



SwissLife  
Asset Managers

*Offener Immobilienfonds*

*Living + Working  
So vielfältig wie  
das Leben*

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

*«Das Immobilien-  
portfolio greift die  
Megatrends unserer  
Zeit auf.»*

*Walter Seul*

# Immobilien mit Perspektive

*Der Offene Immobilienfonds Swiss Life Living + Working punktet mit einer innovativen und zukunftsfähigen Anlagestrategie.*

Mit unseren Immobilien setzen wir neue Maßstäbe und *fokussieren die vier Trends*, die den Immobilienmarkt der Zukunft bestimmen. Dabei identifizieren wir den demografischen Wandel, die Digitalisierung des Handels, die digitale Vernetzung und die Urbanisierung als treibende Kräfte, die in den kommenden Jahren über Wert und Entwicklung von Immobilienportfolios mitentscheiden.

«Living + Working» – das soll und muss heutzutage einfach zusammenpassen, denn die Grenzen werden immer fließender. *Unsere Aufgabe ist hier, den passenden Rahmen zu schaffen, indem wir die besten Immobilien für den jeweiligen Bereich zur Verfügung stellen.*

Dazu gehören moderne Wohnimmobilien (Living) für Singles, Paare und Familien wie auch Immobilien, die es Menschen ermöglichen, länger selbstbestimmt zu leben und in Würde älter

zu werden. Ebenso hinzukommen Gewerbeimmobilien (Working), die moderne Bürokonzepte für eine einzigartige Arbeitsatmosphäre und attraktive Angebote der Nahversorgung für den täglichen Bedarf bieten.

Mit seiner einzigartigen Mischung aus vier verschiedenen Nutzungsarten und der geografischen Durchdringung unterscheidet sich der Living + Working von allen bisherigen Immobilienpublikumsfonds und ist *der erste Offene Immobilienfonds der neusten Generation.*

Die Vorteile dieser Strategie liegen auf der Hand: *Die Auswahl an renditestarken Immobilien ist größer und unsere Investitionsmöglichkeiten dadurch insgesamt besser.* So sind beispielsweise Fachmarkt- und Nahversorgungszentren nahezu resistent gegenüber dem Onlinehandel – ein Punkt, der für die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien spricht.

In dieser Broschüre möchten wir Ihnen Auszüge unseres aktuellen Immobilienportfolios präsentieren und *die einzigartige Mischung der vier Nutzungsarten* aufzeigen.

Machen Sie sich selbst ein Bild der Immobilien unseres Fonds der neusten Generation.



Walter Seul, Fondsmanager

# Immobilienportfolio

*Unsere außergewöhnliche Nutzungsarten-Mischung macht's.*

## Living +



### Gesundheit

Investitionen in Pflegeheime, Gesundheitsimmobilien mit ambulanter medizinischer Betreuung wie Ärzthäuser, medizinische Versorgungs- oder Gesundheitszentren, in zentraler Lage mit guter Infrastruktur und/oder Anbindung an ein Krankenhaus und Wohnbebauung im Umfeld.



### Wohnen

Investitionen in Mehrfamilienhäuser, Wohnquartiere, Mikrowohnen, Studentenheime, Wohn- und Geschäftshäuser und Senioren-Wohnimmobilien mit optionalen und individuell abrufbaren Basis- und Zusatzleistungen für Mieter. Die Objekte sollen sich in einem urbanen Umfeld befinden.

# Working



## **Büro**

Investitionen in Bürogebäude und Geschäftshäuser mit individuellen und zeitgemäßen Bürokonzepten in attraktiven Städten in Deutschland und dem europäischen Ausland. Vor allem in die Zukunft gerichtete innovative Nutzungsmöglichkeiten für die Arbeitswelten der Zukunft stehen hierbei im Fokus.



## **Einzelhandel**

Im Segment Einzelhandel liegt der Fokus auf regional dominierenden Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, die sich weitgehend immun gegenüber dem Wettbewerb der Online-shops zeigen. Dies wird durch gut erreichbare Lagen sowie das Angebot für den täglichen Bedarf unterstützt.

