



SwissLife
Asset Managers

Der Immobilienfonds der 5. Generation

Jahresbericht 2017

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

Der Immobilienfonds der 5. Generation

Jahresbericht 2017

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



Inhalt



8	Herkunft Die Generationen-Geschichte der Offenen Immobilienfonds
12	Der Beginn Die Zeit ist reif für etwas Neues
16	Eine Generation weiter Eine langfristig solide Basis neu gedacht
22	Nachgefragt Der Fondsmanager im Interview
24	Ortskundig Das Startportfolio des Living + Working
36	Ausblick
38	Die Menschen hinter dem Fonds
40	Über die Initiatoren des Fonds
41	Pflichtpublikation

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, Sehr geehrter Anleger,

am 30.06.2017 endete das erste Geschäftsjahr unseres neuen offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. In den gut sechs Monaten seit der Fondsaufgabe am 22.12.2016 wurden im Laufe dieses Rumpf-Geschäftsjahres bis zum 30.06.2017 insgesamt sechs Immobilien mit Verkehrswerten von rund 103,0 Mio. Euro für den Fonds angekauft. Davon sind bis zum Berichtsstichtag bereits drei Immobilien mit Verkehrswerten von rund 45,5 Mio. Euro auf den Fonds übergegangen. Bis Ende August 2017 wurden bereits vier weitere Immobilien mit Verkehrswerten von insgesamt rd. 100,2 Mio. Euro notariell beurkundet. Somit konnten in weniger als 12 Monaten seit Fondsaufgabe insgesamt 10 Immobilien mit einem Gesamt-Verkehrswert von rd. 203 Mio. Euro erworben werden. Der Plan, im Startjahr des Fonds ein diversifiziertes Startportfolio aufzubauen, wurde damit vorzeitig umgesetzt.

Die Umsetzung der Allokationsstrategie „Living and Working“ mit den vier Nutzungsarten Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel hatte dabei oberste Priorität. Die Ankäufe erfolgten auf Basis der erweiterten ABBA-Strategie des Fonds. Danach kommen zum Beispiel in Deutschland – abhängig von der Qualität und Nutzungsart der Immobilie – eben nicht nur die Top 7-Standorte der Republik, sondern auch kleinere Städte als Investitionsstandorte in Frage.

Bereits bei den ersten Ankäufen wurde, neben dem Ziel einer ausgewogenen Diversifizierung nach Nutzungsarten, auch dem Ziel einer europäisch ausgerichteten Allokation des Fonds Rechnung getragen. Bei zwei der bereits auf den Fonds übergegangenen Immobilien handelt es sich um hochwertige Büroimmobilien in Amsterdam/Niederlande.

Allen Ankäufen liegt ein umfangreicher Investmentprozess zu Grunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk gilt hierbei zum Beispiel bei Bestandsobjekten der Immobilienqualität, der Vermietbarkeit des Objektes an sich und der aktuellen Vermietungssituation. Bei Neubauprojekten wurden ausschließlich „Forward Purchase“-Strukturen abgeschlossen, bei denen der Kaufpreis für die Immobilie erst fällig wird, wenn der Neubau tatsächlich und vertragsgerecht (einschließlich etwaiger Vermietungsleistungen) erstellt wurde. Möglich war dies zum einen durch die Zusage unserer Konzernmutter Swiss Life, insgesamt 200 Millionen Euro langfristig in diesen Fonds zu investieren. Zum anderen gelang es uns, über unsere Schwestergesellschaft CORPUS SIREO Real Estate, die passenden Immobilien für den angestrebten Nutzungsmix zügig zu identifizieren und in der gewünschten Qualität zu erwerben.

Unser Marketing hat während dieses Rumpf-Geschäftsjahres insbesondere an der Aufsetzung der entsprechenden Vertriebsstrukturen, der Anbindung der erforderlichen Abwicklungsplattformen und der Erstellung eines informativen, ansprechenden und gleichzeitig leistungsfähigen Internetauftritts gearbeitet. Das vertriebsseitige Interesse an dem Produkt ist sehr hoch. Die innovative Zielallokation, mit einem hohen Wohn- und Gesundheits-Anteil neben den sonst üblichen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel, zeigt Wirkung. Die Attraktivität unseres Produktes überzeugt. Die erfolgten Ankäufe zeigen zudem die Leistungsfähigkeit unserer Organisation und die Präzision bei der Einhaltung der gesteckten Ziele. Wir freuen uns daher, dass bis zum Jahresende 2017 noch weitere Vertriebspartner den Endkundenvertrieb starten bzw. mit der Produktprüfung für einen Vertriebsstart 2018 begonnen haben. Die Ausschüttung für das Rumpfgeschäftsjahr 2016/2017 basiert im Wesentlichen auf den Mieterträgen der Münchener Fondsimmoblie, die Ende März 2017 auf den Fonds übergegangen ist. Die beiden Amsterdamer Fondsimmobliien sind erst Ende Juni 2017 auf den Fonds übergegangen und konnten daher das Ausschüttungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres nur geringfügig beeinflussen.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 22. Dezember 2016 (Datum der Fondsauflage) bis zum 30. Juni 2017.

Mit freundlichen Grüßen,

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Christine Bernhofer
Geschäftsführerin



Bernd Wieberneit
Geschäftsführer

Herkunft

*Die Generationen-Geschichte
der Offenen Immobilienfonds*





Offene Immobilienfonds – bewährt, solide, langfristig

Offene Immobilienfonds gewinnen als besondere Form der Sachwertanlage zunehmend an Attraktivität: Zum einen aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus, zum anderen aufgrund ihrer im Vergleich zu anderen risikoarmen Anlageformen spürbar höheren Renditechancen bei gleichzeitig hoher Stabilität.

Für mittelfristig denkende Anleger sind bei der Wahl ihres Investments vor allem zwei Faktoren entscheidend: eine anhaltende Stabilität und eine vernünftige Rendite. Vor diesem Hintergrund ist ein offener Immobilienfonds ein attraktives Anlagevehikel.

Das Produkt „Offener Immobilienfonds“ wurde bereits in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts in der Schweiz erfunden.

Offene Immobilienfonds sind bei Anlegern beliebt

Von 2010 bis 2015 verzeichneten Offene Immobilienfonds Mittelzuflüsse in Höhe von über 14 Milliarden Euro. Diese enorme Zahl kommt nicht von ungefähr, denn Anleger schätzen vor allem die geringen Wertschwankungen in unsicheren Zeiten. Und im letzten Jahr 2016 stieg der durch-

schnittliche Mittelzufluss noch einmal deutlich an: Mit über vier Milliarden Euro wurde der höchste Wert seit 2007 markiert. Offene Immobilienfonds gehören ohne Zweifel zu den favorisierten Anlagealternativen im aktuellen Niedrigzinsumfeld – und das hat vielfältige solide Gründe:

Zum einen übertreffen die Renditen der Offenen Immobilienfonds viele sicherheitsorientierte Anlagealternativen. Zudem gelten sie spätestens seit der letzten großen Reform der Anlageart im Jahr 2013 als „sicherer Hafen“. Und auch der Sachwertvorteil zählt: Man kann sein investiertes Geld „anfassen“ – Immobilien sind real. Hinzu kommt der eingebaute Inflationsschutz. Denn die Mietverträge der Fondsimmobilien sind in der Regel mit einer automatischen Mieterhöhungsklausel im Rahmen der Inflationsquote ausgestattet.

Gesamtanlagevolumen aller Offenen Immobilienfonds in Deutschland in Euro (Abbildung)

Bereits seit 1938 können Anleger in Offene Immobilienfonds investieren, ab 1959 auch in Deutschland. Insbesondere seit dem Start der 3. Generation haben Anleger verstärkt in diese langfristige und solide Assetklasse investiert.

1

1938

1 Die Schweiz macht's vor.

Die Geschichte der Offenen Immobilienfonds begann in der Schweiz. Schon 1938 wurde dort der erste Fonds seiner Gattung aufgelegt. 1959 gab es den ersten Offenen Immobilienfonds in Deutschland, in den 1960er Jahren kamen weitere Fonds hinzu. Alle Fonds dieser ersten Generation investierten ausschließlich in Geschäftshäuser, einige wenige in Wohnungen, und dies auch nur in Deutschland. Die Investitionsvolumina lagen jedoch nur selten über fünf Millionen Euro (umgerechnet) je Immobilie.

