

Die Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Quartalsbericht *Swiss Life Living + Working*

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working - Berichtsstichtag: 31.03.2022



Inhaltsverzeichnis

Fondsstrategie	3
Fondsmanagementkommentar	3
Marktentwicklung	4
Fondsbasisdaten	5
Wertentwicklung	6
Währungsübersicht	7
Ausschüttung	7
Steuerliche Behandlung	7
Darlehensübersicht	8
Vermögensaufstellung	9
Immobilien	12
Mieter	14
Objektstammdaten	15
Objektfinanzdaten	16
Objektverkäufe	17
Chancen & Risiken	18
Disclaimer	19
Glossar	20



Lee Towers, Rotterdam

©BakerStommen

Fondsstrategie

Der Offene Immobilienfonds greift die sozioökonomischen Trends unserer Zeit auf: Demografie, Urbanisierung, flexible Arbeitskonzepte und die Einzelhandelsnahversorgung. Damit bietet der Living + Working einen guten Portfolio-Mix aus einem Stabilitätsanker (Livingquote) und einem Renditeanker (Workingquote). Die Berücksichtigung der Assetklassen mit nachhaltigem Investitionsbedarf und eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten schaffen stabile Werte für Anleger.

Die bisherigen Phasen der Portfolioentwicklung des Living + Working teilen sich in drei Phasen auf:

1. Phase: Von Beginn an einen guten Mix der vier Nutzungsarten Gesundheit, Wohnen, Büro und Einzelhandel hergestellt.
2. Phase: Internationalisierung; die Diversifizierung nach Regionen wurde realisiert.
3. Phase: Sektorale Ergänzungen, vor allem im Bereich Wohnen und Gesundheit. Diese Bereiche sind (nicht nur in Zeiten einer globalen Pandemie) die Stabilitätsanker im Portfolio.

Fondsmanagementkommentar

2022 und 2023 stehen im Fondsmanagement des Swiss Life Living + Working folgende Themen im Vordergrund:

1. Im Fonds sichtbares „Aufholen“ der Living-Quote durch Übernahme der in 2021 und Anfang 2022 gesicherten Immobilien-Ankäufe aus den Bereichen Gesundheit und Wohnen.
2. Stabilisierung der Rendite durch einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios.
3. Prüfung von Logistikimmobilien und Immobilien aus dem britischen und anderen europäischen Immobilienmärkten über das exzellente Netzwerk der Gruppe.

Im ersten Halbjahr 2022 erwarten wir den Übergang des mietpreisgebundenen Wohnobjektes „Leo“ in Hamburg und des Objektes „Telawiallee“ in Biberach an der Riß. Das in 2018 fertiggestellte Objekt in Biberach verfügt im Erdgeschoss über eine langfristig an EDEKA Walke vermietete Einzelhandelsfläche, ist mit 11 Wohnungen überbaut und hat 108 Parkplätze, davon 78 im Außenbereich und 30 in der im Objekt befindlichen Tiefgarage.

Falls Sie unseren Gesundheitsobjekten in der Quartiersentwicklung Bergedorfer Tor beim „Wachsen“ zuschauen möchten, klicken Sie hier gerne auf den Link zur Baustellenkamera.

In den vergangenen Wochen wurde uns oft die Frage gestellt: „Schützt die Anlage im Living + Working vor Inflation?“ Die Antwort ist: „Ja, in den meisten Fällen.“ Die Indexierung der Mietverträge – oftmals auch bei unseren gemanagten Wohnobjekten – führt beim Living + Working dazu, dass sich steigende Mieteinnahmen in einer Erhöhung der Verkehrswerte widerspiegeln. So ist zumindest ein teilweiser Ausgleich der Inflation im Objektportfolio möglich.



Altenhöferallee, Frankfurt

Marktentwicklung auf einen Blick

Die wirtschaftlichen Aussichten für Europa wurden mit Beginn des Krieges in der Ukraine, hohen Rohstoffpreisen und anhaltenden Problemen in den Lieferketten deutlich reduziert. Aktuelle Schätzungen von Swiss Life Economic Research gehen für 2022 von einem BIP-Wachstum in der Eurozone von 3,3% und in Deutschland von 2,6% aus (Stand April). Die Zinswende ist eingeläutet. Die Europäische Zentralbank steht unter Druck, der Inflationsgefahr zu begegnen, dürfte jedoch weiterhin einen moderaten Kurs fahren.

Auswirkungen an den Immobilienmärkten aus den veränderten Rahmenbedingungen zeigten sich an die Miet- und Investmentmärkte im ersten Quartal kaum, sofern diese in konjunktur- und krisenresistenten Bereichen, wie z.B. Gesundheitsimmobilien, überhaupt zu erwarten sind. Für die europäischen Büromärkte ermittelte der Berater JLL in Q1 einen Anstieg der Flächenumsätze um ca. 30% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstände nahmen leicht zu. Die Neubautätigkeit wird durch steigende Baukosten angesichts knapper Ressourcen an Material und Fachkräften gedämpft. Der Trend der Spitzenmieten zeigte zu Jahresbeginn insgesamt leicht aufwärts.

