



SwissLife
Asset Managers

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

zum 31. Dezember 2020

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2020	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Tätigkeitsbericht	6
Anlageziele und Anlagepolitik	7
Anlagegeschäfte	8
Wertentwicklung	8
Hauptanlagerisiken	8
Portfoliostruktur	10
<i>Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	10
<i>Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	10
<i>Verteilung der Living and Working-Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte)</i>	10
<i>Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)</i>	11
<i>Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	11
<i>Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	11
Wirtschaftliches Umfeld Europa	11
<i>Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen</i>	14
Währungspositionen	15
Risikoprofil	15
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	15
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2020	16
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020	
Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	22
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	24

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2020	26
I. Käufe	26
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	26
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung</i>	26
<i>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	26
<i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung</i>	26
II. Verkäufe	26
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020	
Teil II: Liquiditätsübersicht	27
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020	
Teil II: Liquiditätsübersicht	27
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	29
Vermietungsinformationen	30
<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	30
<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	30
Restlaufzeit der Mietverträge	31
Anhang	32
Angaben nach Derivateverordnung	32
Anteilwert und Anteilumlauf	32
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	32
Organe, Gesellschafter und Verwahrstelle	34
Kapitalverwaltungsgesellschaft	34
Geschäftsführung	34
Aufsichtsrat	34
Externe Bewerter für Immobilien	34

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikums-sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 (1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Der Erwerb von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Aus rechnerischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Zahlen in Texten und Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100%) und als solche auftreten.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2020

Fondsvermögen (netto)	889.698.798,04 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	770.140.917,04 EUR
- davon direkt gehalten	482.990.894,15 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	287.150.022,88 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	26
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,9 %
Fremdkapitalquote ¹	12,6 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	5
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	124.901.617,94 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	30.11.2020
Endausschüttung je Anteil	0,10 EUR
Steuerliche Vorabausschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	10,51 EUR
Ausgabepreis	11,04 EUR

¹ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Tätigkeitsbericht

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“). In der zweiten Jahreshälfte 2020 wurden insgesamt fünf Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 183,6 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet. Davon sind bis zum Berichtsstichtag drei Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 148,6 Mio. EUR auf den Fonds übergegangen. Zwei Immobilien sind kaufvertraglich gesichert, aber im Berichtszeitraum noch nicht auf das Fondsvermögen übergegangen. Bei einer dieser Immobilien erfolgt der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach Eingang der Verzichtserklärung einer Vorkaufsberechtigten, wobei mit dem Übergang von Nutzen und Lasten im Lauf des ersten Quartal 2021 zu rechnen ist. Bei der zweiten Immobilie erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten bereits im Januar 2021.

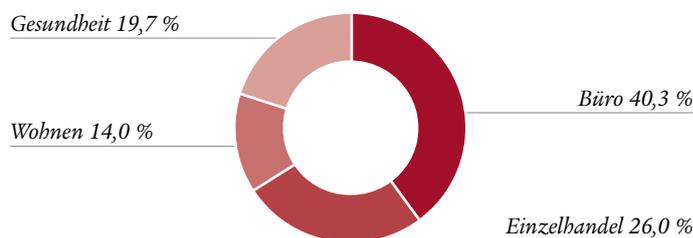
Mit fünf Ankäufen erhöhte sich die Anzahl der Transaktionen gegenüber der dem ersten Halbjahr 2020 erheblich, auch das notarierte Kaufpreisvolumen im Berichtszeitraum stieg mit rund 183,6 Mio. EUR deutlich gegenüber dem Kaufpreisvolumen im ersten Halbjahr 2020 (rd. 44,1 Mio. EUR). Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 31.12.2020 26 Immobilien im Portfolio des Fonds enthalten. Der Fonds wurde 2020 erneut dem Scope-Fondsrating unterzogen und erreichte trotz des schwierigen Marktumfeldes wieder ein sehr gutes Ergebnis mit „a“ (Vorjahr „a+“).

Struktur des Fondsvermögens

Im zweiten Halbjahr 2020 stand die regionale Erweiterung des Portfolios sowie die Ausweitung des Portfolioanteils für Wohnimmobilien im Fokus der Aktivitäten. Durch ein Investment in der Schweiz weitere wurde ein weiteres Land für den Fonds erschlossen. Hinzu kamen drei Ankäufe in Deutschland sowie die Fertigstellung der Pflegeimmobilie in Belgien. Durch die Beteiligung an einer großvolumigen Wohnimmobilie in Rotterdam sowie weitere Investitionen in neu errichtete Wohnimmobilien in Strausberg bei Berlin und Stade bei Hamburg steigt der Anteil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung an. Durch das Investment in das erstklassige Shopping-Center „GLATT“ im Großraum Zürich, gelang dem Fonds das erste europäische Investment außerhalb des EUR-Währungsraumes. Der umsatzstarke Standort komplettiert die bestehende und überwiegend auf Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel orientierter Ausrichtung der

Handelsimmobilien im Portfolio.

Insbesondere aber der Erwerb und die Fertigstellung weiterer Gesundheitsimmobilien sowie die Ankäufe der Wohn- und Handelsimmobilien im In- und Ausland zeigen die konsequente Fortsetzung der sektoralen und regionalen Allokationsstrategie des „Living and Working“ im Berichtszeitraum. Vor allem die Quote der Wohn- und Gesundheitsimmobilien konnte gestärkt werden. Zum Jahresende 2020 hält der Fonds Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Belgien, Schweiz, Österreich und Finnland direkt oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Das Immobilienvermögen konnte somit bis zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2020 nach Nutzungsarten und Regionen weiter diversifiziert werden und weist zum Stichtag 31. Dezember 2020 folgende Struktur auf:



Auch die letzten Ankäufe erfolgten weiterhin auf Basis der vier segmentbezogenen Allokationsstrategien des Fonds. Eine Anpassung der einzelnen Strategien ist nicht erfolgt. Nach wie vor folgt der Fonds in seiner „Living“-Ankaufstrategie den wesentlichen sozioökonomischen Entwicklungen in Europa, insbesondere also der demografischen Entwicklung und der Urbanisierung.

Auch die Ankaufstrategie für den Bereich „Working“ folgt weiterhin den Megatrends unserer Zeit, wie zum Beispiel der Digitalisierung von Büroarbeitsplätzen und der Flexibilisierung von Arbeitswelten und stellt sich den Herausforderungen des E-Commerce. Durch die Nutzung des gesamten Swiss Life Asset Managers - Netzwerkes sind dabei nicht nur Investments in den Top-Städten Deutschlands oder Europas möglich, sondern auch in B- und C-Städten und prosperierenden Regionen. Die segmentbezogenen Allokationsstrategien, hier insbesondere die „Living“-Strategie sowie die Ausrichtung der Einzelhandelsstrategie auf Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel und umsatzstarke Einzelhandelsstandorte, haben dazu beigetragen, die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die wirtschaftlichen Ergebnisse

des Fonds relativ gering zu halten.