2

1970

2 Investmentfondssparen wird attraktiver – und mit ihnen Offene Immobilienfonds.

In den 1970er Jahren wuchs die Anzahl der Fonds weiter, auch weil zuvor ein gesicherter rechtlicher Rahmen eingeführt wurde. Mit dem Einbezug in die vermögenswirksamen Leistungen erlebte das Investmentfondssparen einen enormen Auftrieb. Davon konnten auch die Offenen Immobilienfonds profitieren. Dank der größeren Mittelzuflüsse konnten die Fonds der nunmehr zweiten Generation jetzt auch in größere Bürogebäude investieren.

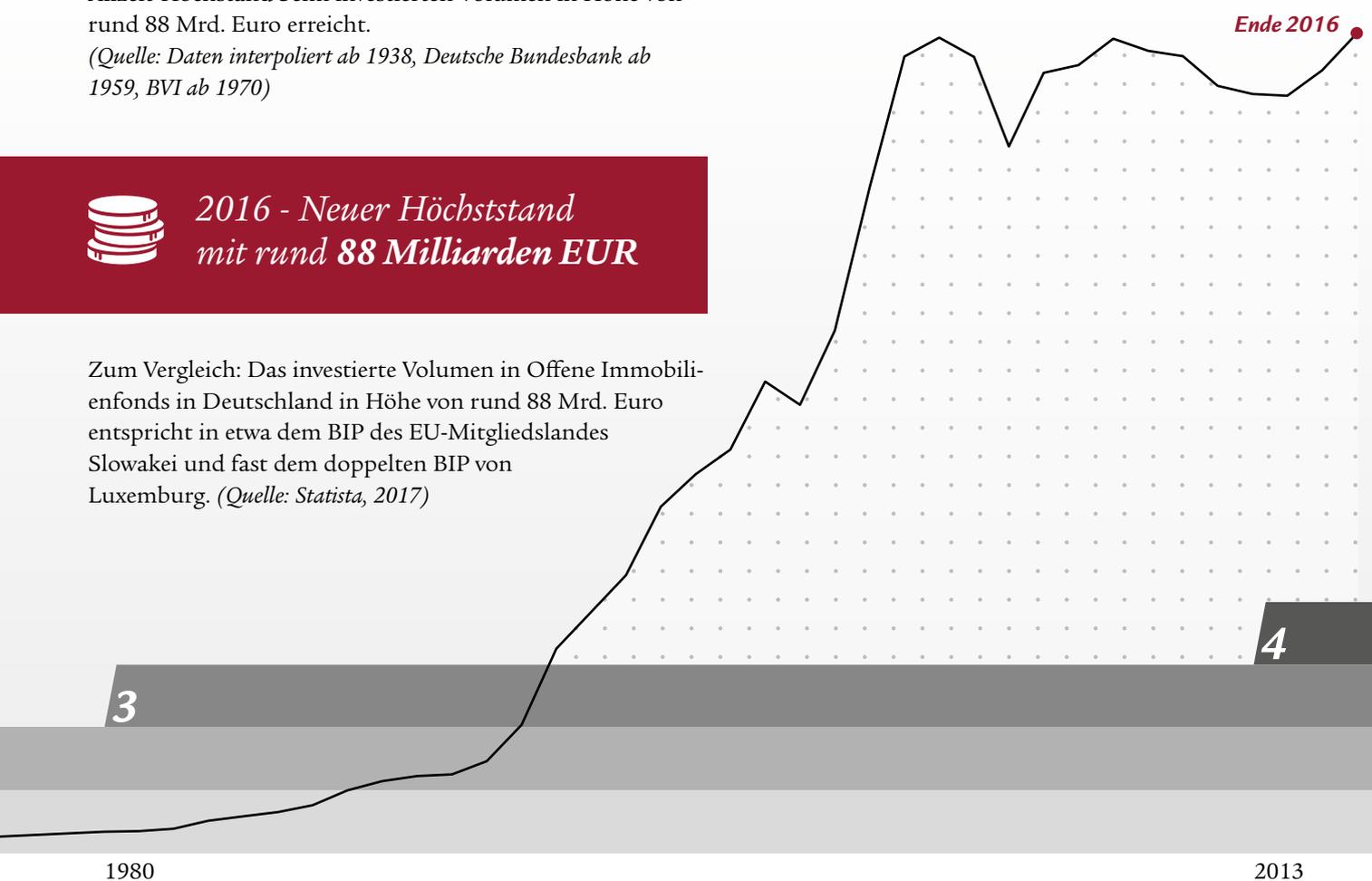
Zum Ende des Jahres 2016 ist somit folgerichtig ein neuer Allzeit-Hochstand beim investierten Volumen in Höhe von rund 88 Mrd. Euro erreicht.

(Quelle: Daten interpoliert ab 1938, Deutsche Bundesbank ab 1959, BVI ab 1970)



2016 - Neuer Höchststand
mit rund 88 Milliarden EUR

Zum Vergleich: Das investierte Volumen in Offene Immobilienfonds in Deutschland in Höhe von rund 88 Mrd. Euro entspricht in etwa dem BIP des EU-Mitgliedslandes Slowakei und fast dem doppelten BIP von Luxemburg. (Quelle: Statista, 2017)



3 Das Ausland wird erobert.

Die nächste Evolutionsstufe kam im Laufe der 1980er Jahre. Man begann nun, auch im Ausland zu investieren. Zudem wurden die investierten Nutzungsarten um große Shopping-Center erweitert. Das Fondsvolumen der Branche lag 1990 bei umgerechnet rund 8,4 Milliarden Euro; 2010 – also nur 20 Jahre später – betrug es bereits 85,7 Milliarden Euro.

4 Neues Recht: Strengere Halte- und Kündigungsfristen.

Die vierte Generation der Offenen Immobilienfonds startete mit den Regelungen des neuen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) im Jahr 2013. Aus ihr gingen jedoch nur wenige neue Fonds und keine nennenswerte neue Anlagestrategie hervor.



Der Beginn

Die Zeit ist reif für etwas Neues



Die Chancen des Wandels nutzen

Was ganz allgemein für die Wirtschaft gilt, gilt auch für den Finanz- und Anlagemarkt.

Die Zeiten, in denen es attraktive Zinsen fürs Fest- oder Tagesgeldkonto gab, sind lange passé. Anleger – auch private – beziehen mehr und mehr auch Immobilien in ihre Überlegungen mit ein – günstige Voraussetzungen für Anlagegesellschaften, wenn sie ihrer Zielgruppe attraktive Angebote machen können. Zeit für etwas Neues? Es wäre eine einigermaßen sichere Bank, ganz allgemein auf Immobilien zu setzen. Aber zum einen machen das viele – was zu einer Verknappung am Markt führt – und zum anderen ist das weder besonders innovativ noch weitsichtig. Wenn also schon Immobilien – warum dann nicht mit einem eindeutigen Fokus, der aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen berücksichtigt? Um nicht nur das Ziel der Anleger nach einer attraktiven Rendite zu erfüllen, sondern gleichzeitig dafür zu sorgen, dass das Leben mit und in Immobilien im Alltag angenehmer wird. Um Menschen in verschiedenen Situationen sprichwörtlich den Raum zu geben, in dem sie sich wohlfühlen. Menschen im Alter ebenso wie Menschen, die berufstätig sind. Beim Einkaufen, beim Arbeiten, beim Wohnen.



*Das ist die Ausgangsidee für den
Swiss Life Living + Working.*

Gründung der KVG

Basierend auf dieser Idee gründet Swiss Life Asset Managers zunächst eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), um das Fundament zu legen für entsprechende Aktivitäten im deutschen Markt für Immobilienfonds. Im Dezember 2016 ist es so weit: Der Schweizer Vermögensverwalter erhält die Genehmigung zum Geschäftsbetrieb für die neu gegründete Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH von der deutschen Finanzaufsicht BaFin. Mit der zugelassenen Swiss Life KVG in Deutschland ist der Schweizer Vermögensverwalter nun in der Lage, offene und geschlossene Immobilien-Investmentvermögen nach deutschem Recht für institutionelle Investoren aufzulegen. Darüber hinaus in der Planung: ein attraktiver Immobilien-Publikums-AIF für Privatanleger. Unterstützung erhält Swiss Life dabei von CORPUS SIREO Real Estate. Dieses deutsche Immobilien-Spezialfonds- und Asset-Management-Haus wird im Jahr 2014 von Swiss Life Asset Managers vollständig erworben – als Grundlage für den Ausbau seines Marktauftritts.

