



SwissLife
Asset Managers

*Swiss Life REF (DE) European
Real Estate Living and Working*

Halbjahresbericht

zum 31.12.2016

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	4
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2016	4
Veränderungen im Berichtszeitraum	4
Bericht des Fondsmanagements	5
Anlageziel und Anlagestrategie	6
Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilien-Investmentmärkte in Deutschland 2016	6
Anlagegeschäfte und Hauptanlagerisiken	9
Portfoliostruktur	11
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	11
Währungspositionen	11
Risikoprofil	11
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	11
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2016	12
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil I: Immobilienverzeichnis	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2016	14
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil II: Liquiditätsübersicht	15
Erläuterungen zu Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil II: Liquiditätsübersicht	15
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17
Vermietungsinformationen	17
Restlaufzeit der Mietverträge	17
Anhang	18
Angaben zur Derivateverordnung	18
Anteilwert und Anteilumlauf	18
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögengegenstände	18
Gremien	20

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2016

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

Auflagedatum: 22.12.2016

Fondsvermögen (netto)	5.776.000,00 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	0,00 EUR
- davon direkt gehalten	0,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	0
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	k. A.
Fremdkapitalquote	0,0 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	5.776.000,00 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	-
Rücknahmepreis	10,00 EUR
Ausgabepreis	10,00 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

heute halten Sie den ersten Halbjahresbericht des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working in Händen. Mit diesem neuen Produkt bietet die Swiss Life erstmals auch in Deutschland Privatpersonen die Möglichkeit an, über eine Fondsbeteiligung die umfangreiche Immobilienexpertise der Swiss Life-Gruppe zu nutzen.

Die nur wenige Tage umfassende Berichtsperiode seit der Fondsaufgabe Mitte Dezember 2016 lässt diesen ersten Bericht vergleichsweise kurz ausfallen. Durch die Zusammenarbeit mit CORPUS SIREO – ebenfalls ein Mitglied der Swiss Life-Gruppe – steht dem Fonds das komplette Immobilien-Know how eines langjährig erfahrenen und erfolgreich operierenden Immobilienmanagers zur Verfügung. Dies gilt sowohl für den Investitionsschwerpunkt Deutschland als auch für die anderen europäischen Zielmärkte in der geplanten Allokation des Fonds. In diesem Halbjahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 22. Dezember 2016 (Datum der Fondsaufgabe) bis zum 31. Dezember 2016.

In dem Berichtszeitraum ist keine Immobilie auf den Fonds übergegangen. Insofern erübrigen sich Ausführungen zum Immobilienbestand des Fonds. Allerdings konnte noch während des Berichtszeitraumes mit einem Büroobjekt in München die erste Fondsimmoblie kaufvertraglich gesichert werden, deren Einstellung in das Sondervermögen für das erste Quartal 2017 geplant ist. Schwerpunkte des Berichts sind daher insbesondere die Vorstellung der Anlageziele, der Anlagestrategie und die angestrebte Portfoliozusammensetzung.

Nach Auflage des Fonds zum Jahresende 2016, verbunden mit den ersten Anteilsscheinausgaben an einen Investor aus der Swiss Life-Gruppe stehen für die zweite Hälfte des ersten Fondsgeschäftsjahres der Vertriebsstart für Fondsanteile und der Erwerb weiterer Immobilien im Vordergrund der Aktivitäten.

Mit freundlichen Grüßen,



Ihr Fondsmanagement
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Anlageziel und Anlagestrategie

Für das Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs der Immobilien angestrebt.

Die Zielallokation des Fonds ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu bieten. Unterschiedliche Nutzungsarten und eine internationale Streuung der zukünftigen Investments werden hierzu die Basis bilden.

Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Healthcare. Weitere Nutzungsarten sind ebenfalls denkbar (z. B. Hotel). Bezüglich der Investitionsländer sind Investments in Deutschland, den EWR-Staaten und der Schweiz zulässig. Es ist geplant, die Investitionen mehrheitlich außerhalb Deutschlands zu tätigen.