*Gesundheit*





Der demografische Wandel als  
Investitionschance in wirtschaftlich  
starken Regionen.



# *Aktiv im Alter das Leben gestalten*

*Die durchschnittliche Lebenserwartung steigt. Auch im  
Alter will der Mensch ein aktives und selbstbestimmtes  
Leben führen.*

📍 **Castra-Regina-Center, Regensburg**

Das Castra-Regina-Center befindet sich im Zentrum von Regensburg. 1989 erbaut, umfasst das voll vermietete Objekt fast 20.000 Quadratmeter. In dem Gebäude befinden sich Praxisflächen für Ärzte, eine Klinik, eine Seniorenresidenz, ein Hotel, eine Apotheke sowie ein Reha-Zentrum. Das Objekt wird allen Anforderungen gerecht, auf die der Mensch im Alltag durch den demografischen Wandel heute und auch in Zukunft großen Wert legen wird.



«Die Zukunft gehört  
den All-ages-friendly  
citys!»

**Länger selbstbestimmt leben – gemeinsam statt einsam!**

Eine Seniorenresidenz bietet die Möglichkeit, in einem Privathaushalt zu leben und Dienstleistungsangebote individuell in Anspruch zu nehmen. Hierzu kann die Unterstützung im Haushalt, eine intensivere Betreuung oder die gesundheitliche Versorgung gehören. «Ambulant vor stationär» lautet hier das Motto, denn Best Ager von heute wollen nicht ins Altersheim. Stattdessen wollen sie selbstbestimmt leben – und das am besten in Gemeinschaft.



*Castra-Regina-Center*

*Heimische Atmosphäre für ein selbstbestimmtes Leben.*



**📍 Vaartkom, Leuven (Belgien)**

In prominenter Lage am nördlichen Ende der Leuener Altstadt entsteht an der Vaartkom, einem ehemaligen Binnenschiffahrtskanal, ein Seniorenwohnheim mit 111 Appartements. Das ehemalige Industriegebiet entwickelt sich zu einem dynamischen und architektonisch modernen Stadtviertel mit einem Yachthafen und einer Vielzahl an Grünflächen. Leuven ist für die älteste Universität Belgiens sowie eine Vielzahl an Brauereien bekannt.





*Wohnen*



Die Potenziale der Urbanisierung in den Zuzugsregionen optimal nutzen.

# *Innovative Wohnkonzepte*

*Deutschland verdichtet sich – immer mehr  
Menschen ziehen in die Metropolen.*





**📍 Schönhauser Allee 115, Berlin**

Die Berliner Wohnimmobilie liegt im Herzen von Prenzlauer Berg in direkter Nachbarschaft zum ansässigen Einkaufszentrum. Über eine Bruttogeschossfläche von 4.223 Quadratmetern verteilen sich 26 Wohnungen und zwei Ladeneinheiten.



*Prenzlauer Berg  
Loftcharakter über den Dächern von Berlin.*

*«Moderne Wohnkonzepte ermöglichen die Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.»*

**Strukturelle Veränderungen sorgen für zusätzlichen Bedarf an modernem Wohnraum.**

Neben der Notwendigkeit, im Zuge des demografischen Wandels vermehrt altersgerechte, barrierefreie Wohnungen zu schaffen, wachsen die Zahl kleinerer Haushalte und die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf. Die Ansprüche an das Wohnen werden immer höher: Innovativ und mobil soll es sein, grün, ressourcenschonend und nachbarschaftlich.

**Steimker Gärten, Wolfsburg**

Die Steimker Gärten sind das neue Stadtquartier im Grünen. Das innenstadtnahe Neubaugebiet lässt auf einer Fläche von fast 14.000 Quadratmetern insgesamt 100 hochwertige Wohnungen mit einem Mix für Jung und Alt sowie Familien entstehen. Hier werden moderne Ansprüche und infrastrukturelle Herausforderungen baulich miteinander vereint. Generationsübergreifendes Leben – Mehrgenerationen-Wohnen in Stadtquartieren der Zukunft.



