



Quartalsbericht Swiss Life REF (DE) European Living

März 2022 – Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingunterlage

Swiss Life European Living* auf einen Blick

Geeignet für				
Portfolio 1	Portfolio 2	Portfolio 3	Portfolio 4	Portfolio 5
✓	✓	✓	✓	
Haltedauerempfehlung in Jahren				
		3		

Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 3 Jahren und länger.

Ziele und Anlagepolitik

Der Immobilienfonds Swiss Life European Living strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung an, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien der Nutzungsart Wohnen aufzubauen. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird.

Swiss Life European Living eignet sich für

langfristig orientierte Anleger. Der European Living bietet die Möglichkeit, nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein europäisch gestreutes Wohnimmobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie in Projektentwicklungen und im Bau befindliche Objekte zu investieren.

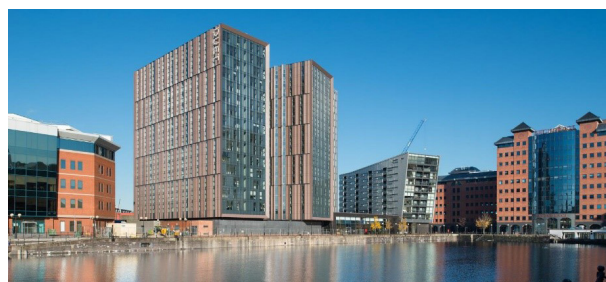
Ausgewählte Fonds-Highlights im Überblick

Im ersten Quartal konnten zwei Immobilien angekauft werden, eine weitere Immobilie in Aarhus und ein Objekt in Manchester-Salford. Der Markteintritt in UK ist damit erfolgt und der Fonds somit in fünf Ländern investiert. Des Weiteren sind die Immobilien in Dresden, Mainz und Aarhus in den Fonds übergegangen. Das Immobilienvermögen ist im Vergleich zu Q4/21 um 215 Mio EUR auf 700 Mio EUR angestiegen. Manchester befindet sich im Nordwesten von England und ist der zweitbevölkerungsreichste Ballungsraum des Vereinigten Königreichs mit 2,7 Mio. Einwohnern. Salford ist bekannt für seine Architektur, Kultur, Medi-

enverbindungen, wissenschaftlichen und technischen Leistungen und Sportvereine. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Salford Quays und ist nur 15 Minuten vom Stadtzentrum Manchesters entfernt, sowie nahe der MediaCity, einem Medien-, Digital- und Technologiezentrum, das von der BBC geleitet wird und dessen Größe sich im nächsten Jahrzehnt verdoppeln soll.

Marktentwicklung auf einen Blick

Das politisch und ökonomisch prägende Ereignis im ersten Quartal 2022, der Beginn des Krieges in der Ukraine, verbunden mit dem weiteren Anstieg der Energiepreise, beginnt Einfluss auf die Wohnungsmärkte zu nehmen. Beispiele sind die steigenden Nebenkosten oder der Wohnraumbedarf der Flüchtlinge in den Ankunftsändern. Am Wohninvestmentmarkt blieb die Nachfrage der Investoren hoch, vor allem nach Projektentwicklungen, getrieben durch Verfügbarkeit sowie ESG-Anforderungen. Die Transaktionsvolumen in Europa (15,9 Mrd. EUR) bzw. Deutschland (4,1 Mrd. EUR) gingen laut RCA mangels großer Portfoliodeals jedoch zurück. An den Mietmärkten weist der Trend weiter nach oben, wie steigende Angebotsmieten z.B. in Deutschland verdeutlichen.



*Swiss Life REF (DE) European Living

Berücksichtigung von ESG-Kriterien

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns, die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Als Unterzeichner der PRI (Principles for Responsible Investment) integriert Swiss Life Asset Managers ESG Faktoren in die Fondsstrategien und den Risikomanagementprozess.

Der Swiss Life European Living berücksichtigt bei Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien auch ökologische und soziale 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 Nachhaltig-

keitsaspekte aber auch mit anderen Aspekten, insbesondere ökonomischen Gesichtspunkten, abwägen.

