

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt



SwissLife  
Asset Managers

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

Offener Immobilienfonds

Spießweg, Berlin

# Inhalt



**03** >



**05** >



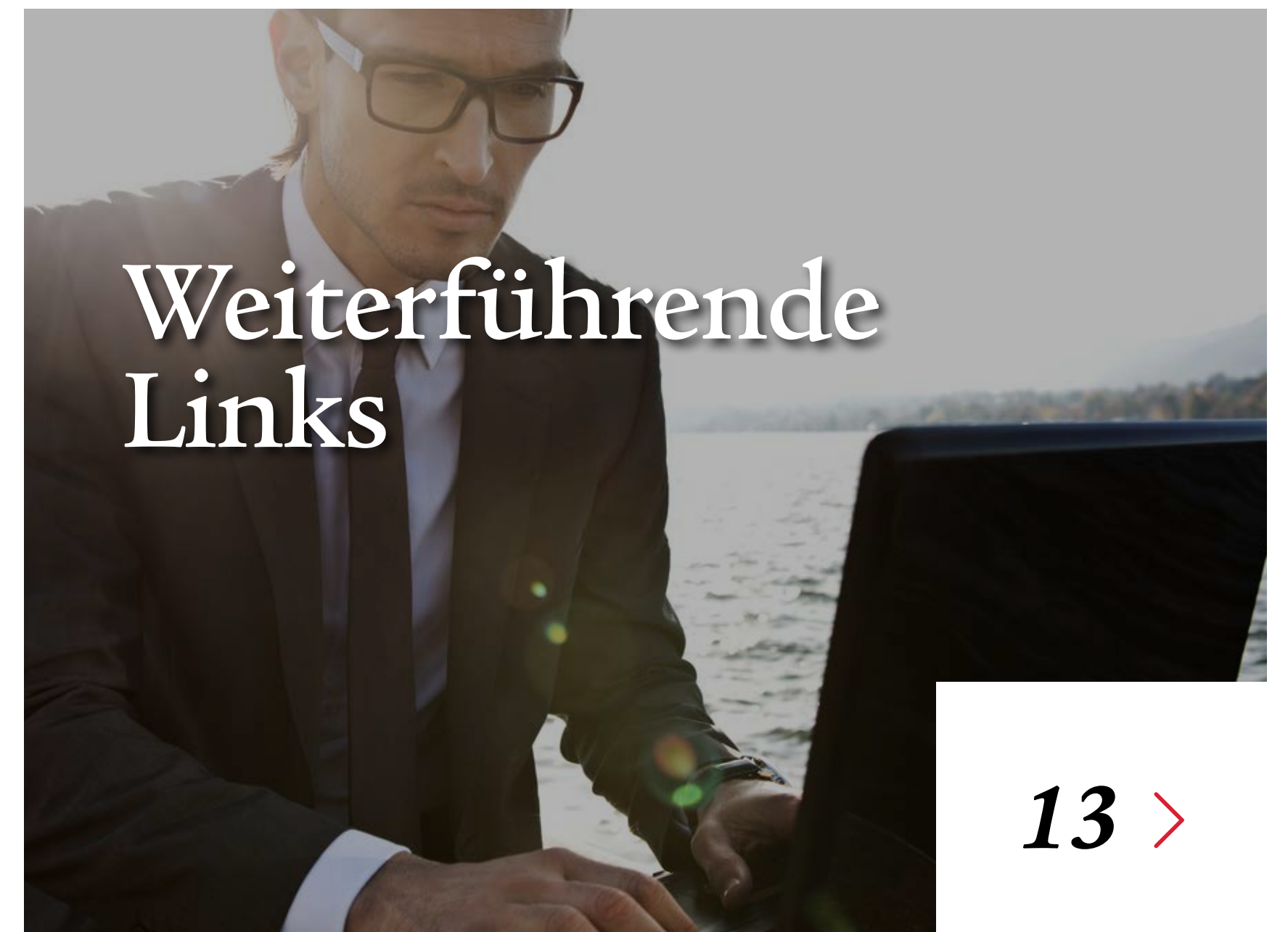
**08** >



**09** >



**10** >



**13** >

„Ein außergewöhnlicher Nutzungsartenmix macht den Living + Working zu einem besonderen Fonds.“



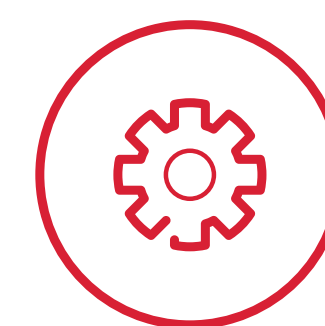
## Die Swiss Life Living + Working-Anlagestrategie

Der Fonds strebt den Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios an. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Gesundheit und Wohnen (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working). 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.



### *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 112,7 Mrd. EUR<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2024

## Nutzungsartenmix<sup>2</sup>



### Gesundheit

*Der demografische Wandel als Investitionschance in wirtschaftlich starken Regionen*

Vaartkom 45/47, Leuven (Belgien)



### Wohnen

*Potenziale des Megatrends Urbanisierung in Zuzugsregionen nutzen*

Lee Towers, Rotterdam (Niederlande)



### Büro

*Investitionen in individuelle und zeitgemäße Büro-Konzepte in attraktiven Städten*

Zentrum Rennweg, Wien (Österreich)



### Einzelhandel

*Fokus auf regional dominierende Nahversorgungs- und Fachmarktzentren*

Casinopark, Wentorf (bei Hamburg)