Das Thema ESG begleitet den gesamten Lebenszyklus. Hierfür hat Swiss Life ein eigenes Rahmenkonzept entwickelt, das auf die Principles of Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen abgestimmt ist. Es regelt unser Vorgehen über den Kauf, die Bewirtschaftung (z.B. Betreuung der Mieter, Nachmieter finden, das Objekt pflegen und in Stand halten) bis hin zum möglichen Verkauf der Objekte. Bei Objektankäufen des Swiss Life Living + Working prüfen wir ESG-Kriterien, außerdem ist es unsere Stärke, Bestandsgebäude nach und nach bezüglich ihrer ESG-Eigenschaften weiterzuentwickeln. So erhalten wir langfristig die Ertragskraft und die Werte der Fondsimmobilien.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den 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. Hierzu konnten seit der Fondsaufgabe bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits 26 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder erworben werden.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobiliengesellschaften), Zinserträgen sowie stabile Immobilienwerte angestrebt.

Die Zielallokation des Fonds ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit unterschiedlichen Nutzungsarten und einer internationalen Streuung zu bieten.

Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Gesundheit. Weitere Nutzungsarten sind ebenfalls denkbar. Es sind Investitionen in Deutschland, den weiteren EWR-Staaten, der Schweiz und dem Vereinigten Königreich zulässig.

Die im 30. November 2020 erfolgte Ausschüttung an die Fondsanleger betrug 10 Cent pro Anteil.

Konservative Anlagestrategie

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

Der stringente 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 im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen.

Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Im Berichtszeitpunkt konnte der Fonds sein erstes Investment in der Schweiz tätigen. Die mit dem Investment verbundenen Wechselkursrisiken für das eingesetzte Eigenkapital werden durch Derivate zur Währungskurssicherung („FX-Forward“) fast vollständig und somit weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert. Wechselkursrisiken werden dadurch nur in geringem Umfang eingegangen. Zukünftig sind weitere Fremdwährungsinvestments geplant.

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie stellen die Sicherung der Fondsliquidität, die Wahrung der Ertrags- und Wertstabilität des Portfolios und das aktive Asset Management rund um die Vermietungssituation besondere Herausforderungen dar. Durch die Allokationsstrategie des Fonds und die damit verbundene Diversifizierung des Portfolios konnten im Berichtszeitraum signifikante Einbußen bei den Mieterträgen vermieden und die Immobilienwerte stabil gehalten werden. Somit befand sich der Fonds im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr zu keinem Zeitpunkt in einer kritischen Phase und konnte sogar ein attraktives Performance- und Ausschüttungsergebnis für die Anleger erreichen. Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch – Rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2020.

Das Transaktionsvolumen belief sich auf 64,4 Mio. CHF.

Wentorf, Am Casinopark 14:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.07.2020.

Das Transaktionsvolumen belief sich auf 44,1 Mio. EUR.

Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

Das Transaktionsvolumen belief sich auf 24,0 Mio. EUR.

indirekt gehaltene Immobilien:

Leuven, Vaartkom 39-47:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.10.2020.

Das Transaktionsvolumen belief sich auf 35,4 Mio. EUR.

Rotterdam, Galvanistraat 15:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

Das Transaktionsvolumen belief sich auf 65,3 Mio. EUR.

Immobilien-Gesellschaften:

Rotterdam Europoint II B.V., Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

Rotterdam Europoint II C.V., Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

Leuven SA, Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien:

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.10.2020.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 889.698.798,04 EUR (Beginn Gj. 765.106.324,32 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 84.640.124 Stück (Beginn Gj. 72.806.218 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,51 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,50 EUR) um 0,01 EUR gestiegen. Im ersten Halbjahr des

Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 1,0% für sechs Monate erreicht.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation 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.

Im Berichtszeitraum kam es im ersten Halbjahr 2020 im Zuge der Covid-19 Pandemie zu oben beschriebenen Mietausfällen. Diese betrug zum Stichtag 6,4% der bis dahin für das Jahr 2020 erwarteten Mieteinnahmen.

Zinsänderungsrisiken

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

Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Reduktion negativer Leverage-Effekte, 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. Trotz der durch die COVID-19-Pandemie stark reduzierten Mittelzuflüsse kam es im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres nicht zu etwaigen Liquiditätsengpässen.

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. Die durch die Covid19 Pandemie zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrswerte der Objekte blieben aus. Zwar wurden Objekte mit Einzelhandelsanteilen in der Mietfläche und Hotelimmobilien leicht abgewertet, gleichzeitig wurden aber Verkehrswertsteigerungen in anderen Objekten verzeichnet, sodass auf Fondsebene keine negativen Auswirkungen festzustellen waren.

Leveragerisiko

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, 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.

Fremdwährungspositionen werden weitgehend abgesichert. Zur Messung wird der einfache Ansatz nach der DerivateV verwendet. Mit diesem können alle verwendeten Derivate adäquat gemessen und über sie Bericht erstattet werden. Zum Berichtsstichtag wird eine Immobilie in Fremdwährung gehalten und es sind zwei Devisentermingeschäfte im Bestand.

Operationale Risiken

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken 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. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

COVID-19-Folgen

Der Ausbruch der weltweiten Pandemie hat zu umfangreichen ordnungspolitischen Maßnahmen geführt. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen

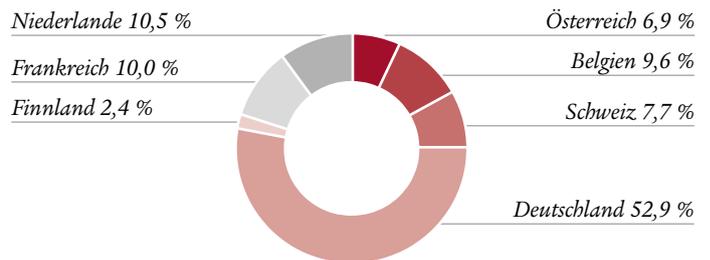
auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. Der Wert der von dem Fonds gehaltenen Immobilien kann wegen anhaltend geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Geringere Mietzahlungen könnten Liquiditätsgpässe des Fonds verursachen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsgpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und / oder ihren Dienstleistern kommen, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Der Bundestag hat am 17.12.2020 ein Gesetz verabschiedet, das unter anderem Regelungen zu Miet- und Pachtverhältnissen während der COVID-19-Pandemie enthält. Demnach wird die Störung der Geschäftsgrundlage bei Gewerberaummietverhältnissen vermutet, wenn in Folge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die Mieträume nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind. Das bedeutet, dass die zuständigen Gerichte zukünftig klären müssen, ob, wann und welcher Höhe von staatlichen Covid-19-Maßnahmen betroffenen Gewerberaummieter Miete entrichten müssen.

Portfoliostruktur

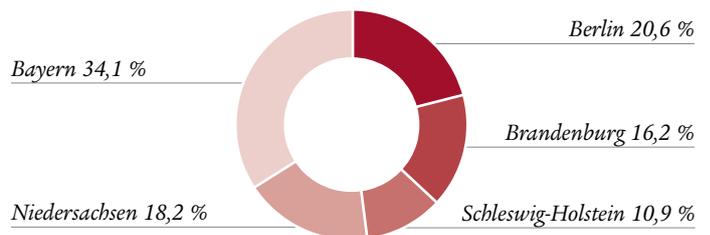
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 26 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