Am Investmentmarkt wurde in Q1 2022 in Europa mit rund 62 Mrd. EUR nach Berechnungen von RCA ein Wert leicht über dem Vorjahreszeitraum erzielt, in Deutschland lag der Wert mit 12,5 Mrd. EUR etwas darunter. Die Renditen für Spitzenprodukte am europäischen Büromarkt bzw. in krisenresistenten Sektoren wie Wohnen oder Gesundheit gaben tendenziell weiter nach. Insgesamt zeichnet sich ab, dass Investoren im Licht der geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten, aber auch des Anstiegs der Finanzierungszinsen etwas vorsichtiger geworden sind.



Villa Grüntal, Berlin

Fondsbasisdaten

Fondsdaten

Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
Auflagedatum	22.12.2016
SRRI ¹ / SRI	2
Geschäftsjahr	01.07. bis 30.06.
ISNI	DE000A2ATC31
WKN	A2ATC3
Fondstyp	offener Publikumsfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Mindesthaltedauer	24 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate
Ausgabeaufschlag (in %)	bis zu 5,00%

Fondsgebühren (in %)

Verwaltungsgebühr ³ p.a. lt Vertrag	1,00%
Verwaltungsgebühr ³ p.a. (Ist)	1,00%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr	nein
Verwahrstellenvergütung p.a.	0,0205%
Ankaufsgebühr	1,25%
Verkaufsgebühr	1,25%
Projektentwicklungsgebühr	2,00%
Umbaukosten	1,25%
TER ² letztes Geschäftsjahr	1,27%

Fondsgesellschaft und Verwahrstelle

KVG	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG



Castra-Regina-Center, Regensburg

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.

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. Bei Fragen zu den Kosten wenden Sie sich bitte an ihren Kundenberater/ihre Kundenberaterin.

¹ Dieser synthetische Risiko- und Ertragsindikator (SRRI) wird aus der Wertentwicklung der Vergangenheit berechnet. Die Risikoklasse 2 spiegelt die Volatilität des Fonds seit Auflegung wider, welche auf Basis der monatlichen Renditen ermittelt wurde.

² Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 30.6.2021 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

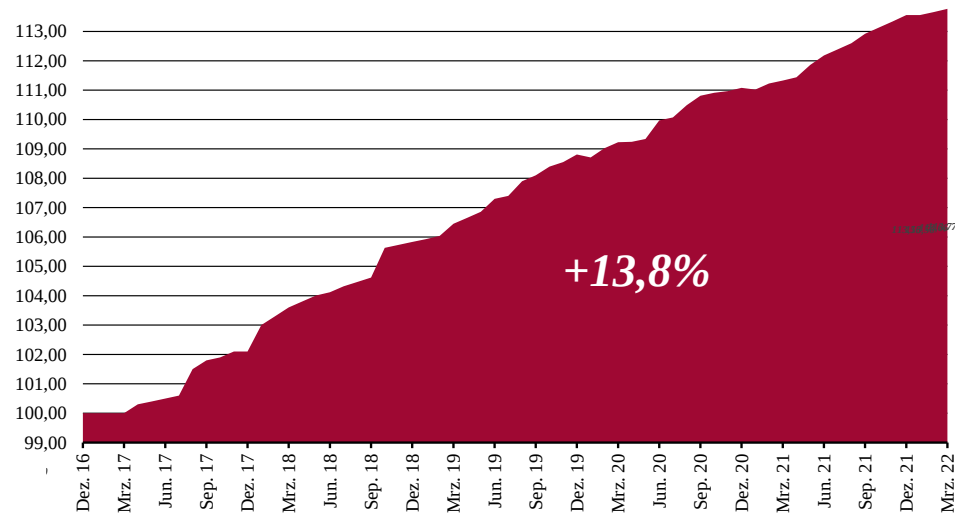
³ Die Verwaltungsvergütung enthält eine Vergütung für den Vertrieb (Vertriebsvergütung).

Wertentwicklung per 31.03.2022

Wertentwicklung brutto (nach BVI-Methode)

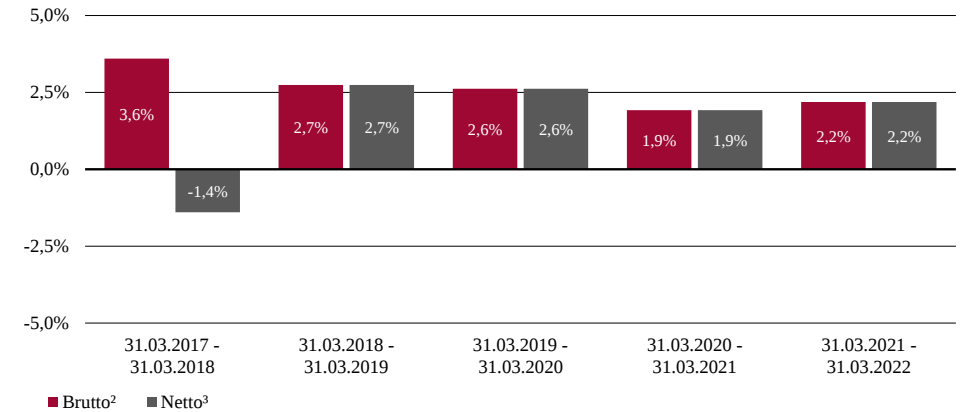
BVI laufendes Geschäftsjahr	1,4%
BVI 12 Monate	2,2%
BVI 3 Jahre p.a. (Durchschnitt)	2,2%
BVI 5 Jahre p.a. (Durchschnitt)	2,61%
BVI seit Auflage kumuliert	13,8%

Wertentwicklung seit Fondsauflegung (indexiert)¹



Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Wertentwicklung (gesetzl. Darstellung)



Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

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. Bei Fragen zu den Kosten wenden Sie sich bitte an ihren Kundenberater/ihre Kundenberaterin.