Fondauflegung

22. Dezember 2016: Swiss Life Asset Managers legt über ihre Tochtergesellschaft Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Swiss Life KVG) den Offenen Immobilien-Publikumsfonds «Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working» nach deutschem Recht auf. Die Muttergesellschaft Swiss Life investiert als starker Ankerinvestor selbst 200 Millionen Euro dauerhaftes Kapital. Der Investmentfonds geht

November 2016
Gründung der KVG

Dezember 2016
Fondauflegung

mit der Kurzbezeichnung «Swiss Life Living + Working» an den Markt und wendet sich an deutsche Privatanleger. Investiert wird in deutsche und europäische Immobilien, wobei der Anlagefokus dem Fondsnamen entspricht: Vor allem die Immobiliensegmente Wohnen und Gesundheit (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working) stehen im Vordergrund. Dabei möchte das Fonds-Management mittelfristig ein Immobilien-Ziel-Portfolio mit Wohn- und Gesundheitsimmobilien (u. a. Seniorenresidenzen, Pflegeheime, Ärztehäuser etc.) sowie Büro- und Einzelhandelsimmobilien aufbauen.

KVG stellt Führungsteam vor

Das Führungs-Team der zum Jahresende 2016 gegründeten Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Swiss Life KVG), Heusenstamm ist komplett. Das Unternehmen wird von Christine Bernhofer geleitet. Klaus Speitmann zeichnet als Executive Director für den Vertrieb verantwortlich. Fondsmanager ist Walter Seul.

Erster Immobilienankauf

Swiss Life Asset Managers erwirbt die erste Immobilie für den Offenen Immobilienpublikumsfonds. Das Büro- und Gewerbeobjekt ATROS befindet sich in der Lindberghstraße 3, im Münchner Stadtteil Schwabing. Verkäufer ist die ebenfalls in der bayerischen Landeshauptstadt ansässige Hammer AG. Die Immobilie ist langfristig an namhafte Unternehmen aus der Automobilbranche vermietet. Das Investitionsvolumen beträgt rund 31 Millionen Euro.

Das ATROS umfasst rund 8.000 Quadratmeter Mietfläche, etwa 100 Pkw-Stellplätze sowie Grünanlagen. Das Gebäude wurde 2008 erbaut und 2016 revitalisiert. Ursprünglich für einen Alleinmieter entworfen, ist die Immobilie nach ihrer Neupositionierung und dem Umbau – mit ihren Büro- und Technikflächen sowie Show Rooms – für mehrere Mieter nutzbar.

Mit einer Rendite, die deutlich über der von reinen Bürogebäuden im Innenstadtbereich liegt, gelingt der erfolgreiche Auftakt für den neuen Fonds.

Vertriebsstart geplant

Die Swiss Life startet mit dem Vertrieb des Swiss Life Living + Working für Privatanleger. Der Fonds strebt eine Wertentwicklung von über 2,5 Prozent an (nach BVI-Methode).

Insgesamt sechs Immobilien werden mit Unterstützung von CORPUS SIREO Real Estate bereits für den Fonds gesichert: Neben dem ATROS in München sind dies zwei Objekte in der Innenstadt von Amsterdam (Büro), ein Wohngebäude in Berlin, eine Wohnbau-Quartiersentwicklung in Wolfsburg sowie ein Nahversorgungszentrum in Fürstfeldbruck. Das derzeitige Investitionsvolumen liegt bei etwa 103 Millionen Euro.

März 2017

Führungsteam komplett

Mai 2017

Erster Immobilienankauf

Juli 2017

Vertriebsstart geplant





Eine Generation weiter

Eine langfristig solide Basis neu gedacht

Living + Working

Der Fonds der 5. Generation

Die Offenen Immobilienfonds haben sich im Publikumsfondsbereich in den letzten zehn Jahren, abgesehen von den neuen gesetzlichen Regelungen des KAGB, nur wenig weiterentwickelt – bis dato. Denn im Dezember 2016 legte Swiss Life Asset Managers den ersten Offenen Immobilienfonds der neuen Generation auf – den «Swiss Life Living + Working». Er unterscheidet sich von seinen Vorgängern der ersten bis vierten Generation vor allem durch seine neuartige Anlagestrategie mit Blick auf die Nutzungsarten und die geografische Durchdringung. Zudem ist er perfekt in Zeiten von Megatrends wie Urbanisierung und demografischem Wandel.

Leben und Arbeiten: Die richtige Balance

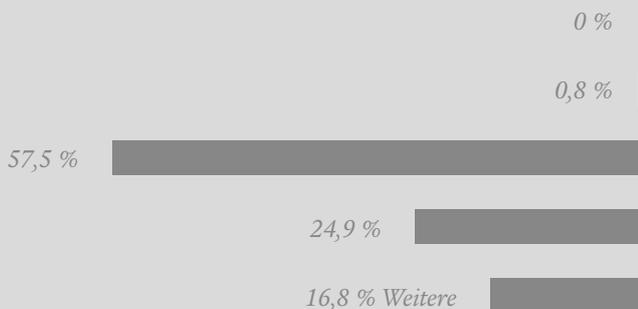
Living + Working: Leben und Arbeiten spielt sich vorwiegend in Gebäuden ab – daher die naheliegende Namensgebung. Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf die Immobiliensegmente Gesundheit und Wohnen (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working). Dabei möchte das Fonds-Management mittelfristig ein Immobilien-Ziel-Portfolio mit Gesundheits- und Wohnimmobilien sowie Büro- und Einzel-

handelsimmobilien aufbauen. Mit dieser Aufteilung nach Nutzungsklassen hebt sich der Living + Working von der Masse der offenen Immobilien-Publikumsfonds ab. Denn die unterschiedlichen Immobilienarten sind im Living + Working ungefähr gleich stark beteiligt. Das senkt die Risiken, sich von einem Immobiliensegment abhängig zu machen.

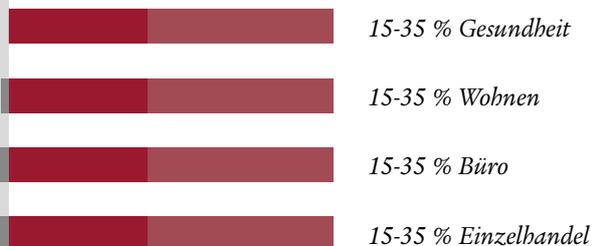
Alleinstellungsmerkmal: Gesundheit und Wohnen

In Abgrenzung zu bestehenden Fonds investiert der Swiss Life Living + Working nicht nur in Gewerbeimmobilien, sondern ausgewogen nach verschiedenen Nutzungsarten: 50 % des Portfolios entfallen auf Wohn- und Gesundheitsimmobilien (u. a. Arzt Häuser, Pflegeheime, Senioren-Residenzen). Damit geht der Fonds auf die durch den Megatrend Demografie ausgelöste hohe Nachfrage in diesen Segmenten ein. Die übrigen 50 % werden klassisch in Büro- und Einzelhandelsimmobilien investiert. Eine aktuelle Auswertung des Fondsverbands BVI zeigt die im Vergleich unausgewogene Struktur der Altfonds: Dort machen Büro- und Einzelhandelsimmobilien fast 90 % des Bestands aus (inkl. Pkw-Stellplätze).

Nutzungsarten der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Geplante Zielallokation des Living + Working



Profi-Anlagestrategie: Jetzt für Privatanleger verfügbar

Wohnimmobilien und der Trend hin zu den boomenden Gesundheitsimmobilien werden schon seit einigen Jahren erfolgreich in Form von Spezialfonds aufgegriffen – allerdings ausschließlich für institutionelle Anleger. Der deutsche

Quelle: BVI (Stichtag 31.03.2017)

Datenbezug: Netto-Soll-Mietertrag 4.132.996 €

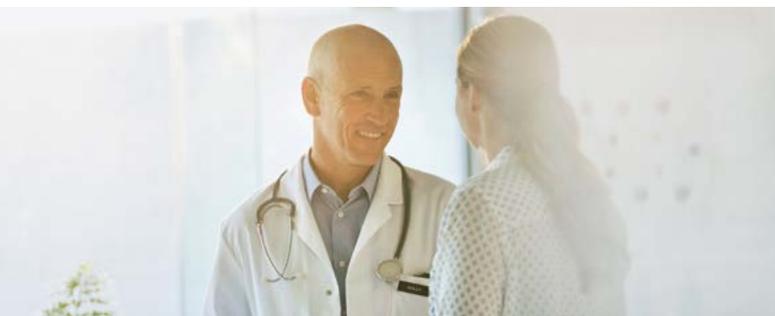
Die Zahlen repräsentieren 89 % des Vermögens aller Offenen Immobilienfonds

Marktführer im Segment der Gesundheitsimmobilien ist die ebenfalls zu Swiss Life Asset Managers gehörende CORPUS SIREO Real Estate. Das Unternehmen mit seinen 11 bundesweiten Standorten unterstützt den Fonds und trägt dazu bei, dass mit dem Swiss Life Living + Working eine bewährte Großanleger-Strategie erstmals auch für Privatanleger verfügbar wird.

