



SwissLife  
Asset Managers

# Quartalsbericht

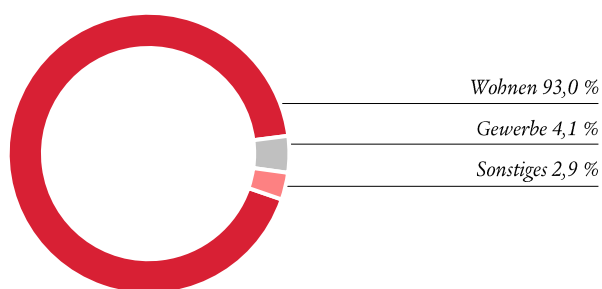
## Swiss Life REF (DE) European Living

September 2025 – Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingunterlage

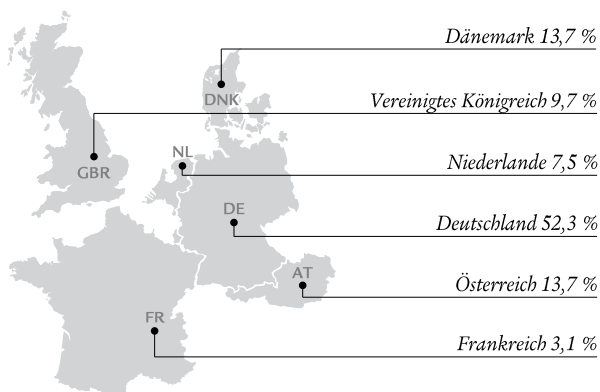
### Fondsportrait

Unsere Objekte des «Swiss Life European Living» stehen für bezahlbaren adäquaten Wohnraum und Investments in europäischen Metropolregionen und Ballungszentren, die seit Jahren von einer positiven demografischen Entwicklung profitieren. Eine gute Infrastruktur, die Verfügbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, aber auch die Attraktivität des städtischen Lebens ziehen die Menschen besonders an. Der Fonds richtet sich an mittel- bis langfristig orientierte Anleger mit einer geringen bis mittleren Risikobereitschaft zur Beimischung für ihr Portfolio.

### Nutzungsarten nach Verkehrswerten

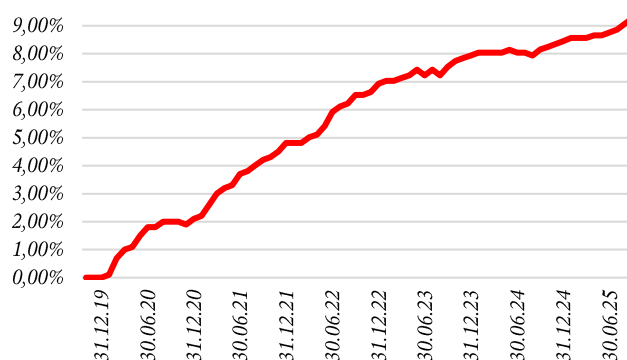


### Geografische Verteilung

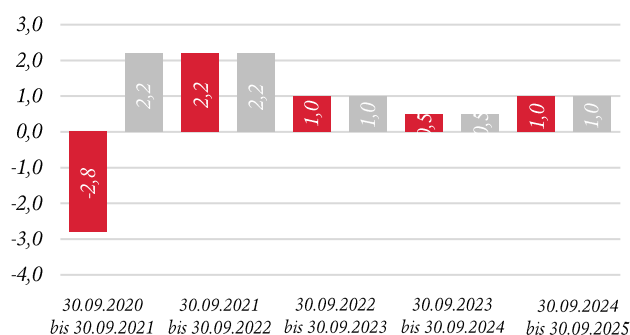


### Wertentwicklung

#### Wertentwicklung<sup>1</sup> seit Auflegung: 9,3 %



#### Wertentwicklung 30.09.2020 – 30.09.2025



Wertentwicklungen der Vergangenheit sind keine Gewähr für die Zukunft.

■ netto<sup>2</sup>  
■ brutto<sup>3</sup>

### Immobilienbeispiele



Ahornallee, Glienicke



Beckerstraße, Leipzig

<sup>1</sup>Indexierte Wertentwicklung seit Fondsauflegung (09.10.2019, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt); <sup>2</sup>Modellrechnung: Anlagebetrag von 5.000 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;

<sup>3</sup>Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt)