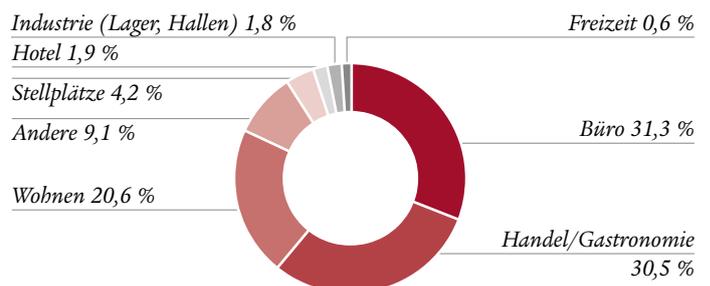
Länderallokation



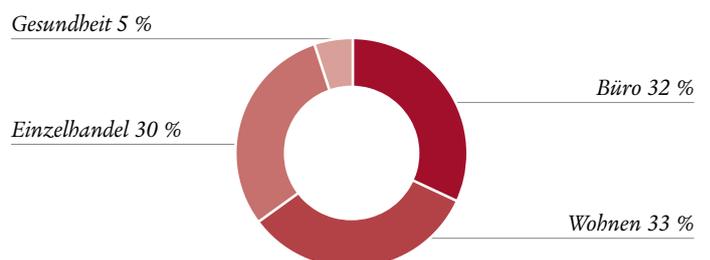
Regionalallokation in Deutschland



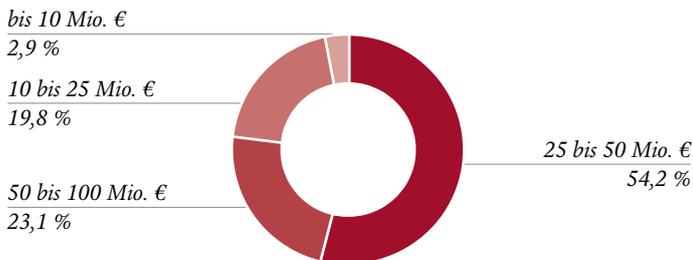
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



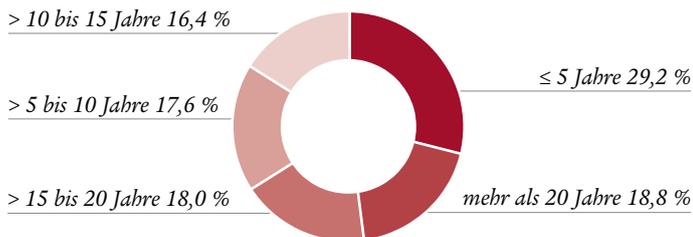
Verteilung der Living and Working-Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte)



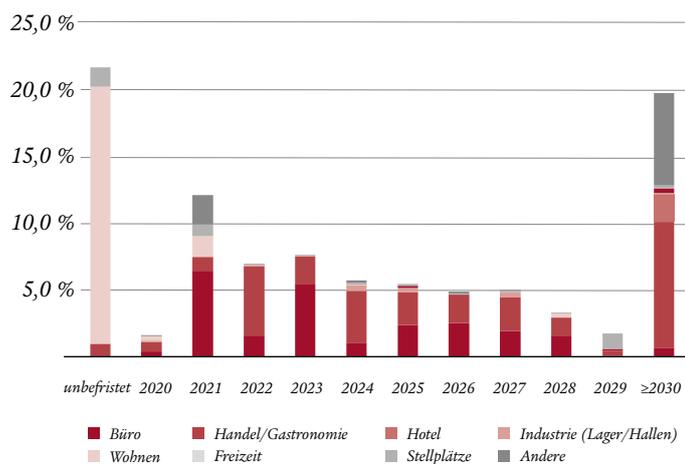
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Wirtschaftliches Umfeld Europa

Europa stand auch im zweiten Halbjahr 2020 stark unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Zwar konnte sich die Wirtschaft der Eurozone nach Lockerung im Juni im dritten Quartal deutlich erholen (+12,4% zu Q3 2020), jedoch stiegen ab Herbst die Fallzahlen und Todesfälle erneut an,² sodass ein Großteil der Länder mit erneuten Lockdowns reagierte.³ Folglich schrumpfte die Wirtschaftsleistung der Eurozone im vierten Quartal um 0,7% gegenüber dem Vorquartal. Die Veränderungsraten gegenüber den gleichen Quartalen der Vorjahre liegen jedoch deutlich tiefer. Im Vergleich zum dritten Quartal 2019 schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt der Eurozone in Q3 2020 um 4,3% und gegenüber Q4 2019 um weitere 5,1% im vierten Quartal 2020. Nach einer ersten Schätzung von Eurostat sank das annualisierte Bruttoinlandsprodukt im Euroraum um 6,8%.⁴ In Deutschland sank die Wirtschaftsleistung im dritten (-4,0% zu Q3 2019) und vierten Quartal 2020 (-3,9%) leicht weniger als im Durchschnitt der Eurozone, gleiches galt für Frankreich (Q3 2020: -3,9% zu Q3 2019; Q4 2020: -5,0% zu Q4 2019). Gegenüber dem Vorquartal konnte die deutsche Wirtschaft um 8,5% im dritten und 0,1% im vierten Quartal wachsen,⁵ trotz des leichten Lockdowns Anfang November und der Verschärfung Mitte Dezember.⁶ Wohingegen die Wirtschaftsleistung von Frankreich (-1,3%) und Österreich (-4,3%) im vierten Quartal unterhalb des dritten Quartals lag.⁷

Für 2021 geht Swiss Life Economic Research von einer Erholung der Wirtschaftsleistung der Eurozone von 4,5% aus, wobei Frankreich aufgrund von Aufholeffekten mit 6,8% stärker gegenüber dem Vorjahr (2020: -8,3%)⁸ wachsen dürfte. Deutschland (2021: +3,5%, 2020: -5,3%). Insgesamt dürften sich intakte globale Lieferketten, geld- und fiskalpolitische Unterstützung und die Effekte der Impfkampagnen positiv auf die Konjunktur 2021 auswirken.⁹

Der Wirtschaftseinbruch 2020 spiegelt sich in steigenden Arbeitslosenquoten wider: Ende Juni lag die Arbeitslosigkeit in der Eurozone bei 7,9% und damit 40 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Innerhalb des zweiten Halbjahres nahm

² Deutsche Welle: 25.11.2020

³ Tagesschau: 03.11.2020

⁴ Eurostat: 02.02.2021, annualisierte Werte für die einzelnen Länder lagen zum Stichtag (02.02.2021) noch nicht vor.

⁵ Destatis: 29.01.2021

⁶ Tagesschau: 13.12.2020

⁷ Eurostat: 02.02.2021

⁸ Handelsblatt: 29.01.2020

⁹ Swiss Life Economic Research: Perspektiven Januar 2021

die Quote weiter zu und erreichte ihren Höhepunkt im September bei 8,6%. In den letzten drei Monaten von 2020 konnte sie sich wieder leicht absenken und lag zum Ende des Jahres bei 8,3% (+50 BP zu Dezember 2019). Deutschland wies mit einer Arbeitslosigkeit von 4,6% im Dezember 2020 die zweitniedrigste Quote innerhalb der Eurozone auf, dennoch lag diese 130 Basispunkte über dem Vorjahresweg. Die niedrigste Arbeitslosigkeit wurde zum Ende des Jahres in den Niederlanden (3,9%, +70 BP) gemessen. Auch in Österreich (5,8%, +150 BP) und Finnland (8,1%, +130 BP) lagen die Quoten unter dem Durchschnitt der Eurozone, wohingegen Frankreich eine relativ hohe Arbeitslosigkeit (8,9%, +70 BP) aufwies.¹⁰ Dass die Arbeitslosenquoten nicht höher notierten, lag u.a. an diversen Kurzarbeitergeldprogrammen, welche die Länder 2020 im Rahmen des EU-Kurzarbeitsprogramm „SURE“ auflegten.¹¹