Konservative Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Fonds ist auf stabile Erträge für die Investoren ausgerichtet.

Der selektive Investmentprozess des Fonds ist hierfür wesentliche Voraussetzung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Region, Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind ebenfalls möglich.

Als Halteperiode für ein Investment wird grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens 10 Jahren angenommen.

Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken sind nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfeldes stellt die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens eine besondere Herausforderung dar. Hierbei steht u. a. die Vermeidung negativer Zinsen auf Bankguthaben des Fonds im Vordergrund. Ungeachtet dessen soll während der Aufbauphase des Fonds das Fondswachstum nicht durch etwaige „Cash Call/Cash Stop“-Mechanismen behindert werden. Insofern soll die Steuerung vorläufig auch über die Schlagkraft der Transaktionsteams in den verschiedenen Nutzungsarten und den nationalen wie auch den internationalen Märkten erfolgen.

Starker Partner bei Transaktionen und Asset Management

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds hat das Transaktions- und Asset Management an die CORPUS SIREO-Gruppe ausgelagert. Der Fonds partizipiert damit insbesondere an der umfassenden Immobilienexpertise und der tiefen Marktdurchdringung eines etablierten Immobilienmanagers.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilien-Investmentmärkte in Deutschland 2016

Starker Arbeitsmarkt in einem robusten konjunkturellen Umfeld

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2016 ein Wachstum von 1,9 % und konnte damit gegenüber dem Vorjahr (+1,7 %) an Dynamik zulegen. Die Unsicherheiten um den Brexit-Entscheid und dessen Folgen, die im Sommer zu erkennen waren, haben sich zumindest vorerst gelegt, wie die positiven Stimmungskennzeichen von Unternehmen und Verbrauchern zum Jahresende 2016 verdeutlichen. Die konjunkturellen Treiber sind der inländische Konsum durch private und öffentliche Haushalte sowie der Wohnungsbau: Die staatlichen Ausgaben legten 2016 um 4,2 %, der private Konsum um 2,0 % zu. Dagegen setzte der Außenhandel keine Impulse, da die Importe stärker stiegen als die Ausfuhr von Waren und Dienstleistungen. Für die kommenden Jahre wird eine leichte Abschwächung des Wirtschaftswachstums erwartet. Die aktuelle Consensus-Prognose (Januar 2017) geht für die Jahre 2017 von 1,3 %, für 2018 von 1,5 % Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts aus.

Wirtschaftliche Rahmendaten Deutschland



Quelle: Consensus Economics, Oxford Economics, Economics Department Swiss Life Asset Management

Die gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich am Arbeitsmarkt wider. Die Nachfrage der Unternehmen nach neuen Mitarbeitern bleibt hoch, wobei die Beschäftigung vor allem im Dienstleistungssektor steigt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im November 2016 mit 43,8 Mio. auf dem höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote lag laut Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2016 bei 5,8 % und damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Für die kommenden Jahre wird eine Abschwächung des Beschäftigungswachstums erwartet, während die Arbeitslosigkeit, v. a. durch die Zuwanderung, leicht zunehmen dürfte. Die Inflationsrate bewegt sich seit 2014 auf einem niedrigen Niveau, wozu vor allem der niedrige Ölpreis beigetragen hat. Für das Gesamtjahr 2016 liegt die Inflation bei 0,5 %. Im Dezember zogen die Verbraucherpreise allerdings um 1,7 % an, entsprechend höher sind die Erwartungen für die Zukunft. Für 2017 geht Swiss Life Asset Management durch den bereits erfolgten Anstieg der Rohölpreise von einer Inflationsrate von 2,2 % aus, während 2018 mit einem Anstieg um 1,5 % gerechnet wird.