Breite Streuung und Nutzung von Megatrends

Der Fonds strebt den Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios mit Fokus auf Immobilien der Nutzungsarten Gesundheit und Wohnen (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working) an und partizipiert dabei an den Megatrends Urbanisierung und demografischer Wandel.

«Der Living + Working passt perfekt in die Zeiten von Megatrends wie Urbanisierung und demografischem Wandel.»



Gesundheit

Der demografische Wandel als Investitionschance in wirtschaftlich starken Regionen.



Büro

Investitionen in individuelle und zeitgemäße Büro-Konzepte in attraktiven Städten.



Wohnen

Potenziale des Megatrends Urbanisierung in Zuzugsregionen nutzen.



Einzelhandel

Fokus auf regional dominierende Nahversorgungs- und Fachmarktzentren.

Die Strategie für die nächste Generation

Potenziale identifizieren und Chancen nutzen

Geografisch sind als Zielmärkte alle EWR-Staaten und die Schweiz vorgesehen. Die Akquise hat mit einer Büroimmobilie in München gestartet. Die Suche nach weiteren geeigneten Fondsobjekten in Deutschland und dem europäischen Ausland geht parallel weiter. Dabei investiert der Living + Working in nachhaltige, energieeffiziente Immobilien, die auf lange Zeit für Rentabilität sorgen. Dafür achtet das Fondsmanagement nicht nur auf eine langfristige Vermietung der Immobilien, sondern auch auf gute Nachvermietungschancen, eine hohe Mieterbindung und natürlich geringe Betriebskosten. Auch hinsichtlich der Lage der Immobilien grenzt sich der Living + Working von anderen Offenen Immobilienfonds ab und setzt auf einen neuen Investitionsansatz. Da die Kaufpreise für Neuinvestitionen speziell in den Segmenten Büro und Einzelhandel in den A-Lagen der A-Städte aufgrund des großen Wettbewerbs sehr hoch und die Renditen damit niedrig sind, ist eine weitsichtigere Herangehensweise gefragt.

ABBA-Strategie

Im Hinblick auf die Lagenauswahl geht der Living + Working neue Wege und setzt z. B. bei Büroinvestments auf die sogenannte ABBA-Strategie: A-Lagen von B-Städten und B-Lagen von A-Städten. Wohninvestitionen hingegen erfolgen insbesondere in prosperierenden Regionen mit einem Zuwanderungsüberschuss. Das müssen aber nicht immer gleichzeitig A- oder B-Städte sein. Bei Gesundheitsimmobilien kommen – u. a. in Abhängigkeit von der Versorgungslage vor Ort – durchaus auch Randlagen in Frage. Im Segment Einzelhandel liegt der Fokus zur Zeit auf „Nahversorgung“. Hier zählen insbesondere die aktuelle und zukünftige Konkurrenzsituation sowie das Einzugsgebiet zu den wesentlichen Auswahlkriterien. Damit kommen in diesem Segment grundsätzlich auch ländliche Gebiete als Investitionsstandort in Frage. Durch die segmentbezogenen Anlagestrategien werden die angestrebten Risiko/Renditeprofile der unterschiedlichen Asset-Klassen realisiert, so dass das Portfolio insgesamt stabile Erträge und nachhaltige Werte für vorwiegend sicherheitsorientierte Immobilien-Anleger liefern kann.

Dieses Vorgehen ist zwar aufwendiger, da es viel Know-how und schnellen Marktzugang voraussetzt – es verspricht jedoch weitaus bessere Renditechancen.

Länderspezifisch investiert der Fonds europaweit in solide und attraktive Regionen, wobei Deutschland in der Aufbau-phase im Fokus steht. Mithilfe der (erweiterten) ABBA-Strategie wächst die Reichweite bei den Zielimmobilien enorm.

Big 77

Statt sich zum Beispiel in Deutschland ausschließlich auf die wettbewerbsintensiven „Big 7“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) zu konzentrieren, investiert der Living + Working in den „Big 77“, also in Städten Deutschlands ab 100.000 Einwohnern. Hinzu kommen dann noch ausgewählte Kommunen mit speziellen Merkmalen, insbesondere im Bereich Einzelhandel, Wohnen und Healthcare sowie typische Studentenstädte. Der Fonds beschränkt seine Investitionen demnach nicht auf die sieben größten Städte Deutschlands, wie es die meisten anderen Fonds tun, was zu einer starken Nachfrage und einem entsprechend hohen Preisgefüge führt. Vielmehr werden alle Großstädte ab 100.000 Einwohner (Big77) geprüft.

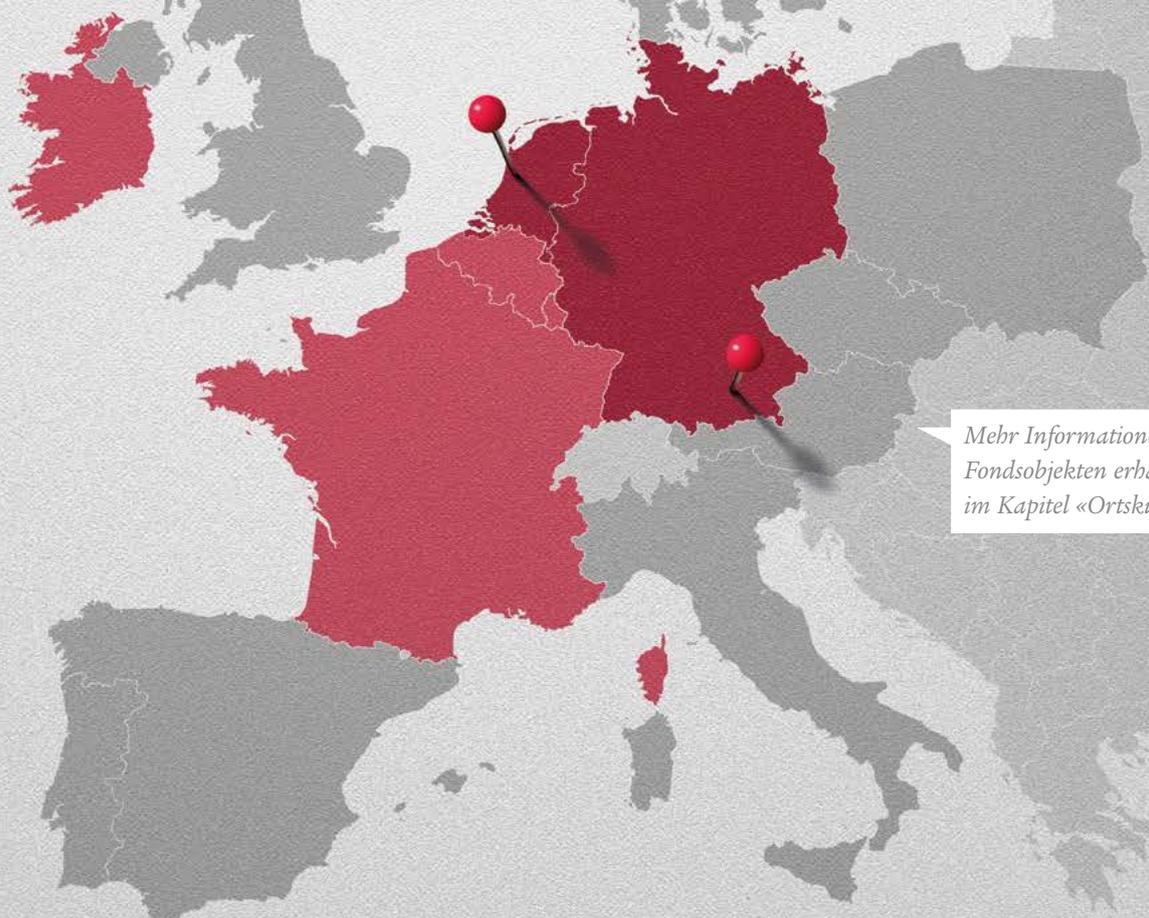
Erste Ankäufe

Objekt	Nutzungsart	Standort, Land
ATROS	Büro	München, Deutschland
Herengracht 168	Büro	Amsterdam, Niederlande
Herengracht 282	Büro	Amsterdam, Niederlande

Der Vorteil dieser neuen Anlagestrategie liegt auf der Hand: Durch eine umfangreichere Auswahl an Immobilien ergeben sich bessere Investitionsmöglichkeiten für die zugeflossenen Gelder. Dies stellt einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, denn viele Altfonds leiden unter erheblichen Investitionsschwierigkeiten und nehmen mangels Investmentchancen teilweise keine Anlegergelder mehr an. Der Living + Working ist aufgrund seiner zukunftsweisenden Fondsstrategie gleichermaßen innovativ wie stabilitätsorientiert. Aktuelle Marktentwicklungen und Megatrends werden aufgegriffen, um langfristig solide Immobilienerträge zu erzielen.

