



SwissLife
Asset Managers

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

zum 30. Juni 2020

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Bericht der Geschäftsführung	6
Kennzahlen im Überblick	7
Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2020	7
Veränderungen im Berichtszeitraum	7
Entwicklungskennzahlen	8
Entwicklung des Fonds	8
Renditen des Fonds	8
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	9
Renditekennzahlen	9
Kapitalinformationen	9
Informationen zu Wertänderungen	9
Vermietungsinformationen	10
<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	10
<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	10
<i>Restlaufzeit der Mietverträge</i>	10
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	11
Europäische Volkswirtschaften	11
Ausblick	11
Immobilienmarkt Europa	12
<i>Investment- und Büromarkt</i>	12
<i>Wohnen und Pflegeheime</i>	13
<i>Einzelhandel mit Fokus Deutschland</i>	14
<i>Ausblick Immobilienmärkte</i>	15
<i>Geld- und Kapitalmarkt</i>	15
Tätigkeitsbericht	17
Anlageziele und Anlagepolitik	17
Anlagegeschäfte	18
Wertentwicklung	19
Hauptanlagerisiken	19
Risikoprofil	21
Portfoliostruktur	21
<i>Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	21
<i>Verteilung der Living and Working-Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte)</i>	21
<i>Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	21
<i>Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)</i>	22
<i>Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	22
<i>Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	22
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	22
Währungspositionen	23
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	23

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2020	24
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	26
Direkt gehaltene Immobilien	26
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	28
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil I: Gesellschaftsübersicht	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2020	32
I. Käufe	32
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	32
<i>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	32
<i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung</i>	32
II. Verkäufe	32
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	33
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	33
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	35
Die Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	35
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020	36
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020	38
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2020	39
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020	40
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020	40
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	40

Anhang	42
Angaben nach Derivateverordnung	42
Anteilwert und Anteilumlauf	42
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	42
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	43
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	43
Angaben zur Mitarbeitervergütung der Swiss Life KVG	43
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	44
Zusätzliche Information	44
Angaben zum Risikomanagementsystem	44
Angaben zum Leverage-Umfang	44
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Gremien	48
Kapitalverwaltungsgesellschaft	48
Geschäftsführung	48
Aufsichtsrat	48
Externe Bewerter für Immobilien	48
Nachmeldung zum Jahresbericht vom 30. Juni 2020 des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	50

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumsfondvermögens „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“ hat das vierte Geschäftsjahr (1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020) abgeschlossen.

Zwischen dem 1. Juli 2019 und dem 30. Juni 2020 wurden weitere acht Immobilien erworben, so dass am Ende des Geschäftsjahres insgesamt einundzwanzig Immobilien mit Verkehrswerten von rund 537 Mio. Euro für den Fonds notariell beurkundet wurden. Im Juni 2019 wurden eine Handelsimmobilie in Potsdam mit einem Verkehrswert von rd. 40 Mio. EUR und im vierten Quartal des Jahres zwei in Berlin gelegene Immobilien in den Nutzungsarten Gesundheit und Büro mit Verkehrswerten von zusammen rd. 54,7 Mio. EUR erworben. Darüber hinaus konnte für den Fonds erstmalig eine Immobilie in Finnland (Helsinki) mit einem Verkehrswert von rd. 18,9 Mio. EUR sowie ein erstes Investment in Österreich (Wien) mit einem Verkehrswert von rd. 52,7 Mio. EUR realisiert werden. Anfang Januar 2020 wurde eine weitere Handelsimmobilie mit einem Verkehrswert von rd. 42,4 Mio. EUR in der Metropolregion Hamburg erworben. Im zweiten Quartal 2020 gingen die Wohnimmobilie in Wolfsburg und Berlin mit einem Verkehrswert von 25,5 Mio. EUR bzw. 8,6 Mio. EUR in das Fondsvermögen über. Somit konnten seit der Fondsaufgabe im Dezember 2016 Immobilien in sechs verschiedenen europäischen Ländern erworben werden. Rund dreieinhalb Jahre nach Auflage verfügt der Fonds damit über ein nach Nutzungsarten und regionaler Zusammensetzung sehr gut diversifiziertes Portfolio.

Allen Ankäufen liegt der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zu Grunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit der Objekte an sich und die aktuelle Vermietungssituation, die derzeit insgesamt eine sehr gute Quote von 97,3 % für die Bestandsobjekte aufweist. Um die Qualität der Immobilien und die Vermietungsquote möglichst noch zu verbessern, stehen vor allem die Aktivitäten im Bereich des Asset Managements im Fokus.

Mit einer Wertentwicklung von 2,42 % (BVI-Rendite) zum Geschäftsjahresende hat der Fonds ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet.

Das anhaltend starke Interesse am Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working spiegelt sich im kontinuierlichen Wachstum der Anzahl der Vertriebspartner und dem stabilen Absatz von Anteilscheinen auch im ersten Halbjahr 2020 wider. Die bisherige Entwicklung seit Vertriebsstart stimmt uns zuversichtlich, auch im kommenden Geschäftsjahr die Mittelzuflüsse so zu etablieren, dass der Fonds weiterhin in einem ähnlichen Tempo wie bisher wachsen kann.

Die innovative Zielallokation, mit einem hohen Anteil an Wohn- und Gesundheitsimmobilien neben den sonst üblichen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel, überzeugt in den Vertriebsgesprächen. Die erfolgten Ankäufe zeigen zudem die Leistungsfähigkeit unserer Organisation und die Verlässlichkeit bei der Einhaltung der gesteckten Ziele.

Dabei ist das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers essentiell. Die Ländereinheiten von Swiss Life Asset Managers agieren dabei jeweils lokal auf den von ihnen betreuten Märkten und stellen dem Fondsmanagement so die erforderliche Expertise und Marktdurchdringung für den Portfolioaufbau und das aktive Management zur Verfügung.

Der Ausbau des Fondsportfolios mit dem Ziel einer nach Regionen stark diversifizierten Zielallokation wird die kommenden Fondsgeschäftsjahre weiterhin prägen. Trotz der Wachstumsorientierung verfolgen wir das Ziel, den Wert Ihrer Anlage zu erhalten und zu sichern. Dabei spielen die konsequente Fortsetzung der Ankaufs- und Asset Managementpolitik, der weiterhin erfolgreiche Fondsvertrieb, die effiziente Administration des Fonds sowie das Risikomanagement die zentralen Rollen. Entsprechend richtet die Geschäftsführung die Gesellschaft aus.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European
 Real Estate Living and Working
 ISIN: DE000A2ATC31
 WKN: A2ATC3
 Auflagedatum: 22. Dezember 2016

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 zum Stichtag 30. Juni 2020

Fondsvermögen (netto)	765.106.324,32 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	536.678.808,45 EUR
- davon direkt gehalten	349.513.808,57 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	187.164.999,88 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	21
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,3 %
Fremdkapitalquote ¹	9,9 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	8
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	365.589.025,81 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	25.11.2019
Endausschüttung je Anteil	0,20 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	2,4%
Rücknahmepreis	10,50 EUR
Ausgabepreis	11,03 EUR

¹ 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.

Entwicklungskennzahlen

Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 2017 Mio. EUR	Gj-Ende 2018 Mio. EUR	Gj-Ende 2019 Mio. EUR	Gj-Ende 2020 Mio. EUR
Immobilien	45,9	169,0	172,2	349,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	77,6	156,4
Liquiditätsanlagen	14,2	52,3	131,1	205,3
Sonstige Vermögensgegenstände	3,1	13,7	53,5	117,2
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-10,1	-36,3	-39,1	-63,3
Fondsvermögen	53,1	198,8	395,3	765,1
Anteilumlauf (Stück)	5.274.665	19.268.184	37.822.381	72.806.218
Anteilwert (EUR)	10,05	10,31	10,45	10,50
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,06	0,18	0,20	0,10
Tag der Ausschüttung	18. Dez 17	26. Nov 18	25. Nov 19	30. Nov. 20
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,04	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	11. Jan 18	-	-
Anteilumlauf (Stück) bei Zwischenausschüttung	-	15.399.159	-	-
Steuerliche Vorabauschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-	-	-

Renditen des Fonds

	Gj-Ende 2017 Mio. EUR	Gj-Ende 2018 Mio. EUR	Gj-Ende 2019 Mio. EUR	Gj-Ende 2020 Mio. EUR
I. Immobilien				
Bruttoertrag	1,9%	5,3%	5,1%	5,4%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,1%	-0,5%	-0,5%	-0,7%
Nettoertrag	1,8%	4,8%	4,6%	4,7%
Wertänderungen	0,0%	1,7%	0,8%	1,7%
Ausländische Ertragsteuern	0,0%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,7%	6,1%	5,1%	6,1%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,1%	7,1%	5,8%	6,5%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,1%	7,1%	5,8%	6,5%
II. Liquidität	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,4%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	2,1%	5,3%	4,4%	4,0%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	0,5%	3,6%	3,1%	2,4%

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

	<i>Gesamt</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>
I. Immobilien							
Bruttoertrag	5,4%	11,1%	4,6%	5,1%	12,0%	3,5%	4,2%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7%	-2,4%	-0,4%	-0,6%	-4,3%	-0,1%	-0,4%
Nettoertrag	4,7%	8,7%	4,1%	4,5%	7,8%	3,3%	3,7%
Wertänderungen	1,7%	0,1%	-0,3%	1,4%	1,4%	4,3%	2,8%
Ausländische Ertragsteuern	-0,2%	0,0%	-0,4%	-0,1%	0,0%	-1,0%	0,0%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	-0,4%	0,2%	0,0%	0,0%	-0,4%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,1%	8,8%	3,1%	6,0%	9,1%	6,6%	6,2%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,5%	7,9%	3,8%	6,5%	7,8%	6,6%	9,2%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,5%	7,9%	3,8%	6,5%	7,8%	6,6%	9,2%
II. Liquidität	-0,4%						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,0%						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,4%						