*Steimker Gärten*

*Wohnqualität für alle Generationen.*





*Büro*



Moderne Bürokonzepte und Coworking-Spaces: Eine mobile Gesellschaft braucht flexible Arbeitsplätze.



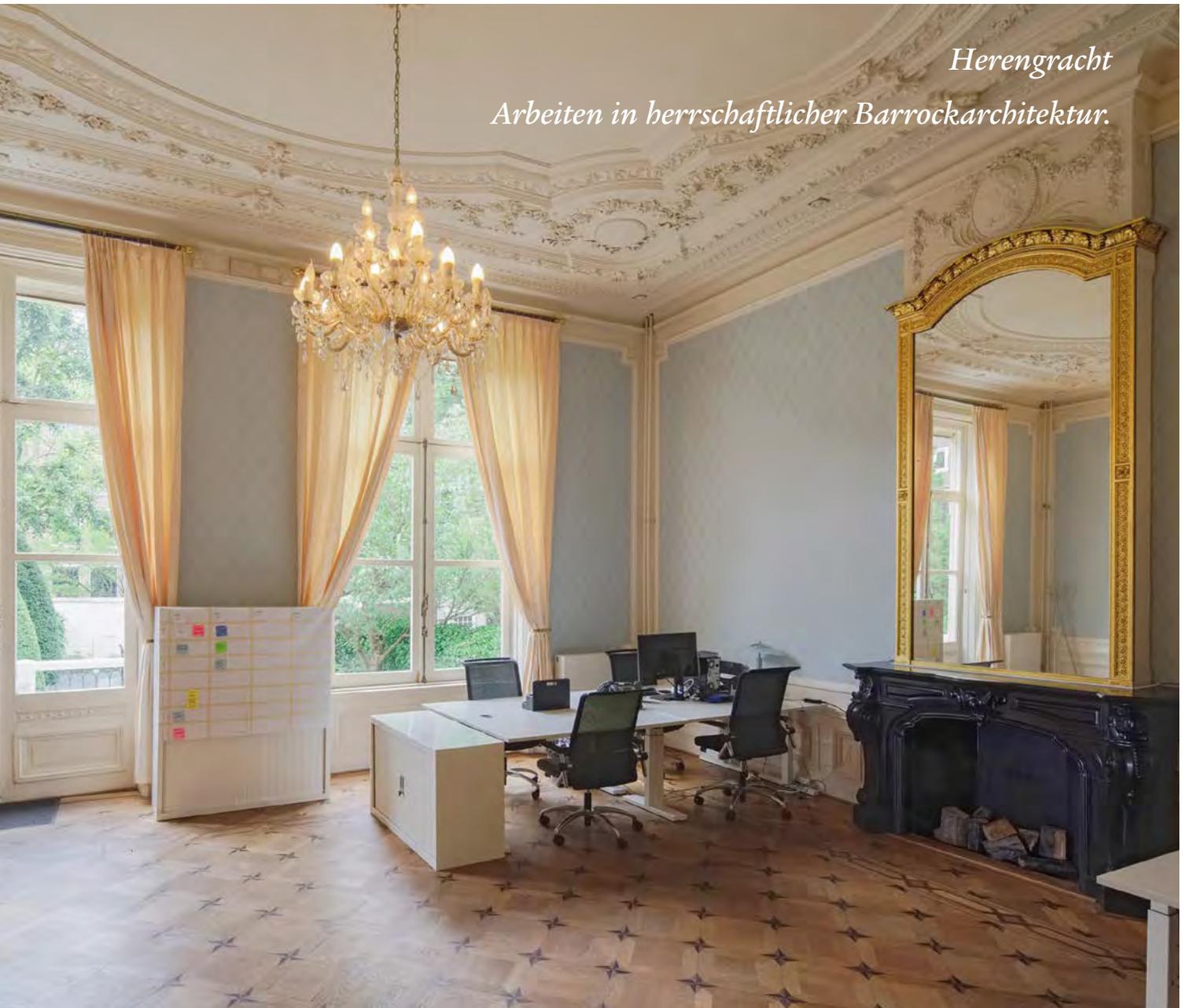
# *Digitalisierung fordert flexible Bürokonzepte*