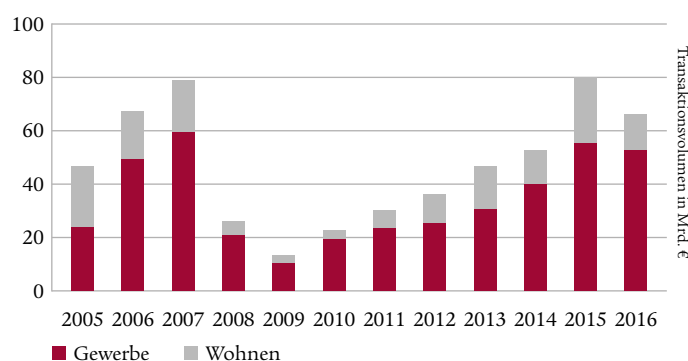
Im europäischen Kontext entwickelte sich die deutsche Wirtschaft 2016 leicht über dem Durchschnitt der Eurozone, für die ein Wachstum von 1,6 % prognostiziert wird (Consensus Economics). Etwas kräftiger dürfte die Wirtschaft in Großbritannien zugelegt haben (+2,0 %), während sich die konjunkturelle Lage in Frankreich noch nicht entspannt haben sollte (+1,2 %).

Unzureichendes Angebot bremst den Immobilien-Investmentmarkt

Am institutionellen Investmentmarkt für Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurde im Jahr 2016 nach Analysen des Beratungshauses CBRE ein Transaktionsvolumen von rund 66 Mrd. EUR erzielt. Trotz eines Rückgangs um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr zeichnet sich der Markt durch anhaltend hohe Nachfrage aus. Deutschland profitiert aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen global von seinem Ruf als „sicherer Hafen“. Der Markt wurde 2016 zum einen durch einen Mangel an Angeboten geprägt, zum anderen fehlten im Vergleich zu 2015 im Wohnsektor sehr große Portfoliotransaktionen. Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr hat der Markt seit Jahresmitte, maßgeblich beeinflusst durch Groß- bzw. Portfoliotransaktionen, deutlich zugelegt und vollzog mit 20 Mrd. EUR im letzten Quartal eine typische „Jahresendrallye“. Durch den starken Wettbewerb der Investoren angesichts des Anlagedrucks im Niedrigzinsumfeld sind die Ankaufsrenditen im Jahresverlauf weiter spürbar gesunken. Die Spitzenrenditen im Büro- wie

Handelssektor sind unter 4 % gefallen. Die Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten zeigten aber auch 2016 deutlich Unterschiede, wie nachfolgend dargestellt wird.

Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt



Quelle: CBRE, JLL, PMA, bulwiengesa

Miet- und Preissteigerungen bei Büroimmobilien

Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen, vor allem die Beschäftigungsentwicklung, trieben 2016 die Entwicklung an den Bürovermietungsmärkten an. In den Top-7-Standorten stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um knapp 10 % auf rund 4 Mio. m² an. Die stärksten Zuwächse von über 30 % verzeichneten dank Großanmietungen Frankfurt, Köln und Stuttgart; lediglich in Düsseldorf wurde im Jahresverlauf weniger Fläche umgesetzt. Umsatzspitzenreiter bleibt nach Angaben des Beratungshauses JLL Berlin mit ca. 913.000 m², gefolgt von München (inkl. Umlandgemeinden) mit ca. 780.000 m². Die Leerstände haben sich durch die starke Nachfrage weiter verringert (so liegt die Leerstandsquote aggregiert über die Top-7-Märkte bei 5,5 %), auch wenn die Fertigstellungszahlen wieder anziehen und sich über die Top-Märkte gerechnet im Jahresvergleich um rund 30 % erhöht haben (JLL). Allerdings profitieren die Märkte von der anziehenden Bautätigkeit, da moderne, zentral gelegene Flächen knapp geworden sind. Im positiven Marktumfeld haben die Mieten im Jahresverlauf 2016 spürbar angezogen – hervorzuheben ist der Büromarkt Berlin mit einem Wachstum von Durchschnitts- wie Spitzenmiete um über 10 %. Das robuste wirtschaftliche Umfeld dürfte mittelfristig die Flächennachfrage stützen, während die Leerstände aufgrund der steigenden Bautätigkeit nur noch moderat zurückkommen sollten. Die Spitzen- wie Durchschnittsmieten bieten weiteres Aufwärtspotential.