Europaweite Investitionen

- Investitionsländer
- Zielmärkte
- Perspektivische Investitionsmärkte



Mehr Informationen zu den Fondsobjekten erhalten Sie im Kapitel «Ortskundig».

Nachgefragt

Im Interview spricht der Fondsmanager Walter Seul über die Besonderheiten des Fonds, die Vorteile für Anleger und eine seit 1938 andauernde Erfolgsgeschichte.

Warum startet die Swiss Life gerade jetzt einen neuen Offenen Immobilienpublikumsfonds?

Die Anlage von Kapital in Immobilien hat bei uns eine lange Tradition. Inzwischen ist die Swiss Life mit einem Immobilienbestand von mehr als 68 Milliarden Euro der größte institutionelle Immobilieninvestor in Europa. Da lag es nahe, dass wir uns auch in Deutschland intensiver mit dem Thema beschäftigen. Entscheidend war aber die enorme Nachfrage nach Geldanlagen mit stabilen Ertragsaussichten – auch im aktuellen Niedrigzinsumfeld.

Was ist das Besondere am neuen Swiss Life Living + Working?

Der neue Swiss Life Living + Working ist der erste Offene Immobilienfonds mit einer wirklich ausgewogenen Mischung der Immobilienarten. Denn er wird zu 50 % in Wohn- und Gesundheitsimmobilien sowie zu 50 % in Gewerbeimmobilien investieren. Das Grundstücksvermögen der Alt-Publikumsfonds besteht hingegen zu rund 85 % aus Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Welche Vorteile ergeben Sie aus der neuartigen Anlagestrategie bei den Nutzungsarten?

Die richtige Mischung bringt mehr Stabilität in die laufenden Erträge und vor allem eine Verbesserung der Risikostreuung. Hinzu kommt: Der Fonds greift die Megatrends unserer Zeit auf. Dazu zählt das Thema Demografie und hier das Bevölkerungswachstum in den städtischen Regionen sowie die steigende Lebenserwartung mit dem Wunsch, länger selbstbestimmt zu leben.

«Der Fonds greift die Megatrends unserer Zeit auf.»

Was bedeutet das Aufgreifen der Megatrends konkret?

Aus diesen Trends heraus besteht bereits heute ein enormer Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Auch Pflegeeinrichtungen, Ärzthäuser und medizinische Zentren sind weitere, stark nachgefragte Nutzungsarten. Und im Bereich der Gewerbeimmobilien konzentrieren wir uns beispielsweise im Einzelhandelssegment auf Nahversorgungszentren und nicht auf den übersättigten Markt der Shopping Center. Alle diese

Trends greifen wir im neuen Fonds auf und haben sie zum integralen Bestandteil der Investitionsstrategie gemacht. Das gibt dem neuen Swiss Life Living + Working eine hohe Zukunftssicherheit.

Gibt es denn genug dieser Immobilien am Markt?

Ja, allerdings nur, wenn Sie über ein breites Netzwerk und eine große Erfahrung in diesem Bereich verfügen. Wir arbeiten eng mit der ebenfalls in Deutschland ansässigen und zum Swiss Life-Konzern gehörenden CORPUS SIREO Real Estate zusammen. Unser Schwesterunternehmen verfügt über bundesweit 11 Niederlassungen und, viel wichtiger, eine lange Erfolgshistorie bei der Investition auch in Nebenlagen, in kleineren Städten und vor allem in besondere Immobilien abseits der klassischen Bürotürme. So ist CORPUS SIREO Real Estate aktuell der Fondsmanager mit der größten Erfahrung im Bereich der Gesundheitsimmobilien in Deutschland.

Was können wir von dem neuen Swiss Life Living + Working erwarten?

An erster Stelle dürfen Sie Schweizer Qualität erwarten. Wir stehen für eine lange Erfolgsgeschichte mit großer Tradition, für langfristiges Denken,

Umsicht bei Anlageentscheidungen und insbesondere für Solidität – die Grundlage jeder guten Finanzanlage. Der Punkt Innovation kommt hinzu. Zumindest ist geklärt, wer es erfunden hat: Der erste Offene Immobilienfonds der Welt wurde 1938 in der Schweiz aufgelegt. Müßig zu erwähnen, dass er selbstverständlich noch existiert. Nun schlagen wir mit dem Swiss Life Living + Working ein neues Kapitel für offene Immobilienpublikumsfonds auf.

Walter Seul ist Leiter Fondsmanagement bei der Swiss Life KVG. Er verantwortet unter anderem das Fondsmanagement des Swiss Life Living + Working, dem neuen Offenen Immobilienpublikumsfonds. Zuvor war der Diplom-Volkswirt als Senior Fund Manager und Senior Corporate Finance Manager bei AXA Investment Managers sowie als Projektleiter für die Konzeption geschlossener Immobilienfonds bei der Deutsche Grundbesitz Management GmbH (heute RREEF) tätig.





Ortskundig

Das Startportfolio des Living + Working





München

ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Hier leben rund 1,5 Millionen Einwohner, was die Stadt zur einwohnerstärksten Bayerns macht. Im nationalen Ranking nach Einwohnern belegt München den dritten Platz. Auch der Ballungsraum München ist sehr beliebt: Hier leben mehr als 2,7 Millionen Menschen; die flächengrößere europäische Metropolregion München umfasst rund 5,7 Millionen Einwohner.



Allgemeine Fakten

München hat wirtschaftlich und kulturell einiges zu bieten. Vor allem das reizvolle Umland und die Nähe zu Italien und den Bergen wird von den Bewohnern der Stadt geschätzt. Die bayerische Landeshauptstadt gehört zu den bedeutendsten Finanzzentren des Kontinents, außerdem zählt sie zu den Weltstädten, da sie zu den wirtschaftlich erfolgreichsten und den am schnellsten wachsenden Metropolen Europas gehört. Viele Studenten prägen die Atmosphäre der lebendigen Stadt. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt sind die beiden große Universitäten, die seit 2007 als Eliteuniversitäten besonders gefördert werden: Die Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) und die Technische Universität München (TUM). Die „Weltstadt mit Herz“ genießt deutschlandweit hohes Ansehen: Sie gilt als lebenswerteste Stadt, wenngleich dies zunehmend durch die starke Verkehrs- und Umweltbelastung sowie sehr hohe Wohneigentumspreise und Mieten eingeschränkt wird. Außerdem auf der Habenseite steht die Sicherheit: Bezogen auf die Kriminalitätsrate aller Straftaten ist München die sicherste Stadt unter den deutschen Großstädten über 200.000 Einwohner.

Wirtschaftliche Fakten

München bietet zahlreichen bekannten Konzernen eine Heimat. Die wichtigen Wirtschaftszweige sind Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik sowie Software- und IT-Industrie. Aufgrund der hohen Dichte an IT-Unternehmen wird München auch als „Isar Valley“ bezeichnet (in Anlehnung an das Silicon Valley in Kalifornien). Weitere bedeutende Sektoren sind die Bereiche Finanzen und Biotechnologien, außerdem gilt die Stadt als der wichtigste Standort für Versicherungen und für die Medienwelt in Deutschland. Auch Publizisten finden Gefallen an den Vorzügen, die München bietet: Weltweit (nach New York) haben hier die meisten Verlage ihren Hauptsitz. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit den zweiten Platz in Bezug auf die Infrastruktur. Und auch im „Dax-Ranking“ hat München die Nase vorn: Die meisten Dax-Unternehmen Deutschlands haben sich hier niedergelassen – unter anderem BMW, und das sogar mit einer eigenen Postleitzahl: 80788.

Kulturelles

München wurde erstmals 1158 urkundlich erwähnt – und seitdem wurde Vieles entwickelt, was man sofort mit der Stadt in Verbindung bringt. Was dem Berliner die Currywurst, ist dem Münchener die Weißwurst: Die international beliebte und bekannte Spezialität wurde 1857 im Gasthaus „Zum ewigen Licht“ auf dem Marienplatz erfunden. Auch das Oktoberfest ist eine „Münchener Spezialität“: Seit 1810 wird jedes Jahr im Herbst auf der Theresienwiese geschunkelt und gefeiert. Wer dort ein Bierzelt betreiben darf, kann sich glücklich schätzen: Ca. 1 Milliarde Euro Umsatz werden Jahr für Jahr erwirtschaftet. München ist ein Anziehungspunkt des internationalen Tourismus – Weißwurst und Oktoberfest haben daran einen großen Anteil. Aber auch der FC Bayern München trägt dazu bei, das Ansehen der Stadt zu fördern. Was Immobilien angeht, kann München mit einer Kuriosität aufwarten: Denn nicht etwa eine Kirche oder ein Wirtshaus ist das älteste Bauwerk der Stadt, sondern – ein Klo! Die Latrine wurde bei Ausgrabungen am Marienhof entdeckt und wird auf das Jahr 1260 datiert.