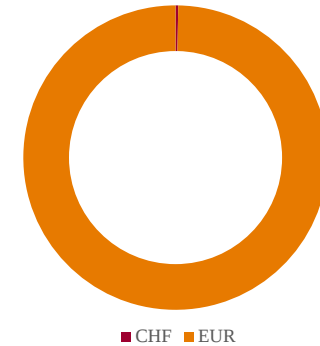
¹ Indexierte Wertentwicklung seit Fondsauflegung (22.12.2016, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt).

² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

³ Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 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.

Währungsübersicht

Währung	Währungskurs	Fondsvermögen nach Währungssicherung	in % vom Nettofondsvermögen
CHF	1,03	2.954.589,73 €	0,28%
EUR	0	1.038.974.476,93 €	99,72%



Ausschüttung

Ausschüttungstyp	Betrag je Anteil	Valuta
Ausschüttung	0,11 €	29.11.2021
Ausschüttung	0,10 €	30.11.2020
Ausschüttung	0,20 €	25.11.2019
Zwischen-Ausschüttung	0,18 €	26.11.2018
Ausschüttung	0,04 €	11.01.2018

Am 30.06.2021 hat der Swiss Life Living +Working das Geschäftsjahr mit einer Performance von 2,0 % p. a. beendet. Seine Anleger erhielten am 29.11.2021 eine Ausschüttung i. H. v. 0,11 € je Anteil. Davon sind 60 % steuerfrei.

Steuerliche Behandlung

Steuerfreier Ertragsanteil¹ seit 2018: 60%



Da Vinci, Brüssel

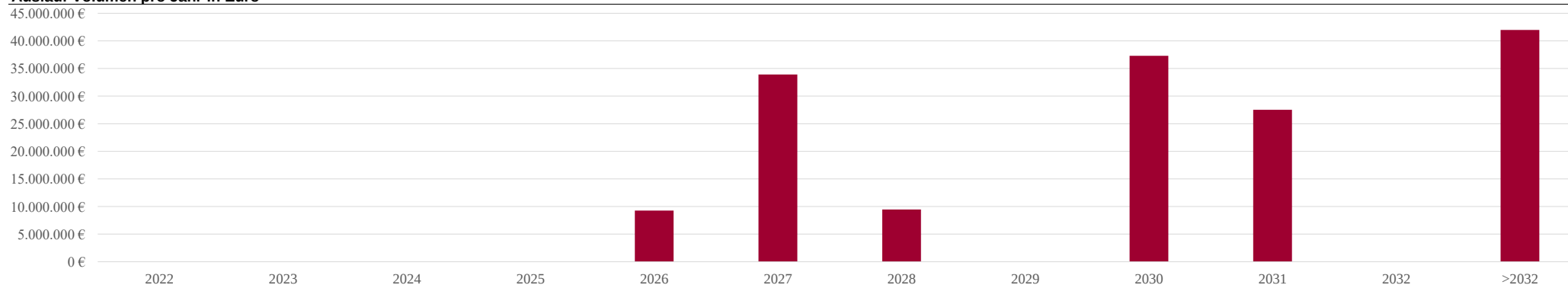
¹ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann sich künftig ändern.

Darlehensübersicht

Fremdkapitalquote (Vermögenswert) ¹	16,10 %
Durchschnittl. Darl. Laufzeit	9,18 Jahre
Gesamtsumme Darlehen in Euro	159.437.761

Objekt	Land	Währung	Darlehenssumme in Währung	Darlehenssumme in Euro	Laufzeit Darlehen bis	Restlaufzeit Darlehen in Jahren	Art der Zinsbindung
München, Lindberghstraße	DE	EUR	9.261.000	9.261.000	30.12.2026	4,75	Fest
Wolfsburg, Steimker Gärten	DE	EUR	9.500.000	9.500.000	31.10.2027	5,59	Fest
LIF.E City Center, Lichtenfels	DE	EUR	18.150.000	18.150.000	30.09.2027	5,50	Fest
Wallisellen, EKZ Glatt	CH	CHF	40.000.000	38.782.238	31.03.2036	14,00	Fest
Stade, Lönsweg	DE	EUR	3.012.500	3.012.500	30.11.2030	8,67	Fest
Stade, Lönsweg	DE	EUR	3.012.500	3.012.500	30.11.2030	8,67	Variabel
Strausberg, Fritz-Reuter-Straße	DE	EUR	3.600.000	3.600.000	30.11.2030	8,67	Fest
Strausberg, Fritz-Reuter-Straße	DE	EUR	3.600.000	3.600.000	30.11.2030	8,67	Variabel
Hamburg, Julius-Brecht-Straße	DE	EUR	5.820.000	5.820.000	30.12.2030	8,75	Fest
Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	DE	EUR	3.208.523	3.208.523	31.12.2034	12,75	Fest
Frankfurt, Altenhöferallee 5	DE	EUR	13.050.000	13.050.000	01.10.2031	9,50	Fest
Amsterdam, Herengracht 168	NL	EUR	3.500.000	3.500.000	10.12.2027	5,69	Fest
Amsterdam, Herengracht 282	NL	EUR	2.760.000	2.760.000	10.12.2027	5,69	Fest
Da Vinci, Brüssel	BE	EUR	9.456.000	9.456.000	31.07.2028	6,34	Variabel
Galvanistraat, Rotterdam	NL	EUR	9.125.000	9.125.000	30.11.2030	8,67	Fest
Galvanistraat, Rotterdam	NL	EUR	9.125.000	9.125.000	30.11.2030	8,67	Variabel
Wien, Linzer Straße	AT	EUR	14.475.000	14.475.000	05.12.2031	9,68	Fest