Kapitalinformationen

<i>(Durchschnittskennzahlen in TEUR)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>
Direkt gehaltene Immobilien	272.350,6	0,0	0,0	256.731,4	0,0	0,0	15.619,2
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	159.645,0	32.530,0	39.011,5	0,0	13.161,5	74.941,9	0,0
Immobilien insgesamt	431.995,6	32.530,0	39.011,5	256.731,4	13.161,5	74.941,9	15.619,2
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	183.009,7	473,0	2.336,1	174.860,2	152,9	3.583,3	1.604,2
Kreditvolumen	-46.203,9	0,0	-9.456,0	-30.487,9	0,0	0,0	-6.260,0
Fondsvolumen (netto)	606.515,8	34.513,9	34.670,7	429.908,4	13.785,3	81.941,8	11.695,7

Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	535.950,0	52.820,0	39.100,0	333.060,0	19.150,0	76.095,0	15.725,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	26.668,6	3.028,0	1.939,9	17.240,8	1.107,2	2.647,0	705,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	8.120,4	350,0	100,0	6.895,4	200,0	0,0	575,0
Sonstige positive Wertänderungen	3.855,0	0,0	0,0	0,0	50,0	3.805,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-1.345,0	-230,0	0,0	-1.115,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-3.341,6	-103,0	-208,2	-2.267,1	-70,5	-561,7	-131,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	6.775,4	120,0	100,0	5.780,4	200,0	0,0	575,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	513,4	-103,0	-208,2	-2.267,1	-20,5	3.243,3	-131,1

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>
Jahresmietertrag Büro	41,0	65,0	86,9	21,6	81,1	70,2	100,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	27,5	27,4	0,0	33,2	1,5	29,8	0,0
Jahresmietertrag Hotel	2,6	0,0	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,2	0,8	0,0	2,7	9,8	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	15,1	0,0	0,0	23,6	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,3	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	5,1	6,9	13,1	4,8	5,4	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	6,2	0,0	0,0	9,5	2,3	0,0	0,0

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>
Leerstand Büro	1,7	9,1	0,0	0,2	13,2	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	1,3	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,3	0,0	0,1	2,1	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,1	0,0	0,0	0,1	0,9	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,3	89,4	100,0	98,8	83,2	100,0	100,0

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>
unbefristet	17,4	30,8	0,0	21,4	4,6	1,7	0,0
2020	5,2	4,8	0,0	4,7	37,0	3,1	0,0
2021	5,8	4,4	0,0	7,2	0,0	6,0	0,0
2022	7,8	2,1	0,0	11,1	9,3	0,0	0,0
2023	3,0	6,0	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0
2024	5,6	2,0	0,0	7,2	0,0	7,2	0,0
2025	5,5	12,3	0,0	1,8	49,0	12,3	0,0
2026	13,1	19,9	0,0	3,6	0,0	69,7	45,7
2027	13,2	0,0	100,0	8,2	0,0	0,0	0,0
2028	3,8	12,4	0,0	3,8	0,0	0,0	0,0
2029	2,8	5,3	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0
2030 +	16,9	0,0	0,0	23,8	0,0	0,0	54,3

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Europäische Volkswirtschaften

Die ersten sechs Monate des Jahres 2020 waren von dem Auftreten und der weltweiten Verbreitung der neuartigen Lungenkrankheit Covid-19 geprägt. Im Zuge der Eindämmung und Verlangsamung der Corona-Fallzahlen schlossen der Großteil der betroffenen Länder im März 2020 die Landesgrenzen, verhängte Ausgangssperren bzw. Kontaktverbote und schickte die Wirtschaft vorübergehend in den Lockdown.² Erste zaghafte Lockerungen folgten im April.³ Als Folge des ökonomischen Stillstands rutschte die Wirtschaft der Eurozone im ersten Halbjahr 2020 in eine Rezession und beendete das zweite Quartal mit einem Einbruch von 11,8% gegenüber dem Vorquartal, nachdem bereits im ersten Quartal ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 3,7% zu Q4 2019 verzeichnet worden war. Besonders stark ging die Wirtschaftsleistung in Q2 2020 in Spanien (-18,5%; Q1: -5,2%) zurück. Jedoch auch Frankreich (-13,8%; Q1: -5,9%) und Belgien (-12,1%; Q1: -3,5%) entwickelten sich schwächer als der Durchschnitt der Eurozone. Deutschland (-9,7%; Q1: -2,0%), die Niederlande (-8,5%; Q1: -1,5%), aber auch Österreich (-10,4%; Q1: -2,4%) schrumpften relativ weniger stark. Vergleichsweise robust zeigte sich die finnische Wirtschaft (-4,5%; Q1: -1,9%).⁴

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal spiegelt sich ebenfalls am Arbeitsmarkt wider. Lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum zu Beginn des Jahres noch bei 7,4% und konnte sich bis März um weitere 20 Basispunkte auf 7,2% reduzieren, ist sie seitdem bis Juni stetig auf 7,8% angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahreswert

lag die Arbeitslosenquote 30 Basispunkte höher als im Juni 2019. Den höchsten Wert zu Ende Juni wies Spanien auf (15,6%). Zwar steigende, aber dennoch noch relativ moderate Arbeitslosenquoten wurden im Juni in Deutschland (4,2%, +120 BP zu Juni 2019), den Niederlanden (4,3%; +110 BP), Belgien (5,5%; +10 BP) und Österreich (5,7%; +130 BP) gemessen. Aber auch Finnlands (7,3%; +50 BP) und Frankreichs (7,7%; -80 BP) Arbeitslosenquoten lag unterhalb des Durchschnitts.⁵ In Deutschland stabilisiert der massive Einsatz von Kurzarbeitergeldern den Arbeitsmarkt⁶, und auch in anderen EU-Ländern stützen dementsprechende Maßnahmen die Wirtschaft.⁷

Bei den Verbraucherpreisen zeigten sich ebenfalls Rückgänge in den Steigerungsraten. Wies die Eurozone im Dezember noch eine jährliche Inflationsrate von 1,3% auf⁸, drückten in den ersten sechs Monaten 2020 insbesondere zurückgehende Energiepreise die Entwicklung. Im Juni lag die Inflation für den Euroraum bei 0,3%. Im Mai wurde ein Tiefstwert von 0,1% gemessen. Negative Wachstumsraten wiesen u.a. Luxemburg (Juni 2020: -0,4%) und Spanien (-0,3%) auf. Fast stagnierende Preise wurden im Juni in Finnland (0,1%), Belgien und Frankreich (je 0,2%) gemessen. In Deutschland (0,8%) und Österreich (1,1%) stiegen die Verbraucherpreise stärker als im restlichen Euroraum.⁹

Ausblick

Für den weiteren Verlauf von 2020 prognostiziert Swiss Life Economic Research, dass die Wirtschaft der Eurozone auf

² Tagesschau: 29. März 2020

³ FAZ: 15. April 2020

⁴ Eurostat: BIP und Erwerbstätigkeit in Q2 2020, Pressemitteilung vom 8. September 2020; Eurostat: BIP-Wachstum Q2 2020 vom 14. August 2020

⁵ Eurostat: Arbeitslosenquote Juni 2020 vom 30. Juli 2020; Eurostat: Arbeitslosenquote Februar 2020 vom 01. April 2020

⁶ Bundesagentur für Arbeit: Presseinfo Nr. 34 vom 01. Juli 2020

⁷ Tagesschau: 27. Mai 2020

⁸ Eurostat Inflationsrate Dezember 2019, Pressemitteilung vom 17. Januar 2020

⁹ Eurostat: Inflationsrate Juni 2020, Pressemitteilung vom 17. Juli 2020

Jahressicht um 6,4% zurückgeht, wobei Deutschland (-4,8%) unterhalb des Durchschnitts liegt und Frankreich (-8,0%) darüber. Für 2021 wird eine Erholung von 5,3% für die Eurozone prognostiziert, mit stärker ausgeprägten Aufholeffekten für Frankreich (+7,3%) als für Deutschland (+4,0%). Auch für die Inflation wird in 2021 wieder mit steigenden Wachstumsraten gerechnet: So wird für 2021 eine jährliche Teuerungsrate von 1,2% für die Eurozone antizipiert, was gegenüber dem für 2020 erwarteten Wert (0,6%) eine Verdopplung darstellt. Trotz der einsetzenden Erholung ist jedoch davon auszugehen, dass die Arbeitslosigkeit sowie Firmeninsolvenzen weiter zunehmen werden.¹⁰

Immobilienmarkt Europa

Investment- und Büromarkt

Auch auf dem europäischen Immobilienmarkt hinterließ die Coronakrise ihre Spuren, wenn auch ungleich weniger stark als im globalen Vergleich¹¹. Verzeichnete der europäische Investmentmarkt über alle Segmente im ersten Quartal mit 84,8 Mrd. EUR (+51% zu Q1 2019)¹² noch ein neuen Q1-Rekordwert, ging das Investitionsvolumen im zweiten Quartal auf 43,9 Mrd. EUR (-38% zu Q2 2019) zurück.¹³ Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2020 knapp 129 Mrd. EUR am europäischen Immobilienmarkt platziert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stellt dies zwar eine Zunahme von 2% dar,¹⁴ jedoch ist das Ergebnis durch ein sehr gutes erstes Quartal getrieben.

