SwissLife
Asset Managers

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

Halbjahresbericht

zum 31. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick **5**
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2019 *5*
Veränderungen im Berichtszeitraum *5*

Tätigkeitsbericht **6**
Allgemeine Angaben *6*
Struktur des Fondsvermögens *6*
Anlageziele und Anlagepolitik *6*
Anlagegeschäfte *7*
Wertentwicklung *7*
Hauptanlagerisiken *8*
Portfoliostruktur *9*
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte) *9*
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete) *9*
Verteilung der Living and Working-Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte) *9*
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte) *9*
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) *10*
Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa im zweiten Halbjahr 2019 10
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen *13*
Währungspositionen 14
Risikoprofil 14
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum 14

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2019 **15**

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019
Teil I: Immobilienverzeichnis **18**
Direkt gehaltene Immobilien 18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien 20

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 Teil I: Gesellschaftsübersicht **22**

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2019 **24**
I. Käufe 24
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung *24*
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung *24*
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung *24*
II. Verkäufe 24

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht **25**
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019
Teil II: Liquiditätsübersicht *25*

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen **26**
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen *27*
Vermietungsinformationen 28
Mieten nach Nutzungsarten *28*
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten *28*
Restlaufzeit der Mietverträge *28*

Anhang **29**
Angaben nach Derivateverordnung *29*
Anteilwert und Anteilumlauf *29*
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände *29*

Gremien **30**
Kapitalverwaltungsgesellschaft 30
Geschäftsführung *30*
Aufsichtsrat *30*
Externe Bewerter für Immobilien 30

Sehr geehrte Damen und Herren,
der von uns verwaltete offene Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 (1. Juli 2019 bis 31. Dezember 2019) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Aus rechtlichen 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.

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

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2019

Fondsvermögen (netto)	614.662.324,24 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	448.855.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	262.880.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	185.975.000,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,4 %
Fremdkapitalquote[1]	9,6 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	5
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	223.411.361,89 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	25.11.2019
Endausschüttung je Anteil	0,20 EUR
Rücknahmepreis	10,39 EUR
Ausgabepreis	10,91 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.*

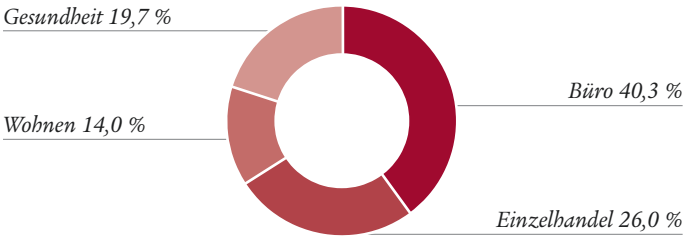
Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2019 bis 31. Dezember 2019 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working.
In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurden insgesamt fünf Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 169,9 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet. Davon sind bis zum Berichtsstichtag vier Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 127,6 Mio. EUR auf den Fonds übergegangen. Die fünfte Immobilie ist zum Jahreswechsel per 01. Januar 2020 auf den Fonds übergegangen. Mit fünf Ankäufen entsprach die Anzahl der Transaktionen der Anzahl im ersten Halbjahr 2019, allerdings stieg das notarisierte Kaufpreisvolumen im Berichtszeitraum mit rund 169,9 Mio. EUR deutlich gegenüber dem Kaufpreisvolumen im ersten Halbjahr 2019 (rd. 112,5 Mio. EUR). Insgesamt sind seit Fondsauflage bis zum 31.12.2019 achtzehn Immobilien auf den Fonds übergegangen. Vier Immobilien sind noch nicht auf das Fondsvermögen übergegangen, da hier der Übergang von Nutzen und Lasten erst mit der vertragsgemäßen Übergabe der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt. Die Übernahme dieser Immobilien ist für Anfang bzw. Mitte 2020 geplant.
Der Fonds wurde 2019 zum zweiten Mal dem Scope-Fondsrating unterzogen und erreichte mit einem „a+“ das sehr gute Vorjahresergebnis.

Struktur des Fondsvermögens

Im zweiten Halbjahr 2019 stand die regionale Erweiterung des Portfolios im Fokus der Aktivitäten. Mit je einem Investment in Finnland und in Österreich konnten zwei weitere Länder für den Fonds erschlossen werden. Beide Länder werden auf Grund ihrer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und ihrer stabilen Immobilienmärkte als strategisch bedeutsame Investitionsregionen eingeschätzt. Weitere Investments in diesen Ländern werden damit bereits für 2020 angestrebt. Der Erwerb einer Gesundheitsimmobilie und eines Wohnobjektes in Deutschland zeigen parallel die konsequente Fortsetzung der sektoralen Allokationsstrategie des „Living and Working“ im Berichtszeitraum. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds in Deutschland, den Niederlanden, Belgien, Frankreich, Finnland und Österreich Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen.
Das Immobilienvermögen konnte somit bis zum Berichtsstichtag 31.12.2019 nach Nutzungsarten und Regionen weiter diversifiziert werden und weist zum Stichtag 31.12.2019 folgende Struktur[2] auf:



Auch die letzten Ankäufe erfolgten auf Basis der definierten, segmentbezogenen Allokationsstrategien des Fonds. 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.

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 bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits achtzehn Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sechs europäische Länder erworben werden.

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

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge
Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobiliengesellschaften), Zinserträge 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 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.
Die im November 2019 erfolgte Ausschüttung an die Fondsinvestoren betrug 20 Cent pro Anteil.

