00	2.476,93	78

Objektfinanzdaten

Objektbezeichnung	Datum Übergang	Land	Währung	Beteiligungsart	Vermögenswert in EUR	Anteil am Gesamtportfolio	Fremdfinanzierungsquote
München, Lindberghstraße	28.03.2017	DE	EUR	DIREKT	33.200.000,00 €	3,12%	27,89%
Amsterdam, Herengracht 168	22.06.2017	NL	EUR	DIREKT	9.495.000,00 €	0,89%	36,86%
Amsterdam, Herengracht 282	22.06.2017	NL	EUR	DIREKT	7.420.000,00 €	0,70%	37,20%
Berlin, Schönhauser Allee	01.10.2017	DE	EUR	DIREKT	11.600.000,00 €	1,09%	0,00%
Castra-Regina-Center, Regensburg	16.10.2017	DE	EUR	DIREKT	50.605.610,11 €	4,75%	0,00%
CityPoint, Fürstenfeldbruck	01.12.2017	DE	EUR	DIREKT	22.900.000,00 €	2,15%	0,00%
LIF.E City Center, Lichtenfels	31.12.2017	DE	EUR	DIREKT	33.665.000,00 €	3,16%	53,91%
Berlin, Alt-Wittenau	01.01.2018	DE	EUR	DIREKT	8.770.000,00 €	0,82%	0,00%
Da Vinci, Brüssel	30.07.2018	BE	EUR	INDIREKT	40.319.999,88 €	3,79%	23,45%
Paris, 116 Rue la Boetie	28.05.2019	FR	EUR	INDIREKT	13.400.000,00 €	1,26%	0,00%
Paris, 44 Rue Copernic	28.05.2019	FR	EUR	INDIREKT	28.900.000,00 €	2,72%	0,00%
Paris, 25 Boulevard Sebastopol	28.05.2019	FR	EUR	INDIREKT	17.725.000,00 €	1,67%	0,00%
Paris, 87-89 Rue la Boetie	28.05.2019	FR	EUR	INDIREKT	17.350.000,00 €	1,63%	0,00%
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	01.10.2019	DE	EUR	DIREKT	50.695.000,00 €	4,76%	42,26%
Berlin, Villa Grüntal	01.10.2019	DE	EUR	DIREKT	15.100.000,00 €	1,42%	0,00%
Estradi, Helsinki	11.10.2019	FI	EUR	INDIREKT	16.945.000,00 €	1,59%	0,00%
Wien, Ungargasse	29.11.2019	AT	EUR	INDIREKT	58.650.000,00 €	5,51%	0,00%
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	01.01.2020	DE	EUR	DIREKT	43.100.000,00 €	4,05%	52,20%
Wolfsburg, Steimker Gärten	01.04.2020	DE	EUR	DIREKT	27.000.000,00 €	2,54%	35,19%
Berlin, Spiessweg	01.05.2020	DE	EUR	DIREKT	15.250.000,00 €	1,43%	0,00%
Wentorf, Casinopark	01.07.2020	DE	EUR	DIREKT	41.600.000,00 €	3,91%	39,66%
Wallisellen, EKZ Glatt	01.10.2020	CH	CHF	DIREKT	69.931.340,77 €	6,57%	60,20%
Leuven, Vaartkom 39-47	30.10.2020	BE	EUR	INDIREKT	40.650.000,00 €	3,82%	39,11%
Galvanistraat, Rotterdam	30.11.2020	NL	EUR	INDIREKT	69.900.000,00 €	6,57%	33,96%
Strausberg, Fritz-Reuter-Straße	30.11.2020	DE	EUR	DIREKT	24.975.000,00 €	2,35%	28,83%
Stade, Lönsweg	04.01.2021	DE	EUR	DIREKT	24.025.000,00 €	2,26%	25,08%
Remscheid, Schwelmer Straße	23.02.2021	DE	EUR	DIREKT	11.465.000,00 €	1,08%	0,00%
Frankfurt, Altenhöferallee 5	31.08.2021	DE	EUR	DIREKT	41.665.000,00 €	3,91%	31,32%

Objektfinanzdaten

Objektbezeichnung	Datum Übergang	Land	Währung	Beteiligungsart	Vermögenswert in EUR	Anteil am Gesamtportfolio	Fremdfinanzierungsquote
Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	30.09.2021	DE	EUR	DIREKT	15.835.000,00 €	1,49%	17,35%
Saint-Maur-des-Fossés	25.10.2021	FR	EUR	INDIREKT	9.000.000,00 €	0,85%	44,44%
Lichtenfels, Mainau 13	29.10.2021	DE	EUR	DIREKT	9.535.000,00 €	0,90%	0,00%
Wien, Linzer Straße	07.12.2021	AT	EUR	INDIREKT	61.285.000,00 €	5,76%	41,39%
Biberach, Telawiallee	13.04.2022	DE	EUR	DIREKT	10.760.000,00 €	1,01%	0,00%
Hamburg, Oberaltenallee 46-48	18.05.2022	DE	EUR	DIREKT	15.375.000,00 €	1,44%	56,20%
Flensburg, Hochfelder Landstraße	04.06.2022	DE	EUR	DIREKT	16.875.000,00 €	1,59%	30,52%
Utrecht, The Grid	04.08.2022	NL	EUR	DIREKT	19.650.000,00 €	1,85%	0,00%
Timmel, Zur Mühle 18 + 20	30.12.2022	DE	EUR	DIREKT	20.075.000,00 €	1,89%	50,31%
Zetel, Bohlenberger Straße	30.12.2022	DE	EUR	DIREKT	9.900.000,00 €	0,93%	50,51%
Stuttgart, Ludwigsburger Straße	13.12.2023	DE	EUR	DIREKT	29.780.000,00 €	2,80%	48,69%