Atros

Daten und Fakten

📍 Adresse

Lindberghstraße 3, 80939 München

Nutzungsart

Büro

Baujahr/Umbaujahr

2007/2016

Mietfläche gesamt

8.196 m²

Mieter

csi Entwicklungstechnik GmbH, BMW AG,
konvex GmbH, BLOKS. GmbH,
Delphi Deutschland GmbH

Vermietungsstand

100 %

Das 2016 umfassend revitalisierte Büro- und Gewerbeobjekt liegt im Norden des Wirtschaftsstandortes München.

Die Immobilie bietet viel Platz für flexible Raumkonzepte und eine hohe Teilbarkeit der verschiedenen Flächen je nach Bedarf. Großzügige, helle Loftbüros mit angelegtem Innenhof und umlaufender Dachterrasse sowie einer Panoramatreppe stützen die außergewöhnliche Architektur.

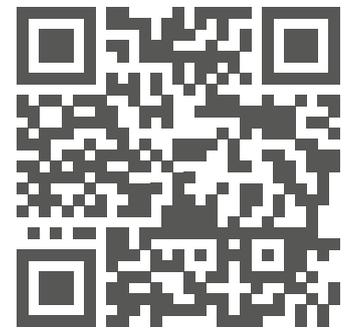
Das grüne Umland wertet das Industriegebiet auf und signalisiert einen nachhaltigen Umgang. Die stark nachgefragte Mikrolage des Objektes ermöglicht eine positive Entwicklung des Mietzinses. Umgeben von automobilaffinen Betrieben, BMW – dem größten Arbeitgeber des Standorts – und weiteren Industrieunternehmen, bündelt München gute wirtschaftliche Perspektiven und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Anbindung der Lindberghstraße des Stadtteils Schwabing-Freimann zum Stadtzentrum ist vielseitig. Haltestellen für U-Bahnen und Busse, Fahrradwege, sowie die direkte Auffahrt zur Autobahn und zum übrigen Straßennetz sind schnell erreichbar.



Highlights der Immobilie

- Umfangreich saniertes Gebäude mit modernen Loftbüros
- Langer WALT – gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit – (ca. 7,5 Jahre)
- Stark nachgefragte Mikrolage (nahezu kein Leerstand, steigende Mieten)
- Außergewöhnliche Architektur mit repräsentativer Panoramatreppe im Eingangsbereich über alle Etagen und neu angelegtem Innenhof sowie umlaufender Dachterrasse
- Flexible Raumkonzepte und hohe Teilbarkeit der Flächen möglich (3 Einheiten pro Etage)

Mehr Informationen



livingandworking.de/atros





Amsterdam

ist die einwohnerstärkste Stadt des Königreichs der Niederlande. Im Großraum Amsterdam leben etwa 2,4 Millionen Menschen. Auch wenn sich der Regierungssitz des Landes sowie die Königsresidenz im 60 Kilometer entfernten Den Haag befinden, ist Amsterdam seit 1983 die Hauptstadt der Niederlande.



Allgemeine Fakten

Amsterdam ist eine Reise wert. Das denken sich jedes Jahr knapp sieben Millionen Touristen, was der Stadt zum fünften Platz im Ranking der am meisten besuchten Städte Europas verhilft. Aber auch für die Niederlande hat die Stadt eine große Bedeutung: Viele bedeutende Wirtschaftsunternehmen und Banken haben hier ihren Sitz. Ein Grund hierfür ist die gute Verfügbarkeit von Mitarbeitern, die unter anderem an den beiden großen Amsterdamer Universitäten ausgebildet werden – der städtischen Universität van Amsterdam und der Vrije Universiteit (VU), welche die einzige protestantische Universität der gesamten Niederlande ist. Denkt man an Holland, denkt man an Windmühlen; denkt man an Amsterdam, denkt man an Grachten: Das unter anderem aufgrund vieler Filmszenen weltbekannte Netz von befahrbaren Wasserwegen erstreckt sich über eine beeindruckende Länge von 80 Kilometern. Aber auch für Fahrräder ist Amsterdam über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Kein Wunder, denn mit über 880.000 Stück gibt es im „Venedig des Nordens“ mehr Drahtesel als Einwohner (ca. 851.000).

Wirtschaftliche Fakten

Amsterdam ist der Hauptsitz vieler niederländischer Firmen. Unter anderem der Elektronikkonzern Philips oder die Brauerei Heineken haben hier ihre Zentralen. Weitere wichtige Wirtschaftsbereiche sind Banken und die Computerindustrie, darüber hinaus spielt der Handel eine große Rolle, stimuliert durch die Schifffahrt: Der Hafen von Amsterdam ist der zweitgrößte in den Niederlanden (nach Rotterdam). Jedes Jahr werden knapp 80 Millionen Tonnen Güter umgeschlagen. Außerdem legen zahlreiche Kreuzfahrtschiffe hier einen Zwischenstopp ein. Eine der wichtigsten Einnahmequellen für die Stadt ist nach wie vor der Tourismus: Grachten, Coffee Shops, renommierte Museen und auch das Rotlichtviertel üben eine enorme Anziehungskraft auf Besucher aus. Für weltweiten Glanz sorgt außerdem die Diamantenindustrie, die im Jahr 1586 von Antwerpen nach Amsterdam gebracht wurde. Der Koh-i-Noor (heute als Teil der britischen Kronjuwelen im Tower of London) und der Cullinan-Diamant (der größte jemals gefundene Diamant, heute ebenfalls Teil der britischen Kronjuwelen) erhielten in Amsterdam ihren letzten Schliff.

Kulturelles

Amsterdam wurde am Sonntag, den 27. Oktober 1275 gegründet; das älteste bekannte Haus wurde im Jahr 1425 gebaut. Immobilien spielen in Amsterdam schon immer eine große Rolle – vor allem für den Stadtkämmerer: Da die Steuern früher nach der Breite der Fassaden bemessen wurden, findet man hier eine ganze Reihe ebenso schmaler wie niedlicher Häuschen; unter ihnen das schmalste Haus Europas mit einer Breite von 2,02 m. Eine weitere Besonderheit ist die Tatsache, dass Amsterdam auf Pfählen erbaut wurde: Ein typisches Haus steht auf durchschnittlich zehn Pfählen – der Hauptbahnhof gleich auf 9.000. Dann kann man auch gleich auf dem Wasser leben – das gilt für die ca. 2.500 bewohnten Hausboote, die permanent in den Kanälen der Stadt liegen. Bei schlechtem Wetter bietet Amsterdam eine ganze Reihe attraktiver „Unterschlupfmöglichkeiten“: Insgesamt 75 Museen gibt es hier, unter ihnen das Rijksmuseum, das Van Gogh Museum oder das Anne-Frank-Haus. Entsprechend viele Meisterwerke lassen sich in den Ausstellungshallen bewundern: von Rembrandt befinden sich 22 Gemälde in der Stadt, von van Gogh sogar über 200.

Herengracht 168

Daten und Fakten

📍 Adresse

Herengracht 168, 1016 BP Amsterdam
Niederlande

Nutzungsart

Büro

Baujahr/Umbaujahr

1630/2017

Mietfläche gesamt

1.213 m²

Mieter

Kleinkantoor B.V. (bis 2037)

Vermietungsstand

100 %

Die Herengracht

(zu Deutsch: Herrengraben) ist die innerste von drei konzentrisch um die Altstadt von Amsterdam angelegten Grachten.

Sie entstand in zwei Bauabschnitten um 1613 und 1664 und gehört zu den berühmtesten und schönsten Grachten in Amsterdam. Die erworbenen Immobilien liegen in direkter Nachbarschaft zum Huis Van Brienens sowie zum Huis Bartolotti.



Dieses Büro- und Gewerbeobjekt befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage auf der Herengracht, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt und von prächtigen Bauten geprägt ist. Im 17. und 18. Jahrhundert diente das Gebäude den Amsterdamer Bürgermeister als Residenz.