Konservative Anlagestrategie
Die Anlagestrategie des Fonds ist auf stabile Erträge für die Anleger ausgerichtet.
Der stringente Investmentprozess des Fonds ist hierfür wesentliche Voraussetzung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Region, Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.
Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens 10 Jahren angenommen.
Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken wurden nicht eingegangen.
Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfeldes stellt die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens nach wie vor eine besondere Herausforderung dar. Hierbei steht u.a. die Reduzierung negativer Zinsen auf Bankguthaben des Fonds im Vordergrund. Ungeachtet dessen soll während der Aufbauphase des Fonds das Fondswachstum nicht durch etwaige „Cash Call/Cash Stopp"-Mechanismen behindert werden. Insofern soll die Steuerung bis auf weiteres v.a. über die Transaktionen in den verschiedenen Nutzungsarten und den nationalen wie auch den internationalen Märkten erfolgen. Im Berichtszeitraum wurde die Anteilsausgabe 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.

Indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien:

Wien, Ungargasse 64-66
Erwerbsdatum 29.11.2019
Transaktionsvolumen: EUR 52,7 Mio.

Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10
Erwerbsdatum 11.10.2019
Transaktionsvolumen: EUR 18,9 Mio.

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften erfolgten nicht.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag EUR 614.662.324,24 (Beginn Gj. EUR 395.251.199,54) bei umlaufenden Anteilen von 59.142.770 Stück (Beginn Gj. EUR 37.822.381 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,39 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,45 EUR) um 0,06 EUR gesunken. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 1,3% erzielt.[3] Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

3 Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Es werden die auf Kundenebene anfallende Kosten (Gebühren, Provisionen und andere Entgelte) nicht berücksichtigt.

Hauptanlagerisiken

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

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

Zinsänderungsrisiken
Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des AIF-Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte 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 jeweiligen Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und die 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 und Termineinlagen bis max. 1 Jahr investiert sind.

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

Leveragerisiko
Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisikopotential und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

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

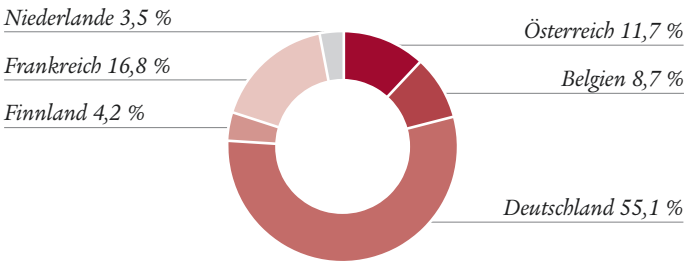
Operationale Risiken
Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus 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.
Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Prospekt ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht.

Portfoliostruktur

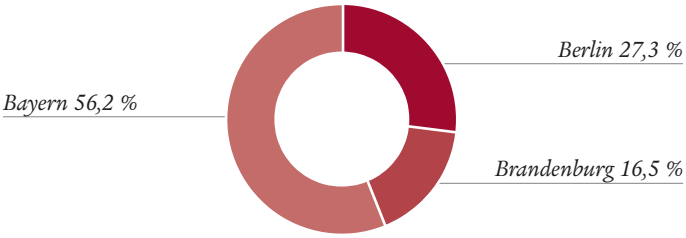
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 18 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

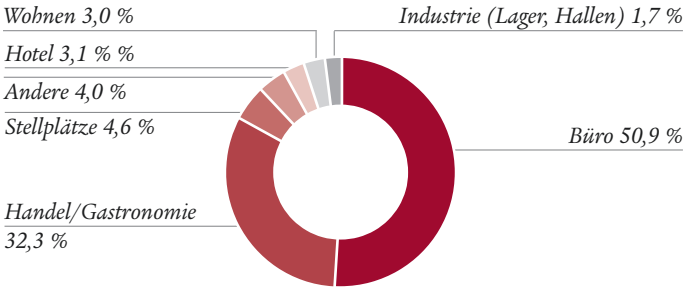
Länderallokation



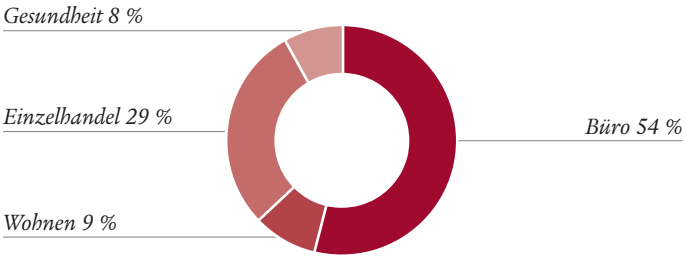
Regionalallokation in Deutschland



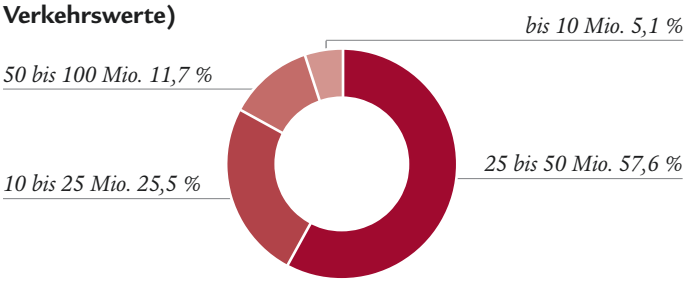
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



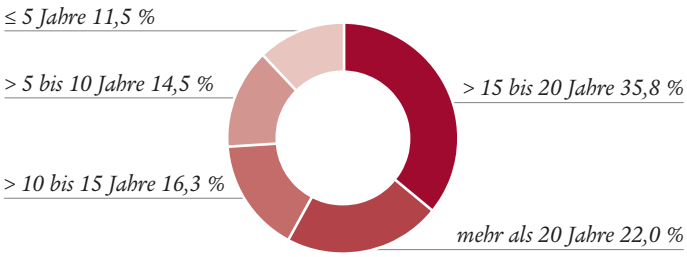
Verteilung der Living and Working-Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte)