*Coworking-Flächen erobern die Büromärkte. Sie bieten Freiräume für mehr Innovationsfähigkeit.*

 **Herengracht, Amsterdam**

Das herrschaftliche Gebäude an der Herengracht war einst Bürgermeister-Residenz und bietet heute in bester Innenstadtlage der niederländischen Hauptstadt attraktive Coworking-Spaces. Die Herengracht (zu Deutsch: Herrengraben) liegt an einer der bekanntesten Grachten Amsterdams und ist geprägt von barocken Stadtpalästen.





*Herengracht  
Arbeiten in herrschaftlicher Barrockarchitektur.*

*«Eine mobile Gesellschaft  
braucht flexible Arbeits-  
plätze.»*

**Mit fortschreitender Digitalisierung verändern sich unsere Arbeitsmodelle.**

Moderne Bürogebäude müssen eine Vielzahl verschiedener Herausforderungen gleichzeitig meistern: Sie sollen flexibel, nachhaltig und komfortabel sein, eine angenehme Arbeitsatmosphäre und eine einzigartige Aufenthaltsqualität mit großzügigen, hellen Loftbüros bieten. Und das Ganze umgeben von Grünflächen.

## ATROS

*Flexible und moderne Raumnutzungskonzepte.*



### ATROS, München

Das 2016 umfassend revitalisierte Büro- und Gewerbeobjekt im Norden des Wirtschaftsstandortes München bietet viel Platz für flexible Raumkonzepte und eine hohe Teilbarkeit der verschiedenen Flächen je nach Bedarf. Großzügige, helle Loftbüros mit angelegtem Innenhof und umlaufender Dachterasse sowie einer Panoramatreppe stützen die außergewöhnliche Architektur.





*Einzelhandel*



Fokus auf regional dominierende Nahversorgungs- und Fachmarktzentren.

# *Angebotsvielfalt mit Fachmarktzentren*

*Eine attraktive Nahversorgung bleibt auch in Zeiten  
der Digitalisierung sehr gefragt.*





### Citypoint, Fürstenfeldbruck

Das Citypoint Nahversorgungszentrum wurde 2009 erbaut. Es verfügt über eine Fläche von mehr als 7.500 Quadratmetern. Ankermieter sind Aldi, Rossmann sowie AEZ. Als etabliertes Nahversorgungszentrum passt es bestens in die Metropolregion München.

Citypoint

*Etabliertes Nahversorgungszentrum in der Metropolregion München.*



*«Der Erfolg besteht darin,  
den Kunden in den Mittel-  
punkt zu stellen.»*

**Einkaufserlebnis für die ganze Familie.**

Fachmärkte zur Grundversorgung bieten Angebotsvielfalt und sind daher von großer Anziehungskraft. Für jeden ist etwas dabei und das Einkaufen wird zum Erlebnis für die ganze Familie. Nahversorgungs- und Fachmarktzentren zeigen sich weitgehend immun gegenüber dem Wettbewerb der Onlineshops und bieten zugleich Reserven bei zunehmender Digitalisierung, seien es Abholstationen für Click & Collect oder Stützpunkte für Lieferdienste.

**City Center «LIF.E», Lichtenfels**

Das 2012 erbaute LIF.E City Center im oberfränkischen Lichtenfels bietet über 15.000 Quadratmeter Mietfläche und ist seit der Eröffnung durchgehend vollvermietet. In dem Objekt befinden sich 20 Einzelhandelsflächen. Als Ankermieter sind unter anderem Edeka, Aldi und Media Markt sowie weitere Mode-Anbieter vertreten. An dem sehr gut angebundenen und zentralen Standort stehen mehr als 500 Parkplätze zur Verfügung.