Im ersten Quartal konnte das Segment Büro mit 25,3 Mrd. EUR erneut seine Vormachtstellung als am stärksten nachgefragte Nutzungsart in Europa verteidigen. Wohnen belegte mit 22,5 Mrd. EUR den zweiten Platz. Diese Reihenfolge

blieb auch im zweiten Quartal bestehen, in dem 15,9 Mrd. EUR in die Nutzungsart Büro flossen und weitere 9,7 Mrd. EUR in Wohnen angelegt wurden. Insgesamt wurden somit in den ersten sechs Monaten von 2020 41 Mrd. EUR in Büro- und 33 Mrd. EUR in europäische Wohninvestments getätigt. Gegenüber H1 2019 ist dies ein Rückgang von 16% für das Büro- und ein Anstieg von 37% im Wohnsegment.¹⁵

Erneut entfiel auf den deutschen Markt der Löwenanteil des europäischen Büroinvestmentvolumens. So wurden in H1 2020 13,4 Mrd. EUR in Büroimmobilien in der Bundesrepublik platziert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stellt dies eine Ausweitung um 15% dar. Frankreich, mit knapp 8 Mrd. EUR (-11% zu H1 2019) und Großbritannien (4,9 Mrd. EUR, -46% zu H1 2019) verbuchten zwar relative Einbußen, sind jedoch volumenmäßig weiterhin die nach Deutschland liquiden Märkte. Der Rückgang in Frankreich und Großbritannien ist u.a. durch die relative Länge der Lockdownphase und Schwere der Pandemie in diesen Ländern erklärbar. Neben Deutschland konnten u.a. auch Luxemburg (410 Mio. EUR, +119%), Belgien (1,8 Mrd. EUR, +115%) und Finnland (1 Mrd. EUR, +9%) das Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 gegenüber der Vorjahresperiode ausweiten.¹⁶ Das Ergebnis in Deutschland ist hauptsächlich auf ein starkes erstes Quartal und sich in das zweite Quartal hineinziehende Due Diligence Phasen zurückzuführen.¹⁷

Durch den Ausbruch der Pandemie Mitte März und den damit verbundenen Rückgang der Investitionstätigkeit¹⁸, insbesondere im zweiten Quartal,¹⁹ verlor die Renditekompression der letzten Jahre an Momentum.²⁰ So lag Ende Juni 2020 die Nettoanfangsrendite im europäischen Durchschnitt bei 4,12% und damit 12 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.²¹ Mit unter 3% wurden die niedrigsten Spitzenrenditen in den

¹⁰ *Swiss Life Economic Research: Perspektiven Konjunktur, September 2020*

¹¹ *BNP Paribas Real Estate: Europe Covid-19 Report vom 24. Juli 2020*

¹² *CBRE: EMEA Market Snapshot Q1 2020*

¹³ *CBRE: EMEA Market Snapshot Q2 2020*

¹⁴ *CBRE: H1 2020 vom 16. Juli 2020*

¹⁵ *EuroCEE: Interview CBRE vom 16. Juli 2020*

¹⁶ *Catella: European Office Market Map Overview 2020 vom 27. Juli 2020*

¹⁷ *Catella: European Office Market Pressemitteilung vom 27. Juli 2020*

¹⁸ *BNP Paribas Real Estate: Europe Covid-19 Report vom 24. Juli 2020*

¹⁹ *CBRE: EMEA Market Snapshot Q2 2020*

²⁰ *Catella Office Europe H1 2020, Pressemitteilung vom 27. Juli 2020*

²¹ *Catella: Office Europe H1 2020, Pressemitteilung vom 27. Juli 2020; Catella Office Europe 2019, Pressemitteilung vom 3. September 2019*

deutschen Kernmärkten sowie in Paris (2,80%, -30 BP zu H1 2019) erfasst.²² In den Top 7 in Deutschland blieben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien, bis auf in Hamburg (2,85%, -10 BP zu Q4 2019), gegenüber Q4 2019 unverändert. Am niedrigsten rentierten Investments in Berlin (2,65%) und in der Region München (2,80%).²³ Auch in Österreich verharren die Spitzenrenditen unverändert zum Jahresende 2019 und lagen Ende Juni 2020 bei 3,45%.²⁴ In den Niederlanden (Amsterdam H1 2020: 3,00%, -20 BP zu H1 2019) und Belgien (Brüssel: 4,00%, -10 BP zu H1 2019) notierten die Spitzenrenditen in H1 2020 ebenfalls unterhalb des europäischen Durchschnitts, ebenso in Helsinki (3,30%, -20 BP zu H1 2019).²⁵

Auf dem Vermietungsmarkt wurden die Konsequenzen aus dem Lockdown und den Corona-bedingten Unsicherheiten in einem Einbruch der Flächennachfrage evident. Büßte der Flächenumsatz mit 2,2 Mio. m² im ersten Quartal 32% gegenüber dem Vorjahresquartal ein,²⁶ wurden im zweiten Quartal mit 1,7 Mio. m² nur noch 50% des Vorjahreswertes erreicht.²⁷ Im ersten Quartal stachen Luxemburg (+154% zu Q1 2019) und Amsterdam (+60% zu Q1 2019) als einzige Städte mit einer Zunahme des Flächenumsatzes hervor.²⁸ Besonders in Europas größtem Bürovermietungsmarkt, Paris, ging der Flächenumsatz im zweiten Quartal signifikant zurück (-65% zu Q2 2019).²⁹ Im ersten Halbjahr lag der Flächenumsatz in der Großraumregion Paris bei 667.000 m² und damit 40% unter dem Vorjahreszeitraum.³⁰ In Deutschland, wo der Flächenumsatz in den Top 7 im ersten Halbjahr bei 1,28 Mio. m² (-35,7% zu H1 2019) lag, erwiesen sich

Berlin (329.200 m², -19,3%) und München (332.100, -22,1%) als größte Märkte relativ robust, wohingegen der Umsatz in Frankfurt mit -60% auf 111.800 m² deutlicher zurückging.³¹ Der österreichische Bürovermietungsmarkt halbierte sich im H1 2020 beinahe, was aber u.a. der geringen Verfügbarkeit moderner Büroflächen geschuldet ist.³² Beispielfähig ist der Wiener Markt genannt, wo die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2020 mit 58.000 m² knapp halb so hoch war wie der Vorjahreswert (-51% zu H1 2019). Ursächlich ist das niedrige Fertigstellungsniveau.³³

Insgesamt stieg die Leerstandsquote am europäischen Büromarkt leicht an (5,8%, +30 BP zu Q4 2019)³⁴. Mit 1,9% und 2,6% wurden in Berlin und München die im europäischen Vergleich niedrigsten Quoten gemessen. Auch Wien (4,7%), Paris (5,6%) und Amsterdam (5,7%) wiesen im Q2 2020 unterdurchschnittliche Werte auf, wohingegen der Leerstand in Helsinki (11,5%) recht hoch lag.³⁵

Von seiner robusten Seite zeigte sich die Entwicklung der Spitzenmieten. Im ersten Quartal blieben diese unverändert,³⁶ und auch im zweiten Quartal wiesen lediglich London (ca. -2%) und Oslo (ca. -3%) leichte Rückgänge auf. In Stuttgart (ca. +4%), Hamburg (+3,4%) und Paris CBD (+1,2%) zogen die Mieten sogar an.³⁷

Wohnen und Pflegeheime

Das Segment Wohnen wird bei den Investoren immer beliebter, was sich europaweit in dem Anstieg des im ersten Halbjahr 2020 investierten Kapitals um 37% widerspiegelt.³⁸ Ursächlich für das Interesse der Investoren an Wohnimmobilien ist deren relative Unabhängigkeit von konjunkturellen

²² Catella: *European Office Market Map 2020*; Catella: *European Office Market Map 2019*

²³ JLL: *Tabelle Investmentmarkt H1 2020, Juli 2020*

²⁴ CBRE: *Investment Snapshot Österreich_Q2 2020 vom 21. Juli 2020*

²⁵ Catella: *European Office Market Map 2019*; Catella: *European Office Market Map 2020*

²⁶ JLL: *EMEA Office Property Clock Q1 2020*

²⁷ JLL: *EMEA Office Clock Report Q2 2020*

²⁸ JLL: *EMEA Office Property Clock Q1 2020*

²⁹ JLL: *EMEA Office Clock Report Q2 2020*

³⁰ JLL: *Office Market Greater Paris Region Q2 2020*

³¹ JLL: *Büromarktüberblick Deutschland Big 7 Q2 2020 vom Juli 2020*

³² CBRE: *Österreich Outlook 2020 Mid Year Review*

³³ Immobilien Redaktion: *Wiener Büromarkt, EHL Update H1 2020*

³⁴ JLL: *EMEA Office Clock Report Q1 2020 und Q2 2020: Anstieg Leerstand in Q1 um 10 BP und in Q2 um 20 BP*

³⁵ BNP Paribas Real Estate: *Covid-19 Report vom 24. Juli 2020*

³⁶ JLL: *EMEA Office Clock Report Q1 2020*

³⁷ JLL: *EMEA Office Clock Report Q2 2020*

³⁸ EurobuildCEE: *Interview CBRE vom 16. Juli 2020*

Zyklen und die Nähe zu demographischen Trends, von denen Wohnimmobilien profitieren.³⁹ Die Robustheit des Sektors zeigte sich u.a. in niedrigen Mietausfallraten während der Coronakrise⁴⁰ und der Antizipation von in der Mittelfrist stabilen bzw. weiter anziehenden Mieten.⁴¹ Die zuletzt für den europäischen Markt verfügbaren Investmentdaten berichten für Q2 2020 von durchschnittlichen Spitzenrenditen von 3,4%⁴² und der Evidenz, dass sich die Renditen in den meisten Märkten, nach Jahren der Kompression, stabilisieren.⁴³ Laut Savills wiesen Berlin und Paris mit 2,8% die niedrigsten Spitzenrenditen auf, gefolgt von Investments in Amsterdam mit 3%.⁴⁴

