



SwissLife
Asset Managers

Quartalsbericht Swiss Life REF (DE) European Living

Dezember 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 vierten Quartal konnten vier Immobilien gekauft werden, in Wien, Mainz, Dresden und Aarhus. Damit ist der Fonds in drei weiteren prosperierenden, europäischen Städten vertreten.

Mainz ist Universitätsstadt und die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz. Es liegt im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet, der geprägt ist durch einen breiten Mix, u.a. aus Medien-, Industrie- und Pharmaunternehmen. Insbesondere BionTech erlangte durch die Entwicklung des COVID-19 Impfstoffes weltweite Anerkennung. Die sächsische Hauptstadt Dresden

gehört zu den zwölf bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands. Aarhus ist die zweitgrößte Stadt Dänemarks und das Handelszentrum von Jütland mit Zugang zum Strand und zu einem aktiven Hafengebiet. Es ist zugleich die größte Universitätsstadt mit der jüngsten Bevölkerung des Landes.

Marktentwicklung auf einen Blick

Ein sehr starkes Jahr am Wohninvestmentmarkt fand im vierten Quartal seinen Abschluss: In Europa wurden in Q4 ca. 50 Mrd. Euro umgesetzt, im Gesamtjahr lag das Transaktionsvolumen gemäß RCA bei ca. 96 Mrd. Euro. Nicht nur wegen des Zusammenschlusses Vonovia/Deutsche Wohnen lag Deutschland in Q4 mit 37 Mrd. Euro weit vorn, aber auch Dänemark (2,4 Mrd.) oder die Niederlande (1,1 Mrd.) erwiesen sich als liquide Märkte. Deutschland bekam im Dezember eine neue Regierung, zu deren wohnpolitischen Zielen eine Entspannung am Mietmarkt zählt, z.B. der jährliche Bau von 400.000 neuen Wohnungen oder die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029. Eine deutliche Änderung der Situation am Wohnungsmarkt lassen die Projekte jedoch nicht erwarten.



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 Kapitalverwaltungsgesellschaft
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	10,92
Anteilwert/Rücknahmepreis	10,40
Fondsvermögen	679.864.756,67
Umlaufende Anteile	65.367.379,28
Immobilienvermögen	484.795.757,48
Volumen Fremdfinanzierung	97.485.605,82
Finanzierungsquote	20,11 %
Fremdwährungsquote	0,90 %
Vermietungsquote	94,6 %
Geschäftsjahresende	31.03.
Ertragsverwendung	Ausschüttend
DekaBank Depotverwahrfähig	ja
Mindestanlagebetrag	25 Euro

Fondsvermögen

	in Euro	in %
I. Immobilien (direkt gehalten)	269.360.000	39,6
davon:		
a) fertige	269.360.000	39,6
b) unbebaute Grundstücke	0	0,0
c) im Bau	0	0,0
II. Immobiliengesellschaften	108.428.250	16,0
III. Liquidität	242.673.161	35,7
davon:		
a) Bankguthaben	242.673.161	35,7
b) festverzinsliche Wertpapiere	0	0,0
c) Investmentanteile	0	0,0
d) Geldmarktinstrumente	0	0,0
IV. Sonstige Aktiva	136.743.151	20,1
V. Passiva (insbes. Fremdfinanz.)	72.926.666	10,7
Summe Fondsvermögen	679.864.757	100,0
davon: Rückstellungen	4.413.138	0,7

Restlaufzeiten der Darlehen (in Mio. Euro)

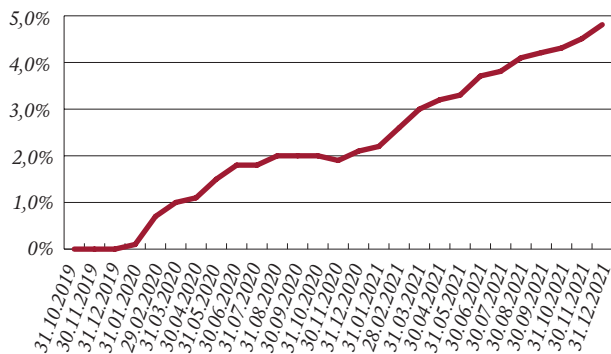


Hinweis: Die Fußnoten dieser Seite finden Sie auf der letzten Seite.