Bei den Verbraucherpreisen zeigten sich ebenfalls Rückgänge in den Steigerungsraten. Wies die Eurozone im Dezember 2019 noch eine jährliche Inflationsrate von 1,3% auf, lag diese im Dezember 2020 bei -0,3%. Im Juli verteuerten sich die Verbraucherpreise noch um 0,4%, seit August (-0,2%) liegt die jährliche Veränderungsrate im negativen Bereich. Besonders Griechenland (-2,4%, -350 BP zu Dezember 2019), Irland (-1,0%, 210 BP) und Deutschland (-0,7%, -220 BP) drückten auf den Durchschnitt, wohingegen in Österreich (+1,0%, -80 BP), den Niederlanden (+0,9%, -190 BP) und Finnland (+0,2%, -90 BP) zwar niedrige, aber dennoch positive Veränderungsrate der Inflation im Dezember 2020 als auch im zweiten Halbjahr verzeichnet wurden. Insgesamt drückten besonders zurückgehende Energiepreise (-6,9%) die Entwicklung der Verbraucherpreise in der Eurozone.¹²

Für 2021 geht Swiss Life Economic Research von einer volatilen Inflation aus, die annualisiert bei 1,0% erwartet wird. Einmaleffekte auf Preisen durch neue CO₂-Steuern und die wegfallende MwSt.-Senkungen in Deutschland dürften die Inflation Anfang des Jahres anheben. Auch ist aufgrund

einer wahrscheinlichen Rückkehr zu normaleren Umständen mit steigenden Dienstleistungspreisen zu rechnen und der Bereitschaft der Konsumenten, für Freizeit- und Transportdienstleistungen höhere Preise zu akzeptieren.¹³

Immobilienmärkte Europa

Die Treiber für die Nachfrage nach Immobilien waren auch 2020 – wie schon in den Vorjahren – weiterhin intakt. So trifft Kapitaldruck auf das Fehlen attraktiver Alternativen bei festverzinslichen Anlagen und niedrigen Zinsen. Insgesamt zeigten sich die Investoren 2020 jedoch risikoaverser als in den Vorjahren und fokussierten sich primär auf sichere Anlagen, wie Wohnimmobilien, Logistikobjekte, Core-Büroobjekte sowie Supermärkte und Fachmarktzentren.¹⁴ Zwar büßten die europäischen Immobilienmärkte im zweiten Halbjahr 2020 40% an Transaktionsvolumen gegenüber der Vorjahresperiode ein¹⁵, jedoch ist das Ergebnis im Kontext der Pandemie solide. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 konnte der Markt im zweiten Halbjahr um 9% an gehandelten Volumen zulegen. Insgesamt wurden im zweiten Halbjahr 2020 140,5 Mrd. EUR an den europäischen Immobilienmärkten platziert, wobei das vierte Quartal mit 91,3 Mrd. EUR deutlich über dem dritten (49,2 Mrd. EUR) lag und auch das volumenstärkste in 2020 darstellte.¹⁶ Mit 36,6 Mrd. EUR an allokiertem Kapital stellte Deutschland den größten Investmentmarkt innerhalb Europas dar (Anteil: 26%), gefolgt von Großbritannien (27,5 Mrd. EUR) und Frankreich (14,9 Mrd. EUR). Die Niederlande wiesen ein Transaktionsvolumen von 10,6 Mrd. EUR¹⁷, Finnland von 1,7 Mrd. EUR, Belgien in Höhe von 1,4 Mrd. EUR und Österreich von 826 Mio. EUR im zweiten Halbjahr 2020 auf.¹⁸ Gegenüber der Vorjahresperiode liegen die Volumina zwar durchgehend hinter den Vorjahreswerten, im Vergleich zum ersten Halbjahr konnten die einzelnen Märkte jedoch größtenteils höhere Transaktionsvolumen vereinen.¹⁹ Trotz eines Rückganges von rund 50% an investiertem Kapital²⁰ konnten Büroinvestments mit 50,1 Mrd. EUR absolut betrachtet ihre Stellung als volumenstärkste Investment-

¹⁰ Eurostat: 01.02.2021

¹¹ Eurostat: 24.08.2020

¹² Eurostat 20.01.2021

¹³ Swiss Life Economic Research: Perspektiven Januar 2021

¹⁴ JLL Tabelle Investmentmarkt 2020 Deutschland

¹⁵ RCA

¹⁶ CBRE EMEA Investment Snapshots Q1 bis Q4 2020

¹⁷ CBRE EMEA Investment Snapshot Q3 2020 und Q4 2020

¹⁸ RCA

¹⁹ CBRE Investment Snapshots Q1 bis Q4 2020

²⁰ RCA

klasse verteidigen, gefolgt von Wohnen mit 29,9 Mrd EUR (-39% zu H2 2019). Der Einzelhandel schaffte es auf ein Volumen von 19,7 Mrd. EUR (-33% zu H2 2019), der Gesundheitsimmobilienmarkt auf 4,8 Mrd. EUR (-17% zu H2 2019).²¹ Gesundheitsimmobilien konnten als einzige Nutzungsart im vierten Quartal an das Volumen des Vorjahresquartals anknüpfen.²²

Daten des europäischen Büroinvestmentmarktes weisen darauf hin, dass der Renditedruck der letzten Jahre an Momentum verliert. Laut RCA lag die Spitzenrendite für europäische Büroinvestments Ende 2020 durchschnittlich bei 4,12% und damit auf dem Niveau, das laut Catella im Juni 2020 erreicht wurde.²³ Im Vergleich zum Vorjahr rentieren Büroinvestments 18 Basispunkte niedriger.²⁴ Ende 2020 generierten Büroobjekte des Spitzensegments in Deutschland (Top 6) und Paris unter 3% Rendite.²⁵ Insgesamt war der Markt durch Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Flächennachfrage, u.a. ausgelöst durch die neuen Home Office-Dynamiken, geprägt. Auf dem Mietmarkt hatte dies zur Folge, dass der Büroflächenumsatz im vierten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal um 35% niedriger lag. Insgesamt wurden im zweiten Halbjahr knapp 4,1 Mio. m² an Bürofläche vermietet. Als Folge des Flächenrückganges stieg die Leerstandsquote gegenüber dem Vorquartal um 10 Basispunkte und lag Ende 2020 bei 6,4%. Lediglich Paris (-80 BP auf 5,2 %), Utrecht (-60 BP auf 6,4 %) und Frankfurt (-40 BP auf 6,1 %) konnten rückläufige Leerstandsquoten aufweisen. Auch verlangsamte sich das Mietpreiswachstum in Europas 35 größten Bürostandorten. Im vierten Quartal wurde ein gewichtetes Mietwachstum von 0,5% gegenüber dem Vorquartal gemessen – ein Wert der deutlich unterdurchschnittlich ist. Lediglich Genf, Paris CBD, Hamburg, Berlin, Manchester, Pairs La Défense und Edinburgh konnten vom dritten in das vierte Quartal positive Veränderungen der Spitzenmieten aufweisen. Trotz eines Rückganges um 2,1%, ist Bürofläche im Londoner West End mit 1.383 EUR/

m² p.a. weiterhin am teuersten, gefolgt von Paris (+3,3% auf 930 EUR/m² p.a.). Bei einem Blick auf die effektive Netto-Spitzenmiete wird jedoch deutlich, dass die Incentives, wie beispielsweise mietfreie Zeiten, insgesamt zugenommen haben.²⁶

