

*Produktinformation*



**SwissLife**  
Asset Managers



## Swiss Life REF (DE) European Living

*Offener Immobilienfonds Wohnen –  
Partnerangebot im exklusiven  
Vertrieb der Deka*

# Immobilien mit Perspektive – ergänzen Sie Ihr Portfolio mit Wohnimmobilien

Der offene Immobilienfonds «Swiss Life European Living» punktet mit einer innovativen und zukunftsfähigen Anlagestrategie. Er setzt neue Maßstäbe und fokussiert Trends, die den Immobilienmarkt der Zukunft bestimmen. Dabei berücksichtigt er die Urbanisierung und den demografischen Wandel als treibende Kräfte, die in den kommenden Jahren über Wert und Entwicklung von Immobilien mitentscheiden.



*Mühlental, Flensburg*



Der Wohnfonds geht auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Metropolregionen und attraktiven Ballungsräumen ein und investiert ausschließlich in Immobilien, die den Anforderungen der Zukunft gerecht werden.



*Seehausener Allee, Leipzig*



*Bahnhofstraße, Berlin*

## **Der European Living richtet sich an Anleger mit:**

- geringer bis mittlerer Risikobereitschaft
- geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung
- mittel- bis langfristigem Anlagehorizont
- dem Ziel Vermögensaufbau/Vermögensoptimierung

*Hinweis: Der Fonds wird aktiv gemanagt und bezieht sich nicht auf einen Index oder Vergleichswert*

# Zielsetzung



*Nachtigallenstraße, Köln*



Aufgrund seiner zukunftsweisenden Strategie ist der Fonds gleichermaßen innovativ wie wertorientiert. Ziel des «Swiss Life European Living» ist es, langfristige, stabile Erträge zu erwirtschaften und verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen.



*Lange-Feld-Straße, Hannover*



«Der Offene Immobilienfonds European Living investiert in bezahlbaren Wohnraum. Als Swiss Life Asset Managers achten wir auf Investments, die uns eine stabile und dennoch attraktive Rendite sichern.»

Viktoria Hoffmann  
Fondsmanagerin  
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

# Europas Metropolregionen im Fokus



*Galvanistraat, Rotterdam*

Der Anlagefokus berücksichtigt die steigende Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Metropolregionen und attraktiven Ballungsgebieten mit positiver demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen und einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet.

Die Objekte des «Swiss Life European Living» stehen für bezahlbaren, adäquaten Wohnraum in dynamisch wachsenden urbanen Regionen. Eine gute Infrastruktur, die Verfügbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, aber auch die Attraktivität des städtischen Lebens ziehen die Menschen besonders an.



*Friedrichstraße, Linz*

Neben den klassischen Wohnformen werden auch moderne Wohnformen, wie Mikroapartments, Service-, Senioren- und Studenten-Wohnen berücksichtigt. Diese modernen Wohnformen bieten in dicht besiedelten urbanen Zentren kompakten und bezahlbaren Wohnraum für alle Lebensphasen - von Studenten, über Berufspendler und Expats, bis hin zu Senioren.

Der Swiss Life REF (DE) European Living ist ein offener Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland mit Schwerpunkt Wohnimmobilien in Europa. Er wird von Swiss Life Asset Managers aufgelegt und verwaltet. Der Vertrieb erfolgt exklusiv über die Deka.

# Die Erfolgsfaktoren



## Investition in Megatrends

Die Chancen der zunehmenden Urbanisierung und des demografischen Wandels nutzen.



## Investitionsfokus

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



## Investment

Investition in ein Immobilienportfolio mit Wohnimmobilien (u. a. Mehrfamilienhäuser und Wohnungsanlagen) im mittleren Marktsegment und mit guter Verkehrsanbindung.



## Nachhaltigkeit

Swiss Life Asset Managers stellt Nachhaltigkeit unternehmensweit in den Fokus.



## Erfahrung

Swiss Life Asset Managers ist einer von Europas größten Immobilien-Asset-Managern mit aktuell 100,9 Mrd. EUR Immobilienanlagen.<sup>1</sup>



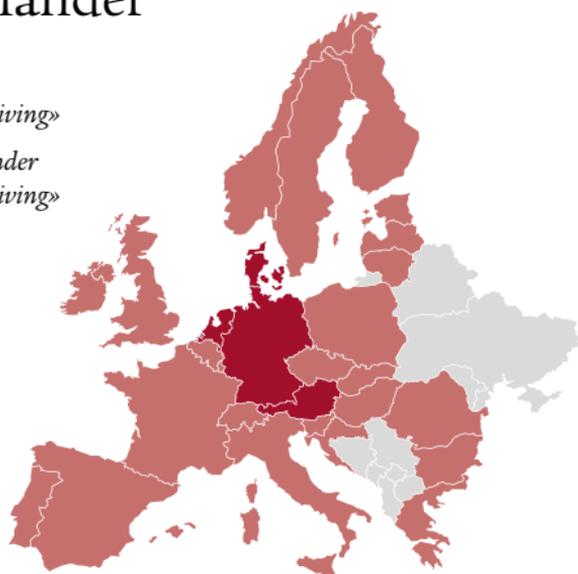
## Exklusiver Vertriebspartner

Der Vertrieb erfolgt exklusiv über die Deka.

