



SwissLife  
Asset Managers

Wohnquartier Lessinghöfe,  
Neu Wulmstorf

Offener Immobilienfonds

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

## Ausgewählte Immobilien des Swiss Life Living + Working<sup>1</sup>



### Gesundheit

*Der demografische Wandel als Investitionschance in wirtschaftlich starken Regionen*

Vaartkom 45/47, Leuven (Belgien)



### Büro

*Investitionen in individuelle und zeitgemäße Büro-Konzepte 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)

<sup>1</sup> Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working

## Auszug aus dem Immobilienportfolio

### Investments im europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz, Großbritannien und Nordirland

Objekt	Standort	Nutzungsart
Castra-Regina-Center	Bahnhofsstraße 24, Regensburg	Gesundheit, Mischnutzung
Villa Grüntal	Seehofstraße 12, Berlin	Betreutes Wohnen
Lessinghöfe	Fritz-Reuter-Str. 25, Wulmstorf	Wohnen
Steimker Gärten	Wolfsburg	Wohnen
Rue Copernic	44 Rue Copernic, Paris (Frankreich)	Büro
Estradi	Aku Korhosen tie 8-10, Helsinki (Finnland)	Büro
CityPoint	Schöngeisinger Str. 40, Fürstenfeldbruck	Einzelhandel
Glattzentrum	Neue Winterthurer Str. 99, Wallisellen (Schweiz)	Einzelhandel

# 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).



### Investition in Megatrends

Die Chancen des demografischen Wandels und der zunehmenden Urbanisierung nutzen.



### Erfahrung

Swiss Life Asset Managers ist einer von Europas größten Immobilien-Asset-Managern mit aktuell 100,9 Mrd. EUR<sup>2</sup> Immobilien-Anlagen.



### Investitionsfokus

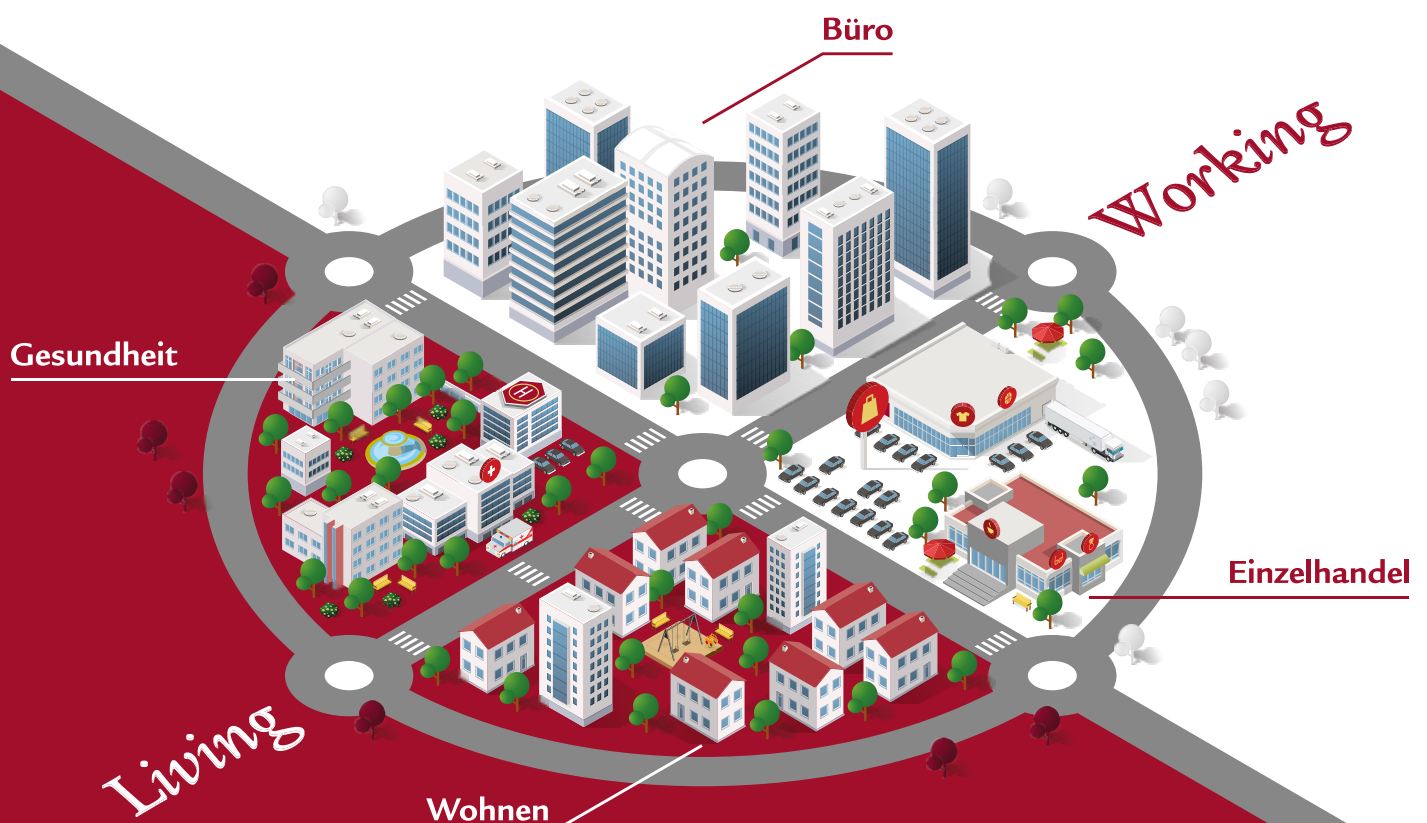
Der Anlageschwerpunkt liegt auf den stabilen und transparenten Märkten Deutschland und Europa.