Folgende Ziele verfolgt der European Living aus Nachhaltigkeitssicht in der Fondsstrategie:

- Reduzierung der Emissionen
- Nachhaltiger Immobilienwert
- Soziale Einbeziehung und Bezahlbarkeit
- Gesundheit und Wohlbefinden
- Transparenz

Mehr Informationen zum Thema Verantwortungsbewusstes Anlegen bei Swiss Life Asset Managers und beim European Living sind unter www.european-living.de in der Rubrik Nachhaltigkeit verfügbar

Fondsdaten

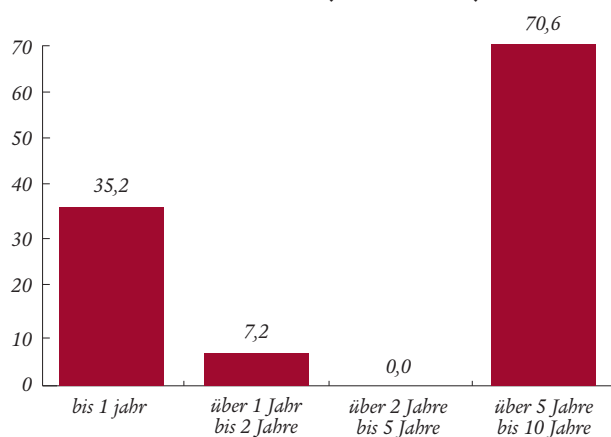
Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Living
Fondsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH
Fondsart	Offener Immobilienfonds
ISIN	DE000A2PF2K4
Währung	Euro
Fondsaufgabe	09. Oktober 2019
Geschäftsjahr	01. April bis 31. März
Ausschüttungsdatum	September
Laufende Kosten (TER) ¹	1,39
Verwaltungsvergütung p. a. ²	derzeit 1% auf NAV, max. 1,5%
An-/ Verkaufs-/ Baugebühr	1,50% des Ankaufs-/Verkaufs- preises
Projektentwicklungsgebühr	3,00% der Baukosten
Depotbankgebühr	max. 0,0205% des NAV
Ausgabepreis	10,94
Anteilwert/Rücknahmepreis	10,42
Fondsvermögen	682.385.391
Umlaufende Anteile	65.458.223
Immobilienvermögen	700.400.806
Volumen Fremdfinanzierung	112.947.078
Finanzierungsquote	16,13%
Fremdwährungsquote	1,59%
Vermietungsquote ³	96,4%
Geschäftsjahresende	31.03.
Ertragsverwendung	Ausschüttend
DekaBank Depotverwahrfähig	ja
Mindestanlagebetrag	25 Euro
Kategorisierung nach Offen- legungsverordnung (SFDR) ⁴	Art. 8 Fonds

Hinweis: Die Fußnoten dieser Seite finden Sie auf der letzten Seite.

Fondsvermögen

	in Euro	in %
I. Immobilien (direkt gehalten)	352.655.000	51,7
davon:		
a) fertige	352.655.000	51,7
b) unbebaute Grundstücke	0	0,00
c) im Bau	0	0,00
II. Immobiliengesellschaften	130.025.558	19,1
III. Liquidität	68.525.191	10,0
davon:		
a) Bankguthaben	68.525.191	10,0
b) festverzinsliche Wertpapiere	0	0,00
c) Investmentanteile	0	0,00
d) Geldmarktinstrumente	0	0,00
IV. Sonstige Aktiva	208.826.470	30,6
V. Passiva (insbes. Fremdfinanz.)	77.686.462	11,4
Summe Fondsvermögen	682.345.756	100,0
davon: Rückstellungen	5.424.732	0,8

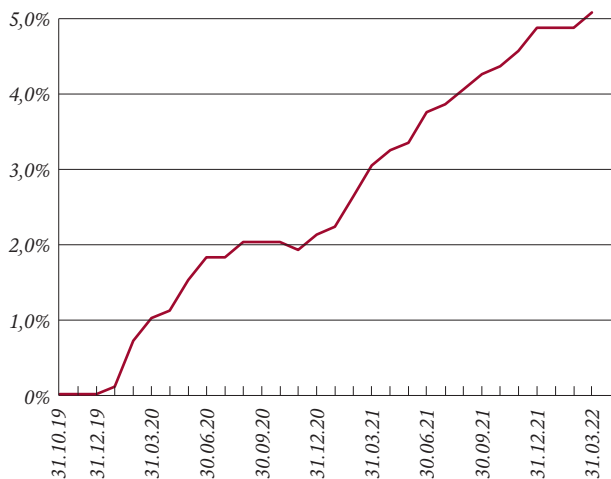
Restlaufzeiten der Darlehen (in Mio. Euro)