Mit einem Transaktionsvolumen von 14,7 Mrd. EUR zwischen Januar und Ende Juni 2020 entfiel auf Deutschland eine Majorität von knapp 45% am europäischen Gesamtvolumen für Wohninvestments. In Deutschland stellt die Nutzungsart Living mit einem Anteil von 35% am gesamten Transaktionsvolumen mittlerweile die von Investoren am meisten nachgefragte Nutzungsart dar.⁴⁵ Das Segment für größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) konnte im ersten Halbjahr 2020, gegenüber dem Vorjahreszeitraum, um über 80% zulegen und belief sich auf 12,7 Mrd. EUR. Damit war H1 2020 – getrieben von großvolumigen Portfoliotransaktionen – das zweitstärkste erste Halbjahr nach 2015 am deutschen Wohninvestmentmarkt. Auch im zweiten Quartal, das durch den Lockdown geprägt war, blieb der Markt mit einem Volumen von 3,35 Mrd. EUR liquide. Der Wert liegt 16% über dem langjährigen Durchschnitt für zweite Quartale. Mit Abstand am meisten Kapital konnte Berlin (1,4 Mrd. EUR) anziehen, gefolgt von Hamburg (655 Mio. EUR). Jedoch auch in den restlichen Top 7, wie Düsseldorf (430 Mio. EUR) und München (406 Mio. EUR) wurde in H1 2020 umfangreich investiert. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum knapp 3,5 Mrd. EUR in deutsche A-Standorte allokiert.⁴⁶

Auch der deutsche Markt für Gesundheitsimmobilien zeigte sich im ersten Halbjahr 2020 von seiner robusten Seite. Das Transaktionsvolumen stieg um 6% auf 888 Mio. EUR. Der Markt profitierte u.a. von seiner defensiven Natur und Konjunkturunabhängigkeit als auch einem recht hohen Anteil heimischer Investoren (54%, +16%). Mit einem Anteil von über 60% (553 Mio. EUR) waren Investitionen in Pflegeheime die dominierende Objektart. Aufgrund der hohen Nachfrage setzte sich die Kompression der Spitzenrendite auch in H1 2020 fort. Ende Juni lag sie bei 4,25% und damit 50 Basispunkte unterhalb des Vorjahreswertes.⁴⁷ Auf europäischer Ebene schlug sich der Gesundheitsimmobilienmarkt deutlicher schlechter. So ging das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten von 2020 nach Rechnung des Analysehauses RCA um 16% auf knapp unter 3 Mrd. EUR zurück.⁴⁸

Einzelhandel mit Fokus Deutschland

Die Coronakrise und der Lockdown trafen besonders den Einzelhandel. Im März (-11%) und im April (-12%) verringerte sich der Handelsumsatz in der Eurozone um jeweils mehr als 10% gegenüber dem Vormonat. Besonders in Frankreich (-16% im März und -18% im April) brach der Umsatz ein, wohingegen in Finnland mit Rückgängen von jeweils einem Prozent keine wesentlichen Effekte messbar waren. In Deutschland büßte der Einzelhandelsumsatz im März 2% und im April weitere 6% ein. Mit Aufhebung der Lockerungen entspannte sich die Lage. Im Mai stieg der Einzelhandelsumsatz in der Eurozone gegenüber dem Vormonat um 19%. Besonders stark erholte sich der Markt in Frankreich (+36%). Ende Juni 2020 erreichte der Einzelhandelsindex von Eurostat wieder das Niveau, mit dem im Januar in das Jahr gestartet worden war. Besonders Belgien (+7%) und die Niederlande (+4%) wiesen eine Zunahme der Einzelhandelsaktivität im Vergleich Januar-Juni auf.⁴⁹

³⁹ Knight Frank: *European Residential Investment, Juli 2020*; CBRE EMEA *Mid Year Outlook 2020*

⁴⁰ CBRE: *Global Real Estate Market Outlook 2020 Midyear Review*

⁴¹ Savills: *Covid-19 Impact on European Real Estate Vol 4 vom 15. Mai 2020*

⁴² Savills: *Prime Index World Cities, August 2020*

⁴³ Savills *European Multifamily, Juni 2020*

⁴⁴ Savills *European Multifamily, Juni 2020*; zuletzt verfügbare Werte auf Städtelevel aus Q1 2020

⁴⁵ JLL: *Investmentmarktüberblick Deutschland Q2 2020*; EurobuildCEE: *Interview CBRE vom 16. Juli 2020 (Gesamtmarkt 33 Mrd. EUR)*

⁴⁶ BNP Paribas *Real Estate: Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland at a Glance 2020 Q2*

⁴⁷ CBRE: *Deutscher Gesundheitsimmobilienmarkt H1 2020*

⁴⁸ RCA: *Europe Senior Housing and Care, Abruf vom 09. September 2020*

⁴⁹ Eurostat: *Tabelle Einzelhandelsumsatz Europa, Abruf vom 21. August 2020*

Der Umsatzrückgang im Einzelhandel zeigte sich auch im Investmentmarkt, wo das Transaktionsvolumen in Europa im zweiten Quartal um 37% gegenüber dem Vorjahresquartal auf 6 Mrd. EUR zurückging. Insgesamt konnte der Einzelhandelsinvestitionsmarkt im ersten Halbjahr 2020 jedoch, aufgrund eines starken ersten Quartales, um 9% auf 18,7 Mrd. EUR zunehmen, wobei insbesondere das platzierte Volumen in Deutschland durch Portfoliodeals zunahm (+32% zu H1 2019).⁵⁰ Mit 7,4 Mrd. EUR (+15% zu H1 2020) war Deutschland auch der mit Abstand größte Markt für Einzelhandelsinvestments in Europa. Zudem stellt H1 2020, aufgrund eines starken ersten Quartals, das zweitstärkste erste Halbjahr im deutschen Einzelhandel dar.⁵¹ In Deutschland entfiel der größte Investitionsanteil (31%) auf Supermärkte und Discounter (2,3 Mrd. EUR), gefolgt von Warenhäusern (1,7 Mrd. EUR) und Fachmarktzentren (1,2 Mrd. EUR). Insbesondere Lebensmitteleinzelhändler profitierten aufgrund ihrer Resilienz durch die Coronakrise und festigten sich als Core-Produkt. Getrieben durch die Nachfrage, berichtet CBRE für Fachmarktzentren im ersten Halbjahr 2020 von weiterhin stabilen Spitzenrenditen von 4,15%.⁵²

Ausblick Immobilienmärkte

Swiss Life Asset Managers geht von heterogenen Entwicklungen für den europäischen Immobilienmarkt aus. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich gerade die liquiden Hauptmärkte, wie Deutschland, investmentseitig relativ schnell wieder erholen dürften, allen voran die Core-Immobilien. Trotz der Verschiebung von Arbeit in das Homeoffice und flexibler Arbeitsmodelle, geht Swiss Life Asset Managers unterm Strich von einem weiterhin robusten Büromarkt aus, welcher der u-förmigen wirtschaftlichen Erholung folgen dürfte.

Positive Erwartungen gelten für den Wohnungsmarkt, der aufgrund fundamentaler Treiber, wie dem urbanen Bevölkerungswachstum bei vorherrschendem Wohnraumangel, als sicherer Hafen von Investoren wahrgenommen wird. Schwieriger sind die Aussichten für den Einzelhandel im Allgemeinen, wohingegen Fachmarktzentren und Händ-

ler, die sich auf schnelllebigere Konsumgüter fokussieren, weiterhin gute Perspektiven haben.⁵³

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum 01. Januar bis 30. Juni reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) mit diversen Maßnahmen auf die Coronakrise. Zwar blieb der Leitzins unverändert bei null Prozent,⁵⁴ jedoch leitete die EZB im März 2020 ein umfangreiches geldpolitisches Maßnahmenpaket ein und legte u.a. ein Pandemie-Notankaufprogramm (PEPP) in Höhe von 750 Mrd. EUR auf.⁵⁵ Im Juni wurde das Programm um weitere 600 Mrd. EUR auf insgesamt 1.350 Mrd. EUR erweitert.⁵⁶

Die Rendite zehnjähriger deutscher Staatsanleihen startete mit -0,19% in die Berichtsperiode. Getrieben durch die Corona-Unsicherheit ging die Rendite von Mitte Januar bis Anfang März zurück. Am 9. März wurde mit -0,85% der Tiefpunkt erreicht. Es folgte eine Erholung auf -0,28% am 18.03.2020 – dem Tiefpunkt an den europäischen Aktienmärkten⁵⁷. Seit Mitte März oszillierte die Rendite zwischen knapp -0,3% und -0,5%. Zum 30.06.2020 notierte sie bei -0,5%. Im Durchschnitt des Berichtszeitraums lag die Rendite deutscher Staatsanleihen bei -0,42%. Auch die zehnjährigen Staatsanleihen der Niederlande, Belgiens, Frankreichs, Finnlands und Österreichs gerieten im ersten Quartal unter Druck und erreichten alle am 09. März 2020 ihren Tiefpunkt (Niederlande: -0,64%; Belgien: -0,33%; Frankreich: -0,38%; Finnland: -0,49%; Österreich: -0,45%). Es folgte eine schnelle Phase der Erholung Mitte März, wo die Renditen wieder im positiven Bereich lagen – die höchsten Renditen wurden um den 18./19. März gemessen (Niederlande: 0,04%; Belgien: 0,35%; Frankreich: 0,30%; Finnland: 0,29%; Österreich: 0,31%). Seitdem befinden sich insbesondere die Renditen Belgiens, Frankreichs, Österreichs und Finnlands wieder im Abwärtstrend. Zum 30. Juni generierten belgische (-0,14%) und französische Staatsanleihen (-0,19%) die am wenigsten negativen Renditen.