### Inflationsschutz

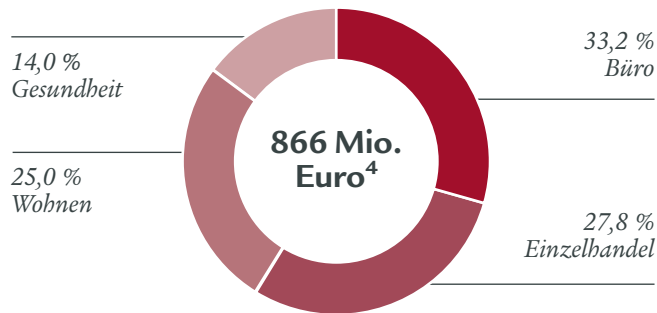
Durch oftmals indexierte Mietverträge soll der Inflation gegengesteuert werden.

<sup>2</sup> Real Estate under Management per 30. Juni 2021





## Nutzungsartenmix<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Nutzungsarten nach Verkehrswerten per 31. August 2021

<sup>4</sup> Immobiliengrundvermögen per 31. August 2021

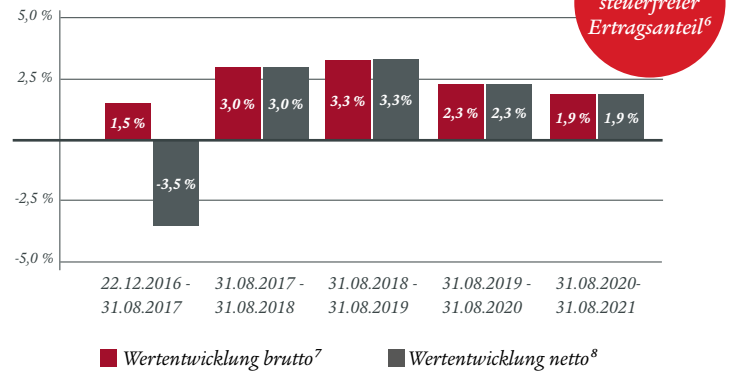
<sup>5</sup> Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

<sup>6</sup> Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern.

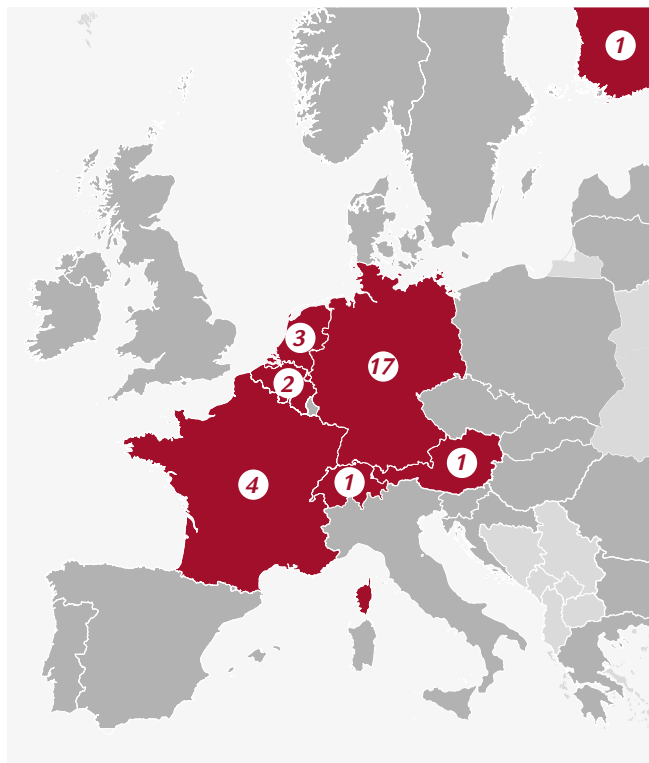
<sup>7</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>8</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) für den angegebenen Zeitraum werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

