



SwissLife
Asset Managers

Quartalsbericht *Swiss Life REF (DE) European Living*

September 2021 – 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 dritten Quartal wurde ein Immobilienportfolio in Dänemark für 70 Mio. € angekauft, verteilt auf vier vollvermietete Objekte in exzellenten Lagen in Kopenhagen, Fredriksberg und Hellerup. Der Markteintritt in Dänemark bedeutet für den Fonds einen weiteren wichtigen Meilenstein im Ausbau der europäischen Allokation. Der Fonds ist nun in vier europäischen Ländern investiert und mit diesen Objekten gleichzeitig sehr diversifiziert innerhalb von Kopenhagen. Kopenhagen ist sowohl die größte Stadt als auch die Hauptstadt Dänemarks. Die Stadt gehört zu den bedeutendsten Metropolen Nordeuropas und ist ein

beliebtes Reiseziel sowie Hafenstadt. Außerdem gilt sie als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität weltweit. Bis 2025 ist mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von über 1 % zu rechnen.

Marktentwicklung auf einen Blick

Im dritten Quartal 2021 gewann Europas Wohninvestmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von knapp 20 Mrd. Euro deutlich an Fahrt (Q2: 11 Mrd. Euro, gemäß RCA), angetrieben von Investments in Deutschland mit ca. 8 Mrd. Euro, gefolgt von Großbritannien und Schweden mit je ca. 4 Mrd. Euro. Fundamental brachte 2020 dem Wohnungsmarkt durch die Pandemie einen Dämpfer: Statistiken aus den letzten Monaten bestätigten Stagnation, teils leichten Rückgang der Bevölkerung in zahlreichen Metropolen bei gleichzeitigem Anstieg im Umland – den Städten fehlte überregionale Zuwanderung. Mit zunehmender Aufhebung von Corona-Beschränkungen wird der Zuzug sowohl in die Städte als auch deren Umland wieder Fahrt aufnehmen.



Rantzausgade, Kopenhagen

*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 Nachhaltigkeitsaspekte 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

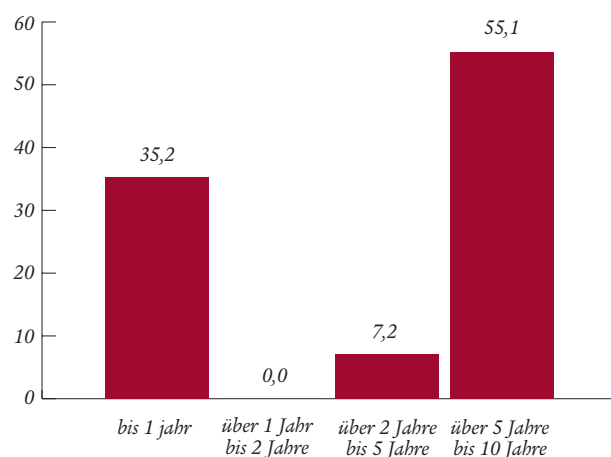
Fondsdaten

Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Living
Fondsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungs- gesellschaft
Fondsart	Offener Immobilienfonds
ISIN	DE000A2PF2K4
Währung	Euro
Fondsaufgabe	8. Oktober 2019
Geschäftsjahr	01.04. bis 31.03.
Ausschüttungsdatum	September
Laufende Kosten (TER)	1,39
Verwaltungsvergütung	derzeit 1 % auf NAV, max. 1,5 %
An-/ Verkaufs-/ Baugebühren	1,50 % des Ankaufs-/ Verkaufspreises
Projektentwicklungsgebühr	3,00 % der Baukosten
Depotbankgebühr	max. 0,0205 % des NAV
Ausgabepreis	10,86
Anteilwert/Rücknahmepreis	10,34
Fondsvermögen	532.226.193,57
Umlaufende Anteile	51.452.954,28
Immobilienvermögen	417.910.739,35
Volumen Fremdfinanzierung	97.572.629,95
Finanzierungsquote	0,00 %
Fremdwährungsquote	23,35%
Vermietungsquote	97,8 %
Geschäftsjahresende	31.03.
Ertragsverwendung	Ausschüttend
DekaBank Depotverwahrfähig	ja
Mindestanlagebetrag	25 Euro

Fondsvermögen

	in Tsd. Euro	in %
I. Immobilien (direkt gehalten)	249.270.000	46,8
davon:		
a) fertige	249.270.000	46,8
b) unbebaute Grundstücke	0	0,0
c) im Bau	0	0,0
II. Immobiliengesellschaften	79.087.370	14,9
III. Liquidität	163.927.634	30,8
davon:		
a) Bankguthaben	163.927.634	30,8
b) festverzinsliche Wertpapiere	0	0,0
c) Investmentanteile	0	0,0
d) Geldmarktinstrumente	0	0,0
IV. Sonstige Aktiva	114.605.393	21,5
V. Passiva (insbes. Fremdfinanz.)	74.664.203	14,0
Summe Fondsvermögen	532.226.194	100,0
davon: Rückstellungen	2.331.665	0,4