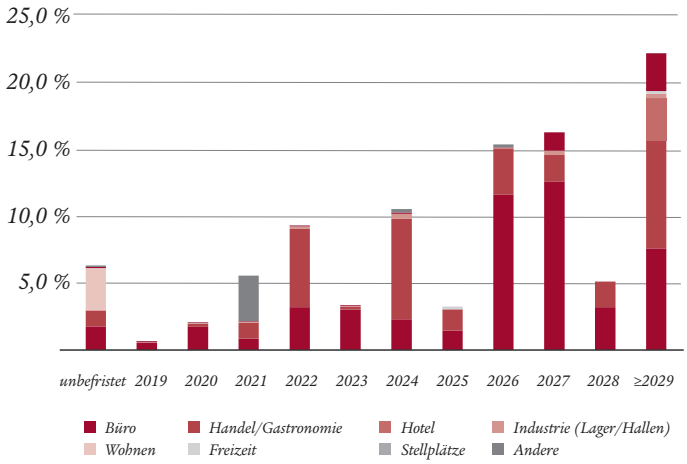
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa im zweiten Halbjahr 2019

Europäische Volkswirtschaften

Die Wirtschaft der Eurozone hat 2019 ein moderates Wachstum hingelegt. Die Konjunktur hat zwar insgesamt an Dynamik verloren, hielt aber der Brexit-Unsicherheit und den Handelskonflikten stand. So wurde im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal ein Wachstum von 0,2% erreicht, auf Jahresbasis stieg die Wirtschaftsleistung um 1,2%. Die Niederlande (+1,7%), Belgien (+1,6%) und Frankreich (+1,4%) erzielten ein überdurchschnittliches Wachstum, wohingegen die deutsche Wirtschaft schwächelte.[4] Deutschland konnte, nach einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal, diese nachfolgend wieder leicht steigern, schloss 2019 jedoch mit einer deutlichen Wachstumsabschwächung ab und wuchs 2019 lediglich um 0,6% – im Vorjahr waren es 1,5%.[5] Positive Impulse kamen vor allem von den privaten und öffentlichen Konsumausgaben. Auch ein Anstieg der Exporte und ein Plus der Bauinvestitionen wirkten sich positiv auf die Konjunktur aus.[6]

Swiss Life Economic Research erwartet, dass die Wirtschaft der Eurozone 2019 insgesamt um 1,2% gewachsen ist, da die Konjunkturindikatoren zum vierten Quartal auf eine Stabilisierung in den Fertigungsindustrien hindeuten.[7] Für 2020 ist von einer leichten Abschwächung des BIP-Wachstums auf 0,9% auszugehen, für 2021 wird eine Erholung prognostiziert (+1,1%). Für Deutschland wird 2020 mit einer Wachstumsrate von lediglich 0,6% gerechnet, da die Automobilindustrie das Wachstum mittelfristig weiter belasten dürfte. Für 2021 liegt die Prognose bei 1,1%.[8]

Die schwächelnde Konjunktur spiegelt sich am Arbeitsmarkt wider. Konnte sich die saisonbereinigte Erwerbslosenquote im Euroraum im ersten Halbjahr 2019 noch von 7,8% auf 7,5% verbessern, oszillierte sie nach Eurostat im zweiten Halbjahr zwischen 7,5% und 7,6%. Im November 2019 waren 7,5% der Erwerbsbevölkerung ohne Arbeit. Deutschland wies nach Eurostat mit 3,1% (ILO-Methodik) die niedrigste Arbeitslosenquote im Euroraum auf und erreichte zugleich die höchste Erwerbsquote seit der Wiedervereinigung. Insgesamt verlor das Beschäftigungswachstum jedoch an Dynamik.[9] Auch die Niederlande (3,5%) und Belgien (5,2%) lagen unterhalb des europäischen Durchschnitts, Frankreich mit 8,4% darüber.[10]

Die jährliche Inflationsrate im Euroraum startete mit 1,0% in das zweite Halbjahr, sank im September und Oktober leicht ab und stabilisierte sich im Dezember 2019 bei 1,3%. Damit lag sie 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Vor allem niedrige Energie- und Industriegüterpreise dämpften die Verbraucherpreise. Die jährliche Inflationsrate lag im Dezember 2019 in Deutschland (1,5%), Frankreich (1,6%) und den Niederlanden (2,8%) oberhalb der Teuerungsrate

4 *Eurostat: BIP-Wachstum Q3 2019 vom 5. Dezember 2019*
5 *Destatis: BIP Deutschland Q4 vom 15. Januar 2020*
6 *Destatis: Pressemitteilung vom 15. Januar 2020*
7 *Swiss Life Asset Managers: Perspektiven Konjunktur, Dezember 2019*
8 *Swiss Life Asset Managers: Perspektiven Konjunktur, Januar 2020*
9 *Destatis: Pressemitteilung vom 2. Januar 2020; Destatis Pressemitteilung vom 3. Januar 2020*
10 *Eurostat: Arbeitslosendaten vom 16. Januar 2020*

des Euroraums, Belgien mit 0,9% darunter.[11] Swiss Life Economic Research prognostiziert für die Eurozone für 2020 eine Inflationsrate von 1,2% (Deutschland und Frankreich je 1,3%) und für 2021 von 1,3% (Deutschland und Frankreich je 1,4%). Folglich dürfte das von der EZB avisierte Inflationsziel von „nahe bei, aber unter 2%" außer Reichweite bleiben.[12]