Stabiler zeigte sich der Wohnungsmarkt, der insgesamt die anziehende Nachfrage von Investoren spürt. Ursächlich für das verstärkte Interesse nach Wohninvestments ist ihre relative Unabhängigkeit von konjunkturellen Zyklen, niedrige Mietausfallquoten während der Pandemie und die Nähe zu demographischen Trends. Folglich unterliegen die Spitzenrenditen einer Kompression. Im europäischen Durchschnitt rentierten Wohninvestments Ende des Jahres bei 3,4%.²⁷ In Österreich ging die Spitzenrendite auf 3,0% zurück,²⁸ in den Top 6 in Deutschland wurden 2,4% zum Jahresende gemessen.²⁹ Auch die Mietpreise präsentierten sich als robust: die zuletzt verfügbaren Daten aus dem dritten Quartal zeigen, dass auch 2020 die Mieten weiter anstiegen. So lag die durchschnittliche Miete für ein Apartment in Europa Ende September bei 15,54 EUR/m² und 1,4% höher als vor sechs Monaten. Am stärksten nahmen die Mieten in diesem Zeitraum in Göteborg zu (+13,6% auf 12,20 EUR/m²), am teuersten war Wohnraum in Genf (30,50 EUR/m²).³⁰ Die verstärkte Nachfrage nach Pflegeimmobilien inkl. betreutem Wohnen spiegelt sich nicht nur in einem starken vierten Investmentquartal wider, sondern auch darin, dass sich eine Kompression der Spitzenrenditen abzeichnet. Die Durchschnittsrendite verlor zwischen Juni und Dezember 2020 knapp 40 Basispunkte, die Spitzenrendite zeigte sich im zweiten Halbjahr relativ robust bei 4,7% (+10 BP zu H1 2020). Im Vergleich zum Vorjahr rentierten Spitzenobjekte jedoch 120 Basispunkte niedriger.³¹ Mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. EUR im zweiten Halbjahr vereinte Deutschland den höchsten Anteil am europäischen Gesundheitsimmobilienmarkt, und konnte das Volumen gegenüber der Vorjahresperiode um 16% ausweiten.³² Unter dem Ka-

²¹ Volumina von CBRE EMEA Investment Snapshot Q3 2020 und Q4 2020, Veränderungsraten laut RCA

²² RCA

²³ RCA; Catella: Pressemitteilung Europäischer Büromarkt H1 2020, 27.07.2020

²⁴ RCA

²⁵ JLL Tabelle Investmentmarkt 2020 Deutschland, Januar 2020, Top 6: Berlin Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München Region, Stuttgart; CBRE Investment Snapshot Q4 2020 Frankreich

²⁶ JLL Europäische Büromärkte 2020, 19.01.2021

²⁷ Savills European Property Themes 2021, 14.01.2021

²⁸ CBRE Investment Snapshot Q4 2020 Österreich, Januar 2021

²⁹ Savills Spitzenrenditen Top 6 Q4 2020

³⁰ Catella European Residential Market Overview Q3 2020, 26.11.2020

³¹ RCA

³² RCA

pitaldruck gab die Spitzenrendite für deutsche Pflegeheime im zweiten Halbjahr um 25 Basispunkte nach³³ und lag Ende 2020 bei 4,0%. Ursächlich für die hohe Investorennachfrage ist die wirtschaftlich stabile Lage der Betreiber.³⁴

Der klassische Einzelhandel war auch in der zweiten Hälfte 2020 durch die Pandemie und Lockdowns mit am stärksten betroffen, was sich wiederum bei den steigenden Spitzenrenditen für Shopping-Center zeigt. Diese rentierten im europäischen Durchschnitt Ende 2020 bei 6,6% und damit 30 Basispunkte über dem Wert zum Ende Juni 2020.³⁵ Wohingegen Investments in Einzelhändler, die sich auf Lebensmittel und Gemischtwaren fokussieren, stark nachgefragt wurden. Die Heterogenität von Einzelhandelsinvestments wurde ebenfalls im deutschen Investmentmarkt sichtbar, auf den knapp ein Viertel des europäischen Einzelhandelsinvestmentmarktes entfiel.³⁶ Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren büßte im zweiten Halbjahr 30 Basispunkte ein und lag Ende Dezember bei 3,9%, wohingegen die Spitzenrendite für Shopping Center im selben Zeitraum um 10 Basispunkte auf 4,85% anstieg.³⁷

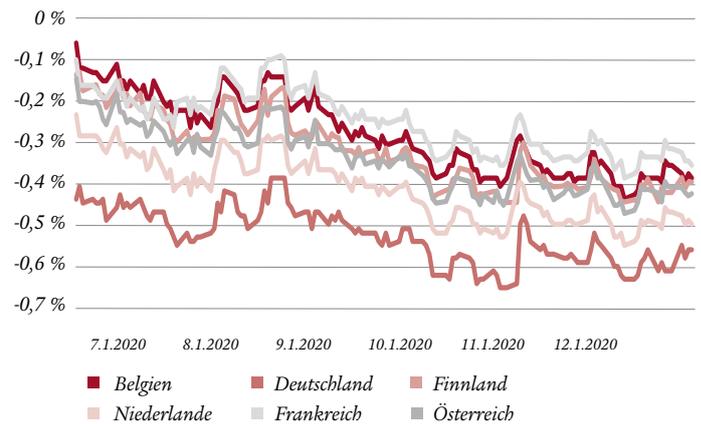
Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum 01. Juli bis 31. Dezember 2020 reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) mit diversen Maßnahmen auf die Coronakrise. Zwar blieb der Leitzins unverändert bei null Prozent, jedoch weitete die EZB ihr im März 2020 aufgelegtes Pandemie- Notankaufprogramm (PEPP) im Dezember um weitere 500 Mrd. EUR auf insgesamt 1.850 Mrd. EUR aus.³⁸

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands, der Niederlande, Belgiens, Frankreichs, Finnlands und Österreichs lagen im gesamten Betrachtungszeitraum im negativen Bereich und gerieten im Zeitablauf weiter unter Druck. Zum 31.Dezember 2020 rentierten deutsche Staatsanleihen bei -0,56% (-12 BP zum 01.07.2020). Die niedrigste negative Rendite wiesen zum Ende der Berichtsperiode französische Staatsanleihen auf (-0,36%, -25 BP zum 01. Juli 2020). Auch wiesen französische Staatsanleihen mit einer Durchschnittsrendite von -0,26% die relativ höchste Rendite auf, gefolgt von Finnland (-0,33%). Die tiefste Durchschnittsrendite

wiesen deutsche Staatsanleihen (-0,53%) auf.³⁹

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁴⁰
EUR-Kredite (Inland)	50.371.000,00 EUR	6,5
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	1,2
CHF	36.835.804,40 EUR	4,8
Gesamt	96.662.804,37 EUR	12,6

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (87,2 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 87,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 9,5 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 9,5 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

³³ CBRE: Deutscher Gesundheitsimmobilienmarkt H1 2020

³⁴ CBRE: Pressemitteilung Gesundheitsimmobilienmarkt 2020, 11.01.2021

³⁵ RCA

³⁶ RCA

³⁷ JLL Tabelle Investmentmarktüberblick, Januar 2021

³⁸ EZB: 10.12.2020

³⁹ Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond

⁴⁰ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	3,7 %	0,0 %	0,0 %	48,4 %	0,0 %	52,1 %
EUR-Kredite (Ausland)	9,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	9,8 %
CHF	38,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	38,1 %
Gesamt	51,6 %	0,0 %	0,0 %	48,4 %	0,0 %	100,0 %

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

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtstichtag in TEUR	in % ⁴¹
CHF	1.049,6	4,4

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	Gering
Zinsänderungsrisiko	Gering
Währungsrisiken	Gering
sonstige Marktpreisrisiken	Gering
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.