Die Herengracht, Prinsengracht, Keizersgracht und der Singel sind die bekanntesten Grachten in Amsterdam und stellen absolute Toplagen dar. Die Herengracht ist geprägt von prächtigen Bauten, wie z. B. den in der Gouden Bocht (Goldenen Bogen) entstandenen barocken Stadtpalästen einiger der reichsten Amsterdamer Familien.

Über den in der Nähe gelegenen Autotunnel IJ bietet das Objekt schnellen Zugang zum Norden der Stadt. Es ist mitten im Herzen der Altstadt gelegen, nahe am Hauptbahnhof, dem Dam und dem Rembrandt-Platz sowie dem Königlichen Palast. In der direkten Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Restaurants, Bars, Modegeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Frisöre etc.

Highlights

- Erstklassige Lage auf der Herengracht
- UNESCO Weltkulturerbe
- Fußläufige Entfernung zum Dam Square, Spui, City Center und Hauptbahnhof
- Beeindruckende Architektur, innen wie außen
- Wand- und Deckenmalereien von internationalem Rang
- Denkmalschutz
- Ausstattung: Aufzug, Konferenzräume, LED Beleuchtung, Klimaanlage, Glasfaser-Internet
- Personenaufzug (extrem selten innerhalb der Grachtenbauten)

Mehr Informationen



livingandworking.de/herengracht-168



Herengracht 282

Daten und Fakten

📍 Adresse

Herengracht 282, 1016 BX Amsterdam
Niederlande

Nutzungsart

Büro

Baujahr/Umbaujahr

1620/laufend modernisiert

Mietfläche gesamt

1.171 m²

Mieter

Regus (bis 31.12.2026)

Vermietungsstand

100 %

Die Herengracht

(zu Deutsch: Herrengraben) ist die innerste von drei konzentrisch um die Altstadt von Amsterdam angelegten Grachten.

Sie entstand in zwei Bauabschnitten um 1613 und 1664 und gehört zu den berühmtesten und schönsten Grachten in Amsterdam. Die erworbenen Immobilien liegen in direkter Nachbarschaft zum Huis Van Brienens sowie zum Huis Bartolotti.



Das Objekt, auch als Geschäftszentrum im Paleis op de Dam bekannt, ist ein traditionelles Kanalhaus aus dem 18. Jahrhundert. Die Herengracht, Prinsengracht, Keizersgracht, und der Singel sind die bekanntesten Grachten in Amsterdam und stellen absolute Toplagen dar. Die Herengracht ist geprägt von prächtigen Bauten, wie z. B. den in der Gouden Bocht (Goldenen Bogen) entstandenen barocken Stadtpalästen einiger der reichsten Amsterdamer Familien.

Über den in der Nähe gelegenen Autotunnel IJ bietet das Objekt schnellen Zugang zum Norden der Stadt. Es ist mitten im Herzen der Altstadt gelegen, nahe am Hauptbahnhof, dem Dam und dem Rembrandt-Platz sowie dem Königlichen Palast. In der direkten Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Restaurants, Bars, Modegeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Frisöre etc.

Highlights

- Traditionelles Amsterdamer Kanalhaus aus dem 17. Jahrhundert
- Erstklassige Lage auf der Herengracht
- In fußläufiger Entfernung zum Dam Square, Spui, City Center und Hauptbahnhof
- Öffentlicher PNV in direkter Umgebung
- Beeindruckende Architektur, innen wie außen
- Überaus attraktiver Gesamteindruck
- Denkmalschutz

Mehr Informationen



livingandworking.de/herengracht-282





Ausblick

Einen Offenen Immobilienfonds legt man mit einer Jahrzehnte währenden Perspektive auf. Was der Swiss Life Living + Working für die künftigen Generationen noch vorhat.

Unser primäres Ziel ist es, für unsere Anleger, die uns ihre Gelder anvertrauen, dauerhaft eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Dass wir dabei neue Wege einschlagen und uns neben der Wertsteigerung auch ganz konkret am Menschen und seinen besonderen Bedürfnissen orientieren, ist für uns Ausdruck unserer gesellschaftlichen Verantwortung, die wir gerne übernehmen wollen.

«Living + Working» – das soll, dass muss heutzutage einfach zusammenpassen, denn die Grenzen werden immer fließender. Unsere Aufgabe ist es, den passenden Rahmen zu schaffen, indem wir die besten Immobilien für den jeweiligen Bereich zur Verfügung stellen. Dazu gehören tolle Gewerbeimmobilien, in denen man sich gerne aufhält und in denen man sich beim Arbeiten wohlfühlt. Dazu gehören moderne Wohnimmobilien für Singles, Paare und Familien. Und dazu gehören auch Immobilien, die es älteren Menschen ermöglichen, länger selbstbestimmt zu leben und in Würde älter zu werden.

Seien Sie daher versichert, dass wir bei dem weiteren Ausbau unseres Portfolios immer beides im Blick haben: stabile Erträge auf der einen und bedarfs- und nutzenorientierte Immobilien auf der anderen Seite. Denn so gewinnen am Ende sowohl unsere Anleger als auch die Allgemeinheit.

Das Management-Team

Die Menschen hinter dem Fonds.



Christine Bernhofer

ist seit Oktober 2016 Geschäftsführerin der Swiss Life KVG. In ihren Verantwortungsbereich fallen die Mitentwicklung der Unternehmensstrategie, Rechnungswesen und Controlling, Recht, IT und Personal sowie der generelle Aufbau der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Diplom-Kauffrau studierte BWL an der Ludwig-Maximilians-Universität in München, an der sie auch promovierte. Christine Bernhofer bekleidete zuvor leitende Positionen bei der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, der UBS Global Real Estate, der TMW Pramerica Property Investment GmbH, der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie der MEAG MUNICH ERGO Real Estate Investment GmbH.



Bernd Wieberneit

war seit November 2016 im Aufsichtsrat der Swiss Life KVG und ist seit September 2017 deren Geschäftsführer. Er ist seit 2001 bei CORPUS SIREO Real Estate tätig, seit 2007 als Managing Director mit leitenden Funktionen in den Fondsaktivitäten der Unternehmensgruppe. 2010 übernahm er zudem die Aufgaben des Group Head of HR. 2015 wurde Herr Wieberneit in das Executive Committee der CORPUS SIREO Real Estate GmbH berufen und bekleidet dort das Amt des Chief Financial Officer (CFO). Vor seiner Zeit bei CORPUS SIREO Real Estate war Bernd Wieberneit bei einer überregionalen Wirtschaftsrechtskanzlei als Rechtsanwalt sowie als Senior Legal Counsel eines namhaften Immobilienunternehmens tätig.



Clemens Gaebel

ist seit Dezember 2016 Leiter des Risikomanagements und Compliance bei der Swiss Life KVG. Der Rechtsanwalt ist seit Februar 2012 bei CORPUS SIREO Real Estate tätig und hatte in der Funktion als Direktor Legal seinen Schwerpunkt in der rechtlichen Betreuung des Immobilienfondsgeschäfts. Ferner war er Geschäftsführer in verschiedenen Fonds- und Beteiligungsgesellschaften. Davor war er seit Januar 1999 als Leiter des Rechtsbereichs der Union Asset Management Holding GmbH tätig. Er hat detaillierte Kenntnisse über alle regulatorischen Aspekte des Publikumsfonds- und Spezialfondsgeschäfts erlangt. Dies umfasst auch die aufsichtsrechtlichen und privatrechtlichen Rahmenbedingungen für den Produktvertrieb.



Matthias Kath-Burdack

ist seit Januar 2017 Leiter der Fondsadministration der Swiss Life KVG. Nach Stationen in der Projektentwicklung und der immobilienwirtschaftlichen Beratung war der Diplom-Betriebswirt von 2005 bis 2016 zunächst bei der luxemburgischen Fondstochter CORPUS SIREO International S.à r.l. und im Anschluss bei der Swiss Life Fund Management (LUX) S.A. beschäftigt. In dieser Zeit war er in unterschiedlichen leitenden Funktionen im Controlling, Fund IT, Risk Management und als Conducting Officer tätig und betreute neben Spezialfonds weitere Kundenmandate institutioneller Investoren.



Walter Seul

ist seit Dezember 2016 als Leiter Fondsmanagement bei der Swiss Life KVG aktiv. Davor war der Diplom-Volkswirt (Uni Bonn) von 2008 bis 2016 als Senior Fund Manager und Senior Corporate Finance Manager bei AXA Investment Managers tätig. Vor dem Wechsel in das Geschäft mit regulierten Fonds war er zwischen 1999 und 2007 für die Konzeption und den Vertrieb geschlossener Immobilienfonds bei der Deutsche Grundbesitz Management GmbH (heute RREEF) und der AXA Merkens Fonds zuständig.