⁵⁰ BNP Paribas Real Estate: Covid-19 Report vom 24. Juli 2020

⁵¹ Savills: Handelsinvestmentmarkt Deutschland H1 2020 vom 6. Juli 2020

⁵² CBRE: Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q2 2020

⁵³ Swiss Life Asset Managers: Real Estate House View H2 2020

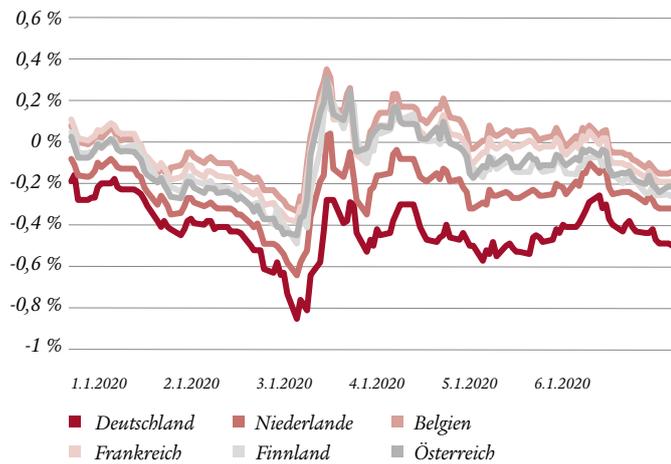
⁵⁴ EZB: Pressemitteilungen vom 20. März und 4. Juni 2020

⁵⁵ EZB: Pressemitteilung vom 20. März 2020

⁵⁶ EZB: Pressemitteilung vom 4. Juni 2020

⁵⁷ Onvista: EURO STOXX 50, 01. Januar bis 30. Juni 2020

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

Mit einer Durchschnittsrendite von 0% weisen belgische Staatsanleihen während des Berichtszeitraumes die relativ höchste Rendite auf, gefolgt von Frankreich (-0,05%), Österreich (-0,10%) und Finnland (-0,11%). Mit -0,24% setzen sich niederländische Staatsanleihen zwar deutlich ab, rentieren durchschnittlich aber 18 Basispunkte oberhalb deutscher Staatsanleihen, die im Mittel -0,42% Rendite brachten.⁵⁸

⁵⁸ Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond

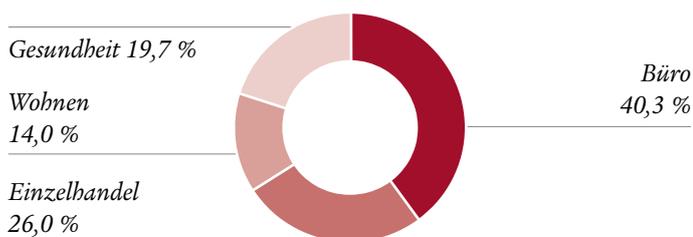
Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Am 30. Juni 2020 endete das vierte Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working⁵⁹. Seit der Fondsaufgabe am 22. Dezember 2016 wurden bis zum 30. Juni 2020 insgesamt dreiundzwanzig Immobilien für den Fonds notariell beurkundet. Davon sind bis zum Berichtsstichtag einundzwanzig Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 512,8 Mio. Euro auf den Fonds übergegangen. Zwei Immobilien sind noch nicht in das Fondsvermögen übergegangen, da hier der Übergang von Nutzen und Lasten frühestens mit der vertragsgemäßen Lieferung der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt. Eine dieser beiden Immobilien konnte bereits im Juli 2020 übernommen werden, die andere Immobilie soll im November 2020 übergehen.

Struktur des Fondsvermögens

Nach wie vor richtet das Fondsmanagement seine Aktivitäten während der Aufbauphase des Fonds konsequent auf die Umsetzung der sektoralen und regionalen Allokationsstrategie des „Living and Working“ aus. So auch wieder im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr. Die bereits seit Anfang 2018 fokussierte Umsetzung einer regional diversifizierten Allokationsstrategie des Fonds wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt und durch Ankäufe in zwei neuen Investitionsländern, Finnland und Österreich, unterstützt. Somit hält der Fonds zum Ende des Fondsgeschäftsjahres Immobilien in insgesamt sechs Ländern und weist zum Stichtag 30.06.2020 folgende Struktur auf⁶⁰:



Weiterhin erfolgen die Ankäufe auf Basis segmentbezogener Allokationsstrategien. Eine Anpassung innerhalb 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 den Megatrends unserer Zeit wie zum Beispiel Flex Office 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 systembezogenen Allokationsstrategien, hier insbesondere die „Living“-Strategie sowie die Eingrenzung der Einzelhandelsstrategie auf (lebensmittelgeankerte) Nahversorgung, haben in der ersten Jahreshälfte 2020 bis zum Fondsgeschäftsjahresende dazu beigetragen, die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die wirtschaftlichen Ergebnisse des Fonds deutlich abzumildern.

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 im bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits einundzwanzig Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sechs europäische Länder erworben werden. Zwei weitere Immobilien wurden kaufvertraglich gesichert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt nach Fertigstellung.

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 zu bieten. Unterschiedliche Nutzungsarten und eine internationale Streuung der zukünftigen Investments

⁵⁹ Im Folgenden auch als „Living and Working“ bezeichnet.

⁶⁰ Die Grafik beinhaltet Neubauvolumen und angekaufte Objekte, die noch nicht auf das Fondsvermögen übergegangen sind.

werden hierzu die Basis bilden.

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

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

Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Zukünftig sind auch Fremdwährungsinvestments geplant. Im Berichtszeitpunkt steht der Fonds bereits kurz vor dem Abschluss seines ersten Investments in der Schweiz. Dabei handelt es sich um ein Joint Venture zusammen mit anderen Swiss Life Investoren. Gegenstand ist der Erwerb eines Einkaufszentrums mit Nahversorgungsanteil in Wallisellen/Zürich. Die hiermit verbundenen Wechselkursrisiken für das eingesetzte Eigenkapital werden hierbei durch Derivate zur Währungskurssicherung („FX-Forward“) fast vollständig abgesichert. Wechselkursrisiken werden dadurch nur in sehr geringem Umfang eingegangen.

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 zudem zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Käufe stattgefunden:

Direkt gehaltene Immobilien:

Potsdam, Am Moosfenn 1;

Erwerbsdatum 16.07.2019;
Transaktionsvolumen EUR 40,2 Mio.;

Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14;

Erwerbsdatum 01.10.2019;
Transaktionsvolumen EUR 32,8 Mio.;

Berlin, Seehofstraße 12;

Erwerbsdatum 01.10.2019;
Transaktionsvolumen EUR 15,7 Mio.;

Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2;

Erwerbsdatum 01.01.2020;
Transaktionsvolumen EUR 42,4 Mio.;

Wolfsburg, Arnikastraße 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a;

Erwerbsdatum 01.04.2020;
Transaktionsvolumen EUR 26,5 Mio.;

Berlin, Spießweg 11-15;

Erwerbsdatum 01.05.2020;
Transaktionsvolumen EUR 9,1 Mio.

Indirekt gehaltene Immobilien:

Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10;

Erwerbsdatum 11.10.2019;
Transaktionsvolumen EUR 18,9 Mio.;

Wien, Ungargasse 64-66;

Erwerbsdatum 29.11.2019;
Transaktionsvolumen EUR 52,7 Mio.;

Immobilien-Gesellschaften:

Living and Working REC Finland 1 Oy,

c/o Newsec Asset Management Oy
Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki, Finnland;
Gründungsdatum 11.10.2019

ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG,

c/o TPA Steuerberatung GmbH;
Wiedner Gürtel 13; Turm 24, 1100 Wien, Österreich;
Gründungsdatum 29.11.2019

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag EUR 765.106.324,32 (i.Vj. 395.251.199,54 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 72.806.218 Stück (i.Vj. 37.822.381 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,50 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,45 EUR) um 0,05 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,4% (i.Vj. 3,1%) erzielt.

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 betragen 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 der Objekte mit Einzelhandelsanteilen in der Mietfläche und Hotelimmobilien leicht abgewertet, gleichzeitig wurden aber Verkehrswertsteigerungen in anderen Objekten verzeichnet, sodass auf Fondsebene keine 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. 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 Fonds 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 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 Liquiditätsengpässe 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. Liquiditätsengpässe 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.

Bisher haben sich für den Fonds keine nennenswerten negativen Folgen aus der Covid-19-Krise ergeben. Dies betrifft

sowohl die Zahlungsfähigkeit des Fonds als auch die aus Verbindlichkeiten (z.B. Bankdarlehen) resultierenden Verpflichtungen. Der weitere Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf den Fonds bleiben jedoch abzuwarten. Negative Auswirkungen auf den Fonds würden sich insbesondere dann einstellen, wenn es zu einem kritischen Maß an Mietausfällen kommt und in Folge dessen Liquiditätsengpässe auf Fondsebene auftreten. Dies hätte dann auch Einfluss auf die Ertragskraft der Immobilien (zum Beispiel im Falle steigender Leerstände) und somit auf deren Bewertung. Seitens der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde daher ein entsprechendes Risiko Monitoring eingeführt, um die frühzeitige Erkennung bevorstehender Risiken für die Zahlungsfähigkeit des Fonds zu ermöglichen.

Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Risikoprofil

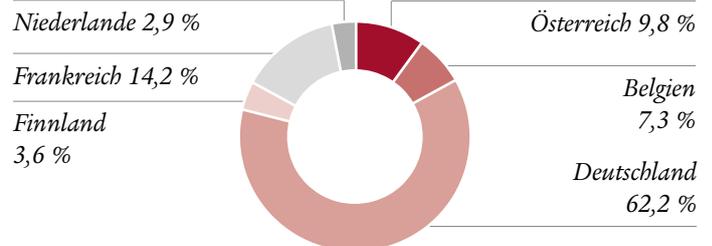
Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	Gering
Zinsänderungsrisiko	Gering
Währungsrisiken	Nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	Gering
operationelle Risiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering

Portfoliostruktur

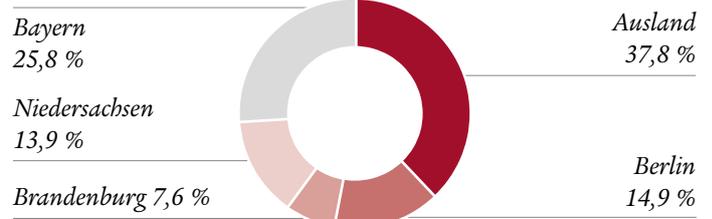
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 21 Immobilien in Deutschland und fünf weiteren europäischen Ländern. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

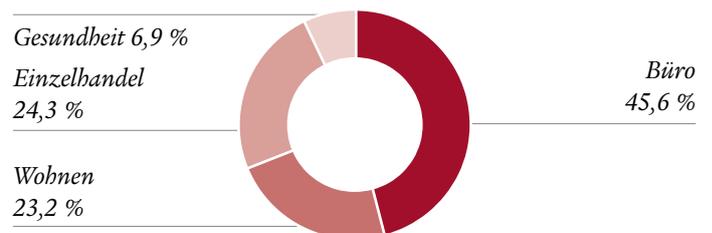
Länderallokation



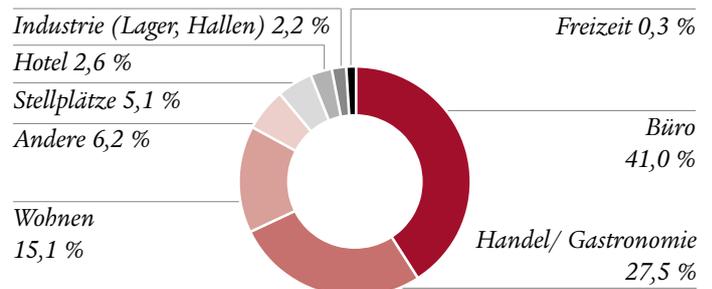
Regionalallokation



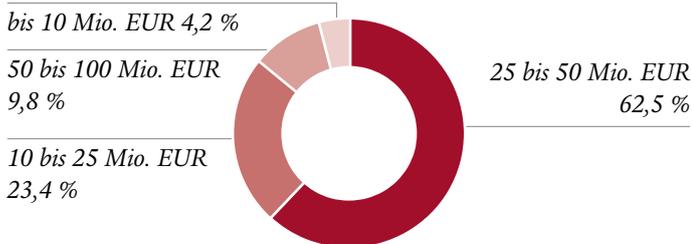
Verteilung der Living and Working-Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte)



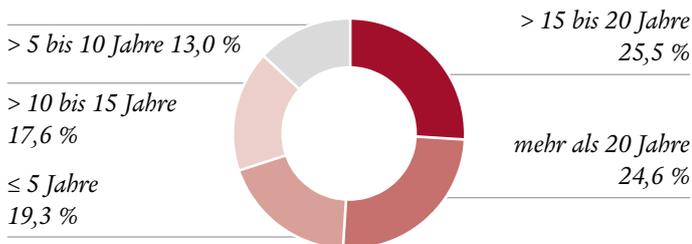
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



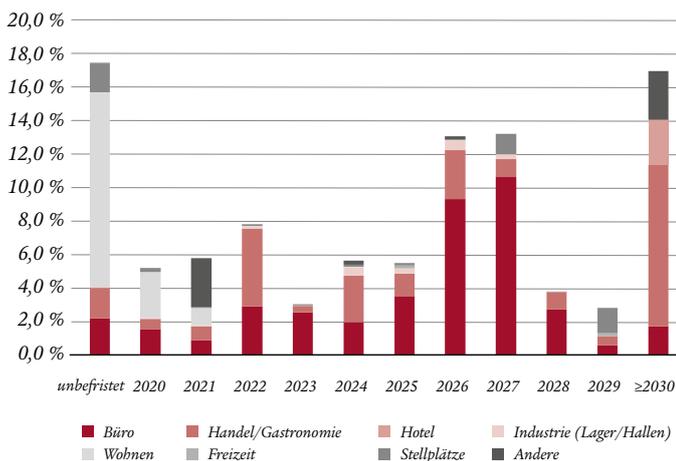
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)⁶¹



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



⁶¹ Bei der wirtschaftlichen Altersstruktur werden auch Umbaumaßnahmen berücksichtigt.

⁶² 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 Objekten zusammen.

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁶²
EUR-Kredite (Direktbestand)	43.671.000,00 EUR	8,1
EUR-Kredite (Beteiligungsgesellschaften)	9.455.999,97 EUR	1,8
Gesamt	53.126.999,97 EUR	9,9

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (43,7 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 43,7 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.

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 (Direktbestand)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	82,2 %	0,0 %	82,2 %
EUR-Kredite (Beteiligungsgesellschaften)	17,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	17,8 %
Gesamt	17,8 %	0,0 %	0,0 %	82,2 %	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

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

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 30. Juni 2020

	EUR	EUR	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	108.680.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke	192.958.808,57		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	47.875.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
Zwischensumme		349.513.808,57	45,68
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	156.350.558,51		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
Zwischensumme		156.350.558,51	20,44
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	205.328.815,69		
2. Wertpapiere	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
Zwischensumme		205.328.815,69	26,84
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.717.101,61		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	32.530.500,00		
3. Zinsansprüche	117.363,18		
4. Anschaffungsnebenkosten	24.963.554,68		
bei Immobilien	21.332.734,22		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.630.820,46		
5. Andere	52.915.505,84		
Zwischensumme		117.244.025,31	15,32
Summe Vermögensgegenstände		828.437.208,08	108,28

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-43.671.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-9.883.282,58		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-5.198.698,96		
4. anderen Gründen	-2.595.124,91		
Zwischensumme		-61.348.106,45	-8,02
II. Rückstellungen		-1.982.777,31	-0,26
Summe Schulden		-63.330.883,76	-8,28
C. Fondsvermögen		765.106.324,32	100,00
umlaufende Anteile (Stück)		72.806.218	
Anteilwert (EUR)		10,50	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁶³</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁶⁴</i>	<i>Art der Nutzung⁶⁵</i>	<i>Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/ Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁶⁶</i>
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 68,9%; Ha 31,1%	-	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	9.886 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11-15	EUR	E	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 2.865	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	1.436 / 1.436	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	21629	Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2	EUR	0	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
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	7.600 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GG	B 29,6%; A 26,4%	-	16.10.17	1988	9.024	12.478 / 7.329	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	E	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.723 / 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 gesamt⁶⁸

⁶³ AT = Österreich / BE = Belgien / DE = Deutschland / FI = Finnland / FR = Frankreich / NL = Niederlande

⁶⁴ AG = Andere Grundst. u. Rechte (§ 231 Abs. 1 Nr. 5 ff. KAGB) / E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

⁶⁵ B = Büro / Ha = Handel

⁶⁶ U = 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

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁶⁷	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieterrträge 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
3,3	2,9	0,0	11.910 / 11.160	391	415 / 342	57 / 57	1.214 / 12,1	668 / 546	121	879	87
4,7	0,5	0,0	35.810 / 35.600	1.040	1.939 / 1.753	37 / 40	2.955 / 9,0	2.428 / 527	222	2.734	111
0,0	0,0	0,0	10.159	83	485	70	835 / 9,7	611 / 224	14	821	118
0,0	1,2	0,0	6.900 / 7.060	378	266 / 276	70 / 63	563 / 8,8	462 / 101	56	419	90
18,2	0,0	0,0	15.850 / 15.600	540	720 / 0	48 / 48	1.574 / 10,0	1.036 / 538	118	1.456	111
8,2	0,0	0,0	40.400 / 40.900	1.977	2.057 / 2.060	40 / 45	3.321 / 8,3	2.745 / 576	332	2.989	108
0,4	0,0	0,0	43.500 / 43.000	504	1.632 / 1.632	69 / 79	2.931 / 6,9	2.282 / 649	147	2.785	114
0,0	0,0	32,1	30.900 / 31.480	289	1.325 / 1.325	70 / 70	1.795 / 7,0	1.385 / 410	45	1.750	117
5,0	0,6	28,2	33.000 / 32.790	1.530	1.607 / 1.591	57 / 57	1.653 / 5,3	1.232 / 420	166	1.104	80
14,9	9,7	0,0	20.800 / 21.100	1.245	1.261 / 1.284	49 / 39	1.653 / 8,1	844 / 809	165	1.226	89
7,0	1,3	0,0	47.450 / 48.300	2.939	2.968 / 2.907	38 / 38	3.222 / 6,7	1.842 / 1.380	322	2.336	87
5,4	0,0	49,2	37.150 / 36.600	2.158	2.276 / 2.185	42 / 42	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	260	1.929	89
16,8	0,0	38,8	8.870 / 9.180	333	425 / 425	57 / 57	717 / 9,0	492 / 225	72	496	83
6,5	0,0	41,2	6.500 / 6.900	307	279 / 283	56 / 57	593 / 9,1	402 / 191	59	410	83
349.513.808,57											

⁶⁷ 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.