15,9 %

Gesundheit

25,5 %

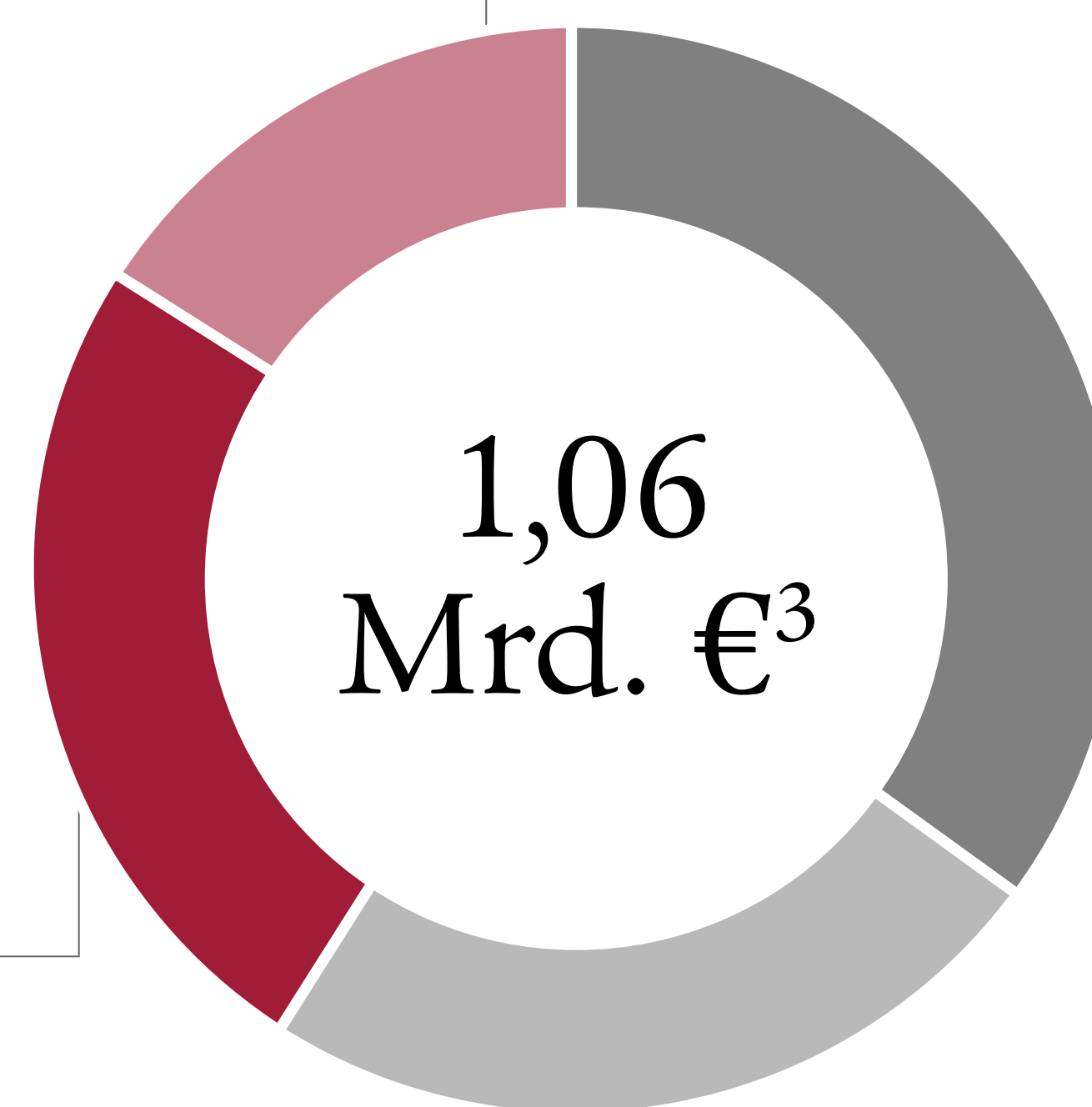
Wohnen

34,9 %

Büro

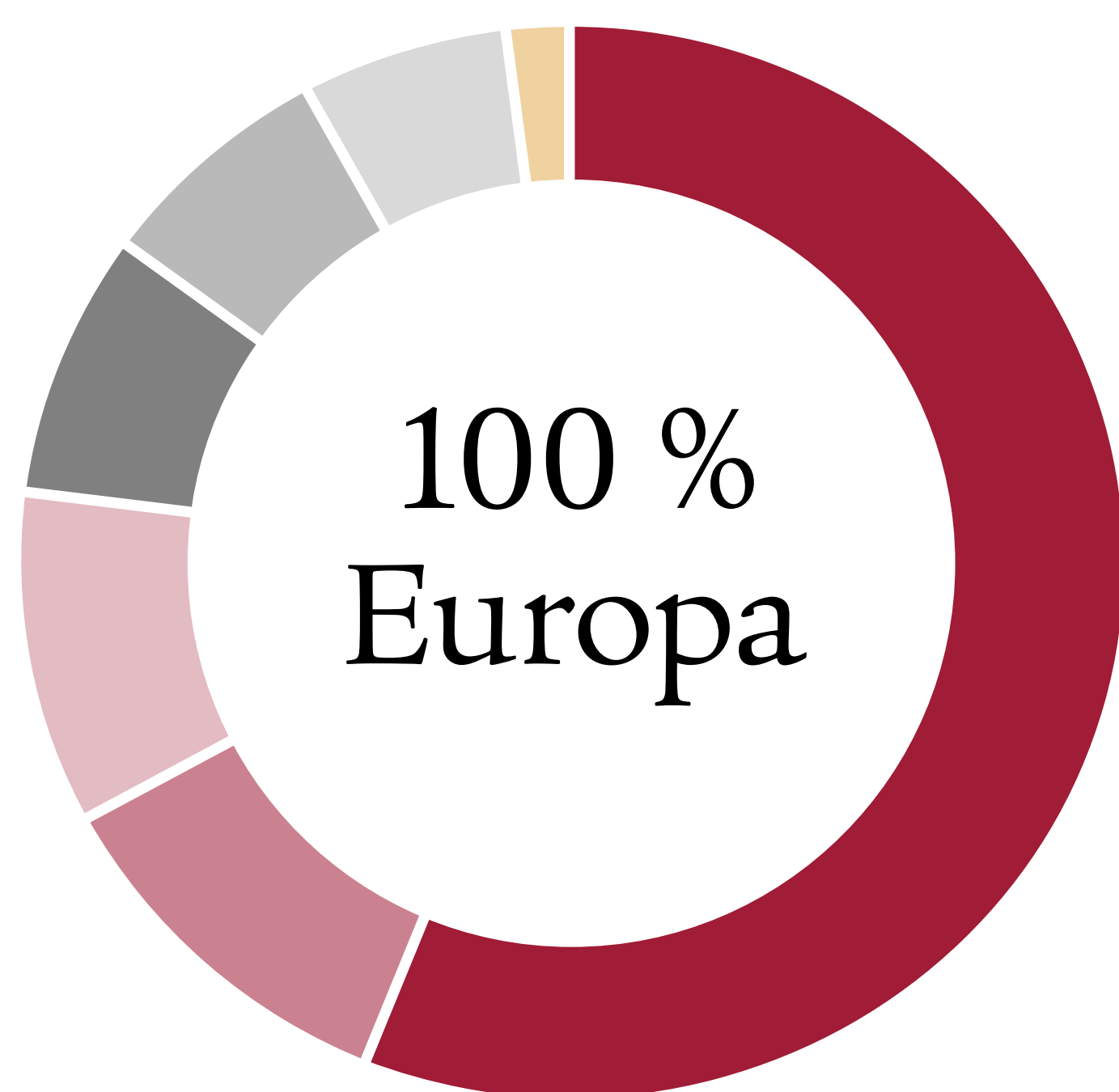
23,7 %

Einzelhandel



<sup>2</sup> nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2024, <sup>3</sup> Immobiliengrundvermögen per 31. Dezember 2024