Objektverkäufe

Objektbezeichnung	Verkaufsdatum	Land
Potsdam, Waldstadt-Center	26.09.2024	Deutschland
Hamburg, Julius-Brecht-Straße	27.09.2024	Deutschland

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 geplant.

• 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.

SwissLife
Asset Managers

Disclaimer

Keine Anlageberatung
Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter https://www.livingandworking.de/datenschutz/datenschutzerklaerung/ Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und den Fonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Sie stellen keine Anlageberatung, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Kaufempfehlung dar. Der Kauf von Anteilen an Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des Fonds. Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind das Basisinformationsblatt, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die dem Verkaufsprospekt beigefügt sind sowie der jeweils letzte Jahresbericht und ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working 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.

SwissLife
Asset Managers

Glossar

AIF	AIF = Alternative Investmentfonds. AIF sind gemäß § 1 Abs. 3 KAGB alle Investmentvermögen, die keine OGAW sind. Gemäß § 1 Abs. 1 KAGB ist Investmentvermögen jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.
Anzahl der Ankäufe / Verkäufe	Es wird die Anzahl der erworbenen bzw. veräußerten direkten und indirekten Immobilien angezeigt, die im Berichtsmonat wirtschaftlich übergegangenen sind.
Anzahl Immobilien	Es wird die Anzahl der direkt und der über Immobilien-Gesellschaften indirekt gehaltenen Immobilien angezeigt, die zum Berichtsstichtag im Bestand sind.
BVI-Methode	Kennzahl nach BVI-Methode zur Ermittlung der Wertentwicklung eines Fonds als prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Betrachtungszeitraumes und seinem Wert am Ende des Betrachtungszeitraumes. Ausschüttungen innerhalb des Betrachtungszeitraums werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert.
Fortgeschriebene Anschaffungskosten	Die fortgeschriebenen Anschaffungskosten entsprechen dem Nettokaufpreis der Immobilie zzgl. der gesetzlichen und sonstigen Anschaffungsnebenkosten sowie Nachaktivierungen.
Fremdfinanzierungsquote	Fondssicht: Die Finanzierungsquote zeigt das Verhältnis der Summe der Darlehensbeträge inklusive Portfoliofinanzierung und kurzfristiger Darlehen zu den aktuellen Vermögenswerten der Objekte. Objektsicht: Die Finanzierungsquote zeigt das Verhältnis der für ein Objekt aufgenommenen Darlehen zum aktuellen Verkehrswert bzw. Vermögenswert des Objektes.
Gewinn / Verlust	Der Gewinn / Verlust entspricht dem Verkaufspreis abzüglich Verkaufsnebenkosten und fortgeschriebenen Anschaffungskosten.
Immobilienvermögen	Das Immobilienvermögen beinhaltet den Wert der durch das Sondervermögen direkt und indirekt über Grundstücksgesellschaften gehaltenen Immobilien, der dem aktuellen Verkehrswert der Immobilien bzw. in der Regel in den ersten 12 Monaten dem Kaufpreis der Immobilien entspricht. Der Wert der indirekt gehaltenen Immobilien wird anteilig zum wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnis des Sondervermögens an den Grundstücksgesellschaften berücksichtigt.
Liquiditätsquote	Die Liquiditätsquote zeigt das Verhältnis der Bankguthaben des Fonds zum Nettofondsvermögen.
Nettofondsvermögen	Das Nettofondsvermögen setzt sich aus dem Vermögenswert der vom Fonds erworbenen Immobilien und Gesellschaften sowie Investmentanteile, der Liquidität und Forderungen abzüglich aller Verbindlichkeiten und Rückstellungen zusammen.
Verkaufserlös	Der Verkaufserlös entspricht dem Verkaufspreis abzüglich Verkaufsnebenkosten.
Vermögenswert	Der Vermögenswert ist der bilanzierte Verkehrswert der Immobilie, der von einem unabhängigen externen Bewerter entsprechend der investmentrechtlichen Bewertungsvorschriften bzw. Anlagebedingungen des Fonds zu einem Bewertungsstichtag ermittelt worden ist. Innerhalb der ersten 12 Monate nach Erwerb einer Immobilie wird der Kaufpreis ausgewiesen. Siehe Immobilienvermögen.

SwissLife Asset Managers