2016 wurden in Deutschland Büroimmobilien im Wert von

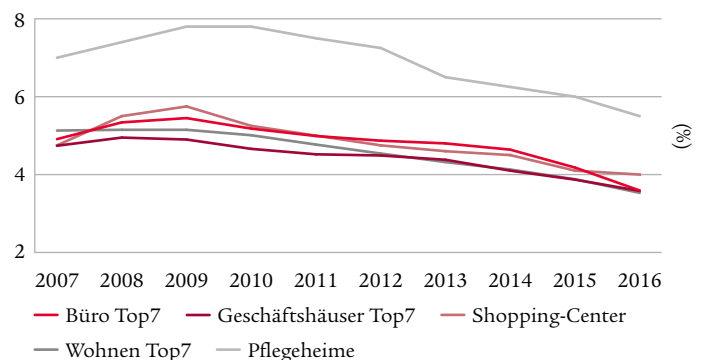
ca. 25 Mrd. EUR gehandelt, womit ein Anteil von knapp 50 Prozent bei Investments in gewerbliche Immobilien erreicht wurde. Gegenüber dem Vorjahr sank das Transaktionsvolumen leicht um 2 %. Die stärksten Marktaktivitäten zeigten sich in den Hauptbüromärkten – allein auf die Top-5-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München entfielen nach Angaben von CBRE rund drei Viertel des Volumens. Dagegen nahm die Bedeutung der Regionalzentren ab, wo rund 4 Mrd. EUR umgesetzt wurden. Die Preise haben im Jahresverlauf weiter angezogen – die Netto-Anfangsrenditen für sehr gute Objekte sind an den Top-7-Standorten unter 4 % gesunken. Die höchsten Preisniveaus werden mit 3,3 % Ankaufsrendite in München und Berlin erreicht, aber auch in Köln und Düsseldorf liegen die Renditen laut JLL zum Jahresende 2016 bei 3,9 %.

Handelsimmobilien für die Grundversorgung im Fokus der Investoren

Der private Konsum, getragen von guter Beschäftigungssituation und steigenden Einkommen, führte 2016 zu einer deutlichen Steigerung beim Einzelhandelsumsatz – erste Schätzungen gehen von einem Plus von ca. 2,5 % aus. Die gute Stimmung der Verbraucher zeigt der GfK-Konsumklimaindex, der im Jahresverlauf spürbar zulegte. Unter dem Druck des stark wachsenden Online-Handels und der damit steigenden Vielfalt der Vertriebswege strukturiert sich der stationäre Handel um, woraus für die einzelnen Handelsformate unterschiedliche Entwicklungen resultieren. Am Vermietungsmarkt zeigt sich eine Abschwächung oder Stagnation des Mietwachstums in vielen innerstädtischen Haupteinkaufslagen sowie Shopping Centern; Leerstände und Leerstandszeiten nehmen zu. Weniger von den Effekten des konkurrierenden Online-Handels betroffen sind Handelsformate für den täglichen Bedarf, wie z. B. Super- und Fachmärkte, bei denen sich eine anhaltende Expansion zeigt. Am Investmentmarkt wurde 2016 bei Handelsobjekten nach Berechnungen von CBRE ein Transaktionsvolumen von ca. 12,8 Mrd. EUR realisiert, womit das Ergebnis des Vorjahres um ca. 30 % unter-, der 10-Jahres-Durchschnitt von rund 10 Mrd. EUR jedoch deutlich überschritten wurde. Den stärksten Umsatz verzeichnete das Segment der Fachmarktzentren/Fachmärkte/Supermärkte mit einem Anteil von 40 %, gefolgt von Shopping Centern mit ca. 30 % und innerstädtischen Geschäftshäusern mit ca. 18 %. Die Bedeutung der Fachmärkte als Anlageprodukt hat 2016 erneut zugenommen. Die Renditen sind im Jahresverlauf in allen Segmenten weiter gesunken. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind die Spitzenrenditen an den Top-7-Märkten nach Analyse des

Datendienstleisters bulwiengesa im Durchschnitt auf 3,6 %, in den Regionalzentren auf ca. 4,8 % gefallen. Für Shopping Center mit sehr guter Marktstellung sind laut CBRE rund 4 % zu veranschlagen, während Fachmarktzentren in der Spitze im Bereich von 5 % Netto-Anfangsrendite liegen.