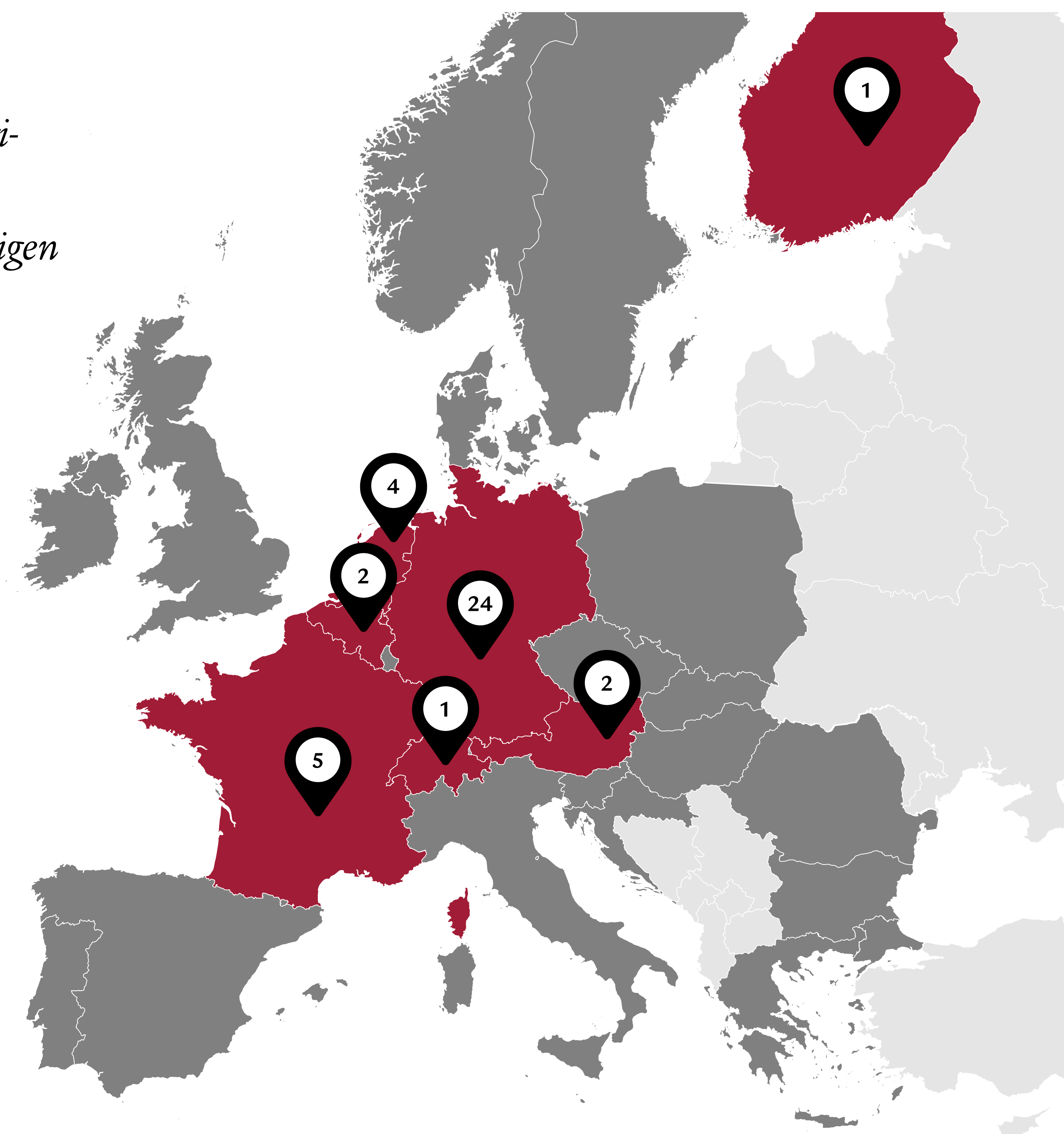
## Geografische Verteilung<sup>4</sup>



Deutschland	56,0 %
Österreich	11,0 %
Niederlande	9,7 %
Frankreich	7,9 %
Belgien	7,4 %
Schweiz	6,4 %
Finnland	1,6 %

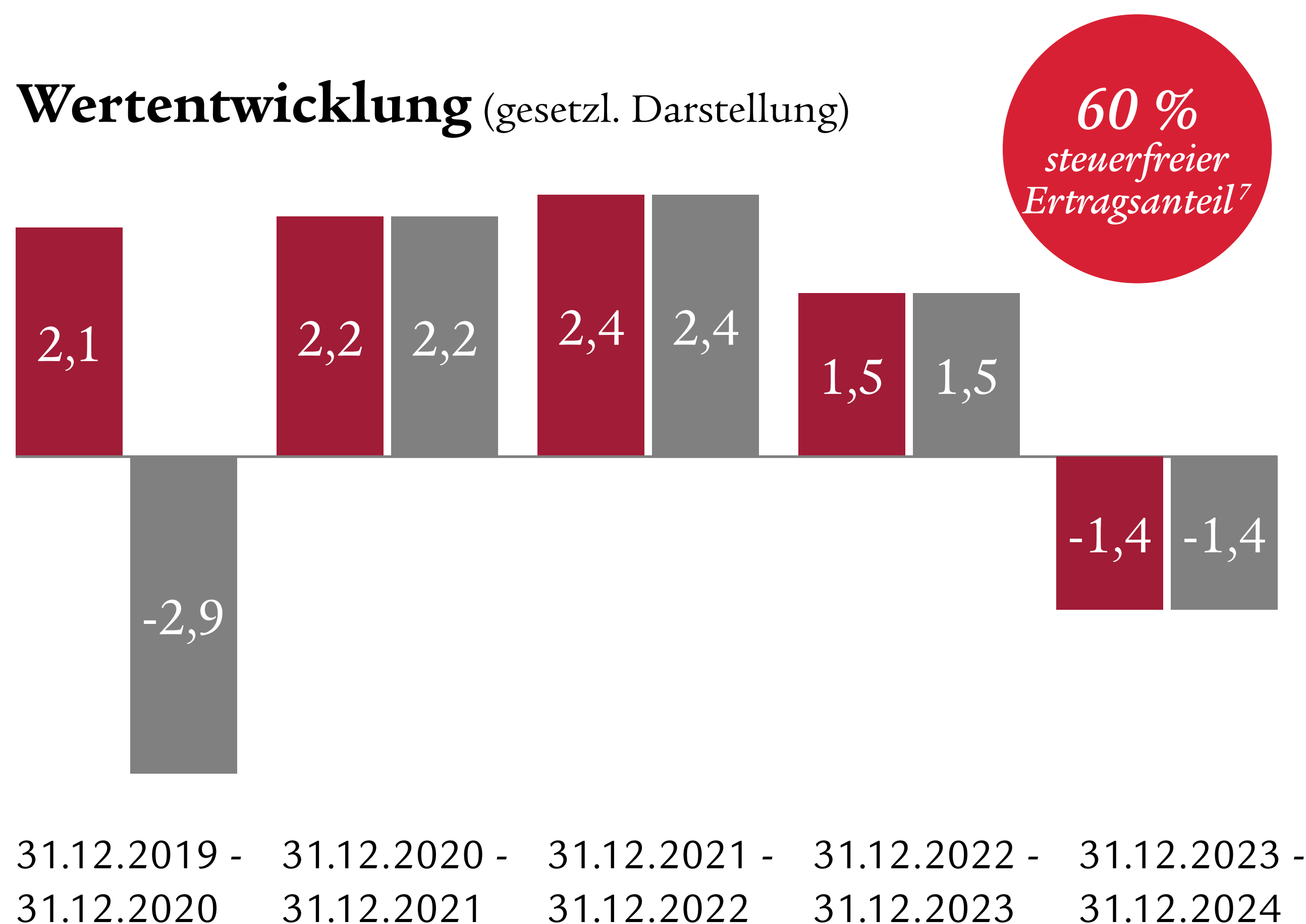
## Investitionsländer

- *Investitionsländer*
- *Perspektivische Investitionsmärkte*
- 📍 *Immobilien im jeweiligen Investitionsland*