⁶⁸ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁶⁹</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁷⁰</i>	<i>Art der Nutzung⁷¹</i>	<i>Projekt-/ Bestandsentwicklungs-maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/ Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁷²</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	E	B 65,0%; Ha 27,4%	-	29.11.19	2003 / 2016	6.047	16.751 / 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
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	203	1.054 / 0	BM / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	AG	Ha 73,4%; B 26,6%	-	28.05.19	1800 / 2011	150	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

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁷⁴

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁷⁵

⁶⁹ AT = Österreich / BE = Belgien / DE = Deutschland / FI = Finnland / FR = Frankreich / NL = Niederlande

⁷⁰ AG = Andere Grundst. u. Rechte (§ 231 Abs. 1 Nr. 5 ff. KAGB) / E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

⁷¹ B = Büro / Ha = Handel

⁷² 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

⁷³ 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.

⁷⁴ 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).

⁷⁵ 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.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes³</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR</i>	<i>Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
5,4	10,6	0,0	53.740 / 51.900	3.432	2.949 / 2.961	53 / 53	-	-	-	-	-
6,7	0,0	24,2	39.300 / 38.900	1.783	1.940 / 1.940	49 / 48	1.573 / 4,3	1.247 / 326	161	1.246	96
3,1	16,8	0,0	19.100 / 19.200	0	999 / 1.047	55 / 65	-	-	-	-	-
4,4	0,0	0,0	16.800 / 16.970	593	617 / 620	49 / 54	751 / 4,7	668 / 83	43	701	106
3,9	0,0	0,0	13.400 / 13.970	437	468 / 439	49 / 59	618 / 4,7	547 / 71	36	576	106
6,0	0,0	0,0	17.400 / 17.930	632	632 / 632	49 / 49	810 / 4,7	721 / 89	47	755	106
5,8	0,0	0,0	29.000 / 26.720	936	934 / 934	59 / 59	1.195 / 4,6	1.071 / 124	69	1.114	106
										187.164.999,88	
										187.164.999,88	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks⁷⁶</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Gründungsdatum</i>	<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG	C7o TPA Steuerberatung GmbH; Wiedner Gürtel 13; Turm 24, 1100 Wien, Österreich	100,00%	EUR	29.11.19	54.177
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00%	EUR	25.07.18	32.465
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	19.271
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	50.438
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	REC France 1 SAS ⁷⁷	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 ⁷⁴	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 ⁷⁴	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 ⁷⁴	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	14.05.19	s.o.
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁷⁸								

⁷⁶ AT = Österreich / BE = Belgien / DE = Deutschland / FI = Finnland / FR = Frankreich / NL = Niederlande

⁷⁷ Die Immobilien-Gesellschaft REC France 1 SAS ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100% vom SL AIF LW France OPCI gehalten wird.

⁷⁸ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

<i>Gesellschaftskapital in TEUR</i>	<i>Gesellschaftsforderungen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
41.624	-	-	-	1.546/ 2,9	422/ 1.124	103	1.443	112
29.253	-	-	-	489/ 1,5	26/ 463	48	395	96
8.764	-	-	-	940/ 4,9	375/ 564	70	869	111
45.704	32.531	32.531	-	1.042/ 2,1	71/ 972	118	924	106
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.
156.350.558,51								

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2020

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	16.07.2019
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	01.10.2019
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	01.10.2019
DE	21629	Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2	01.01.2020
DE	38446	Wolfsburg, Arnikastraße 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	01.04.2020
DE	13437	Berlin, Spießweg 11-15	01.05.2020

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

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	29.11.2019
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	11.10.2019

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobilien-Gesellschaft</i>	<i>Gründungs-/Erwerbsdatum</i>
Living and Working REC Finland 1 Oy c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki, Finnland Beteiligungsquote: 100,00%	11.10.2019
ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG C7o TPA Steuerberatung GmbH; Wiedner Gürtel 13; Turm 24, 1100 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00%	29.11.2019

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Verkäufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Bestand</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Kurswert</i> <i>EUR (Kurs per</i> <i>30.06.2020)</i>	<i>Anteil am</i> <i>Fondsvermö-</i> <i>gen in %</i>
I. Bankguthaben				205.328.815,69	26,84
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 205,3 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 27,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.717.101,61	0,88
davon Betriebskostenvorlagen	4.923.065,27		
davon Mietforderungen	1.579.667,23		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		32.530.500,00	4,25
3. Zinsansprüche		117.363,18	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten		24.963.554,68	3,26
bei Immobilien	21.332.734,22		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.630.820,46		
5. Andere		52.915.505,84	6,92
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-43.671.000,00	-5,71
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-9.883.282,58	-1,29
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.198.698,96	-0,68
4. anderen Gründen		-2.595.124,91	-0,34
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
II. Rückstellungen		-1.982.777,31	-0,26
Fondsvermögen		765.106.324,32	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstige Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten Mietforderungen (1,6 Mio. EUR), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (4,9 Mio. EUR) sowie Forderungen an die Immobilienverwalter (0,2 Mio. EUR).

Bei den Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (32,5 Mio. EUR) handelt es sich um gewährte Darlehen (32,5 Mio. EUR) an die Immobilien-Gesellschaft SL AIF LW France OPCI.

Der Posten Zinsansprüche beinhaltet in geringem Umfang Zinsforderungen aus Liquiditätsanlagen und Zinsforderungen aus Darlehen an die Immobilien-Gesellschaft SL AIF LW France (0,1 Mio. EUR).

Der Posten Anschaffungsnebenkosten beinhaltet Erwerbsnebenkosten (29,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (4,7 Mio. EUR).

Der Posten Anderen unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten Forderungen aus dem Kauf von Immobilien für bereits geleistete Kaufpreiszahlungen für Immobilien, für die der Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist (47,4 Mio. EUR), Forderungen aus dem Kauf von Immobilien-Gesellschaften (2,1 Mio. EUR), überwiegend Forderungen an Immobilien-Gesellschaft ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG aus Kostenverauslagungen (1,4 Mio. EUR) und Ausschüttungen (1,1 Mio. EUR). Weiterhin sind nachträgliche Kaufpreisreduzierung für die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy (0,1 Mio. EUR), sonstige Forderungen an Immobiliengesellschaften aus Verwaltungsvergütung (0,1 Mio. EUR) und Kostenverauslagungen für die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy (0,3 Mio. EUR) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (0,2 Mio. EUR) enthalten.

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (43,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (9,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kauf-

preiseinbehalte für die Objekte Wentorf, Am Casinopark 14 (4,0 Mio. EUR), Wolfsburg, Steimker Gärten (3,0 Mio. EUR), Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (1,6 Mio. EUR), für die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,4 Mio. EUR), Wolfsburg, Arnikastraße 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a (3,0 Mio. EUR), Berlin, Spießweg 11-15 (0,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Ankaufsvergütung für das Objekt Berlin, Spiessweg (0,1 Mio. EUR). In geringem Umfang sind Sicherheitseinbehalte für bereits übergegangene Objekte Regensburg, Bahnhofstraße 24 sowie Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7 enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (5,2 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (4,5 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,6 Mio. EUR) und Mietkautionen (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (2,6 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (1,2 Mio. EUR), Fondsverwaltungsgebühren (1,1 Mio. EUR), gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR), Körperschaftsteuern (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen.

Die Rückstellungen (2,0 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,7 Mio. EUR), für Erwerbsnebenkosten (0,5 Mio. EUR), für Betriebskosten (0,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Grunderwerbsteuer Wolfsburg (0,1 Mio. EUR), für nicht abziehbare Vorsteuer (0,2 Mio. EUR), für capital gain taxes (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungskosten, für Veröffentlichungskosten und für Steuerberatungskosten.

Die Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Derartige Geschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-740.175,18	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		-759.446,79	
5. Sonstige Erträge		500.877,38	
6. Erträge aus Immobilien		14.710.623,91	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		1.772.846,07	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
Summe der Erträge			15.484.725,39
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-1.880.970,17	
a) davon Betriebskosten	-445.700,12		
b) davon Instandhaltungskosten	-543.033,78		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	-138.043,61		
d) davon sonstige Kosten	-754.192,66		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		-103.309,02	
3. Inländische Steuern		-170.074,88	
4. Ausländische Steuern		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-865.165,37	
6. Verwaltungsvergütung		-5.442.859,96	
7. Verwahrstellenvergütung		-143.668,41	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-53.385,94	
9. Sonstige Aufwendungen		-994.414,61	
davon Kosten der externen Bewerter	-750.514,25		
Summe der Aufwendungen			-9.653.848,36
III. Ordentlicher Nettoertrag			5.830.877,03

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
Zwischensumme			0,00
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
Zwischensumme			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			1.375.878,74
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			7.206.755,77
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		13.448.054,72	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-1.635.756,24	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			11.812.298,48
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			19.019.054,25

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020

Die negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich die Anlage von Bankguthaben im Inland und Ausland.

Die Sonstigen Erträge (0,5 Mio. EUR) beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen.

Die Erträge aus Immobilien (14,7 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (1,8 Mio. EUR) entfallen auf ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG (1,1 Mio. EUR) und auf SL AIF LW France OPCI (0,7 Mio. EUR)

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen Betriebskosten (0,4 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Instandhaltungskosten (0,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,2 Mio. EUR), Fürstenfeldbruck, Schöngeisinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7 (0,1 Mio. EUR) und auf Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR).