Netto-Anfangsrenditen für Spitzenobjekte in ausgewählten Immobiliensektoren



Quelle: CBRE, bulwiengesa, CORPUS SIREO

Migration treibt die Wohnungsmärkte in den Zuwanderungsregionen

Die Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte wird maßgeblich von der regionalen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestimmt. In den Metropolregionen und (Groß-/Universitäts-) Städten mit Wanderungsgewinnen steigt die Wohnraumnachfrage kontinuierlich. Demgegenüber steht ein unzureichendes Angebot an Wohnraum. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren zwar angezogen, erreicht jedoch nicht den Bedarf, der bundesweit auf jährlich 400.000 zusätzliche Wohneinheiten geschätzt wird: Im Jahr 2016 wurden ca. 300.000 Wohnungen gebaut, 380.000 Einheiten genehmigt. Angesichts der Knappheit haben in den letzten 10 Jahren die Mieten sowohl für Neubau- als auch Bestandswohnungen zugelegt – nach Analysen von bulwiengesa z. B. bei Wohnungen durchschnittlicher Qualität in den Top-7-Standorten im Durchschnitt um gut 40 %, in den Regionalzentren um gut 30 %. Allein im Jahr 2016 zogen die Mieten um rund 5 % an.

Am institutionellen Wohninvestmentmarkt wurde 2016 laut CBRE ein Transaktionsvolumen von ca. 13,7 Mrd. EUR registriert. Gegenüber dem Vorjahr sank das Volumen um rund 40 %, als zahlreiche M&A-Aktivitäten von deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften den Markt dominierten. Auch 2016 prägten nationale Investoren mit ca. 70 % Anteil den Investmentmarkt. Durch das geringe Angebot im Bestand

fokussieren sich die Investoren zunehmend auf Neubauprojekte. Auf Projektentwicklungen entfiel 2016 rund ein Viertel des Transaktionsvolumens. Mit einem Volumen von ca. 2 Mrd. EUR erwarben in erster Linie Spezialfonds, Versicherungen und Pensionskassen Projekte bzw. Neubauten, häufig im Rahmen von Forward-Deals. Die Netto-Anfangsrenditen für Wohnimmobilien sind 2016 in den wachstumsstarken Regionen deutlich unter 4 % gefallen, wobei sich die Preisniveaus für Neubau- und Bestandsobjekte nur geringfügig unterscheiden.

Pflegeimmobilien profitieren von der Alterung der Gesellschaft

Der Markt für Gesundheitsimmobilien beruht auf dem langfristigen demographischen Trend der Alterung der Gesellschaft und damit einem steigenden Bedarf an medizinischer Versorgung im Allgemeinen und Pflegeleistungen im Speziellen. Bis 2030 wird eine Steigerung des Anteils der über 65-jährigen um knapp 30 % prognostiziert, bei den Hochbetagten über 80 Jahre – der Altersgruppe mit hohem Risiko der Pflegebedürftigkeit – liegt das Wachstum noch höher. Bei den 80-jährigen liegt der Anteil der Menschen, die vollstationär in Pflegeheimen versorgt werden, bei rund einem Drittel. Mit der wachsenden Zahl alter Menschen wird somit in Zukunft die Nachfrage nach vollstationären Pflegeleistungen steigen, woraus sich ein deutlicher Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen ergibt. Dieser Neubaubedarf wird mit rd. 380.000 neuen stationären Pflegeplätzen in den kommenden 15 Jahren prognostiziert. Zusätzlich ergibt sich aufgrund der gestiegenen gesetzlichen Anforderungen ein Modernisierungs- und Sanierungsbedarf zahlreicher bestehender Einrichtungen.