<sup>4</sup> nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2024

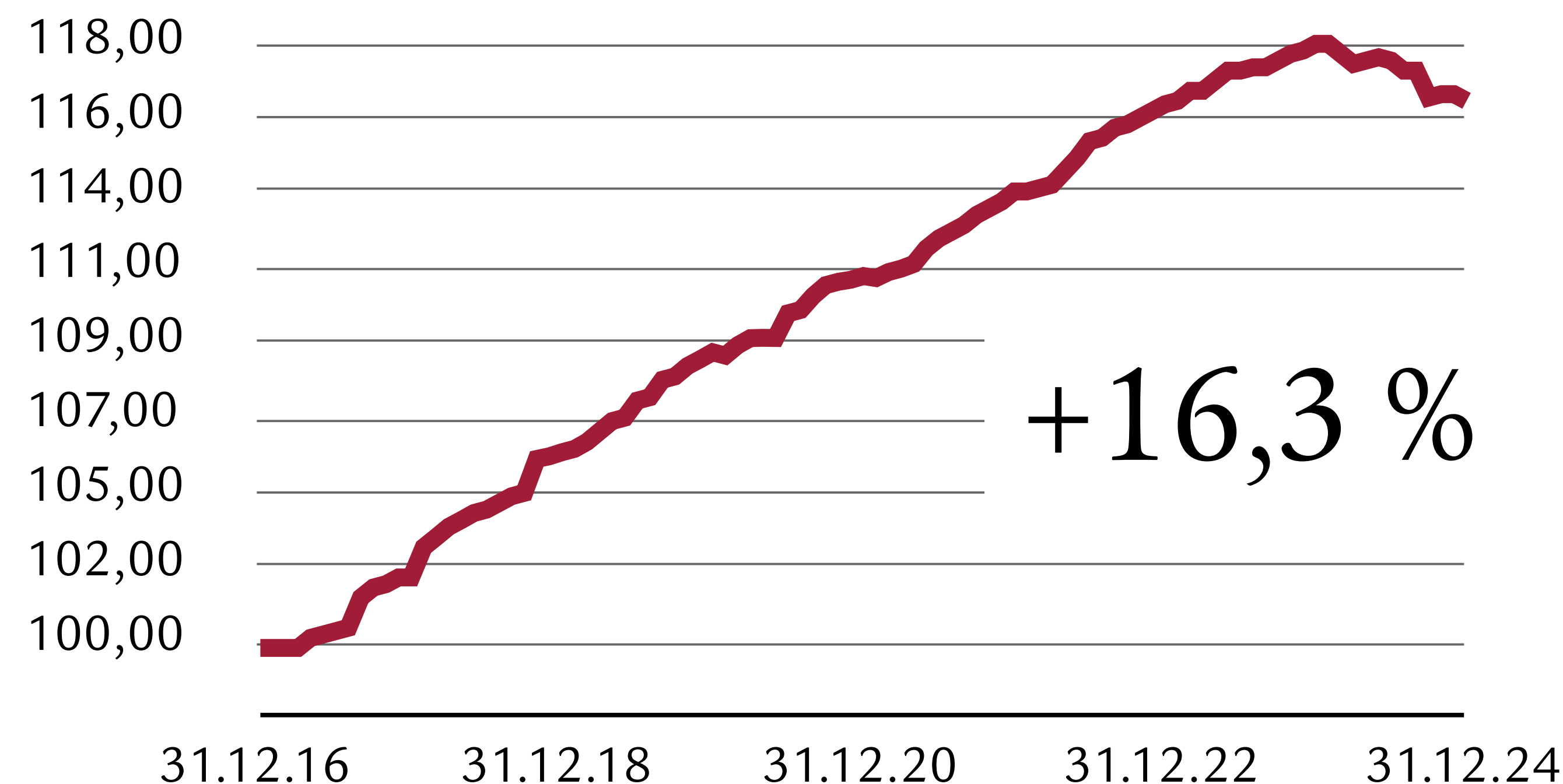
### Wertentwicklung (gesetzl. Darstellung)



■ Wertentwicklung brutto in %<sup>5</sup> ■ Wertentwicklung netto in %<sup>6</sup>

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

### Wertentwicklung<sup>8</sup> seit Fondsaufgabe (indexiert)



#### Gut zu wissen

- 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

<sup>5</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt). <sup>6</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. <sup>7</sup> Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern. <sup>8</sup> Indexierte Wertentwicklung seit Fondsaufgabe (22.12.2016, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt).

## Auszug aus unserem Immobilienportfolio



**Gesundheit**



*DOREA Familie,  
Berlin*



**Wohnen**



*Lee Towers,  
Rotterdam*



**Büro**



*Rue Copernic,  
Paris*



**Einzelhandel**



*EDEKA,  
Biberach an der Riß*



*Vaartkom,  
Leuven*



*Lessinghöfe,  
Neu Wulmstorf*



*Zentrum Rennweg,  
Wien*



*Fachmarktzentrum,  
Flensburg*





## Über Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über mehr als 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Wert-erhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvol-ler Umgang mit Risiken.