Wertentwicklung auf einen Blick

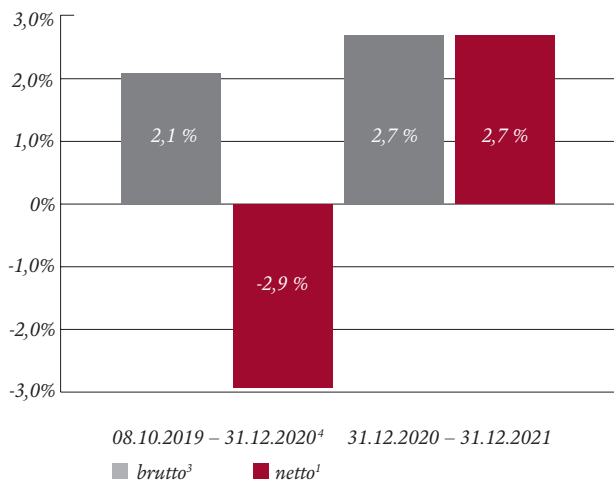
- Die 12-Monatsperformance zum Stichtag 31.12.2021 liegt bei 2,7 % (nach BVI-Methode)¹.
- Die Wertentwicklung seit Fondsaufgabe liegt zum Stichtag bei 4,8 % (nach BVI-Methode)¹.

Wertentwicklung² seit Auflegung: 4,8 %



Wertentwicklungen der Vergangenheit sind keine Gewähr für die Zukunft.

Wertentwicklung 08.10.2019 – 31.12.2021



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

© Holland2Stay



Mülhental, Flensburg

Immobilienbestand auf einen Blick

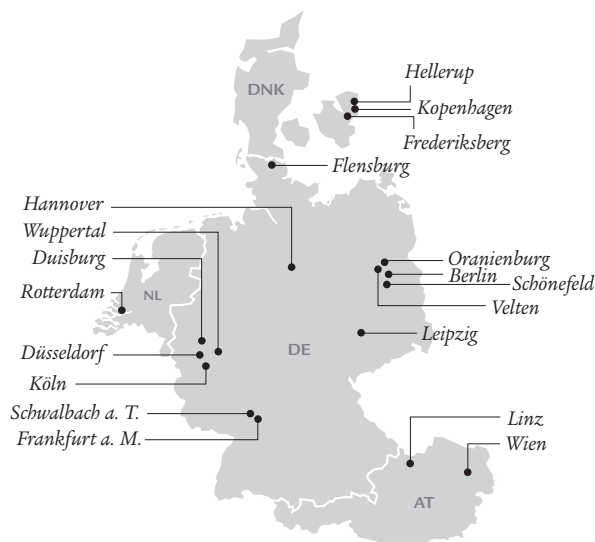
Wertrelevante Ausgangsdaten laut Verkehrswertgutachten für den Gesamtfonds (ohne Immobilien im Bau) in EUR

Mietfläche in m ²	127.987
Stellplätze gesamt (Anzahl)	942
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	74,5
Restnutzungsdauer in Jahren	58,9
Jahresrohertrag/Mietertrag	18.568.226
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-529.348
Verwaltungskosten	-671.872
Instandhaltungskosten	-1.628.948
Mietausfallwagnis	-458.361
Bewirtschaftungskosten gesamt	-3.288.530
Jahresreinertrag	15.279.696
Bodenwert	125.460.654
Wert der baulichen Anlagen	346.370.598
Liegenschaftszins	2,7 %
Verkehrswert	489.122.413
VW/Jahresrohertrag nach Abzug n.u.f. BWK	30,1
VW/Jahresrohertrag vor Abzug n.u.f. BWK	24,8
Bodenwertanteil am Verkehrswert	94 %
Preis pro m ² Mietfläche	3.821,66

Transaktionen im letzten Quartal (Closing)

Ankäufe	Datum
Schönefeld, Angerstraße	01.10.2021
Wien, Leo am Park	29.11.2021
Wien, Simmeringer Hauptstraße	21.12.2021