## Fondsportrait

|                                                                      |                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fondsname                                                            | Swiss Life REF (DE)<br>European Living                                                                                  |
| Fondsgesellschaft                                                    | Swiss Life Kapital-<br>verwaltungsgesellschaft                                                                          |
| Fondsart                                                             | Offener Immobilienfonds                                                                                                 |
| ISIN                                                                 | DE000A2PF2K4                                                                                                            |
| Währung                                                              | Euro                                                                                                                    |
| Fondaufgabe                                                          | 9. Oktober 2019                                                                                                         |
| Geschäftsjahr                                                        | 01. April bis 31. März                                                                                                  |
| Ausschüttungsdatum                                                   | September                                                                                                               |
| Laufende Kosten (TER) <sup>1</sup>                                   | 0,78 %                                                                                                                  |
| Verwaltungsvergütung p.a. <sup>2</sup>                               | derzeit 0,75% auf NAV, max. 1,5%                                                                                        |
| Fondsvermögen                                                        | 924.357.663,12                                                                                                          |
| Immobilienvermögen                                                   | 931.658.435,76                                                                                                          |
| Liquiditätsquote                                                     | 13,7 %                                                                                                                  |
| Volumen Fremdfinanzierung                                            | 167.488.882                                                                                                             |
| Finanzierungsquote                                                   | 18,0 %                                                                                                                  |
| Fremdwährungsquote                                                   | 0,88 %                                                                                                                  |
| Vermietungsquote <sup>3</sup>                                        | 96,2 %                                                                                                                  |
| Geschäftsjahresende                                                  | 31. März                                                                                                                |
| Ertragsverwendung                                                    | Ausschüttend                                                                                                            |
| DekaBank Depotverwahrfähig                                           | ja                                                                                                                      |
| Mindestanlagebetrag                                                  | 25 Euro                                                                                                                 |
| Kategorisierung nach Offen-<br>legungsverordnung (SFDR) <sup>4</sup> | Art. 8 Fonds                                                                                                            |
| Kategorisierung nach<br>aktueller DVO (EU)<br>2017/565 MiFID II-DVO  | Art. 2 Nr. 7 a + c (Mindestquote<br>ökologisch nachhaltiger Investitionen<br>und Berücksichtigung der PAI) <sup>5</sup> |

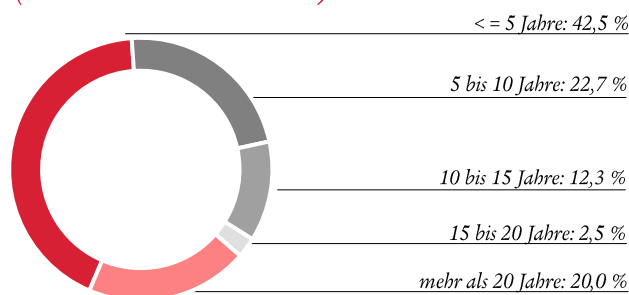
## Aktuelle Vermietung

Die Vermietungsquote des Fonds liegt per 30.09.2025 stabil bei 96,2% (Vorquartal 95,6%). Die Erstvermietung des Objekts in Saint-Louis konnte im September erfolgreich abgeschlossen werden.

## Transaktionen im letzten Quartal

| Verkäufe | Datum |
|----------|-------|
| -        | -     |

## Altersstruktur der Immobilien (nach Verkehrswerten)



## ESG-Kriterien



### Ökologisch

Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios



### Sozial

Förderung sozialer Inklusion durch Zurverfügungstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum



### Governance

Erhöhung der Transparenz durch Teilnahme an externen Ratings

Der Swiss Life REF (DE) European Living 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 und c) geeignet.

<sup>1</sup>Bei der hier angegebenen Kostenquote handelt es sich um eine Schätzung, da noch keine ausreichenden historischen Daten vorliegen. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften; <sup>2</sup>Die Verwaltungsvergütung enthält eine Vergütung für den Vertrieb (Vertriebsvergütung); <sup>3</sup>Berechnung in % der Jahresnettosollmiete; <sup>4</sup>Der Swiss Life European Living 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. Ebenso tätigt der Fonds ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinn des Art. 3 der Verordnung (EU) 2020/852 und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) gemäß Art. 7 Verordnung (EU) 2019/2088; <sup>5</sup>PAI sind die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 Verordnung (EU) 2019/2088. 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. 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.

## 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.

## Kontakt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Darmstädter Landstraße 125  
60598 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 2648642-123

Fax +49 69 2648642-499

E-Mail: [info-europeanliving@swisslife-am.com](mailto:info-europeanliving@swisslife-am.com)

Weitere Informationen erhalten Sie unter

[www.european-living.de](http://www.european-living.de)

[www.deka.de/privatkunden/immobilienfonds](http://www.deka.de/privatkunden/immobilienfonds)

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter

[www.european-living.de](http://www.european-living.de)

### Keine Anlageberatung

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter [www.european-living.de](http://www.european-living.de)

Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und den Fonds Swiss Life REF (DE) European Living. 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 beigelegt sind sowie der jeweils letzte Jahresbericht und ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Living stehen in deutscher Sprache auf der Homepage [www.european-living.de](http://www.european-living.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, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main zur Verfügung.

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



SwissLife  
Asset Managers