### Das zeichnet uns aus

*Ein führender Immobilienmanager  
in Europa<sup>9</sup>*

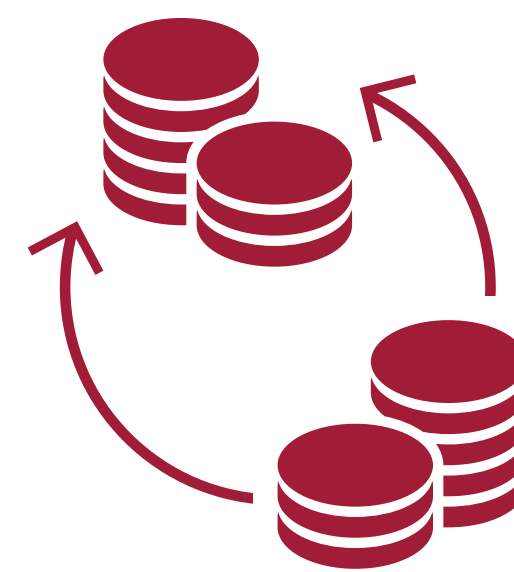
*Aktive Übernahme von Verantwortung  
Mitgestaltung von Umwelt und  
Gesellschaft*

*Risikobasierte Anlagephilosophie  
seit mehr als 165 Jahren*

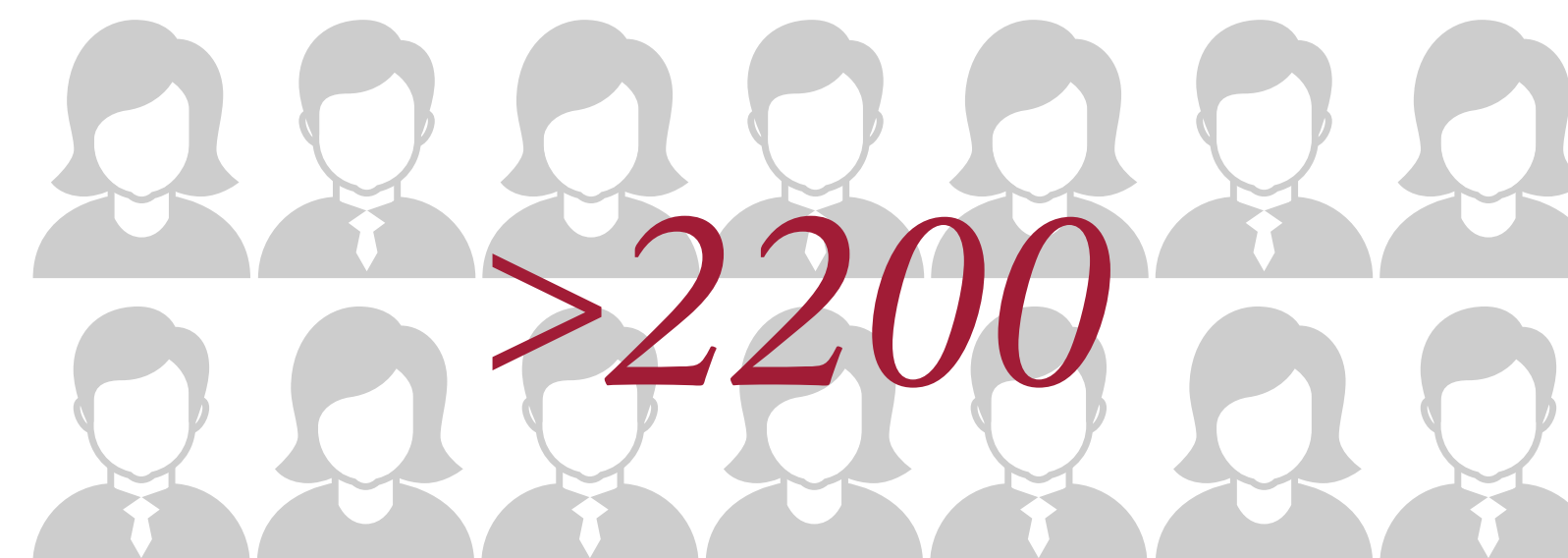
### Transaktionsvolumen Immobilien (in EUR Mrd.)

6,6

(Durchschnitt  
2021, 2022, 2023)

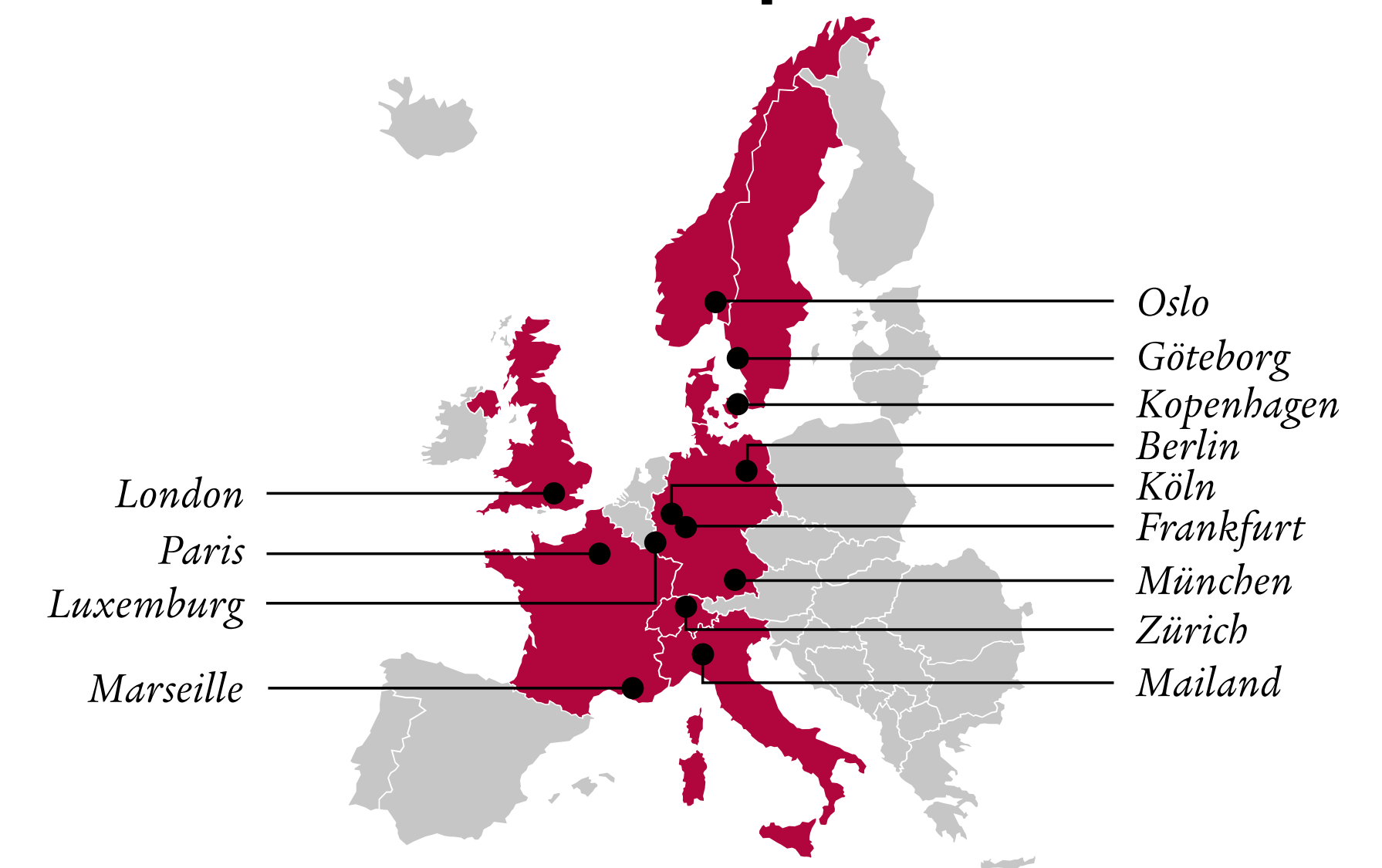


### Mitarbeitende



Swiss Life Asset Managers ist einer von Europas größten Immobilien-Asset-Managern mit aktuell 112,7 Mrd. EUR<sup>10</sup> Immobilien-Anlagen.