⁴¹ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2020

<i>A. Vermögensgegenstände</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>Anteil am Fonds- vermögen in %</i>
<i>I. Immobilien</i>			
1. Mietwohngrundstücke		132.513.166,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		302.507.728,14	
(davon in Fremdwährung)	59.627.728,14)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		47.970.000,00	
(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		482.990.894,14	54,29
(insgesamt in Fremdwährung)	59.627.728,14)		
<i>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		177.899.858,77	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
2. Minderheitsbeteiligungen		37.013.309,83	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
Zwischensumme		214.913.168,60	24,16
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00)		
<i>III. Liquiditätsanlagen</i>			
1. Bankguthaben		162.395.554,33	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
2. Wertpapiere		0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
3. Investmentanteile		0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
Zwischensumme		162.395.554,33	18,25
<i>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.761.225,01	
(davon in Fremdwährung)	483.313,10)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		72.166.823,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
3. Zinsansprüche		255.998,77	
(davon in Fremdwährung)	0,00)		

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		33.477.094,04	
(davon in Fremdwährung	872.996,60)		
bei Immobilien		26.904.623,88	
(davon in Fremdwährung	872.996,60)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.572.470,16	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Andere		18.947.971,73	
(davon in Fremdwährung	121.182,60)		
Zwischensumme		133.609.112,55	15,02
Summe Vermögensgegenstände		993.908.729,62	111,71
<i>B. Schulden</i>			
<i>I. Verbindlichkeiten aus</i>			
1. Krediten		-87.206.804,40	
(davon in Fremdwährung	-36.835.804,40)		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-6.934.086,88	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.979.058,02	
(davon in Fremdwährung	-57.571,60)		
4. anderen Gründen		-936.375,50	
(davon in Fremdwährung	-191.170,66)		
Zwischensumme		-101.056.324,80	-11,36
<i>II. Rückstellungen</i>		-3.153.606,78	-0,35
(davon in Fremdwährung	-14.025,82)		
Summe Schulden		-104.209.931,58	-11,71
<i>C. Fondsvermögen</i>		889.698.798,04	100,00
umlaufende Anteile (Stück)		84.640.124	
Anteilwert (EUR)		10,51	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ⁴²	Währung	Art des Grundstücks ⁴³	Art der Nutzung ⁴⁴	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁵
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	AG	Ha	-	01.10.20	1971	47.494	4.907 / 0	B / BM / G / K / L / LA / PA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 62,7%; Ha 37,3%	-	01.10.17	1908 / 2013	951	343 / 2.196	B / BM / L
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968 / 1985	4.702	9.851 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11-15	EUR	E	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	E	W	-	01.01.18	1970 / 2011	4.855	0 / 2.691	B / BM / FW / L / SZ
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	2.872 / 0	BM / L
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995 / 2016	24.626	13.546 / 0	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a	EUR	M	W	-	30.11.20	2019	9.051	0 / 6.245	BM / FW / L / SZ
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	GG	Ha	-	01.07.20	2001	14.026	10.862 / 1.249	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629	Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	11.305	0 / 11.160	B / BM / G / RO / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikastraße 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0 / 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ

⁴² AT = Österreich / BE = Belgien / CH = Schweiz / DE = Deutschland / FI = Finnland / FR = Frankreich / NL = Niederlande

⁴³ AG = Andere Grundst.k.u.Rechte (§ 231 Abs. 1 Nr. 5 ff. KAGB) / E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

⁴⁴ B = Büro Ha = Handel / Gastronomie W = Wohnen A = Andere

⁴⁵ AU = Autoaufzug / B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / DO = Doppelboden / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / RT = Rolltreppe/-steig / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

⁴⁶ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ¹⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieteträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
5,0	0,1	61,8	59.653 (64.777 TCHF) / 59.602 (64.722 TCHF)	449 (486 TCHF)	40.016 (43.453 TCHF) / 40.293 (43.754 TCHF)	40 / 50	895 (962 TCHF) / 1,5	63 (68 TCHF) / 832 (894 TCHF)	22 (24 TCHF)	873 (938 TCHF)	117
2,7	3,9	0,0	12.010 / 10.870	191	389 / 334	57 / 13	1.214 / 12,1	668 / 546	61	819	81
4,2	2,4	0,0	36.300 / 36.820	984	1.753 / 1.924	40 / 37	2.955 / 9,0	2.428 / 527	148	2.586	105
0,0	0,4	0,0	13.100 / 13.170	299	601 / 601	70 / 80	881 / 10,3	625 / 256	44	823	112
0,0	0,0	0,0	6.900 / 6.850	174	259 / 257	70 / 63	571 / 9,0	462 / 109	28	399	84
17,7	0,0	0,0	15.990 / 15.700	361	726 / 726	48 / 48	1.574 / 10,0	1.036 / 538	79	1.377	105
7,9	0,0	0,0	41.400 / 42.850	1.020	2.057 / 2.061	40 / 45	3.321 / 8,3	2.745 / 576	166	2.823	102
0,0	0,0	30,0	23.978	59	868	80	2.376 / 9,9	1.714 / 662	40	2.337	118
7,6	1,8	0,0	44.450 / 44.500	838	1.838 / 1.817	45 / 55	3.768 / 8,5	3.017 / 751	188	3.580	114
0,3	1,8	0,0	43.400 / 43.100	604	1.632 / 1.633	69 / 79	2.931 / 6,9	2.282 / 649	147	2.638	108
0,0	3,7	30,5	31.000 / 31.250	376	1.327 / 1.314	70 / 70	1.807 / 7,1	1.385 / 422	90	1.672	111

Fortsetzung Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹²	Währung	Art des Grundstücks ¹³	Art der Nutzung ¹⁴	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ¹⁵
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007 / 2017	9.486	8.266 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	82256	Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.433 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GG	B 29,8%; A 26,4%	-	16.10.17	1988	9.024	14.010 / 3.665	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	E	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.724 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638 / 2016	621	1.214 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620 / 2016	470	832 / 0	B / BM / K / L / SZ

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁴⁷

⁴⁷ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ¹⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
3,5	0,3	27,9	33.200 / 33.180	869	1.615 / 1.610	57 / 57	1.653 / 5,3	1.232 / 420	83	1.021	74
13,9	0,2	0,0	20.900 / 20.450	557	1.204 / 1.229	49 / 39	1.653 / 8,1	844 / 809	83	1.143	83
6,5	1,5	0,0	46.980 / 48.960	1.341	2.746 / 2.914	38 / 38	3.222 / 6,7	1.842 / 1.380	161	2.175	81
5,0	0,0	49,1	37.210 / 36.700	1.058	2.276 / 2.185	42 / 42	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	130	1.799	83
16,2	0,0	38,6	9.280 / 8.870	184	425 / 425	57 / 57	717 / 9,0	492 / 225	36	460	77
6,0	0,0	41,3	6.490 / 6.890	155	279 / 283	56 / 57	593 / 9,1	402 / 191	30	381	77
482.990.894,15											