Immobilienmarkt Europa

Europäische Immobilien erfreuten sich 2019 erneut einer starken Nachfrage institutioneller Investoren. Für das Gesamtjahr summierte sich das Transaktionsvolumen nach Berechnungen des Beratungshauses CBRE auf 315 Mrd. EUR – allein auf das vierte Quartal entfielen 37,5% des Volumens, was maßgeblich auf das anhaltende Niedrigzinsumfeld zurückzuführen ist.[13] Dennoch verzeichnete Europa gegenüber dem Vorjahr einen leichten Investitionsrückgang (-2%), der vor allem aus der Zurückhaltung der Investoren am britischen Markt (-19%) resultierte. In Kontinentaleuropa hingegen legte das Transaktionsvolumen um 2% auf 248 Mrd. EUR zu, wobei die einzelnen Märkte sehr unterschiedliche Entwicklungen zeigten: So stieg das Volumen in Irland um 58%, blieb in den Niederladen nahezu konstant (+1%) und schrumpfte in Spanien (-40%).

Mit einem Anteil von knapp einem Viertel am Investitionsvolumen war der deutsche Immobilienmarkt bei den Anlegern am stärksten nachgefragt, gefolgt von Großbritannien (19%) und Frankreich (12%). Unter den Städten setzte sich Paris mit knapp 27 Mrd. EUR Transaktionsvolumen an die Spitze, nicht nur in Europa, sondern global – vor New York und London. Paris profitierte von bedeutenden Investments ausländischer Investoren, u.a. aufgrund der guten ökonomischen Fundamentaldaten.[14] Nach Sektoren differenziert, entfielen 42% aller in Europa getätigten Investitionen auf Büroimmobilien, gefolgt von Wohnimmobilien („Living") mit ca. 17%.[15]

Die Spitzenrenditen waren 2019 an den europäischen Märkten aufgrund des starken Wettbewerbs der Investoren weiter unter Druck. Im vierten Quartal sank die Spitzenrendite im Bürosektor im Schnitt der Hauptimmobilienmärkte um ca. 10 Basispunkt auf 3,9%, wobei einige Märkte wie Amsterdam, Berlin, Frankfurt oder Paris unter der 3-Prozent-Marke lagen. Eine Renditekompression von jeweils 25 Basispunkten wurde zum Jahresende 2019 beispielsweise in Brüssel, Madrid oder Stockholm registriert.[16]

Die hohe Nachfrage der Investoren im Bürosektor wird unterlegt durch die Stärke der Vermietungsmärkte. Mit einem Volumen von 13,9 Mio. m² erreichte der Flächenumsatz in den wichtigsten europäischen Büromärkten 2019 einen neuen Rekordwert. Signifikante Umsatzzuwächse gegenüber dem Vorjahr zeigten Brüssel, Budapest, Den Haag oder Madrid. Mit Blick auf die großen Märkte stieg zwar der Flächenumsatz in Berlin (auf über 1 Mio. m²), ging jedoch in London (-9%) und Paris (-10%) leicht zurück. Die Fertigstellungen haben 2019 nach Angaben von JLL um 10% auf rund 4,3 Mio. m² angezogen, besonders in London, München und Paris. Dass die Leerstandsquote dennoch erneut sank (minus 20 Basispunkte auf 5,5%), unterstreicht den hohen Bedarf an Mietflächen und die geringe Verfügbarkeit von Neubauflächen. Die Spitzenmieten stiegen in diesem Marktumfeld 2019 um rund 4%, womit die Wachstumsdynamik über dem Fünf- (+4%) und Zehnjahresschnitt (+3%) lag, sich jedoch gegenüber dem Vorjahr abschwächte. Sehr deutlich verteuerten sich Büroflächen in Köln und Den Haag mit jeweils rund 10% sowie in Barcelona und Berlin mit einem Wachstum von ca. 9%.[17]

Immobilienmarkt Deutschland

2019 war für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt ein Rekordjahr. Das Transaktionsvolumen legte um 15,6% auf 91,3 Mrd. EUR zu. Von besonderer Dynamik war das vierte Quartal, in dem mit einem Umsatz von 34 Mrd. EUR ein historischer Allzeitwert erreicht wurde. Angesichts niedriger Zinsen und des Signals der EZB, diese auf unbestimmte Zeit auf dem vorherrschenden Niveau zu belassen, erschienen Immobilien als Anlageklasse für private und institutionelle Investoren alternativlos. Gleichzeitig trieb die Produktknappheit die Preise. Über die verschiedenen Nutzungsarten hinweg sanken die Spitzenrenditen um rund 20 Basispunkte.[18]

Unter den Nutzungsarten dominierten Büroimmobilien den

11 Eurostat: Inflationsraten Dezember 2019
12 Swiss Life Asset Managers: Perspektiven Konjunktur, Januar 2020
13 CBRE: European Real Estate Market Snapshot Q4 2019
14 JLL: Global Investment Volumes vom 17. Januar 2020; JLL: Greater Paris Region Office Market Outlook Q4 2019
15 CBRE: European Real Estate Market Snapshot Q4 2019
16 JLL: Key Market Indicators Q4 2019
17 JLL: Europäischer Büromarkt Q4 2019 vom 17. Januar 2019
18 Savills: Bürovermietungsmarkt Deutschland Q4 2019, Januar 2020; Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 6. Januar 2020