## Wertentwicklung<sup>5</sup> (gesetzl. Darstellung)

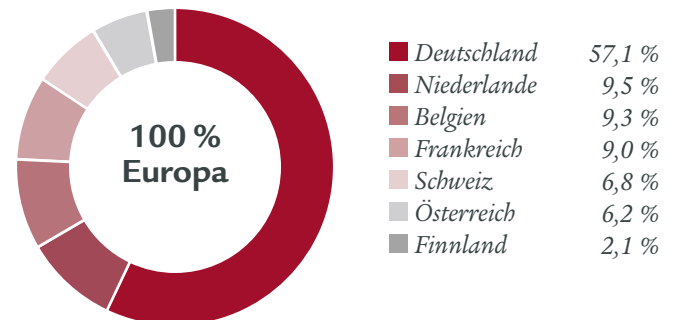


## Investitionsländer



- Investitionsländer des Swiss Life Living + Working
- Mögliche Investitionsländer
- Anzahl Immobilien im jeweiligen Investitionsland

## Geografische Verteilung<sup>9</sup>



## Über Swiss Life Asset Managers

**100,9 Mrd. €** Total REuMA<sup>10</sup>

**Führender Immobilien-Manager<sup>11</sup>**

**22 Standorte** Starke Präsenz in Europa

**2.400** Mitarbeitende

**9,7 Mrd. €** Transaktionsvolumen Immobilien<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Berechnet nach Verkehrswerten per 31. August 2021

<sup>10</sup> Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2021

<sup>11</sup> INREV Fondsmanager-Umfrage 2021 (verwaltete Vermögen per 31.12.2020)

<sup>12</sup> Durchschnittlich 2018, 2019, 2020

## Chancen

- In solide Immobiliensachwerte investieren.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteilsscheine - schon mit kleinen Sparraten regelmäßig in große Immobilien investieren.
- Anlageform aufgrund der Assetklasse mit teilweise Inflationsschutz.
- Nach der Anlaufphase ist eine 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 Anteil am Anlageerfolg möglich.

## Risiken

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen unterliegen Schwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Es bestehen die üblichen Wertminderungsrisiken von Immobilienanlagen, wie Vermietungsrisiken, Probleme bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Etwaige Steuervorteile sind nicht garantiert. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.
- Während der 24-monatigen Mindesthaltedauer und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten. Der erzielte Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabebekanntgabe. Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert, d. h. nach Einhaltung der Mindesthaltedauer und der Kündigungsfrist reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann vorübergehend ausgesetzt werden, ggf. bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds. Die Anleger können dann ggf. längere Zeit nicht über ihr investiertes Kapital verfügen. Letztlich kann es zur Abwicklung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Der nach Abwicklung den Anlegern zustehende Erlös kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

*Bei vorstehender Übersicht handelt sich um eine zusammengefasste Darstellung der wesentlichen Chancen und Risiken. Weitere Informationen, insbesondere eine ausführliche Beschreibung der Risiken sowie Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondsanteile finden Sie im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen. Anlegern und am Erwerb von Anteilen Interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Informationen zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.*

### **Keine Anlageberatung**

*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.*

### **Erwerb von Anteilen nur auf Grundlage von Verkaufsprospekt und wesentlichen Anlegerinformationen**

*Der Kauf von Anteilen an Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des Fonds.*

*Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die dem Verkaufsprospekt beigelegt 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](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642 123 oder per E-Mail unter: [kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com) angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main zur Verfügung.*

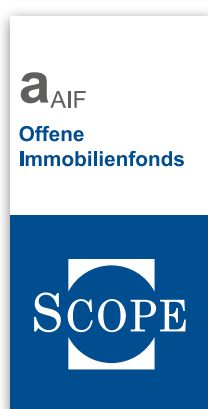
## Fondsdaten auf einen Blick

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) <sup>13</sup>	1,36 %
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR) <sup>14</sup>	Art. 8 Fonds

*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.*

<sup>13</sup> Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 30.6.2020 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

<sup>14</sup> Dieser Fonds berücksichtigt bei Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien auch ökologische, soziale und Governance Merkmale und ist damit als ESG Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 zu klassifizieren. Im Unterschied zu Produkten, die ausschließlich nachhaltige Investitionen anstreben, kann der Fonds im Rahmen seiner Anlagestrategie bei Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte aber auch mit anderen Aspekten, insbesondere ökonomischen Gesichtspunkten, abwägen.



## 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



Viele Informationen rund um den Living + Working finden Sie unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)