Auslauf Volumen pro Jahr in Euro



¹ Belastung von Vermögensgegenständen (§260 (3) Nr.3 KAGB d. h. ohne Gesellschafterdarlehen)

Vermögensaufstellung

A. Vermögensgegenstände	Wert 31.03.2022	Anteil am Fondsvermögen
I. Immobilien	623.539.536,56 €	58,54%
(davon in Fremdwährung)	63.729.536,56 €	
1. Mietwohngrundstücke	191.695.000,00 €	18,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
2. Geschäftsgrundstücke	385.669.536,56 €	36,21%
(davon in Fremdwährung)	63.729.536,56 €	
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	46.175.000,00 €	4,33%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
5. Unbebaute Grundstücke	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	262.787.245,92 €	24,67%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
1. Mehrheitsbeteiligungen	223.136.038,33 €	20,95%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
2. Minderheitsbeteiligungen	39.651.207,59 €	3,72%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
III. Liquidität	164.677.175,71 €	15,46%
(davon in Fremdwährung)	1.880.352,99 €	
1. Bankguthaben	164.677.175,71 €	15,46%
(davon in Fremdwährung)	1.880.352,99 €	
2. Wertpapiere	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
3. Investmentanteile	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	

Vermögensaufstellung

A. Vermögensgegenstände	Wert 31.03.2022	Anteil am Fondsvermögen
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	151.025.359,46 €	14,18%
(davon in Fremdwährung)	-548.551,68 €	
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.971.024,70 €	0,84%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	68.805.468,57 €	6,46%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
3. Zinsansprüche	537.305,58 €	0,05%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
4. Anschaffungsnebenkosten	39.471.870,44 €	3,71%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
a) bei Immobilien	31.810.590,11 €	2,99%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
b) bei Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	7.661.280,33 €	0,72%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
5. Andere	33.239.690,17 €	3,12%
davon Forderungen aus Devisentermingeschäften	0,00 €	0,00%
(davon in Fremdwährung)	-548.551,68 €	
Summe Vermögensgegenstände	1.202.029.317,65 €	112,84%

Vermögensaufstellung

B. Schulden	Wert 31.03.2022	Anteil am Fondsvermögen
I. Verbindlichkeiten aus	-132.667.206,85 €	-12,45%
(davon in Fremdwährung)	-38.819.800,44 €	
1. Krediten	-117.293.939,76 €	-11,01%
(davon in Fremdwährung)	-38.782.237,74 €	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-6.801.282,35 €	-0,64%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
3. Grundstücksbewirtschaftung	-6.483.101,42 €	-0,61%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
4. anderen Gründen	-2.088.883,32 €	-0,20%
(davon in Fremdwährung)	-37.562,70 €	
II. Rückstellungen	-4.146.096,44 €	-0,39%
(davon in Fremdwährung)	0,00 €	
Summe Schulden	-136.813.303,29 €	-12,84%
C. Fondsvermögen	1.065.216.014,36	100,00%
umlaufende Anteile	100.006.275,16 €	
Anteilwert	10,65 €	

Immobilien

Anzahl Objekte

Anzahl der Objekte	34
- davon direkt gehalten	23
- davon indirekt gehalten	11
Anzahl der Objektstandorte	23
Anzahl der Investitionsländer	7

Übersicht Top 10 Immobilien	Hauptnutzungsart	Verkehrswert	Anteil am Gesamtportfolio
Galvanistraat, Rotterdam	Wohnen	67.915.000,00 €	6,86%
Wallisellen, EKZ Glatt	Handel / Gastronomie	63.729.536,55 €	6,44%
Wien, Linzer Straße	Büro	58.725.000,00 €	5,93%
Wien, Ungargasse	Büro	53.060.000,00 €	5,36%
Castra-Regina-Center, Regensburg	Wohnen	46.175.000,00 €	4,66%
Wentorf, Casinopark	Handel / Gastronomie	45.055.000,00 €	4,55%
Frankfurt, Altenhöferallee 5	Büro	44.370.000,00 €	4,48%
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	Wohnen	43.250.000,00 €	4,37%
Potsdam, Waldstadt-Center	Handel / Gastronomie	42.130.000,00 €	4,25%
Da Vinci, Brüssel	Büro	41.199.999,88 €	4,16%
Gesamt		505.609.536,43 €	51,06%