Restlaufzeiten der Darlehen (in Mio. Euro)

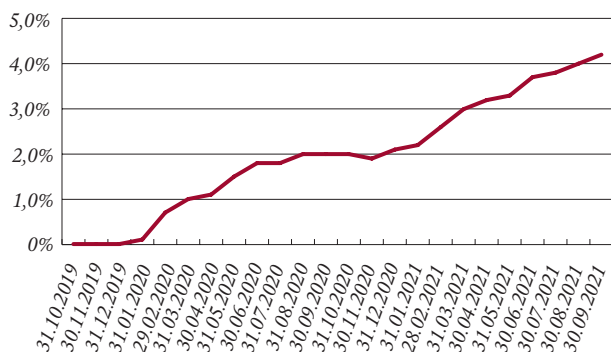


Hinweis: Die Fußnoten dieser Seite finden Sie auf der letzten Seite.

Wertentwicklung auf einen Blick

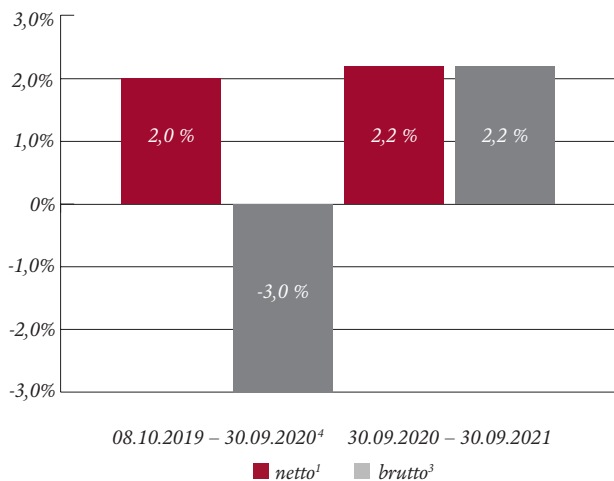
- Die 12-Monatsperformance zum Stichtag 30.09.2021 liegt bei 2,2 % (nach BVI-Methode)¹.
- Die Wertentwicklung seit Fondsaufgabe liegt zum Stichtag bei 4,2 % (nach BVI-Methode)¹.

Wertentwicklung² seit Auflegung: 4,2 %



Wertentwicklungen der Vergangenheit sind keine Gewähr für die Zukunft.

Wertentwicklung 08.10.2019 – 30.09.2021



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 (08.10.2019, 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 08.10.2019



Lee Towers, Galvanistraat, Rotterdam Fotos Rotterdam © Holland2Stay



Lange-Feld-Straße-65, Hannover

Immobilienbestand auf einen Blick

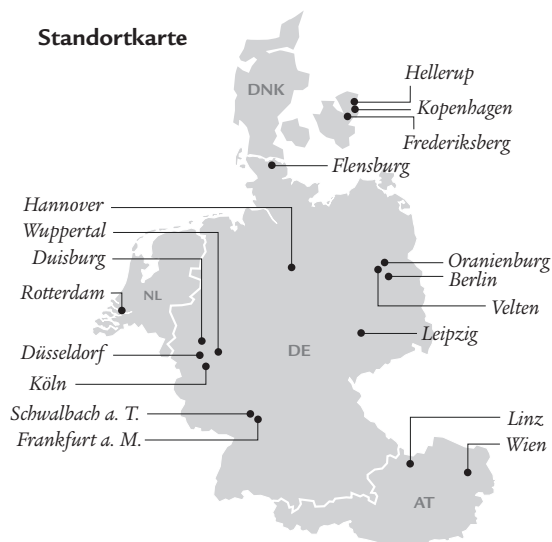
Wertrelevante Ausgangsdaten laut Verkehrswertgutachten für den Gesamtfonds (ohne Immobilien im Bau) in EUR

Mietfläche in m ²	118.469
Stellplätze gesamt (Anzahl)	738
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	75,0
Restnutzungsdauer in Jahren	59,0
Jahresrohertrag/Mietertrag	14.950.107
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-171.012
Verwaltungskosten	-567.417
Instandhaltungskosten	-1.410.901
Mietausfallwagnis	-383.408
Bewirtschaftungskosten gesamt	-2.532.739
Jahresreinertrag	12.417.368
Bodenwert	90.208.750
Wert der baulichen Anlagen	277.970.376
Liegenschaftszins	2,9 %
Verkehrswert	439.025.595
VW/Jahresrohertrag nach Abzug n.u.f. BWK	29,0
VW/Jahresrohertrag vor Abzug n.u.f. BWK	24,1
Bodenwertanteil am Verkehrswert	25 %
Preis pro m ² Mietfläche	3.035,36