Investmentmarkt mit einem Marktanteil von 41%, gefolgt von Wohnimmobilien mit über 20%. Erstere konnten mit einer Steigerung von rund 25% zudem ein signifikantes Jahreswachstum erzielen.[19] Die Spitzenrenditen in den Top 7 lagen zum Jahresende 2019 durchschnittlich bei 2,9%, erneut ein spürbarer Rückgang gegenüber dem Vorjahr (3,1%). Die niedrigsten Renditen wurden für Berlin und München registriert (je 2,6%). In Köln, Düsseldorf und Stuttgart waren zum Jahresende 2019 Spitzen-Ankaufrenditen von 3,0% erzielbar.[20]
Rückenwind gab der Vermietungsmarkt: Der Büroflächenumsatz in den Top 7 überstieg 2019 erneut die Marke von 4 Mio. m² (+1,6% zu 2018) und erreichte damit das historisch zweitbeste Ergebnis.[21] Obwohl die Fertigstellungen mit 1,12 Mio. m² auf den höchsten Wert seit 2010 anzogen, blieb die Flächenverfügbarkeit gering. Die Leerstände waren 2019 erneut rückläufig, die Leerstandsquote sank im Schnitt der Top 7 auf 2,9%. Der Flächenmangel wiederum trieb das Mietwachstum. Die Spitzenmiete legte im Mittel der Top 7 um 5,4% zu.[22] Aufgrund der schwächelnden Konjunktur und leichten Eintrübungen am Arbeitsmarkt einerseits, der geringen Flächenverfügbarkeit andererseits ist für 2020 zwar von einem Umsatzrückgang in den Hauptbüromärkten auszugehen, die Mieten dürften jedoch moderat zulegen.[23]
Der deutsche Wohninvestmentmarkt erzielte im vorangegangenen Jahr, nach 2015, das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten. Das Transaktionsvolumen legte gegenüber dem Vorjahr um 7% auf knapp über 20 Mrd. EUR zu. Hauptursache für den Anstieg sind Preissteigerungen (+8%), während sich die Anzahl gehandelter Wohnungen mit 130.500 Einheiten nicht ausgeweitet hat (-1%).[24] Bezeichnend für das Marktgeschehen war der Angebotsmangel, gerade im Bestand, so dass die Bedeutung von Forward-Deals auf ein Volumen von rund 5,5 Mrd. EUR weiter zunahm (+6%).[25] Neben den klassischen institutionellen Investoren trat der öffentliche Sektor, mit einem Investitionsvolumen von 3,2 Mrd. EUR[26], als Investor am Markt auf. Angesichts der starken Nachfrage setzte sich die Renditekompression fort. Die durchschnittliche Spitzenrendite in den Top 7 sank von 2,7% im Vorjahr auf 2,5% zum Jahresende 2019. Für 2020 ist von einem erneuten Rückgang auszugehen.[27]
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigte sich ambivalent: Zwar brachte 2019 das drittbeste Ergebnis des Jahrzehnts, allerdings reduzierte sich der Marktanteil am gesamten Transaktionsvolumen auf nur 12%. Insgesamt wechselten Einzelhandelsimmobilien im Wert von ca. 10 Mrd. EUR den Besitzer. Es fehlte an großvolumigen Verkäufen, gerade bei Shopping-Centern, worin die aktuelle Skepsis vieler Investoren gegenüber dem Handel zum Ausdruck kommt. Stark nachgefragt blieb hingegen das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt, das als relativ resistent gegen die disruptiven Veränderungen durch den Onlinehandel angesehen wird. Rund 3,8 Mrd. EUR und damit 37,6% des Einzelhandelstransaktionsvolumens wurden in dieses Segment investiert; die Renditen waren entsprechend unter Druck – mittlerweile rentieren Top-Fachmarktzentren bei 4,2 % (2018: 4,5%).[28] Im Gegensatz dazu sind die Renditen für Objekte in den Haupteinkaufslagen und für Shopping Center tendenziell im Aufwärtstrend, worin sich die aktuellen Herausforderungen im stationären Handel, gerade in der Modebranche, und damit verbunden an den Mietmärkten ausdrücken.[29]
Aufgrund des Kapitaldrucks und der Suche nach renditestarken Immobilien kamen neben Büro, Wohnen und Handel weitere Nutzungsarten wie Mischnutzungen, deren Umsatz sich mit 9,34 Mrd. EUR mehr als verdoppelte, in den Fokus der Investoren.[30] Die Verbreiterung des Investmentmarktes unterlegt die Entwicklung im Bereich der Gesundheitsimmobilien. Zwar lag das Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. EUR für das Gesamtjahr 32% unter dem Wert des Rekordjahres 2018, ursächlich hierfür ist jedoch das geringe Angebot, gerade bei Portfolios, und starkes Investoreninteresse. 2019 entfiel ein Anteil von 60% des Investitionsvolumens auf Einzelobjekte. Die Spitzenrenditen für Pflegeheime lagen zum

19 *JLL: Deutscher Investmentmarkt 2019 vom 6. Januar 2020*
20 *BNP Paribas Real Estate: Pressemitteilung vom 6. Januar 2020*
21 *BNP Paribas Real Estate: Pressemitteilung vom 6. Januar 2020*
22 *JLL: Bürovermietungsmarkt Deutschland vom 7. Januar 2020*
23 *JLL: Bürovermietungsmarkt Deutschland vom 7. Januar 2020*
24 *JLL: Deutscher Wohninvestmentmarkt vom 6. Januar 2020*
25 *CBRE: Wohninvestmentmarkt Deutschland vom 7. Januar 2020*
26 *Savills: Investmentmarkt Deutschland 2019, Januar 2020*
27 *Savills; Bürovermietungsmarkt Deutschland Q4 2019, Grafiken & Tabellen, Januar 2020*
28 *JLL: Deutscher Investmentmarkt 2019 vom 6. Januar 2020*
29 *Colliers: Deutscher Investmentmarkt Einzelhandelsimmobilien vom 7. Januar 2020; CBRE: Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2019; JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland Q3 2019*
30 *JLL: Deutscher Investmentmarkt 2019 vom 6. Januar 2020*