Kaiserin-Augusta-Allee, Berlin

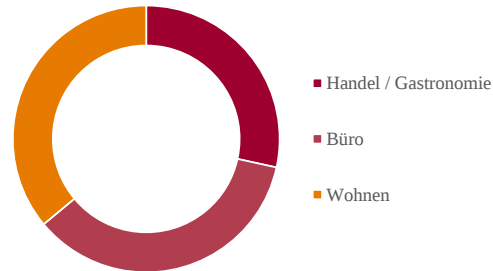


Casinopark, Wentdorf

Immobilien¹

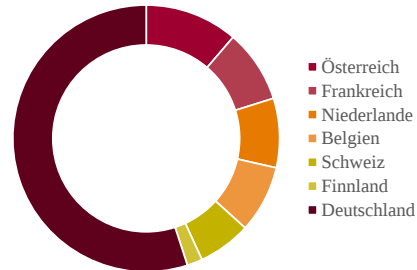
Aufteilung nach Nutzungsart²

Handel / Gastronomie	28,43%
Büro	35,52%
Industrie (Lager, Hallen)	0,00%
Wohnen	36,04%
Hotel	0,00%
Freizeit	0,00%
KfZ	0,00%
Gesamt	100%



Aufteilung nach Ländern

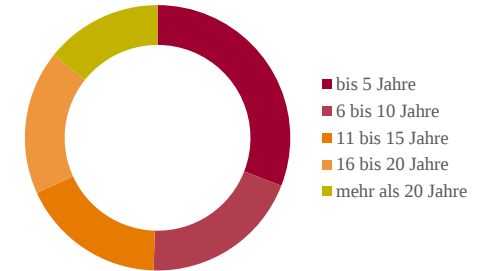
Deutschland	54,99%
Österreich	11,29%
Frankreich	8,85%
Niederlande	8,40%
Belgien	8,16%
Schweiz	6,44%
Finnland	1,86%



Gesamt 100%

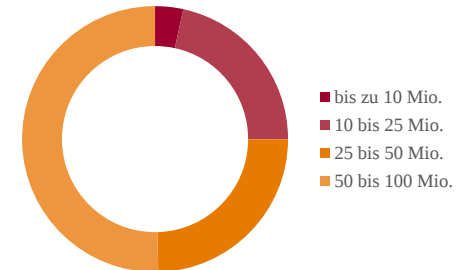
Aufteilung nach Alter

bis 5 Jahre	30,89%
6 bis 10 Jahre	19,59%
11 bis 15 Jahre	17,71%
16 bis 20 Jahre	17,55%
mehr als 20 Jahre	14,26%
Gesamt	100%



Aufteilung nach Größe

bis zu 10 Mio.	3,41%
10 bis 25 Mio.	21,62%
25 bis 50 Mio.	50,38%
50 bis 100 Mio.	24,59%
100 bis 150 Mio.	0,00%
150 bis 200 Mio.	0,00%
mehr als 200 Mio.	0,00%
Gesamt	100%



Spiessweg, Berlin



Steimker Gärten, Wolfsburg



Fritz-Reuter-Straße, Neu Wulmstorf

¹ Basis für die Berechnung sind die Verkehrswerte in Euro.

² Da die Aufteilung der Nutzungsarten nach BVI Gesundheit nicht vorsieht, ist der Anteil Gesundheit in Wohnen enthalten.

Mieter

Restlaufzeiten

durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge inkl. Breakoptions	6,51 Jahre
--	------------

Vermietungsstand

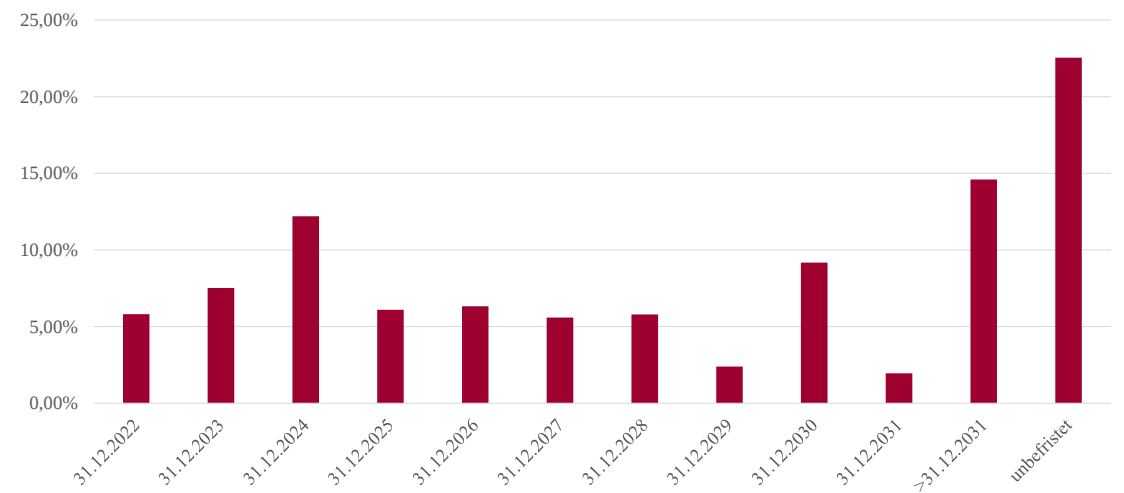
vermietet	92,4%
leerstehend	7,6%

Mietausläufer

Jahr	In Prozent
31.12.2022	5,81%
31.12.2023	7,52%
31.12.2024	12,20%
31.12.2025	6,09%
31.12.2026	6,32%
31.12.2027	5,59%
31.12.2028	5,80%
31.12.2029	2,39%
31.12.2030	9,18%
31.12.2031	1,96%
>31.12.2031	14,60%
unbefristet	22,55%
Gesamt	100,00%