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ⁴⁸	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ⁴⁹	Art der Nutzung ⁵⁰	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁵¹
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	E	B 64,6%; Ha 27,7%	-	29.11.19	2003 / 2016	6.047	16.138 / 0	B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00%	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993 / 2013	1.086	7.635 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,00%	nein	EUR	GG	A	-	30.10.20	2020	2.407	0 / 7.696	B / BM / G / L / LA / R / RO / SP / SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00%	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.415 / 0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00%	ja	EUR	AG	Ha 74,9%; B 25,1%	-	28.05.19	1800	573	1.054 / 0	BM / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	AG	Ha 70,3%; B 29,7%	-	28.05.19	1800 / 2011	371	694 / 0	DO / K / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00%	ja	EUR	AG	B	-	28.05.19	1960 / 2012	286	1.370 / 0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	50,00%	ja	EUR	E	W	-	30.11.20	1970 / 2019	6.537	1.071 / 23.919	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵³

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁵⁴

⁴⁸ AT = Österreich / BE = Belgien / CH = Schweiz / DE = Deutschland / FI = Finnland / FR = Frankreich / NL = Niederlande

⁴⁹ AG = Andere Grundst.k.u.Rechte (§ 231 Abs. 1 Nr. 5 ff. KAGB) / E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

⁵⁰ B = Büro Ha = Handel / Gastronomie W = Wohnen A = Andere

⁵¹ AU = Autoaufzug / B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / DO = Doppelboden / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / RT = Rolltreppe/-steig / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

⁵² Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

⁵³ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

⁵⁴ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵²	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
5,4	8,6	0,0	53.540 / 52.100	1.165	2.915 / 2.902	53 / 53	-	-	-	-	-
0,2	0,0	24,7	38.600 / 38.100	980	1.991 / 1.940	49 / 48	1.573 / 4,3	1.247 / 326	82	1.164	90
24,8	0,0	0,0	35.350	256	1.411	70	132 / 0,4	0 / 132	2	130	117
3,3	34,4	0,0	18.800 / 18.500	501	995 / 1.032	55 / 65	-	-	-	-	-
1,8	0,0	0,0	16.950 / 16.800	287	620 / 627	54 / 49	751 / 4,7	668 / 83	0	701	100
0,6	29,7	0,0	14.040 / 13.400	201	459 / 473	59 / 49	618 / 4,7	547 / 71	0	576	100
2,5	0,0	0,0	17.700 / 18.230	322	644 / 644	49 / 49	810 / 4,7	721 / 89	0	755	100
2,3	0,0	0,0	27.190 / 29.000	476	951 / 933	59 / 59	1.195 / 4,6	1.071 / 124	0	1.114	100
1,6	5,3	0,0	130.650 / 130.650	490	6.076 / 5.698	69 / 69	151 / 0,1	98 / 53	1	150	118
										352.475.046,00	
										287.150.022,88	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks ⁵⁵	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Gründungsdatum/Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG	c/o TPA Steuerberatung GmbH; Wiedner Gürtel 13; Turm 24, 1100 Wien, Österreich	100,00%	EUR	29.11.19	54.520
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00%	EUR	30.07.18	30.166
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00%	EUR	30.10.20	24.231
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki, Finnland	100,00%	EUR	11.10.19	18.771
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	14.05.19	50.212
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	REC France 1 SAS ⁵⁶	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	REC France 1 SAS ⁵⁶	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	REC France 1 SAS ⁵⁶	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	REC France 1 SAS ⁵⁶	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	10.04.19	s. o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00%	EUR	30.11.20	37.013
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	Rotterdam Europoint II C.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00%	EUR	30.11.20	s.o.

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁵⁷

⁵⁵ AT = Österreich / BE = Belgien / CH = Schweiz / DE = Deutschland / FI = Finnland / FR = Frankreich / NL = Niederlande

⁵⁶ Die Immobilien-Gesellschaft REC France 1 SAS ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100% vom SL AIF LW France OPCI gehalten wird.

⁵⁷ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
17.418	-	-	-	1.601/ 2,9	422/ 1.179	80	1.417	106
27.053	-	-	-	489/ 1,6	26/ 463	24	371	90
24.140	15.900	15.900	-	760/ 3,1	70/ 689	19	741	117
8.764	-	-	-	940/ 5,0	375/ 564	47	822	105
49.834	32.531	32.531	-	1.042/ 2,1	972/ 71	53	872	100
s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.
s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.
s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.
s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.
36.881	23.736	23.736	-	2.239/ 6,5	1.376/ 1.013	0	2.350	118
s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.	s. O.

214.913.168,60

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2020

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	01.07.2020
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a	30.11.2020

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	01.10.2020

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	30.10.2020
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	30.11.2020

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobilien-Gesellschaft</i>	<i>Gründungs-/Erwerbsdatum</i>
Rotterdam Europoint II B.V. Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande Beteiligungsquote: 50,00%	30.11.2020
Leuven SA Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien Beteiligungsquote: 100,00%	30.10.2020
Rotterdam Europoint II C.V. Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande Beteiligungsquote: 50,00%	30.11.2020

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Verkäufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 31.12.2020)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben				162.395.554,33	18,25
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 162,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 27,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<i>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</i>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			8.761.225,01	0,98
(davon in Fremdwährung	483.313,10)			
davon Betriebskostenvorlagen		6.519.679,24		
davon Mietforderungen		2.100.264,02		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			72.166.823,00	8,11
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			255.998,77	0,03
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			33.477.094,04	3,76
(davon in Fremdwährung	872.996,60)			
bei Immobilien		26.904.623,88		
(davon in Fremdwährung	872.996,60)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.572.470,16		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			18.947.971,73	2,13
(davon in Fremdwährung	121.182,60)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		112.047,86		
<i>Sicherungsgeschäfte</i>				
	<i>Kurswert Verkauf EUR</i>	<i>Kurswert Stichtag EUR</i>	<i>vorl. Ergebnis EUR</i>	
DTG 4.949.950,00 CHF	4.581.802,19	4.562.586,41	19.215,78	
DTG 19.799.800,00 CHF	18.361.710,81	18.282.363,80	79.347,01	
Gesamt	22.943.513,00	22.844.950,21	98.562,79	
<i>I. Verbindlichkeiten aus</i>				
1. Krediten			-87.206.804,40	-9,80
(davon in Fremdwährung	-36.835.804,40)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-6.934.086,88	-0,78
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-5.979.058,02	-0,67
(davon in Fremdwährung	-57.571,60)			
4. anderen Gründen			-936.375,50	-0,11
(davon in Fremdwährung	-191.170,66)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<i>II. Rückstellungen</i>				
(davon in Fremdwährung	-14.025,82)		-3.153.606,78	-0,35
Fondsvermögen			889.698.798,04	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (6,5 Mio. EUR) und Mietforderungen (2,1 Mio. EUR).

Bei den Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (72,2 Mio. EUR) handelt es sich um gewährte Darlehen an Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen an die Immobilien-Gesellschaft SL AIF LW France OPCI (32,5 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II B.V. (23,7 Mio. EUR) und an die Immobilien-Gesellschaft Leuven SA (15,9 Mio. EUR).