Jahresende 2019 bei 4,5% und damit 25 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres.[31]
Für den europäischen wie den deutschen Immobilienmarkt bleiben die Aussichten für 2020 positiv, da die fundamentalen Treiber weiterhin Gültigkeit behalten. Für den Investmentmarkt gilt, dass die Zinsen auf der einen Seite weiterhin niedrig bleiben sollten, gleichzeitig aber in den nächsten fünf Jahren deutsche Staatsanleihen mit einem Volumen von über 800 Mrd. EUR neu angelegt werden müssen.[32] Es ist zu erwarten, dass ein Teil dieses Kapitals in Immobilien investiert werden wird, wodurch für die Renditen aufgrund der Produktknappheit von einem weiteren leichten Rückgang oder einer Seitwärtsbewegung auszugehen ist.[33] Aufgrund der Reife des Marktzyklus ist jedoch zu erwarten, dass das Kapital besonders in liquide Märkte allokiert wird.[34]

Geld- und Kapitalmarkt
Im Berichtszeitraum 01. Juli bis 31. Dezember 2019 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen unverändert bei null Prozent belassen. Die EZB geht davon aus, die Leitzinsen so lange auf diesem Niveau zu halten, bis sich die Inflationsaussichten nahe, aber unter 2 Prozent annähern.[35] Zudem hat die EZB beschlossen, die zwischenzeitlich ausgesetzten Anleihekäufe von 20 Mrd. EUR p.m. ab November 2019 wieder aufzunehmen und die Strafzinsen für Einlagen von Geschäftsbanken um 10 Basispunkte auf -0,5% zu erhöhen.[36] Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen notierten im Berichtzeitraum bei durchschnittlich -0,44%. Die Rendite stieg von -0,32% am 1. Juli 2019 auf -0,19% am 31. Dezember 2019, ging im August 2019 jedoch vorübergehend auf ein Niveau von rund -0,7% zurück.[37]
Auch in den USA lockerte die amerikanische Notenbank Fed die Geldpolitik und senkte den Leitzins im zweiten Halbjahr 2019 zweimal. Damit lag der Leitzins zum Jahresende in einer Spanne zwischen 1,75% und 2,00%. Die Fed begründete dies mit Unsicherheiten im Ausblick auf das US-Wirtschaftswachstum und der globalen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in Europa und China.[38] Die Rendite zehnjähriger US Treasury Bonds lag Ende Jahr bei 1,92% und damit 11 Basispunkte unter dem Wert vom 1. Juli 2019 (2,03%).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	*Kreditvolumen*	*in %*[39]
EUR-Kredite (Inland)	33.671.000,00 EUR	7,5
EUR-Kredite (Ausland)	9.456.000,00 EUR	2,1
Gesamt	43.127.000,00 EUR	9,6

Immobilienfinanzierung
Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 33,7 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 33,7 Mio. mit Rechten Dritter belastet.

Finanzierung von Immobilien-Gesellschaften
Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf EUR 9,5 Mio., daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 9,5 Mio. 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 (Inland)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	78,1 %	0,0 %	78,1 %
EUR-Kredite (Ausland)	21,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	21,9 %
Gesamt	21,9 %	0,0 %	0,0 %	78,1 %	0,0 %	100,0 %

31 CBRE: Gesundheitsimmobilienmarkt vom 9. Januar 2020; Deal Magazin vom 9. Januar 2020
32 JLL: Investmentmarkt Deutschland vom 6. Januar 2020
33 Savills: Investmentmarkt Deutschland 2019
34 PwC: Emerging Trends in Real Estate Europe 2020
35 EZB: Pressebericht vom 12. Dezember 2019
36 EZB: Pressebericht vom 12. September 2019
37 Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond
38 Fed: Transkript zur Pressekonferenz 18. September 2019
39 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.

Das Kreditvolumen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von 21,9% bezieht sich auf eine variable Finanzierung (Euribor-Referenzzinssatzes).
Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

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

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

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

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2019

A. Vermögensgegenstände	*EUR*	*EUR*	*EUR*	*Anteil am Fondsvermögen in %*
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		34.680.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		179.465.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		48.735.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			262.880.000,00	42,77
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		154.584.570,95		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			154.584.570,95	25,15
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		135.130.338,04		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			135.130.338,04	21,98
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.658.099,41		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		32.530.500,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		56.498,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten		20.715.086,86		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		17.144.896,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		3.570.190,86		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		44.865.852,14		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			103.826.037,06	16,89
Summe Vermögensgegenstände			656.420.946,05	106,79

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2019

B. Schulden	*EUR*	*EUR*	*EUR*	*Anteil am Fondsvermögen in %*
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-33.671.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.057.137,01		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.983.456,67		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.009.359,88		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-39.720.953,56	-6,46
II. Rückstellungen			-2.037.668,25	-0,33
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-41.758.621,81	-6,79
C. Fondsvermögen			*614.662.324,24*	*100,00*

umlaufende Anteile (Stück)	59.142.770
Anteilwert (EUR)	10,39

Währungsumrechnungskurse per Stichtag

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019
Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks[40]	Währung	Art des Grundstücks[41]	Art der Nutzung[42]	Projekt- / Bestandsentwicklungs-maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- /Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale[43]
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 69,9%; Ha 30,1%	-	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	9.937 / 0	BM / L / LA / PA / R / 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	B	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995 / 2016	24.626	13.553 / 0	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007 / 2017	6.972	8.263 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	82256	Fürstenfeldbruck, Schöngeisinger 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 29,8%; A 26,3%	-	16.10.17	1988	9.024	12.479 / 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 gesamt[45]											

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

41 E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

42 B = Büro; W = Wohnen; HA = Handel/Gastronomie; K = Kfz; A = Andere

43 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

44 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.