Top 10 Mieter

Mieter	Objektbezeichnung	Anteil an JNSM Gesamt
Mieter 1	Wien, Linzer Straße	4,92%
Mieter 2	Brüssel, Da Vinci	4,73%
Mieter 3	Leuven, Vaartkom 39-47	3,32%
Mieter 4	Potsdam, Waldstadt-Center	2,82%
Mieter 5	Paris, 44 Rue Copernic	2,11%
Mieter 6	Hamburg, Julius-Brecht-Straße	1,89%
Mieter 7	Frankfurt, Altenhöferallee 5	1,88%
Mieter 8	Berlin, Villa Grüntal	1,62%
Mieter 9	Paris, 87-89 Rue la Boetie	1,42%
Mieter 10	München, Atrios	1,38%
Gesamt		26,09%



Objektstammdaten

Objektbezeichnung	Übergang Besitz, Nutzen und Lasten	Land	Währung	Baujahr	Objekttyp	Grundstückfläche m²	Gewerbefläche m²	Wohnfläche m²	Stellplätze (Anzahl)
München, Lindberghstraße	28.03.2017	DE	EUR	2007	Büro	9.486,00	8.484,23	0,00	99
Amsterdam, Herengracht 282	22.06.2017	DE	EUR	1620	Büro	470,00	831,71	0,00	0
Amsterdam, Herengracht 168	22.06.2017	BE	EUR	1638	Büro	621,00	1.214,01	0,00	0
Berlin, Schönhauser Allee	01.10.2017	NL	EUR	1908	Wohnen	951,00	342,65	2.196,00	0
Castra-Regina-Center, Regensburg	16.10.2017	DE	EUR	1988	Wohnen	9.024,00	15.235,44	10.993,10	421
CityPoint, Fürstenfeldbruck	01.12.2017	DE	EUR	2009	Handel / Gastronomie	7.966,00	7.608,07	0,00	191
LIF.E City Center, Lichtenfels	31.12.2017	DE	EUR	2012	Handel / Gastronomie	45.198,00	15.901,46	0,00	532
Berlin, Alt-Wittenau	01.01.2018	DE	EUR	1970	Wohnen	4.855,00	0,00	2.691,27	0
Da Vinci, Brüssel	30.07.2018	FR	EUR	1993	Büro	1.086,00	7.635,00	0,00	127
Paris, 25 Boulevard Sebastopol	28.05.2019	FR	EUR	1800	Handel / Gastronomie	573,00	1.055,35	0,00	0
Paris, 116 Rue la Boetie	28.05.2019	FR	EUR	1800	Handel / Gastronomie	370,50	716,50	0,00	0
Paris, 44 Rue Copernic	28.05.2019	AT	EUR	1800	Büro	652,00	1.829,00	0,00	0
Paris, 87-89 Rue la Boetie	28.05.2019	BE	EUR	1960	Büro	286,00	1.369,50	0,00	10
Potsdam, Waldstadt-Center	16.07.2019	DE	EUR	1995	Handel / Gastronomie	24.626,00	13.667,08	0,00	210
Berlin, Villa Grüntal	01.10.2019	NL	EUR	2008	Wohnen	3.851,00	2.872,13	2.872,13	7
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	01.10.2019	DE	EUR	1968	Büro	4.702,00	9.950,39	0,00	105
Estradi, Helsinki	11.10.2019	FR	EUR	2015	Büro	6.313,00	4.573,50	0,00	122
Wien, Ungargasse	29.11.2019	NL	EUR	2003	Büro	6.738,00	18.355,32	0,00	184
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	01.01.2020	FI	EUR	2019	Wohnen	11.305,00	0,00	11.159,59	157
Wolfsburg, Steimker Gärten	01.04.2020	DE	EUR	2020	Wohnen	4.160,00	0,00	7.992,84	125
Berlin, Spiessweg	01.05.2020	DE	EUR	2020	Wohnen	3.967,00	0,00	3.001,34	23
Wentorf, Casinopark	01.07.2020	DE	EUR	2001	Handel / Gastronomie	14.026,00	10.289,13	2.281,91	132
Wallisellen, EKZ Glatt	01.10.2020	DE	CHF	1971	Handel / Gastronomie	0,00	4.936,66	0,00	0
Leuven, Vaartkom 39-47	30.10.2020	FR	EUR	2020	Wohnen	1.908,00	0,00	7.973,14	41
Strausberg, Fritz-Reuter-Straße	30.11.2020	DE	EUR	2019	Wohnen	9.051,00	0,00	6.245,00	84
Galvanistraat, Rotterdam	30.11.2020	DE	EUR	1970	Wohnen	2.405,00	422,50	11.950,00	0
Stade, Lönsweg	04.01.2021	CH	EUR	2018	Wohnen	7.461,00	0,00	6.695,83	98
Remscheid, Schwelmer Straße	23.02.2021	DE	EUR	1959	Wohnen	2.600,00	0,00	9.385,46	6
Frankfurt, Altenhöferallee 5	31.08.2021	DE	EUR	2013	Büro	4.296,00	9.172,06	0,00	74
Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	30.09.2021	DE	EUR	2002	Wohnen	6.496,50	1.678,37	4.108,32	30
Saint-Maur-des-Fossés	25.10.2021	DE	EUR	2020	Handel / Gastronomie	0,00	1.054,00	0,00	23
Lichtenfels, Mainau 13	29.10.2021	DE	EUR	1998	Handel / Gastronomie	23.128,00	7.936,85	0,00	228
Hamburg, Julius-Brecht-Straße	17.11.2021	DE	EUR	1972	Handel / Gastronomie	1.842,50	4.893,83	0,00	89
Wien, Linzer Straße	07.12.2021	AT	EUR	2020	Büro	5.017,00	12.318,04	0,00	0