Der Investmentmarkt für Pflegeimmobilien erreichte 2016 nach Angaben von CBRE ein Volumen von rund 3 Mrd. EUR. Der Markt wird geprägt durch zahlreiche Paketverkäufe, die für über 80 Prozent des Umsatzes stehen. Auch wenn das Investmentvolumen des Jahres 2016 nicht fortgeschrieben werden sollte, zeigt sich die zunehmende Nachfrage institutioneller Anleger nach Pflegeheimen. Wesentlicher Grund sind Renditen, die deutlich über denen anderer Nutzungsarten liegen: Die Netto-Anfangsrendite für Neubauobjekte in guten Lagen liegt bei ca. 5,5 % und für Bestandsobjekte mit etablierten, bonitätsstarken Betreibern allgemein im Bereich zwischen 5,75 % und 6,25 %. Für Spitzenobjekte in Wirtschaftszentren oder beim sog. Aufteilermodell, bei dem Pflegeheime in einzelne Apartments aufgeteilt und an Dritte veräußert werden, sind auch höhere Preisniveaus zu verzeichnen.

Aussichten für die Immobilienmärkte bleiben positiv

Auf kurze und mittlere Sicht ist eine signifikante Änderung des Zinsumfelds in Europa als maßgeblichem Treiber der Investmentnachfrage in Deutschland nicht zu erwarten, auch wenn in den USA 2016 die Zinswende eingeleitet wurde. Vor diesen Rahmenbedingungen ist von einer anhaltend hohen Nachfrage der Investoren in allen Sektoren des Immobilienmarktes auszugehen. Die Ankaufsrenditen bleiben tendenziell unter Druck oder verharren auf aktuellen Niveaus. Diese Entwicklung betrifft sowohl die Hauptimmobilienmärkte als auch die Regionalstandorte mit guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Transaktionsvolumen werden maßgeblich von der Verfügbarkeit an Objekten bestimmt werden und damit davon abhängen, in welchem Umfang Produkte in den Markt gebracht werden.

Anlagegeschäfte und Hauptanlagerisiken

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Objekte erworben. Verkäufe fanden nicht statt.

Risikomanagement

Die Swiss Life KVG mbH nutzt ein integriertes Risikomanagementsystem, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf das AIF-Sondervermögen möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft wurde an vom Fondsmanagement organisatorisch unabhängige Fachabteilungen innerhalb der Gesellschaft übertragen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Für alle Abteilungen werden Risikobestände quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung ergriffen. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikocontrolling und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet Risikoelemente. Zudem koordiniert sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminde-

nung von Risiken werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsführung festgelegt. In Monats-, Quartals- und gegebenenfalls Ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die Geschäftsführung gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält einen Risikoreport, der eine Beurteilung der Gesamtrisikosituation enthält. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten, aus dem Ausfall von Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen oder nicht gezahlten Forderungen aus Derivategeschäften. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragsituation des AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Länder, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen.

Deshalb wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Darüber hinaus wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen im Vermietungsbereich durch ein aktives Fondsmanagement weitestgehend vermieden. Ferner wird so auch den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei

namhaften Großbanken investiert. Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des AIF-Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte das AIF-Sondervermögen ausschließlich in Sichteinlagen.

Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um negative Leverage-Effekte so weit wie möglich zu reduzieren, werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und der Einschätzung der Zinsen angepasst. Darüber hinaus besteht bei vorzeitiger Auflösung von Krediten das Risiko der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Leveragerisiken

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von

Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisikopotential und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z. B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand.

Operationale Risiken

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des AIF-Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Das AIF-Sondervermögen hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag waren keine Immobilien und Investmentanteile im Bestand.

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Es wurden keine Kredite aufgenommen.