*City Center «LIF.E»*

*Attraktive Einkaufsmöglichkeit zwischen Bamberg und Coburg.*





# Schweizer Qualität

*Die Einbettung in die Swiss Life Gruppe sorgt für ein solides Fundament.*

Das macht uns so schnell keiner nach: Neben der Position als führender Lebensversicherer der Schweiz zählt die Swiss Life-Gruppe auch zu den größten Finanzdienstleistern für Vorsorgelösungen in Europa. Das Unternehmen symbolisiert Schweizer Qualität und Tradition im vertrauenswürdigen Umgang mit privaten Geldanlagen. Über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe sprechen für sich. Von Beginn an prägte der Versicherungs-Ursprung die Anlagephilosophie nachhaltig. Im Fokus stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Durch diesen Ansatz wuchs Swiss Life Asset Managers zu einem europaweiten Netzwerk und erreichte somit direkten Zugang zu unterschiedlichen Märkte.

*Führender Immobilien-Vermögensverwalter in Europa*

*Swiss Life Asset Managers ist mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über 72,2 Milliarden Euro\* der größte Immobilienvermögensverwalter in Europa.\*\**

## **Unsere Europa-Expertise erschließt neue Märkte**

Der Zugriff auf ein internationales Immobilienportfolio ist essenziell für den Erfolg von Immobilienfonds. Diese Voraussetzung kann das Fondsmanagement durch seine breite Aufstellung und Know-how auf dem Immobilienmarkt bestmöglich erfüllen.

*«Wir begleiten unsere Kunden ein Leben lang.»*

\*Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2018.

\*\*PropertyEU Top 100 Investors, Oktober 2015, 2016, 2017 und 2018

## Die Anlagechance



### Geldanlage zum Anfassen

Sachwertinvestition in begehrte Immobilien



### Fokus Deutschland und Europa

Schwerpunkt auf stabile und bekannte Investitionsstandorte



### Solide Rendite

Von regelmäßigen Mieterträgen und Wertsteigerungspotenzial der Immobilien profitieren



### Flexibler Immobilienbesitz

Vorteile vieler Immobilien und Standorte mit individuellen Anlagebeträgen nutzen



### Mit hohem Einsatz dabei

Swiss Life investiert von Beginn an als Co-Investor



### Sorgfältige Auswahl

der Rendite-Objekte durch über 1.300 Immobilienspezialisten

## Das Besondere



### Swiss Made

Aufgelegt mit Schweizer Qualität und Solidität der Swiss Life seit 160 Jahren



### Investition in Megatrends

Die Chancen des demografischen Wandels und der Urbanisierung nutzen



### Innovative Mischung

Der Living + Working investiert in Gesundheit, Wohnen, Büro und Einzelhandel



### Innovative Anlagestrategie

Dank neuer Zielmärkte (ABBA/Big77) werden zusätzliche Potenziale erschlossen

## Anlageszenario



### Flexibel wie die Anforderungen

Ob Einmalanlage, Sparplan oder miteinander kombiniert – individuell wie das Leben



### Optimale Ergänzung

bestehender Anlegerportfolios schafft Stabilität und Diversifikation

## Sicherheit



### Erfahrung

Europas größter Immobilienmanager mit 72,2 Mrd. EUR Immobilien-Anlagen



### Geringe Wertschwankungen

durch die Investmentform des Offenen Immobilienfonds



### Stabile Wertentwicklung mit Inflationsschutz

durch indexierte Mieterträge



### Investition in ruhigem Fahrwasser

dank gesetzlicher Regelungen (KAGB)

# 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.
- 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 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 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.*

# 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 %   |

## Scope Award für den besten Product Launch

In der Kategorie Product Launch hat der neue Immobilienfonds Living + Working die Jury überzeugt und den Scope Award gewonnen.



## Scope Rating von (P) a+ (AIF)

Scope bestätigt dem Living + Working ein solides Risiko-Rendite-Profil und bewertet die konsequente Umsetzung der sektoralen Diversifikation und die damit verbundene Ankaufspolitik positiv.



Mehr Informationen zum Rating erhalten Sie unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)

*«Wir schaffen für  
unsere Anleger  
stabile Werte.»*



*Swiss Life Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH*

*Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm  
Tel. +49 6104 6487 123  
Fax +49 6104 6487 499*

*[kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com)  
[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)*