### Starke Präsenz in Europa



26 Standorte in Europa

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

<sup>9</sup> #1 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2023 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2024

<sup>10</sup> Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2024

# 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 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](http://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](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>11</sup>	1,25 %
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR) <sup>12</sup>	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) <sup>13</sup>

*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>11</sup> *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.*

<sup>12</sup> *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.*

<sup>13</sup> *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.*

*Abonnieren  
Sie unseren  
Newsletter*



*Im monatlichen Living + Working Newsletter erhalten Sie exklusive Produktinsights, entdecken ausgewählte Immobilien-Porträts und bekommen einen einzigartigen Einblick in Markt- und Researchhintergründe.*



## Weiterführende Links

Wir unterstützen Sie gern mit weiteren Informationen und Arbeitsmaterialien, die Sie auf unserer Webseite finden.



*Im Downloadcenter finden Sie alle wichtigen Publikationen und Werbeunterlagen für den Living + Working:*

*Downloadcenter*



*Themen die Sie bewegen: interessante Interviews, Immobilienporträts und Wissenswertes rund um Immobilieninvestments geben umfassende Einblicke.*

*Blog*



*Sie möchten die Fondsimmobilien näher kennenlernen? Auf unserer Webseite finden Sie eine aktuelle Übersicht aller Fondsobjekte.*

*Unsere Immobilien*



*In unserer Mediathek stehen Ihnen vielfältige anschauliche und kurzweilige Produkt- und Erklärfilme zur Verfügung.*

*Mediathek*



# *Wir unterstützen Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*

*Dies ist eine Marketing-Anzeige. Swiss Life Asset Managers ist der Markenname, unter dem die Swiss Life Asset 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 Basisinformationsblatt 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](http://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](mailto: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.*

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH*

*Darmstädter Landstraße 125  
60598 Frankfurt  
Tél. +49 69 2648642 123  
Fax +49 69 2648642 499*

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

# *Auszug aus dem Portfolio*

*DOREAFamilie Berlin (Gesundheit), Seehofstraße 12, 14169 Berlin*

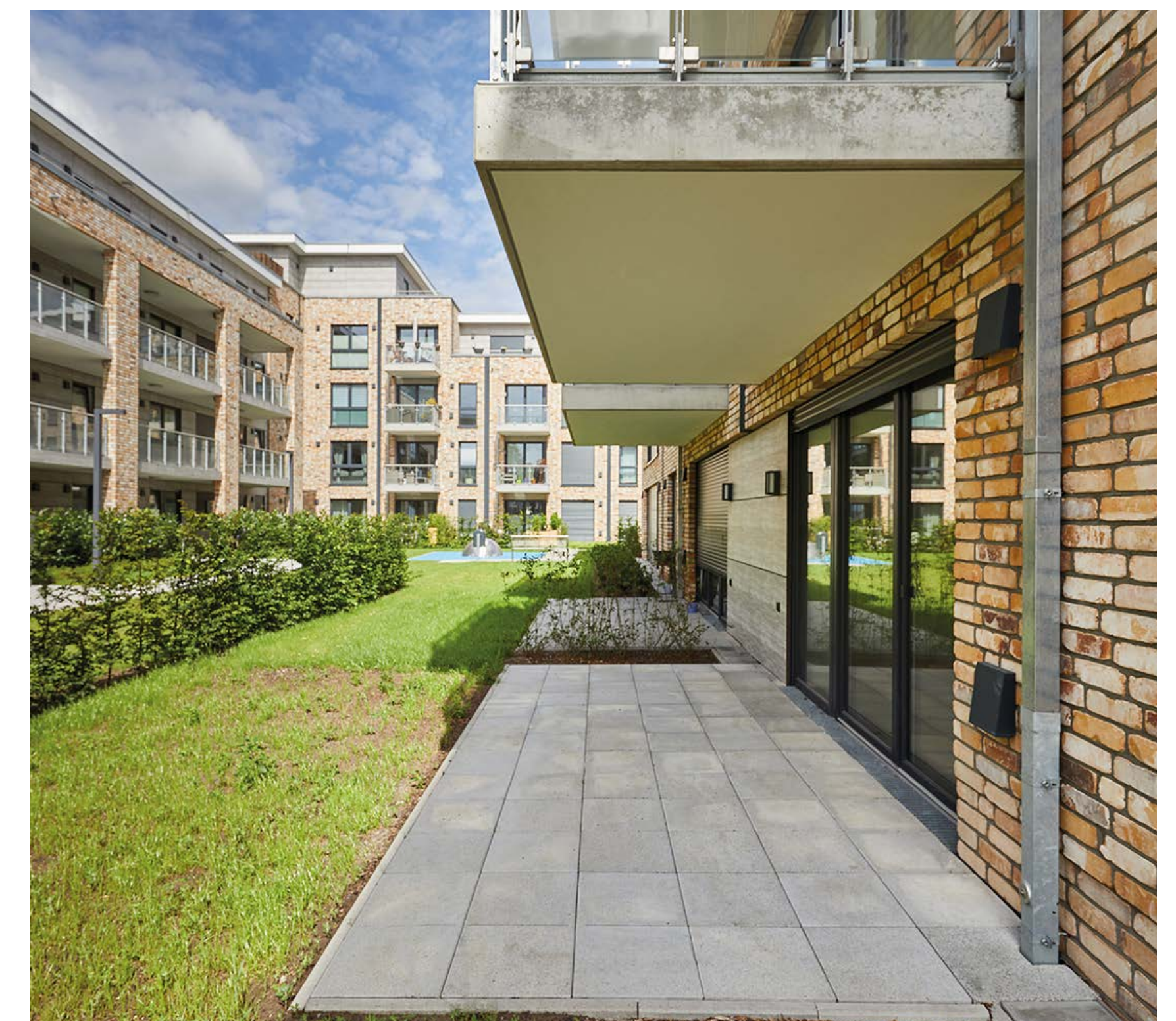
Das großzügige DOREAFamilie Berlin, in der Seehofstraße, liegt im Berliner Stadtteil Zehlendorf und somit in einem der beliebtesten Wohnbezirke der Hauptstadt.





*Lessinghöfe (Wohnen), Fritz-Reuter-Straße 25, 21629 Neu Wulmstorf*

Die „Lessinghöfe“ in Neu Wulmstorf im südwestlichen Speckgürtel Hamburgs sind ein Wohnobjekt mit 139 Wohneinheiten, 128 Tiefgaragen-Stellplätzen und 28 Außenstellplätzen.