Objektfinanzdaten

Objektbezeichnung	Übergang Besitz, Nutzen und Lasten	Land	Währung	Beteiligungsart	Vermögenswert in EUR	Anteil am Gesamtportfolio	Fremdfinanzierungsquote
München, Lindberghstraße	28.03.2017	DE	EUR	DIREKT	34.630.000,00 €	3,50%	26,74%
Amsterdam, Herengracht 282	22.06.2017	DE	EUR	DIREKT	6.030.000,00 €	0,61%	45,77%
Amsterdam, Herengracht 168	22.06.2017	BE	EUR	DIREKT	9.260.000,00 €	0,94%	37,80%
Berlin, Schönhauser Allee	01.10.2017	NL	EUR	DIREKT	11.915.000,00 €	1,20%	0,00%
Castra-Regina-Center, Regensburg	16.10.2017	DE	EUR	DIREKT	46.175.000,00 €	4,66%	0,00%
CityPoint, Fürstenfeldbruck	01.12.2017	DE	EUR	DIREKT	21.645.000,00 €	2,19%	0,00%
LIF.E City Center, Lichtenfels	31.12.2017	DE	EUR	DIREKT	37.185.000,00 €	3,76%	48,81%
Berlin, Alt-Wittenau	01.01.2018	DE	EUR	DIREKT	8.470.000,00 €	0,86%	0,00%
Da Vinci, Brüssel	30.07.2018	FR	EUR	INDIREKT	41.199.999,88 €	4,16%	22,95%
Paris, 25 Boulevard Sebastopol	28.05.2019	FR	EUR	INDIREKT	17.580.000,00 €	1,78%	0,00%
Paris, 116 Rue la Boetie	28.05.2019	FR	EUR	INDIREKT	13.905.000,00 €	1,40%	0,00%
Paris, 44 Rue Copernic	28.05.2019	AT	EUR	INDIREKT	28.475.000,00 €	2,88%	0,00%
Paris, 87-89 Rue la Boetie	28.05.2019	BE	EUR	INDIREKT	17.680.000,00 €	1,79%	0,00%
Potsdam, Waldstadt-Center	16.07.2019	DE	EUR	DIREKT	42.130.000,00 €	4,25%	0,00%
Berlin, Villa Grüntal	01.10.2019	NL	EUR	DIREKT	15.940.000,00 €	1,61%	0,00%
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	01.10.2019	DE	EUR	DIREKT	39.845.000,00 €	4,02%	0,00%
Estradi, Helsinki	11.10.2019	FR	EUR	INDIREKT	18.450.000,00 €	1,86%	0,00%
Wien, Ungargasse	29.11.2019	NL	EUR	INDIREKT	53.060.000,00 €	5,36%	0,00%
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	01.01.2020	FI	EUR	DIREKT	43.250.000,00 €	4,37%	0,00%
Wolfsburg, Steimker Gärten	01.04.2020	DE	EUR	DIREKT	31.675.000,00 €	3,20%	29,99%
Berlin, Spiessweg	01.05.2020	DE	EUR	DIREKT	14.730.000,00 €	1,49%	0,00%
Wentorf, Casinopark	01.07.2020	DE	EUR	DIREKT	45.055.000,00 €	4,55%	0,00%
Wallisellen, EKZ Glatt	01.10.2020	DE	CHF	DIREKT	63.729.536,55 €	6,44%	60,85%
Leuven, Vaartkom 39-47	30.10.2020	FR	EUR	INDIREKT	39.600.000,00 €	4,00%	40,15%
Strausberg, Fritz-Reuter-Straße	30.11.2020	DE	EUR	DIREKT	24.640.000,00 €	2,49%	29,22%
Galvanistraat, Rotterdam	30.11.2020	DE	EUR	INDIREKT	67.915.000,00 €	6,86%	34,95%
Stade, Lönsweg	04.01.2021	CH	EUR	DIREKT	25.275.000,00 €	2,55%	23,84%
Remscheid, Schwelmer Straße	23.02.2021	DE	EUR	DIREKT	11.500.000,00 €	1,16%	0,00%
Frankfurt, Altenhöferallee 5	31.08.2021	DE	EUR	DIREKT	44.370.000,00 €	4,48%	29,41%
Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	30.09.2021	DE	EUR	DIREKT	15.800.000,00 €	1,60%	20,31%
Saint-Maur-des-Fossés	25.10.2021	DE	EUR	INDIREKT	10.000.000,00 €	1,01%	40,00%
Lichtenfels, Mainau 13	29.10.2021	DE	EUR	DIREKT	10.080.000,00 €	1,02%	0,00%
Hamburg, Julius-Brecht-Straße	17.11.2021	DE	EUR	DIREKT	20.210.000,00 €	2,04%	28,80%
Wien, Linzer Straße	07.12.2021	AT	EUR	INDIREKT	58.725.000,00 €	5,93%	43,19%

