



SwissLife
Asset Managers

*Swiss Life REF (DE)
European Living*

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

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Der Swiss Life REF (DE) European Living auf Erfolgskurs

Die Anlagestrategie des offenen Immobilienfonds «Swiss Life European Living» geht auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Metropolregionen und attraktiven Ballungsräumen ein. Mit diesem klaren Investitionsfokus kann der Fonds insbesondere vom Megatrend Urbanisierung profitieren.

Klassisches Wohnen

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.

ESG-Kriterien



Ökologisch

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch
- Reduzierung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase
 - 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



Angerstraße, Schönefeld

Der Fonds richtet sich an mittel- bis langfristig orientierte Anleger mit einer geringen bis mittleren Risikobereitschaft zur Beimischung für ihr Portfolio.

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 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 112,2 Mrd. Euro Immobilienanlagen.¹



Exklusiver Vertriebspartner

Der Vertrieb erfolgt exklusiv über die Deka.

¹ Zahlen per 31. Dezember 2022



248, The Quays, Manchester



Moderne Wohnformen

Moderne Wohnformen, wie Seniorenwohnen, studentisches Wohnen und Serviceapartments, werden im «Swiss Life European Living» besonders berücksichtigt. Demografischer Wandel und dicht besiedelte urbane Zentren steigern die Nachfrage nach bezahlbarem Lebensraum für mehrere Zielgruppen – von Studenten über Berufspendler, bis hin zu Expats.

Urbanes Wohnen – Europas Metropolregionen im Fokus

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf «Winning Cities» in europäischen Metropolregionen und attrakti-

ven Ballungsgebieten mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen und einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet.

Die Kapitalanlagen beziehen sich dabei auf moderne Immobilien mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und bieten in dicht besiedelten Zentren und Ballungsräumen bezahlbaren und flexiblen Wohnraum, wie zum Beispiel die möblierten Apartments im «Lee Towers» im Rotterdamer Hafenviertel.



Müblental, Flensburg

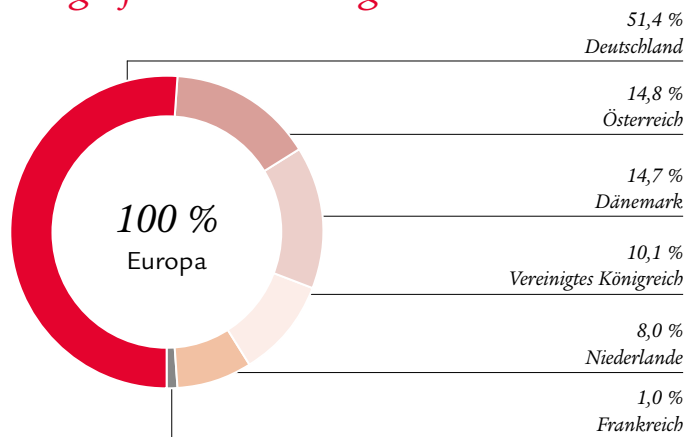


Nutzungsarten nach Verkehrswerten⁶



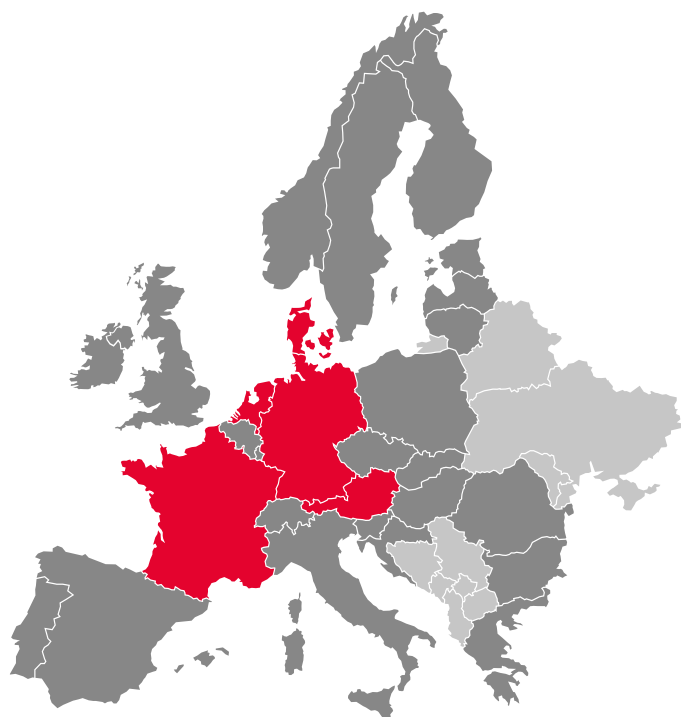
⁶ Nutzungsarten nach Verkehrswerten per 30. Juni 2023

Geografische Verteilung⁷



⁷ Berechnet nach Verkehrswerten per 30. Juni 2023

Investitionsländer



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

Über Swiss Life Asset Managers

Ein führender Immobilien-Manager

in Europa⁸

30 % **112,2 Mrd.**

Investition in Wohnen Euro REuMA⁹

24 Standorte

Starke Präsenz in Europa

2.100 **7,5 Mrd.**

Angestellte Euro Transaktionsvolumen Immobilien¹⁰

⁸ INREV Fondsmanager-Umfrage 2022 (verwaltete Vermögen per 31.12.2021)

⁹ Real Estate under Management and Administration per 31. Dezember 2022

¹⁰ Durchschnittlich 2020, 2021, 2022

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 zwölf 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 zwölfmonatigen 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 es 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.



Frederiksberg, Dänemark



Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Der Kauf von Anteilen an Investmentvermögen erfolgt immer ausschließlich auf Grundlage der im Zeitpunkt des Erwerbs jeweils aktuellen Verkaufsunterlagen des jeweiligen Investmentvermögens. Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind das Basisinformationsblatt, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte Jahresbericht sowie ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen stehen kostenlos in Papierform zur Verfügung und können unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com bezogen werden. Darüber hinaus stehen sie bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und bei den Zahlstellen zur Verfügung.

Fondsdaten auf einen Blick

Kapitalverwaltungs- gesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH
Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Living
ISIN / WKN	DE000A2PF2K4 / A2PF2K
Fondsart	offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	8. Oktober 2019
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Fondswährung	Euro
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,0 % auf Anteilspreis
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	jährlich
Steuerfreier Ertragsanteil ¹²	60 %
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,5 %, derzeit 0,5 % auf NAV
TER (Total Expense Ratio) ¹³	1,45 %
Kategorisierung nach Offen- legungsverordnung (SFDR) ¹⁴	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) ¹⁵
Mindestquote taxonomie- konformer Investitionen ¹⁵	5%



Simmeringer Hauptstraße, Wien

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.

¹² Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern.

¹³ Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 31. März 2022 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobiliengesellschaften.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2648642-123
Fax: +49 69 2648642-499
E-Mail: kontakt-kvg@swisslife-am.com

Weitere Informationen zum Portfolio erhalten
Sie unter:
www.european-living.de
www.deka.de/privatkunden/immobilienfonds