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

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR[44]	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer 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
3,8	0,0	0,0	11.470	199	415	58	1.214 / 12,1	668 / 546	121	940	93
5,1	31,3	0,0	32.880	399	1.838	38	2.955 / 9,0	2.428 / 527	74	2.881	117
0,1	0,0	0,0	7.455	189	378	68	578 / 9,1	477 / 101	56	461	96
18,7	0,0	0,0	15.755	180	720	49	1.602 / 10,2	1.054 / 548	40	1.562	117
8,6	0,4	0,0	40.700	945	2.058	44	3.450 / 8,6	2.798 / 652	173	3.278	114
5,5	0,6	28,4	32.610	780	1.576	58	1.653 / 5,3	1.232 / 420	166	1.186	86
4,7	9,8	0,0	20.675	647	1.270	45	1.653 / 8,1	844 / 809	165	1.309	95
7,5	1,2	0,0	48.735	1.370	2.842	46	3.222 / 6,7	1.842 / 1.380	322	2.497	93
5,8	0,0	49,1	36.950	1.080	2.230	43	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	256	2.059	95
17,2	0,0	39,5	8.850	181	416	58	717 / 9,0	492 / 225	72	532	89
7,0	0,0	40,6	6.800	151	285	57	593 / 9,1	402 / 191	59	440	89
											262.880.000,00

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks[46]	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks[47]	Art der Nutzung[48]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- /Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	G	B 64,0%; Ha 28,5%	-	29.11.19	2003 / 2016	7.678	16.736 / 0
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00%	nein	EUR	G	-	-	30.07.18	1993 / 2013	1.086	7.635 / 0
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00%	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.415 / 0
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00%	ja	EUR	G	Ha 74,9%; B 25,1%	-	28.05.19	1800	203	1.050 / 0
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	G	Ha 73,3%; B 26,7%	-	28.05.19	1800 / 2011	150	782 / 0
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1960 / 2012	287	1.370 / 0
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.793 / 0

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt[51]

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig[52]

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

47 E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

48 B = Büro; W = Wohnen; HA = Handel/Gastronomie; K = Kfz; A = Andere

49 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

50 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.

51 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).

52 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.

Ausstattungsmerkmale[49]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes[50]	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer 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
B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ	6,7	9,4	0,0	52.700	233	2.894	54	0 / 0,0	0 / 0	0	0	-
B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ	0,0	0,0	24,2	39.000	970	1.940	49	1.664 / 4,5	1.255 / 409	182	1.415	102
B / FW / K / L / R / RO / SZ	5,4	7,9	0,0	18.950	170	1.010	61	0 / 0,0	0 / 0	0	0	-
BM / L	4,9	0,0	0,0	17.050	306	609	53	791 / 4,9	708 / 83	46	745	112
DO / K / L	4,3	0,0	0,0	13.375	221	445	55	651 / 4,9	580 / 71	38	613	112
BM / DO / G / K / L / PA / R	6,5	0,0	0,0	17.400	316	635	50	853 / 4,9	764 / 89	50	803	112
B / BM / DO / K / L / SZ	6,3	0,0	0,0	27.500	467	934	60	1.258 / 4,9	1.134 / 124	74	1.185	112
											185.975.000,00	
											185.975.000,00	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019
Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks[53]	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS GmbH & Co. KG	C7o TPA Steuerberatung GmbH; Wiedner Gürtel 13; Turm 24	100,00%	EUR	29.11.19	54.014
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	99,999%	EUR	30.07.18	32.192
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	REC Finland 1 Oy	c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A	100,00%	EUR	11.10.19	18.847
			SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 15, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	24.05.19	49.531
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers, France, 15, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	24.05.19	s. o.
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers, France, 15, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	24.05.19	s. o.
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers, France, 15, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	24.05.19	s. o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers, France, 15, 75001 Paris, Frankreich	100,00%	EUR	24.05.19	s. o.
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt[54]								

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

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

Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
4.000	-	-	-	1.361/ 2,5	422/ 939	23	1.338	118
29.253	-	-	-	463/ 1,4	0/ 463	46	393	102
2.500	-	-	-	966/ 5,1	375/ 591	24	942	117
45.704	-	-	-	961/ 1,9	0/ 961	64	897	112
21.697	-	-	-	-	-	-	-	-
s. o.	-	-	-	s.o.	s.o.	s.o.	-	-
s. o.	-	-	-	s.o.	s.o.	s.o.	-	-
s. o.	-	-	-	s.o.	s.o.	s.o.	-	-

154.584.570,95

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2019

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			*Übergang von Nutzen und Lasten*
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

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

Lage des Grundstücks			*Übergang von Nutzen und Lasten*
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