Der Posten Zinsansprüche beinhaltet Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,2 Mio. EUR) und in geringem Umfang Zinsforderungen aus Liquiditätsanlagen.

Der Posten Anschaffungsnebenkosten beinhaltet Erwerbsnebenkosten (40,0 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (6,5 Mio. EUR).

Der Posten Andere unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält Forderungen aus dem Kauf von Immobilien für bereits geleistete Kaufpreiszahlungen, für die der Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist (17,9 Mio. EUR), Forderungen gegen das Finanzamt (0,3 Mio. EUR), Forderungen an die Immobilien-Gesellschaft ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG aus verauslagten Fondsverwaltungsgebühren (0,3 Mio. EUR) und Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,1 Mio. EUR). Weiterhin sind die nachträgliche Kaufpreisreduzierung für die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy (0,1 Mio. EUR) und Forderungen aus Anschaffungsnebenkosten an die Immobiliengesellschaft Leuven SA enthalten.

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (87,2 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (6,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinhalte für die Objekte Wentorf, Am Casinopark 14

(2,6 Mio. EUR), Wolfsburg, Steimker Gärten (2,0 Mio. EUR), Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (1,2 Mio. EUR), für die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,4 Mio. EUR) und für das Objekt Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (6,0 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (5,8 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,1 Mio. EUR) und in geringem Umfang Mietkautionen.

Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,9 Mio. EUR) handelt es sich um Ankaufsvergütungen für das Objekt Stade, Lönsweg (0,3 Mio. EUR), verauslagte Kosten durch den Hausverwalter (0,1 Mio. EUR), Fondsverwaltungsgebühren (0,3 Mio. EUR), Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR), Körperschaftsteuern (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Die Rückstellungen (3,2 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (1,8 Mio. EUR), für inländische und ausländische Steuern (0,6 Mio. EUR), für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für nicht abzugsfähige Vorsteuern (0,2 Mio. EUR), Rückstellung für latente Steuern (0,1 Mio. EUR) Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang für Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung.

Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind

<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf</i> EUR	<i>Kurswert Stichtag</i> EUR	<i>Ergebnis</i> EUR
DTG 24.400.000,00 CHF	22.582.137,90	22.582.137,90	0,00

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	64,6	49,4	0,2	20,9	81,0	70,5	23,4	31,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	27,7	0,0	94,0	33,6	1,5	29,5	0,0	30,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	1,9
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,0	5,4	1,9	10,2	0,0	0,0	1,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	25,2	0,0	0,0	76,5	20,6
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,6
Jahresmietertrag Stellplatz	6,9	9,6	0,1	4,6	5,3	0,0	0,0	4,2
Jahresmietertrag Andere	0,0	41,0	0,3	9,2	2,0	0,0	0,1	9,1

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	7,9	0,0	0,0	0,2	29,9	5,1	0,0	2,0
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,5	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,0	0,1	0,2	2,5	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	4,2	0,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,3	1,5	0,0	0,0	0,2
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	91,4	100,0	99,9	98,9	65,6	94,9	95,8	96,9

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)

	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	21,3	0,0	0,2	24,5	4,0	0,0	70,1	21,6
2020	0,0	0,0	0,2	1,7	19,5	10,8	0,0	2,2
2021	7,5	56,8	7,8	8,5	1,8	1,6	5,3	12,4
2022	2,1	0,0	12,3	9,8	12,0	6,6	0,0	7,3
2023	6,0	0,0	12,1	1,8	0,0	73,6	0,0	8,0
2024	1,9	0,0	20,9	6,6	0,0	7,5	0,0	6,1
2025	13,4	0,0	21,9	2,7	62,8	0,0	2,5	5,8
2026	19,4	0,0	2,3	4,9	0,0	0,0	10,0	5,3
2027	4,6	0,0	12,8	7,3	0,0	0,0	0,0	5,4
2028	17,5	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	3,8
2029	5,2	0,0	0,0	3,4	0,0	0,0	0,0	2,3
2030 +	1,1	43,2	9,5	24,4	0,0	0,0	12,0	19,8

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KG auf Aktien	22.791.923,75
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotential wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,51 EUR
Umlaufende Anteile	84.640.124

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobilien-Gesellschaften werden mit dem aktuellen Verkehrswert, gemäß der monatlichen Vermögensaufstellung, angesetzt und einmal jährlich durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immo-

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

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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 zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der offenen Devisentermingeschäfte erfolgt mit dem Bewertungskurs zum Berichtsstichtag.

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

Die Positionen in Fremdwährung umfassen alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als EUR erfasst sind. Die Umrechnung der Fremdwährungspositionen erfolgte mit dem Devisenmittelkurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von 13:30 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

Frankfurt am Main, im Februar 2021

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Carmen Reschke

Organe, Gesellschafter und Verwahrstelle

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Darmstädter Landstraße 125

60598 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69/2648642-101

Telefax: +49 69/2648642-499

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054

Eigenmittel 4,952 Mio. EUR

Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer, Kauffrau

Carmen Reschke, Kauffrau

Aufsichtsrat

Stefan Mächler Swiss Life AG
Vorsitzender

Jan Bettink Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Hermann Inglin Swiss Life AG

Robin van Berkel Swiss Life AG

Gesellschafter der Swiss Life KVG

Swiss Life Investment Management Holding AG

General-Guisan-Quai 40

8002 Zürich

Schweiz

und ab 25. Juni 2020 auch

Swiss Life Investment Management Deutschland Holding GmbH

Hochstraße 53

60313 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien⁵⁸

Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

Carsten Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ackermann Immobilienbewertung

Stirnband 38

58093 Hagen

Colliers International Valuation GmbH

(Cooldown seit dem 30.10.2020)

juristische Person vertreten durch

Berit Schumann und Robert Becker

Dachauer Straße 65

80335 München

IMWECO GmbH

juristische Person vertreten durch Timo Bill

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Löhrstraße 91a

56068 Koblenz

⁵⁸ Bei den genannten Bewertern handelt es sich um solche, die tatsächlich für den Fonds Bewertungen bis zum Stichtag 30. Juni 2020 vorgenommen haben. Nicht genannt werden solche Bewerter, die zwar bei der Aufsichtsbehörde BaFin angezeigt wurden, bisher aber noch keine Verkehrswertgutachten erstellt hatten. Bewerter, die namentlich genannt werden, sind natürliche Personen im Sinne des § 13 BGB.

Prof. Dr. Andreas Link

Imtargis Retail Assets GmbH
Kreuzgasse 2-4
50667 Köln

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Lehn und Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München

Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)**Renate Grünwald**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
vRönne Grünwald / Partner
Neuer Wall 42
20354 Hamburg

Matthias Heide

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Heide und Kollegen Immobilienwert GmbH & Co. KG
Huysenallee 76
45128 Essen

Manuel Kaltner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB
Oberanger 34-36
80331 München

Dorit Krauß

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Keunecke, Stoehr & Partner
Sickingerstraße 70
10553 Berlin

Anke Stoll

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen Stoll
Große Bäckerstraße 3
20095 Hamburg

Richard Umstätter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Umstätter Strelow Lambert
Bahnhofstr. 67
65185 Wiesbaden

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften**MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaft**

(vertreten durch Jana Wegner, Harm Dodenhoff)
Brandstwierte 3
20457 Hamburg



SwissLife
Asset Managers

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH*

*Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt
Tel. +49 69 2648642 123
Fax +49 69 2648642 499*

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