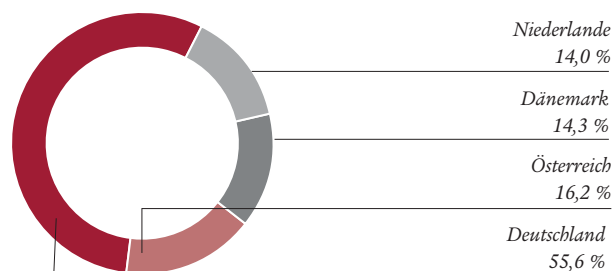
Standortkarte



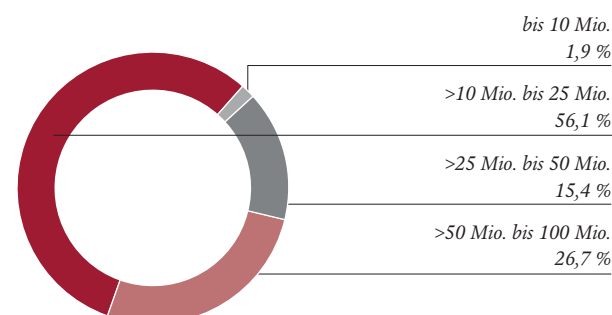
Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	in EUR	in %
Galvanistraat, Rotterdam	67.692.500,00	10,0 %
Schwalbach, Marktplatz	61.520.000,00	9,0 %
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	35.375.000,00	5,2 %
Wien, Leo am Park	28.500.000,00	4,2 %
Linz, Friedrichstraße	24.950.000,00	3,7 %
Frederiksberg, Howitzvej	23.418.700,01	3,4 %
Hannover, Lange-Feld-Str.	20.375.000,00	3,0 %
Frankfurt, Albusstraße	17.880.000,00	2,6 %
Copenhagen, Rantzausgade	17.395.980,37	2,6 %
Schönefeld, Angerstraße	17.100.000,00	2,5 %

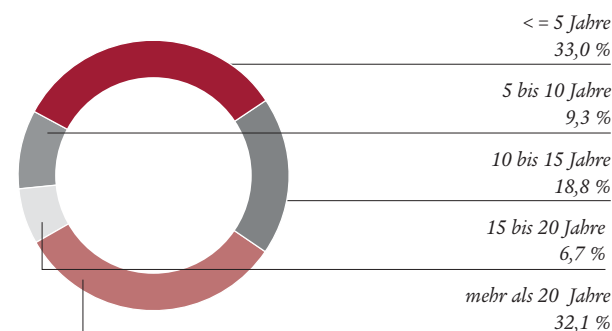
Geographische Verteilung der Immobilien (nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Bestandsimmobilien in Mio. EUR



Altersstruktur der Immobilien (nach Verkehrswerten)



Vermietung auf einen Blick

Aktuelle Vermietung

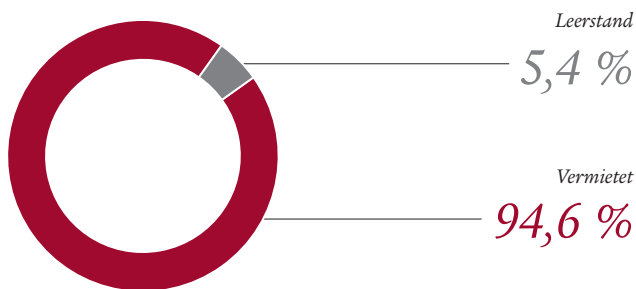
Die Vermietungsquote liegt zum Ende des vierten Quartals bei 94,6 % und hat sich im Vergleich zum Vorquartal etwas erhöht.

Das liegt daran, dass zwei Projektentwicklungen in Wien und Schönefeld fertig gestellt und in den Fonds übernommen wurden und sich nun in der Erstvermietung befinden.

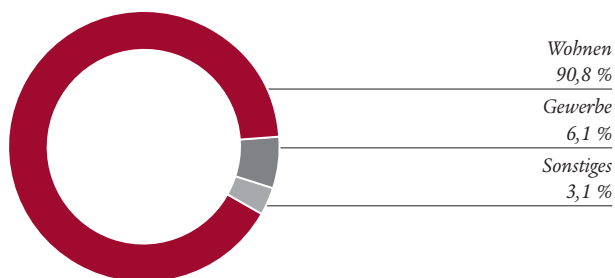
Für das Objekt in Schönefeld (Brandburg in der Nähe vom Flughafen BER) erwarten wir zum Ende Q1/22 eine Vollvermietung und für das Objekt in Wien zum Ende des Q2/22.

Die Vermietungsquote der anderen Bestandsimmobilien liegt weiter bei ca. 98 %.

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.

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.