

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.



Swiss Life REF (DE) European Living
WKN: A2PF2K / ISIN: DE000A2PF2K4
Kapitalverwaltungsgesellschaft:
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
(nachfolgend die „KVG“).
Die KVG gehört zur Swiss Life Gruppe.

Ziele und Anlagepolitik

Das offene Immobilien-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living (nachfolgend der „Fonds“) strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung an, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien aufzubauen. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird.

Um dies zu erreichen, muss der Fonds zu mehr als 50 % seines Wertes aus in Europa gelegenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften bestehen. Er erwirbt hauptsächlich Immobilien mit der Nutzungsart Wohnen, als Beimischung auch gewerblich oder gemischt genutzte Immobilien. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien darf der Fonds auch Grundstücke für eigene oder in Auftrag gegebene Projektentwicklungen erwerben. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften dem Fondsmanagement. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.

Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Risiko der Rücknahmeaussetzung/Liquiditätsrisiken:

Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KVG die Anteilrücknahme aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös. Dieser Erlös kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Risiken aus der Rückgabe-/Mindesthaltefrist:

Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert, nämlich nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist reagieren. Während der Mindesthaltefrist bzw. Rückgabefrist

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente erwirbt, müssen diese mindestens über eine Schuldnerstufung „Investment-Grade“ verfügen, also eine Bewertung der Kreditwürdigkeit des Ausstellers oder Schuldners mit gut oder sehr gut durch eine Rating-Agentur. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Derivatgeschäfte werden ausschließlich eingesetzt, um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Währungskursen oder Zinssätzen abhängt.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern. Die Erträge des Fonds werden an die Anleger ausgeschüttet.

Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der KVG börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Eine Rückgabe ist nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Ein Rücknahmeabschluss wird nicht erhoben.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

Immobilienrisiken:

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen, Marktänderungen, Baumängeln oder Altlasten sinken. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus den Immobilien beeinflussen. Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden als zunächst angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort, oder nicht zu dem bei Baubeginn angenommenen Mietpreis vermietet werden.

Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften:

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich neben den Immobilienrisiken insbesondere Risiken aus der Gesellschaftsform oder aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Risiken aus fremd-finanzierten Immobilien:

Werden Immobilien des Fonds fremdfinanziert, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Risiken bei Fondsauflösung:

Abhängig von der Marktentwicklung kann die KVG künftig die Verwaltung des Fonds kündigen; der Fonds wird dann durch Verkauf

aller Vermögensgegenstände aufgelöst. Die Entscheidung über die Kündigung liegt im alleinigen Ermessen der KVG. Es besteht das Risiko, dass beim Abverkauf der Immobilien nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht.

Geht nach Kündigung des Verwaltungsrechts ein Rest-Immobilienportfolio auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, kann es ggf. nur zu weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden. Bei einer Fondsauflösung trägt der Anleger außerdem das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge	5,00 % 0 %
------------------------------------	---------------

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten	1,36 %
-----------------	--------

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Gebühren bei An- /Verkauf von Immobilien	1,50 % des Ankaufs- /Verkaufspreises
Gebühren bei Umbau von Immobilien	1,50 % der Baukosten
Gebühren bei Projektentwicklungen	3,00 % der Baukosten
Erfolgsabhängige Gebühr:	25 % des Betrages, um den Anteilwert den Endwert der letzten fünf Geschäftsjahre übersteigt, wenn Anteilwert im letzten Jahr mind. 3 % gestiegen ist, höchstens aber 1 % des Fondsvermögens.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei der für Sie zuständigen Vertriebsstelle erfragen. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung, da bei Auflage des Fonds

noch keine historischen Daten vorliegen. Die laufenden Kosten beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt «Kosten».

Frühere Wertentwicklung

Es liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine Wertentwicklung der Vergangenheit darstellen zu können.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Der Fonds wurde 2019 aufgelegt.

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt. Den Verkaufsprospekt, den Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage www.european-living.de.

Dort sind auch Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen stellt Ihnen die KVG die Informationen kostenlos in Papierform zu Verfügung.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 23.08.2019.