Wertentwicklung auf einen Blick

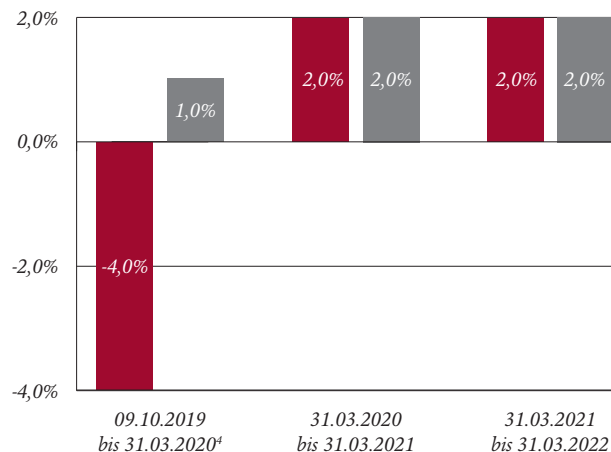
- Die 12-Monatsperformance zum Stichtag 31.03.2022 liegt bei 2,0 Prozent (nach BVI-Methode)¹.
- Die Wertentwicklung seit Fondsaufgabe liegt zum Stichtag bei 5,0 Prozent (nach BVI-Methode)¹.

Wertentwicklung² seit Auflegung: 5,0%



Wertentwicklungen der Vergangenheit sind keine Gewähr für die Zukunft.

Wertentwicklung 09.10.2019 - 31.03.2022



Wertentwicklungen der Vergangenheit sind keine Gewähr für die Zukunft.

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

² Indexierte Wertentwicklung seit Fondsaufgabe (09.10.2019, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttungen sofort wieder angelegt).

³ 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.

⁴ Aufgrund Fondsaufgabe handelt es sich nicht um einen Zeitraum von 12 Monaten, sondern diese Betrachtungsperiode beginnt am 09.10.2019



Lee Towers, Galvanistraat, Rotterdam

© Holland2Stay



Mühlental, Flensburg



Immobilienbestand auf einen Blick

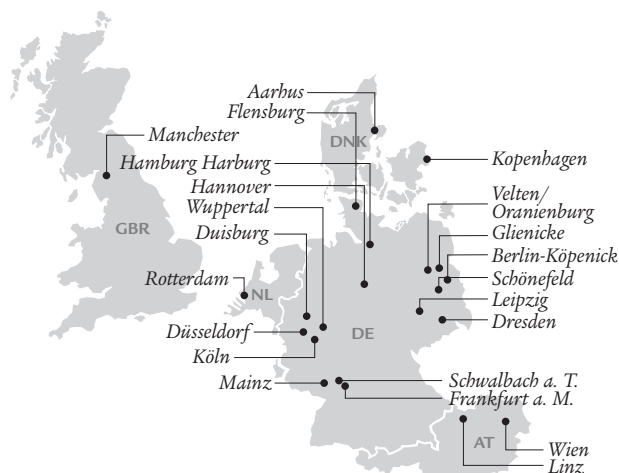
Wertrelevante Ausgangsdaten laut Verkehrswertgutachten für den Gesamtfonds (ohne Immobilien im Bau) in EUR

Mietfläche in m ²	167.680
Stellplätze gesamt (Anzahl)	1.157
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	76,5
Restnutzungsdauer in Jahren	61,2
Jahresrohertrag/Mietertrag	21.954.360
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-694.375
Verwaltungskosten	-755.597
Instandhaltungskosten	-1.891.665
Mietausfallwagnis	-527.131
Bewirtschaftungskosten gesamt	-3.868.768
Jahresreinertrag	18.085.591
Bodenwert	153.911.652
Wert der baulichen Anlagen	414.095.614
Liegenschaftszins	2,7%
Verkehrswert	723.992.385
VW/Jahresrohertrag nach Abzug n.u.f. BWK	30,6
VW/Jahresrohertrag vor Abzug n.u.f. BWK	25,2
Bodenwertanteil am Verkehrswert	28%
Preis pro m ² Mietfläche	4.045

Transaktionen im letzten Quartal (Closing)

Ankäufe	Datum
Aarhus, Vindrosen	06.01.2022
Mainz, Rheinallee	01.03.2022
Dresden, Behringold	01.03.2022
Salford, The Quays (Duet)	30.03.2022