Transaktionen im letzten Quartal (Closing)

Ankäufe	Datum
Flensburg, Mühlental-Quartier	01.07.2021
Leipzig, Kastanienhof	23.07.2021
Frederiksberg, Howitzvej (Dänemark)	18.08.2021
Copenhagen, Rantzausgade (Dänemark)	18.08.2021
Copenhagen, Vejlegade (Dänemark)	18.08.2021
Hellerup, Sankt Peders Vej (Dänemark)	18.08.2021

Standortkarte



Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

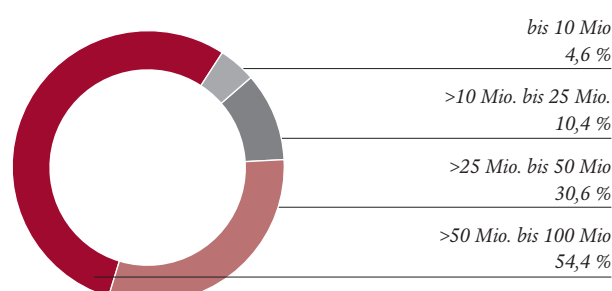
Immobilien	in EUR	in %
Galvanistraat, Rotterdam	66.662.500,00	16,0 %
Schwalbach, Marktplatz	61.120.000,00	14,6 %
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	35.310.000,00	8,4 %
Linz, Friedrichstraße	24.900.000,00	6,0 %
Frederiksberg, Howitzvej	22.869.134,74	5,5 %
Hannover, Lange-Feld-Str.	19.875.000,00	4,8 %
Frankfurt, Albusstraße	18.065.000,00	4,3 %
Copenhagen, Rantzausgade	17.824.472,00	4,3 %
Berlin, Bahnhofstraße (Köpenick)	15.120.000,00	3,6 %
Copenhagen, Vejlegade	15.066.724,06	3,6 %

Das Objekt in Duisburg gliedert sich rechtlich in zwei Liegenschaften

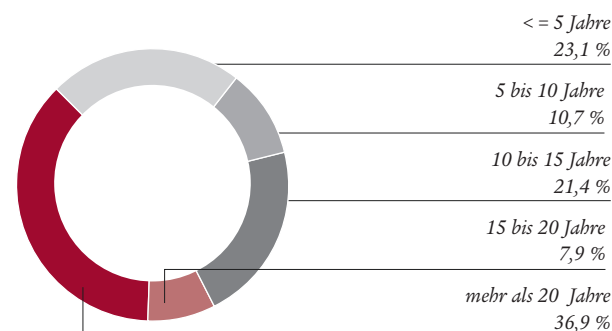
Geographische Verteilung der Immobilien (nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Bestandsimmobilien in Mio. EUR



Altersstruktur der Immobilien (nach Verkehrswerten)

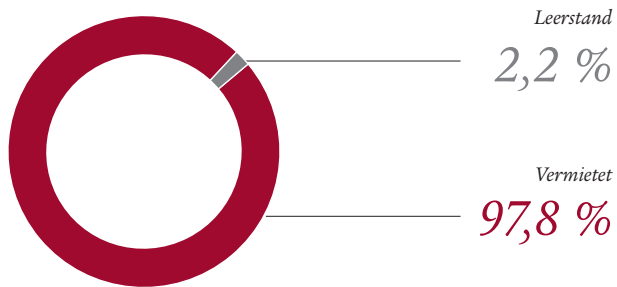


Vermietung auf einen Blick

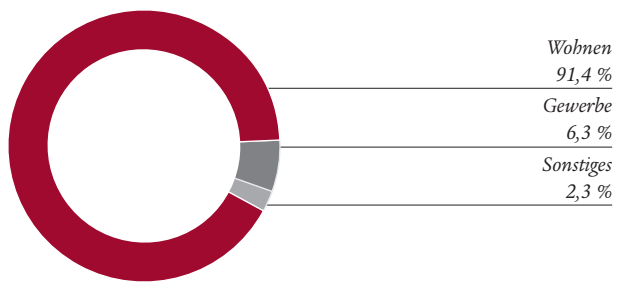
Aktuelle Vermietung

Die Vermietungsquote lag im zweiten Quartal bei 97,8 %. Neben den vier voll vermieteten dänischen Objekten, wurden zwei weitere Objekte in Leipzig und Flensburg in den Fonds übernommen. Für beide Objekte besteht eine Mietgarantie und sie befinden sich in der Erstvermietung.

Vermietungssituation



Nutzungsarten nach Nettosollmiete



Kastanienhof, Leipzig



Mühlental, Flensburg

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.



Nachtigallenstraße, Köln-Wahn



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.

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.