## EDEKA (Einzelhandel, Büro und Wohnen), Telawiallee 4, 88400 Biberach an der Riß

Inmitten eines Neubaugebietes gelegen verfügt die 3.316 m<sup>2</sup> große Liegenschaft über einen EDEKA Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss sowie Wohn- und Büroflächen in den Obergeschossen.



## Fachmarktzentrum Flensburg (Einzelhandel), Hochfelder Landstraße 11-13, 24943 Flensburg

Mit seiner verkehrsgünstigen Lage inmitten zweier Wohngebiete und einem Neubaugebiet sowie der Nähe zur Flens-Arena und dem Campusareal der Europa-Universität profitiert das Fachmarktzentrum von einer hohen Kundenfrequenz und Nachfrage.



📍 *Frankreich*

*Rue Copernic (Büro), 44 Rue Copernic, 75116 Paris*

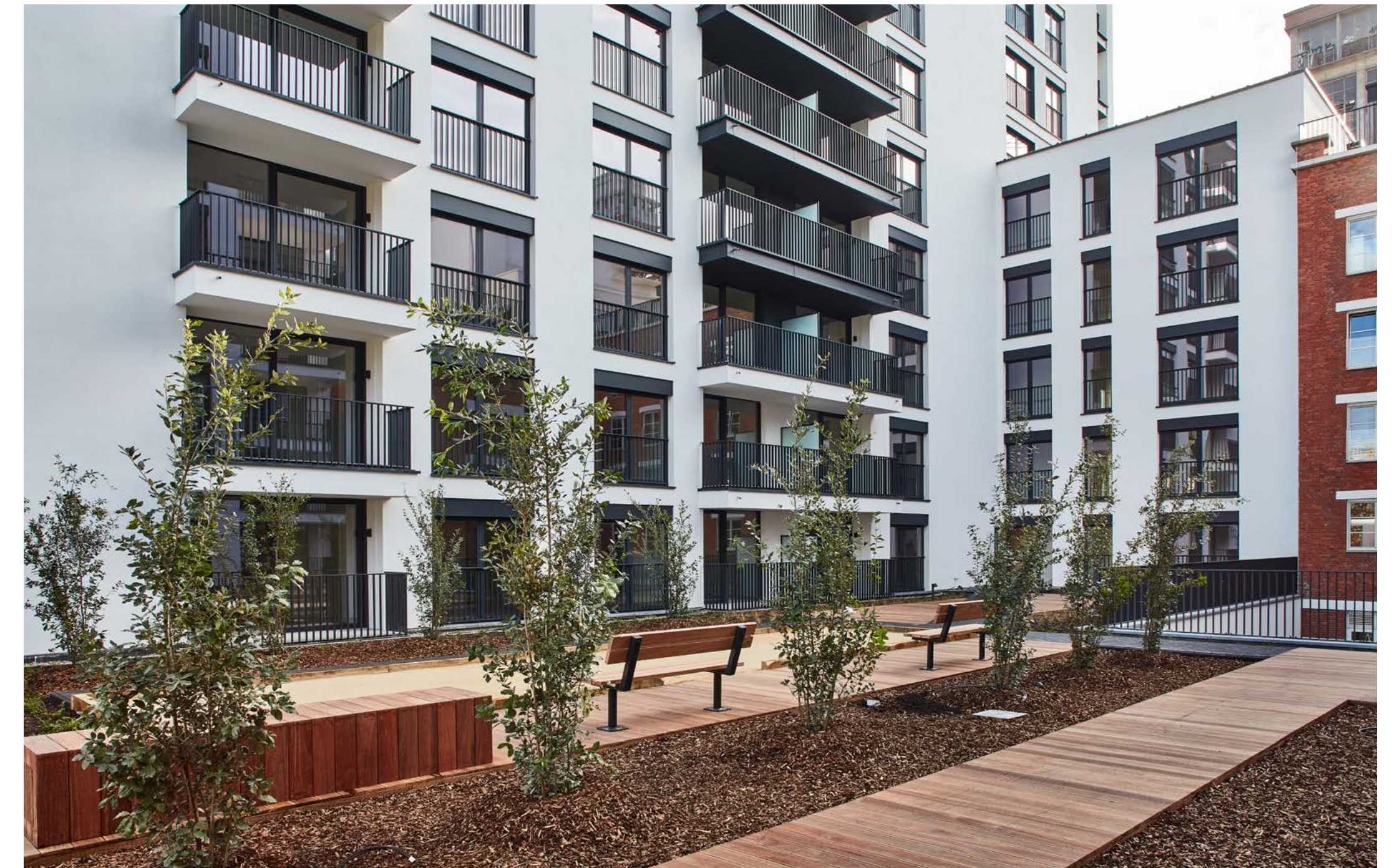
1.829 Quadratmeter bieten viel Platz für reichlich Bürofläche, besonders nach einer kürzlichen Renovierung bieten die Etagen einen modernen und hochwertigen Standard.