Die Sonstigen Kosten (0,8 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für das Objekt Estradi, Helsinki (0,5 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR), Maklerprovision (0,1 Mio. EUR).

Die Erbbauzinsen (0,1 Mio. EUR) entfallen auf die Immobilie Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR) und in geringem Umfang auf die Immobilie Berlin, Alt-Wittenau 32.

Die Inländischen Steuern (0,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Körperschaftsteuer für das Vorjahr (0,2 Mio. EUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen (1,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (0,8 Mio. EUR), überwiegend Kosten für nicht abzugsfähige Vorsteuer (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatung, Nebenkosten des Geldverkehrs und Aufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2020

	<i>insgesamt EUR</i>	<i>je Anteil⁷⁹ EUR</i>
I. Für die Ausschüttung verfügbar	7.506.302,06	0,10
1. Vortrag aus dem Vorjahr	299.546,29	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.206.755,77	0,10
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	225.680,30	0,00
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	225.680,30	0,00
III. Gesamtausschüttung	7.280.621,76	0,10
1. Endausschüttung	7.280.621,76	0,10
a) Barausschüttung	7.280.621,76	0,10

⁷⁹ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 72.806.218 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020

	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		395.251.199,54
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-10.955.073,20
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-7.564.476,36	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-3.390.596,84	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		365.589.025,81
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	365.773.553,94	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-184.528,13	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-1.375.878,74
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.422.003,34
davon bei Immobilien	-2.098.427,24	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-323.576,10	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		19.019.054,25
davon nicht realisierte Gewinne	13.448.054,72	
davon nicht realisierte Verluste	-1.635.756,24	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		765.106.324,32

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Berichtszeitraums den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der Immobilien-Gesellschaften und direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr sowie die Wertveränderung der latenten Steuern.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	<i>Stand</i> 30.06.2020	<i>Stand</i> 30.06.2019	<i>Stand</i> 30.06.2018	<i>Stand</i> 30.06.2017
Fondsvermögen Angabe in Mio. €	765,1	395,3	198,8	53,1
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	10,50	10,45	10,31	10,05

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.06.2020 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,50 EUR
Umlaufende Anteile	72.806.218

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 einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet. Teilweise wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung 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. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Teilweise wird die Discounted Cashflow-Methode (DCF) zur Ermittlung der Verkehrswerte angewendet. Es handelt sich dabei um eine Barwertmethode bei der prognostizierte bzw. geplante Zahlungsströme der Zukunft für den heutigen Zeitpunkt abgezinst werden. Der Betrachtungszeitraum der DCF beträgt idR 10 bzw. 15 Jahre. Grundlagen der Berechnung sind eine Ertragsprognose, die Einrechnung der jährlichen Inflationsrate, die Berücksichtigung eines diskontierten Restwertes sowie die Anwendung eines investitionsorientierten, jährlich veränderlichen Diskontierungssatzes und die Einrechnung aller Zahlungsströme. Ermittelte Daten und Richtwerte aus der Vergangenheit werden mittels Steigerungsraten prognostiziert.

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, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind, 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 zzgl. Zinsen angesetzt.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,36
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,49
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	15.903.729,29

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

	In EUR
Sonstige Erträge insgesamt	500.877,38
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	448.475,12
Sonstige Aufwendungen insgesamt	994.414,61
davon Gutachterkosten	750.514,25

Angaben zur Mitarbeitervergütung der Swiss Life KVG⁸⁰

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Vergütung	3.432.053,97 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker	2.779.218,13 EUR
<i>fixe Gehaltsbestandteile</i>	2.419.203,89 EUR
<i>variable Gehaltsbestandteile</i>	360.014,24 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Vergütung an vier Risktaker	652.835,84 EUR
<i>fixe Gehaltsbestandteile</i>	502.835,84 EUR
<i>variable Gehaltsbestandteile</i>	150.000,00 EUR

Im definierten Risikoprofil der Swiss Life KVG sind Risktaker die Geschäftsführer.

Grundlage für die laufenden Bezüge und Sonderzahlungen der Angestellten ist der Arbeitsvertrag. Die Vergütung für die Geschäftsführer erfolgt auf einzelvertraglicher Basis und ist in fixe sowie variable Anteile zu unterteilen. Sie wurde in der Richtlinie „Vergütungssystem“ (Stand 28. Februar 2020) niedergeschrieben. Die Swiss Life KVG beschäftigt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 31 Mitarbeiter. Variable Vergütungen bemessen sich an übergeordneten Unternehmenszielen, dem Ergebnisbeitrag einer Unternehmenseinheit oder an persönlichen und individuell vereinbarten Zielen. Die variable Vergütung wird basierend auf einer jährlich abzuschließenden Zielvereinbarung gezahlt. Diese enthält sowohl Individual-/Teamziele als auch unternehmensbezogene Ziele. Die vereinbarten Individual-/

⁸⁰ Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019

Teamziele ergeben addiert insgesamt 100 % und werden zu zwei Dritteln gewichtet, die unternehmensbezogenen Ziele werden zu einem Drittel gewichtet. Für die unternehmensbezogene Komponente der variablen Vergütung gelten die vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung für das betreffende Geschäftsjahr vereinbarten und für eine offizielle Kommunikation freigegebenen Ziele.

Für alle vereinbarten individuellen Ziele/Arbeitsergebnisse wird nur dann eine variable Vergütung gezahlt, wenn die Ziele zu mindestens 50% erreicht sind. Für diejenigen Ziele, die den wirtschaftlichen Erfolg einer Gruppe von Mitarbeitern oder des Unternehmens beinhalten, gilt die Mindestzielerreichung von 50% nicht.

Der Aufsichtsrat wird über die Vergütungssysteme mindestens jährlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates besitzt ein Auskunftsrecht bzgl. der Vergütungssysteme gegenüber der Geschäftsleitung.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Änderung der Besonderen Anlagebedingungen. Die Veröffentlichung im Bundesanzeiger erfolgte am 29. Januar 2020. Ansonsten gab es keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00%
---	-------

Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG mbH nutzt ein integriertes Risikomanagement-System, 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 Risikomanagement-Prozesses 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 Verminderung 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.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	81,44%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	81,44%

Heusenstamm, den 6. November 2020

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Carmen Reschke

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach

§ 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben,

Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV ange-

wandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 9. November 2020
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich
Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch
Wirtschaftsprüferin

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Darmstädter Landstraße 125

60598 Frankfurt

Telefon: +49 69/2648642-101

Telefax: +49 69/2648642-499

Amtsgericht Offenbach am Main HRB 49137

Eigenmittel 4,952 Mio. EUR

Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer, Kauffrau

Carmen Reschke, Kauffrau (eingetreten am 12.09.2019)

Dr. Bernd Wieberneit, Rechtsanwalt (ausgeschieden zum 13.09.2019)

Aufsichtsrat

Stefan Mächler Swiss Life AG
Vorsitzender

Tina Störmer Vorsitzende der Geschäftsführung
Swiss Life Deutschland
(abberufen zum 05.12.2019)

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 zusätzlich

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 Immobilien⁸¹

Ankaufsbewertungen

Michael Buschmann, Buschmann Immobilien Consulting, Düsseldorf

(natürliche Person)

Bewertungen bis zum 29.11.2019

Tobias Gilich, Simon & Reinhold, Partner, Hannover

(natürliche Person)

Bewertungen bis zum 14.05.2020

L&P Immobilienbewertungs GmbH

(juristische Person vertreten durch Helge Ludwig & Stefan Piosczyk)

Bewertet seit dem 30.11.2019 nur noch Spezial-AIFs.

⁸¹ 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.

Carsten Ackermann, Ackermann Immobilienbewertung, Hagen

(natürliche Person)

Prof. Dr. Andreas Link, imtargis Retail Assets, Köln

(natürliche Person)

IMWECO GmbH

(juristische Person, vertreten durch Timo Bill)

Colliers International Valuation GmbH

(juristische Person, vertreten durch Berit Schumann und Robert Becker)

Bewertungen bis zum 30.10.2020

Florian Lehn, Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, München

(natürliche Person)

Folgebewertungen**Matthias Heide, Heide & Kollegen, Essen**

(natürliche Person)

Manuel Kaltner, Jagel Immobiliensachverständige, München

(natürliche Person)

Dorit Krauß, Keunecke, Stoehr & Partner, Berlin

(natürliche Person)

Richard Umstätter, Umstätter Strelow Lambert Sachverständigenpartnergeseellschaft, Wiesbaden

(natürliche Person)

Renate Grünwald, Rönne | Grünwald | Partner, Hamburg (natürliche Person)**Anke Stoll, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen, Hamburg**

(natürliche Person)

Reinhard Möller, Groh Möller Partnerschaft, München

(natürliche Person)

Bewertungen bis zum 14.05.2020

Detlev Brauweiler, Brauweiler Immobilienbewertung und Beratung, Offenbach am Main

(natürliche Person)

Bewertungen bis zum 29.11.2019

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger, Dr. Leopoldsberger + Partner, Frankfurt am Main

(natürliche Person)

Bewertet nur noch Spezial-AIF seit dem 15.05.2020.

Peter Jagel, Jagel Immobiliensachverständige, München

(natürliche Person)

Bewertet nur noch Spezial-AIF seit dem 30.11.2019.

Gesellschaftsbewerter**MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

(juristische Person, vertreten durch Jana Wegner, Birgit Kulwatz und Harm Dodenhoff)

Nachmeldung zum Jahresbericht vom 30. Juni 2020 des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working

Besteuerung in Österreich

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen seit 1. September 2003 die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Offenen Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.06.2020 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working betragen EUR 0,0091 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Stand: 25.01.2021



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*