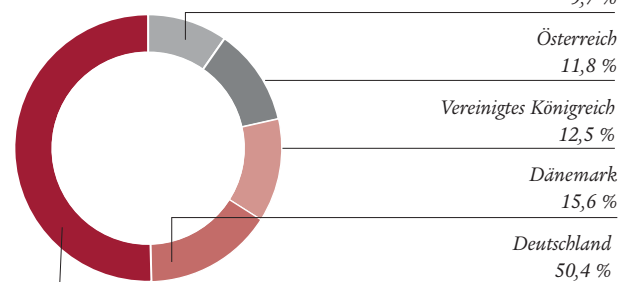
Standortkarte



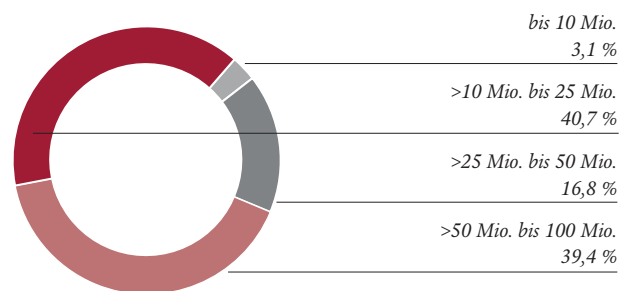
Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	in EUR	in %
Salford, The Quays (Duet)	88.078.335	12,6
Rotterdam, Galvanistraat	67.915.000	9,7
Schwalbach, Marktplatz	61.120.000	8,7
Dresden, Behringold	59.500.000	8,5
Aarhus, Vindrosen	40.706.594	5,8
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	35.570.000	5,1
Wien, Leo am Park	28.950.000	4,1
Linz, Friedstrichstraße	24.850.000	3,5
Frederiksberg, Howitzvej	23.371.467	3,3
Mainz, Rheinallee	23.000.000	3,3

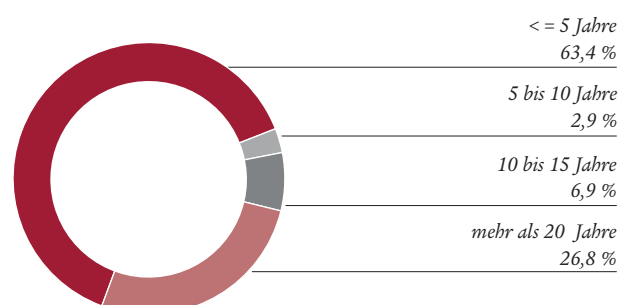
Geographische Verteilung der Immobilien (nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Bestandsimmobilien in Mio. EUR



Altersstruktur der Immobilien (nach Verkehrswerten)



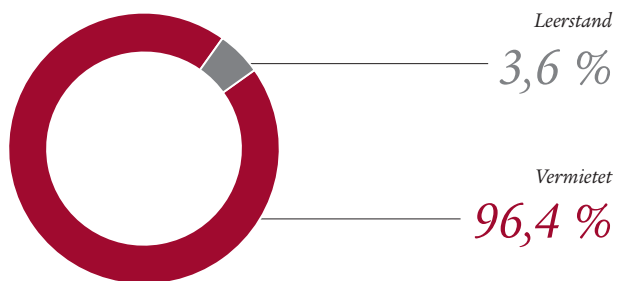
Vermietung auf einen Blick

Aktuelle Vermietung

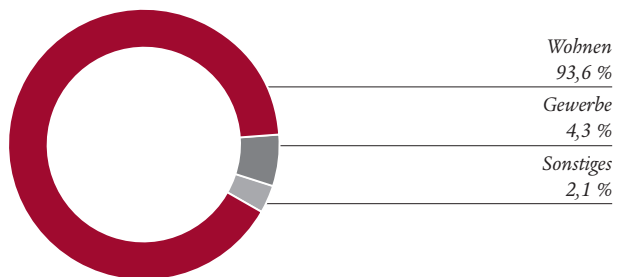
Die Vermietungsquote liegt zum Ende des ersten Quartals bei 96,4% und hat sich im Vergleich zum Vorquartal verbessert. Für das neue Objekt in Schönefeld konnte die Erstvermietung, früher als geplant, erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Bestandsobjekte weisen insgesamt einen hohen Vermietungsstand auf und die im Q1/22 neu übernommenen Objekte, sind ebenfalls sehr gut vermietet.

Vermietungssituation



Nutzungsarten nach Nettosollmiete



Schönefeld, Berlin

© METATRUST GmbH



Frederiksberg, Dänemark

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.



Lange-Feld-Straße, Hannover

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.



Friedrichstraße, Linz

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

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

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter
www.european-living.de

Fußnoten von Seite 2

¹Bei 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; ²Die Verwaltungsvergütung enthält eine Vergütung für den Vertrieb (Vertriebsvergütung); ³Berechnung in % der Jahresnettosollmiete; ⁴Dieser 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.

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.

Keine Anlageberatung

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter 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 die wesentlichen Anlegerinformationen, 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 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 angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main zur Verfügung.