📍 Belgien

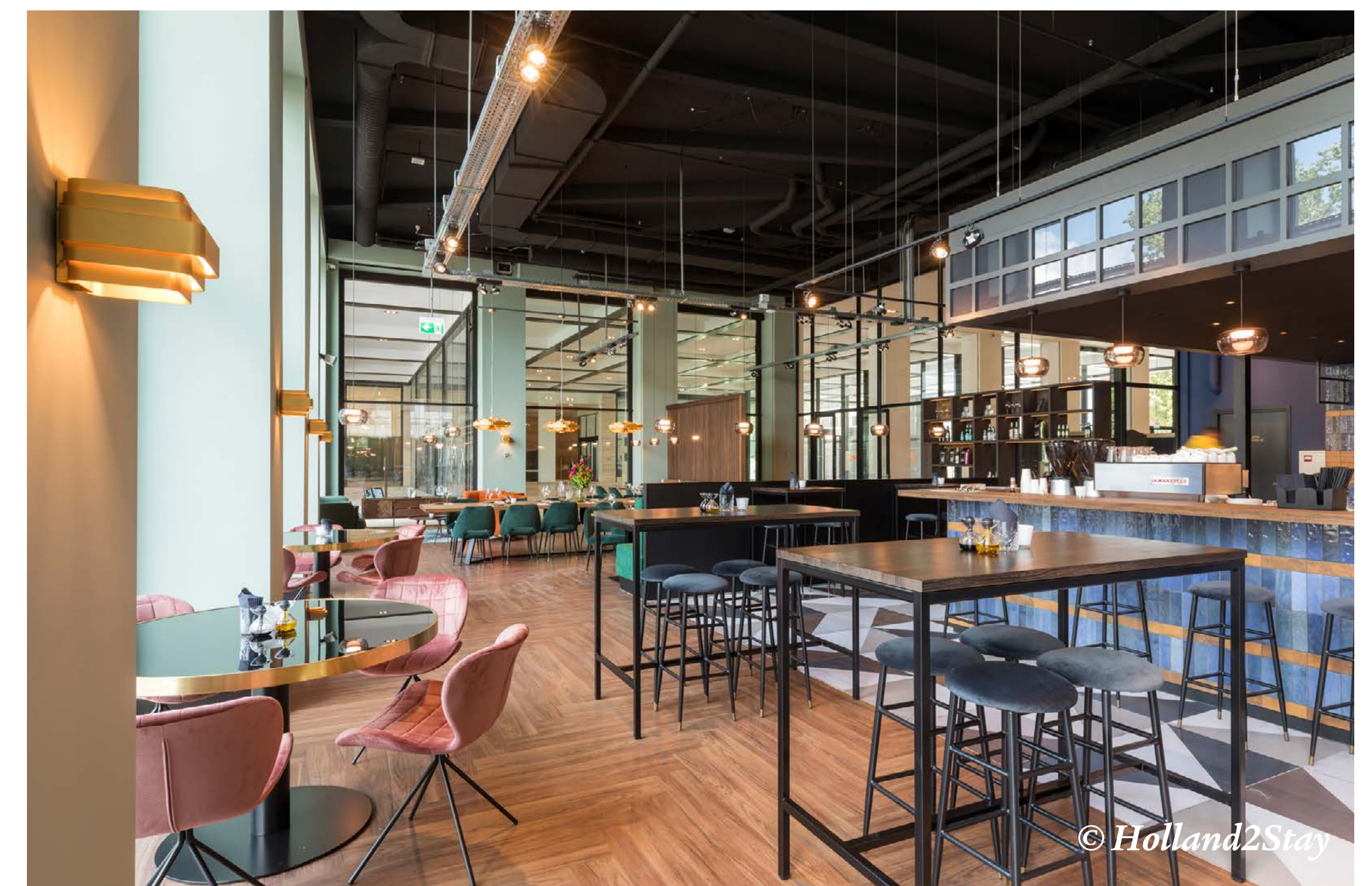
*Vaartkom (Gesundheit), Vaartkom 45/47, 3000 Leuven*

In prominenter Lage am nördlichen Ende der Leuener Altstadt ist an der Vaartkom, einem ehemaligen Binnenschifffahrtskanal, ein Seniorenwohnheim mit 111 Apartments entstanden.



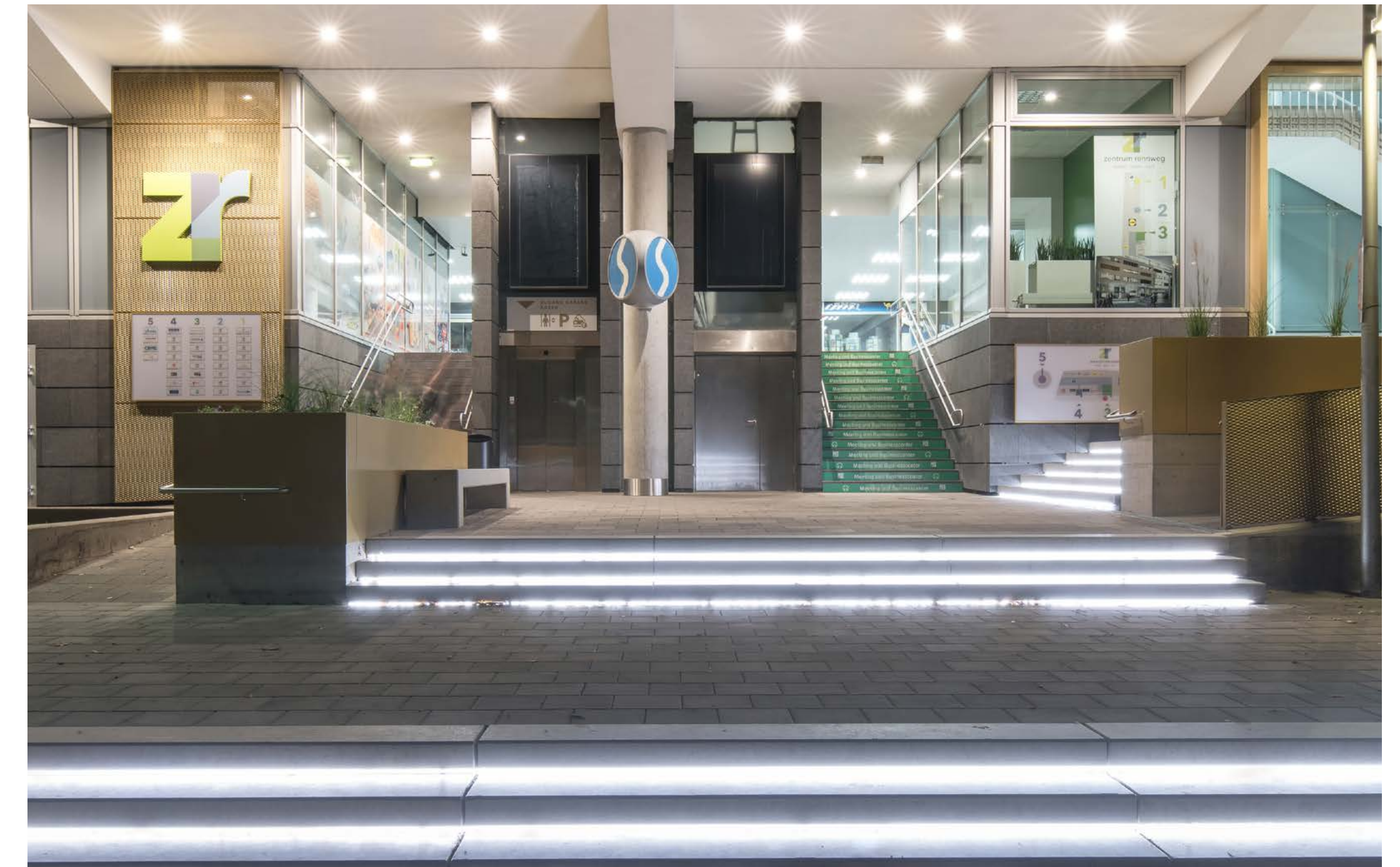
*Lee Towers 1 (Wohnen), Galvanistraat 199, 3029 AD Rotterdam*

Die „Lee Towers“ prägen das Stadtbild Rotterdams. Das Bestandsobjekt „Lee Towers 1“ wurde 1975 entworfen und ursprünglich als Büroobjekt erbaut.



## Zentrum Rennweg (Büro/Einzelhandel), Ungargasse 64-66, 1030 Wien

Das Zentrum Rennweg befindet sich im innerstädtischen dritten Gemeindebezirk Wiens unweit des berühmten Belvederes und des Botanischen Gartens.



Laden Sie die digitale Beratungsunterlage  
direkt auf Ihre Geräte:

<https://www.livingandworking.de/service/sonstiges/digitale-beratungsunterlage> >