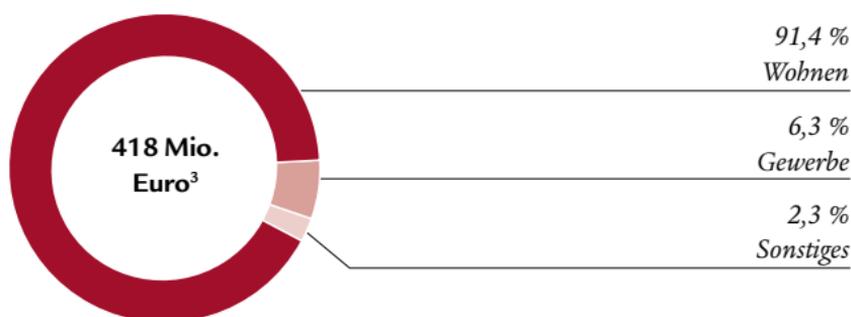
<sup>1</sup> Zahlen per 30. Juni 2021

## Investitionsländer

- Investitionsländer des  
«Swiss Life European Living»
- Mögliche Investitionsländer  
«Swiss Life European Living»



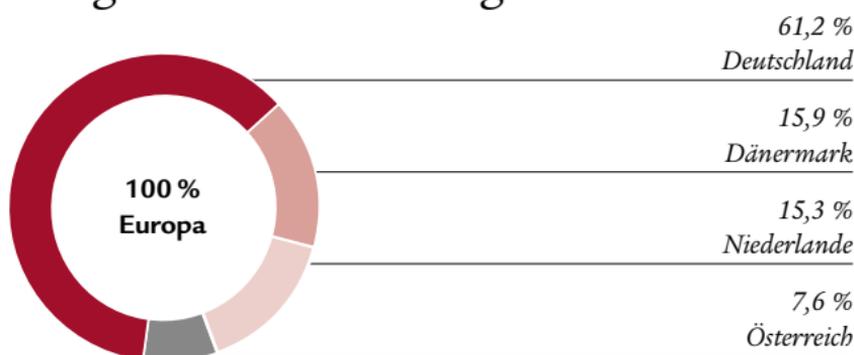
## Nutzungsarten nach Verkehrswerten<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Nutzungsarten nach Verkehrswerten per 30. September 2021

<sup>3</sup> Immobiliengrundvermögen per 30. September 2021

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



<sup>4</sup> Berechnet nach Verkehrswerten per 30. September 2021

## Über Swiss Life Asset Managers

**2.400**  
Angestellte

**22 Standorte**  
Starke Präsenz in Europa

**Führender  
Immobilien-Manager**  
in Europa<sup>5</sup>

**100,9 Mrd.**  
EUR REuMA<sup>6</sup>

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

**32 %**  
Investition in  
Wohnen

<sup>5</sup> INREV Fondsmanager-Umfrage 2021 (verwaltete Vermögen per 31.12.2020)

<sup>6</sup> Real Estate under Management and Administration per 30. Juni 2021

<sup>7</sup> Durchschnittlich 2018, 2019, 2020

# 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 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.european-living.de](http://www.european-living.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 Living
ISIN / WKN	DE000A2PF2K4 / A2PF2K
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	08. Oktober 2019
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Fondswährung	Euro
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,0 % auf Anteilspreis
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	jährlich
Steuerfreier Ertragsanteil <sup>8</sup>	60 %
Verwaltungsvergütung	derzeit 1,0 % auf NAV
TER (Total Expense Ratio) <sup>9</sup>	1,39 %
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR) <sup>10</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.*

*Der Vertrieb der Fondsanteile kann künftig eingestellt werden*

<sup>8</sup> Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern.

<sup>9</sup> Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 31. März 2021 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

<sup>10</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. Ihre Anlageentscheidung sollte daher nicht nur von Nachhaltigkeitsaspekten abhängen.

Weitere Informationen zum Portfolio erhalten Sie unter:  
**[www.deka.de/privatkunden/immobilienfonds](http://www.deka.de/privatkunden/immobilienfonds)**

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 2648642-123; Fax +49 69 2648642-499