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	nicht vorhanden
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
<i>I. Immobilien</i>				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<i>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<i>III. Liquiditätsanlagen</i>				
1. Bankguthaben		5.776.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			5.776.000,00	100,00
<i>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</i>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		385.875,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			385.875,00	6,68
Summe Vermögensgegenstände			6.161.875,00	106,68
B. Schulden				
<i>I. Verbindlichkeiten aus</i>				
1. Krediten		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-385.875,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-385.875,00	-6,68
<i>II. Rückstellungen</i>				
(davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	0,00
Summe Schulden			-385.875,00	-6,68
C. Fondsvermögen			5.776.000,00	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			577.600,00	
Anteilwert (EUR)			10,00	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil I: Immobilienverzeichnis

Im Berichtszeitraum waren keine Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Bestand.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2016

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert in EUR (Kurs per 31.12.2016)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				5.776.000,00	100,00
II. Investmentanteile				0,00	

Erläuterungen zu Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 5,8 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die täglich fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil III: Sonstige Vermögensgegen- stände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<i>I. Sonstige Vermögensgegenstände</i>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		0,00		
davon Mietforderungen		0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			385.875,00	6,68
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<i>II. Verbindlichkeiten aus</i>				
1. Krediten			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-385.875,00	-6,68
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<i>III. Rückstellungen</i>				
(davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	0,00
Fondsvermögen			5.776.000,00	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus dem Kauf von Immobilien, hier die Ankaufvergütung (0,4 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ enthalten Verbindlichkeiten aus der Ankaufvergütung für die erste beurkundete Immobilie (0,4 Mio. EUR).

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro & Praxis	-	-
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	-	-
Jahresmietertrag Hotel	-	-
Jahresmietertrag Lager, Hallen	-	-
Jahresmietertrag Wohnen	-	-
Jahresmietertrag Freizeit	-	-
Jahresmietertrag Stellplatz	-	-
Jahresmietertrag Andere	-	-

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro & Praxis	-	-
Leerstand Handel / Gastronomie	-	-
Leerstand Hotel	-	-
Leerstand Lager, Hallen	-	-
Leerstand Wohnen	-	-
Leerstand Freizeit	-	-
Leerstand Stellplatz	-	-
Leerstand Andere	-	-

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	-	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	-	-
2026 +	-	-

Anhang

Angaben zur Derivateverordnung

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate für Absicherungszwecke eingesetzt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,00 EUR
Umlaufende Anteile	577.600

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögengegenstände

Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurde. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sondervermögens werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängigen Bewertungen durchzuführen. Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die

Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Sachwertverfahren in Betracht. Wie beim Ertragswertverfahren werden auch im Sachwertverfahren der Bodenwert und der Gebäudesachwert getrennt ermittelt. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Gebäudesachwert, korrigiert um mögliche Marktanpassungsfaktoren. Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, abzüglich der Abschreibungen, da Gebäude der Abnutzung unterliegen. Etwaige Marktanpassungsfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt und in Form von Rechengrößen zur Verfügung gestellt.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Heusenstamm, im Februar 2017

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer

Ingo Hartlief

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Jahnstraße 64
63150 Heusenstamm
Telefon: +49 6104 6487 101
Telefax: +49 6104 6487 499
Amtsgericht Offenbach am Main HRB 49137

Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer, Kauffrau
Ingo Hartlief, Kaufmann

Aufsichtsrat

Stefan Mächler (Vorsitzender)	Swiss Life AG
Bernhard Berg	CORPUS SIREO Holding GmbH
Jan Bettink	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied
Ralph Günther	Swiss Life AG
Hermann Inglin	Swiss Life AG
Dr. Bernd Wieberneit	CORPUS SIREO Holding GmbH

Externe Bewerter für Immobilien (Immobiliensachverständige)

Michael Buschmann
Dr. Helge Ludwig
Stefan Pioscyk
Peter Jagel
Detlev Brauweiler

So fängt Zukunft an.

*Swiss Life Kapitalverwaltungsge-
sellschaft mbH*

*Jahnstraße 54-64
63150 Heusenstamm
Tel. +49 6104 6487 0
Fax +49 6104 6487 499*

*kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.livingandworking.de*