Immobilien-Gesellschaft	*Gründungs-/Erwerbsdatum*
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 C/o 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 31. Dezember 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	*Verkäufe Stück in Tausend*	*Bestand Stück in Tausend*	*Kurswert EUR (Kurs per 31.12.2019)*	*Anteil am Fondsvermögen in %*
I. Bankguthaben				135.130.338,04	21,98
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 135,1 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind EUR 27 Mio. als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	*EUR*	*EUR*	*EUR*	*Anteil am Fonds-vermögen in %*
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			5.658.099,41	0,92
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		3.898.321,22		
davon Mietforderungen		1.758.151,44		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			32.530.500,00	5,29
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			56.498,65	0,01
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			20.715.086,86	3,37
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		17.144.896,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		3.570.190,86		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			44.865.852,14	7,30
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-33.671.000,00	-5,48
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.057.137,01	-0,17
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-3.983.456,67	-0,65
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-1.009.359,88	-0,16
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-2.037.668,25	-0,33
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			614.662.324,24	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (EUR 5,7 Mio.) enthalten Mietforderungen (EUR 1,8 Mio.), umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 3,9 Mio.) sowie in geringem Umfang Forderungen an die Immobilienverwalter.
Der Posten Zinsansprüche beinhaltet in geringem Umfang Zinsforderungen aus Liquiditätsanlagen und Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften.
Der Posten Anschaffungsnebenkosten beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 24,0 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 3,3 Mio.).
Die Anderen sonstigen Vermögensgegenstände (EUR 44,9 Mio.) enthalten Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (EUR 42,4 Mio.) für die Objekte Neu-Wulmstorf (EUR 40,2 Mio.), Berlin, Spießweg (EUR 0,7 Mio.), und Wolfsburg, Steimker Gärten (EUR 1,4 Mio.). Weiterhin sind Forderungen aus dem Kauf von Immobilien-Gesellschaften (EUR 2,1 Mio.), Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus Verwaltungsvergütung (EUR 0,1 Mio.), Forderungen aus Umsatzsteuervorauszahlung gegenüber dem zuständigen Finanzamt in Finnland (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Forderungen gegen das Finanzamt und gegen die Verwahrstelle enthalten.
Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.
Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben beinhalten Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten für die bereits übergegangenen Objekte in Helsinki, Finnland und in Berlin, Seehofstr. 12 (EUR 1,0 Mio.).
Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung beinhalten im Voraus erhaltene Mieten (EUR 0,2 Mio.), Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 3,7 Mio.), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 0,1 Mio.) und in geringem Umfang aus der Liegenschaftsverwaltung.
Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (EUR 0,1 Mio.), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Kapitalertragsteuer (EUR 0,4 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Bereitstellungszinsen.
Die Rückstellungen (EUR 2,0 Mio.) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 0,6 Mio.), Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (EUR 0,6 Mio.), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 0,6 Mio.), Rückstellungen für nicht abziehbare Vorsteuer (EUR 0,1 Mio.), Rückstellungen für Verwahrstellenvergütung (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungskosten, für Sachverständige, für Veröffentlichungskosten, für Steuerberatungskosten und für latente Steuern.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Jahresmietertrag Büro	64,0	87,5	33,6	80,9	70,1	100,0	50,9
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	28,5	0,0	42,8	0,0	29,9	0,0	32,3
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0	3,1
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,0	1,9	9,9	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	5,1	0,0	0,0	0,0	3,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,4
Jahresmietertrag Stellplatz	6,8	12,5	4,0	5,5	0,0	0,0	4,6
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	6,6	3,8	0,0	0,0	4,0

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Leerstand Büro	8,8	0,0	3,5	4,8	0,0	0,0	3,4
Leerstand Handel / Gastronomie	0,3	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,0	0,2	2,4	0,0	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,2	0,3	0,0	0,0	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,1
Vermietungsquote	90,6	100,0	94,9	92,1	100,0	100,0	95,4

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
unbefristet	15,8	0,0	5,9	15,2	1,8	0,0	6,3
2019	0,0	0,0	0,0	14,1	0,0	0,0	0,6
2020	4,2	0,0	0,5	18,6	3,1	0,0	2,1
2021	2,7	0,0	7,7	0,0	6,0	0,0	5,5
2022	2,0	0,0	14,9	8,3	0,0	0,0	9,3
2023	5,9	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	3,3
2024	1,9	0,0	16,2	0,0	7,2	0,0	10,5
2025	10,7	0,0	0,6	0,0	12,4	0,0	3,2
2026	20,7	0,0	4,6	0,0	69,5	45,6	15,4
2027	6,0	100,0	10,9	0,0	0,0	0,0	16,3
2028	17,3	0,0	5,1	0,0	0,0	0,0	5,1
2029 +	12,8	0,0	29,1	43,9	0,0	54,4	22,2

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.12.2019 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

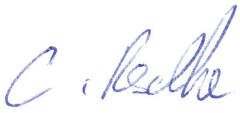
Anteilwert	10,39 EUR
Umlaufende Anteile	59.142.770

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 externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobilien-Gesellschaften werden mit dem aktuellen Verkehrswert, gemäß der monatlichen Vermögensaufstellung, angesetzt und einmal jährlich durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet.
Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die 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.
Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.
Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.
Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.
Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abgeschrieben.
Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Heusenstamm, im Februar 2020

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer **Carmen Reschke**

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung

Dr. Bernd Wieberneit, Rechtsanwalt (ausgeschieden zum 13.09.2019)

Dr. Christine Bernhofer, Kauffrau

Carmen Reschke (eingetreten am 12.09.2019)

Aufsichtsrat

Stefan Mächler Vorsitzender	Swiss Life AG
Dr. Tina Störmer	Vorsitzende der Geschäftsführung Swiss Life Deutschland
Jan Bettink	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied
Hermann Inglin	Swiss Life AG
Robin van Berkel	Swiss Life AG

Externe Bewerter für Immobilien

Michael Buschmann (Einzelperson)

L+P Immobilienbewertungs GmbH (vormals L+P Dienstleistungs GmbH)

Tobias Gilich (Einzelperson)

Colliers International Valuation GmbH

Detlev Brauweiler (Einzelperson)

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger (Einzelperson)

Reinhard Möller (Einzelperson)

Peter Jagel (Einzelperson)

W&P Immobilienberatung GmbH

Jana Wegner - Möhrle Happ Luther (WP)

Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Jahnstraße 54-64
63150 Heusenstamm
Tel. +49 6104 6487 123
Fax +49 6104 6487 499

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