Objektverkäufe

[illegible]

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, Nutzungsarten 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.

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.

Bei vorliegender Übersicht handelt sich um eine verkürzte Darstellung der Chancen und Risiken. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Der Kauf von Anteilen an Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des Fonds. Die Verkaufsunterlagen stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung; dort finden Sie auch Informationen zu den Anlegerrechten und zu Sammelklage-Möglichkeiten. 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, Frankfurt am Main zur Verfügung.

Disclaimer

Keine Anlageberatung

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter <https://www.livingandworking.de/datenschutz/datenschutzerklaerung/>. Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und den Fonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. 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 Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung. Dort finden Sie auch Informationen zu den Anlegerrechten und zu Sammelklage-Möglichkeiten. 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, Frankfurt am Main zur Verfügung. Der Vertrieb der Fondsanteile kann künftig eingestellt werden.

Glossar

AIF	AIF = Alternative Investmentfonds. AIF sind gemäß § 1 Abs. 3 KAGB alle Investmentvermögen, die keine OGAW sind. Gemäß § 1 Abs. 1 KAGB ist Investmentvermögen jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.
Anzahl der Ankäufe / Verkäufe	Es wird die Anzahl der erworbenen bzw. veräußerten direkten und indirekten Immobilien angezeigt, die im Berichtsmonat wirtschaftlich übergegangenen sind.
Anzahl Immobilien	Es wird die Anzahl der direkt und der über Immobilien-Gesellschaften indirekt gehaltenen Immobilien angezeigt, die zum Berichtsstichtag im Bestand sind.
BVI-Methode	Kennzahl nach BVI-Methode zur Ermittlung der Wertentwicklung eines Fonds als prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Betrachtungszeitraumes und seinem Wert am Ende des Betrachtungszeitraumes. Ausschüttungen innerhalb des Betrachtungszeitraums werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert.
Fortgeschriebene Anschaffungskosten	Die fortgeschriebenen Anschaffungskosten entsprechen dem Nettokaufpreis der Immobilie zzgl. der gesetzlichen und sonstigen Anschaffungsnebenkosten sowie Nachaktivierungen.
Fremdfinanzierungsquote	Fondssicht: Die Finanzierungsquote zeigt das Verhältnis der Summe der Darlehensbeträge inklusive Portfoliofinanzierung und kurzfristiger Darlehen zu den aktuellen Vermögenswerten der Objekte. Objektsicht: Die Finanzierungsquote zeigt das Verhältnis der für ein Objekt aufgenommenen Darlehen zum aktuellen Verkehrswert bzw. Vermögenswert des Objektes.
Gewinn / Verlust	Der Gewinn / Verlust entspricht dem Verkaufspreis abzüglich Verkaufsnebenkosten und fortgeschriebenen Anschaffungskosten.
Immobilienvermögen	Das Immobilienvermögen beinhaltet den Wert der durch das Sondervermögen direkt und indirekt über Grundstücksgesellschaften gehaltenen Immobilien, der dem aktuellen Verkehrswert der Immobilien bzw. in der Regel in den ersten 12 Monaten dem Kaufpreis der Immobilien entspricht. Der Wert der indirekt gehaltenen Immobilien wird anteilig zum wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnis des Sondervermögens an den Grundstücksgesellschaften berücksichtigt.
Liquiditätsquote	Die Liquiditätsquote zeigt das Verhältnis der Bankguthaben des Fonds zum Nettofondsvermögen.
Nettofondsvermögen	Das Nettofondsvermögen setzt sich aus dem Vermögenswert der vom Fonds erworbenen Immobilien und Gesellschaften sowie Investmentanteile, der Liquidität und Forderungen abzüglich aller Verbindlichkeiten und Rückstellungen zusammen.
Verkaufserlös	Der Verkaufserlös entspricht dem Verkaufspreis abzüglich Verkaufsnebenkosten.
Vermögenswert	Der Vermögenswert ist der bilanzierte Verkehrswert der Immobilie, der von einem unabhängigen externen Bewerter entsprechend der investimentrechtlichen Bewertungsvorschriften bzw. Anlagebedingungen des Fonds zu einem Bewertungsstichtag ermittelt worden ist. Innerhalb der ersten 12 Monate nach Erwerb einer Immobilie wird der Kaufpreis ausgewiesen. Siehe Immobilienvermögen.