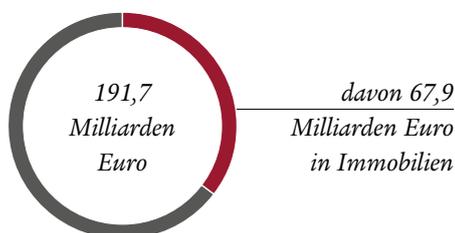


Klaus Speitmann

ist seit Januar 2017 Leiter Vertrieb der Swiss Life KVG. Zuvor war der Diplom-Kaufmann und gelernte Bankkaufmann Bereichsleiter Partnervertrieb bei der Commerz Real AG. Hier zeichnete er für die Entwicklung und Umsetzung der Vertriebsstrategien für deren Offenen Immobilien Fonds sowie der Geschlossenen Fonds verantwortlich. Zusätzliche Stationen waren unter anderem die Leitung des Vertriebs eines Zahlungsabwicklungsdienstleisters im Bereich e- und m-Commerce sowie das Key Account Management für Finanzdienstleister in der IT/TK-Branche.

Wer hat's erfunden?

Verwaltetes Vermögen



Über Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland, in Luxemburg und dem Vereinigten Königreich zugänglich.

Per 30. Juni 2017 verwaltete Swiss Life Asset Managers 191,7 Milliarden EUR Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über 49 Milliarden EUR für das Anlagegeschäft für Drittkunden.

Mitarbeitende



Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers der führende Immobilien-Manager¹ in Europa. Von den insgesamt 191,7 Milliarden EUR verwalteten Vermögen sind 42,5 Milliarden EUR in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers über die Tochtergesellschaften Livit und CORPUS SIREO Real Estate insgesamt 25,4 Milliarden EUR an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Juni 2017 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund 67,9 Milliarden EUR.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Europa.

Standorte



Über CORPUS SIREO Real Estate

CORPUS SIREO Real Estate ist ein vielfach ausgezeichnete, multidisziplinärer Immobiliendienstleister. Das Unternehmen ist als Fonds- und Asset Manager, Investor und Projektentwickler in Deutschland und im europäischen Ausland tätig. Es agiert zudem als Co-Investment-Partner für pan-europäische Immobilieninvestments. CORPUS SIREO Real Estate beschäftigt rund 530 Mitarbeiter an 11 Standorten in Deutschland und Luxemburg und ist eine eigenständige Geschäftseinheit von Swiss Life Asset Managers. Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt mehr als 67,9 Milliarden EUR (per Juni 2017).

CORPUS SIREO Real Estate bewirtschaftet Spezialfonds mit einem Volumen von aktuell 1,7 Milliarden EUR. Das Unternehmen besitzt Expertise und eigene Präsenz in den deutschen Regionalmärkten sowie im Gesundheitsimmobilien-Sektor, wo es einer der deutschen Marktführer ist.

Stand aller Abbildungen: 30.06.2017

¹ PropertyEU, 100 Top Investors, Oktober 2015, 2016 und 2017

*Beginn
der Pflichtpublikation*

Inhalt

Bericht der Geschäftsführung	44
Kennzahlen im Überblick	46
Tätigkeitsbericht	47
Anlageziele und Anlagepolitik	47
Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa im ersten Halbjahr 2017	48
Anlagegeschäfte	51
Wertentwicklung	52
Hauptanlagerisiken	52
Portfoliostruktur	53
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	54
Währungspositionen	54
Risikoprofil	54
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	54
Entwicklungskennzahlen	55
Entwicklung des Fonds	55
Renditen des Fonds	55
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2017	56
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017	
Teil I: Immobilienverzeichnis	57
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2017	58
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017	
Teil II: Liquiditätsübersicht	58
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	59

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017	60
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2017	62
Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017	63
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	64
Renditekennzahlen	64
Informationen zu Wertänderungen	64
Vermietungsinformationen	65
Restlaufzeit der Mietverträge	65
Anhang	66
Angaben zur Derivateverordnung	66
Anteilwert und Anteilumlauf	66
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögengegenstände	66
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	67
Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen	67
Angaben zur Mitarbeitervergütung	67
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. §101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	68
Zusätzliche Informationen	68
Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagementsystem	68
Angaben zum Leverage-Umfang	69
Vermerk des Abschlussprüfers	70
Steuerberechnung	72
Steuerliche Hinweise	72
Bescheinigung über die Prüfung der steuerlichen Angaben	73
Gremien	74

Bericht der Geschäftsführung

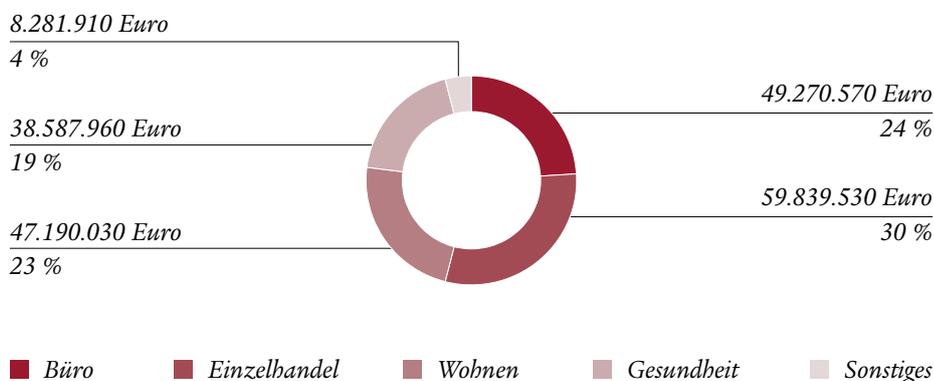
Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

der offene Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat sein erstes Geschäftsjahr erfolgreich mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In den gut sechs Monaten seit der Fondsaufgabe wurden insgesamt sechs Immobilien mit Verkehrswerten von rund 103,0 Mio. Euro für den Fonds notariell beurkundet und davon drei Immobilien in den Fonds übernommen. Bis Ende August 2017 wurden bereits vier weitere Immobilien mit Verkehrswerten von insgesamt rd. 100,2 Mio. Euro notariell beurkundet. Somit konnten in weniger als 12 Monaten seit Fondsaufgabe insgesamt zehn Immobilien mit einem Gesamt-Verkehrswert von rd. 203 Mio. Euro erworben werden. Der Plan, im Startjahr des Fonds ein diversifiziertes Startportfolio aufzubauen, wurde damit vorzeitig umgesetzt.

Bereits bei den ersten Ankäufen wurde neben dem Ziel einer ausgewogenen Diversifizierung nach Nutzungsarten auch dem Ziel einer europäisch ausgerichteten Allokation des Fonds Rechnung getragen. Bei zwei der bereits auf den Fonds übergegangenen Immobilien handelt es sich um Büroimmobilien im Zentrum von Amsterdam/Niederlande.

Allen Ankäufen liegt ein stringenter Investmentprozess zugrunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit des Objektes an sich und die aktuelle Vermietungssituation. Bei Neubauprojekten wurden ausschließlich „Forward Purchase“-Strukturen abgeschlossen, bei denen der Kaufpreis für die Immobilie erst fällig wird, wenn der Neubau tatsächlich und vertragsgerecht (einschließlich etwaiger Vermietungsleistungen durch den Veräußerer) erstellt wurde.

Notariell beurkundete Ankäufe nach Nutzungsarten in € und % der Verkehrswerte



Stand: Ende August 2017

Der Vertriebsstart des Fonds erfolgte im Juli dieses Jahres. Durch die Zusage der Konzernmutter Swiss Life, insgesamt 200 Mio. Euro langfristig in diesen Fonds zu investieren, konnte bereits vor dem Vertriebsstart und den damit zu erwartenden Mittelzuflüssen mit der Investitionstätigkeit begonnen werden. Zudem gelang es uns, über unsere Schwestergesellschaft CORPUS SIREO Real Estate die passenden Immobilien für den angestrebten Nutzungsmix zügig zu identifizieren und in der gewünschten Qualität zu erwerben.

Unser Marketing hat während dieses Rumpf-Geschäftsjahres insbesondere an der Aufsetzung der entsprechenden Vertriebsstrukturen, der Anbindung der erforderlichen Abwicklungsplattformen und der Erstellung eines informativen, ansprechenden und gleichzeitig leistungsfähigen Internetauftritts gearbeitet. Das vertriebsseitige Interesse an dem Produkt ist sehr hoch. Die innovative Zielallokation, mit einem hohen Wohn- und Gesundheits-Anteil neben den sonst üblichen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel, zeigt Wirkung. Die erfolgten Ankäufe zeigen zudem die Leistungsfähigkeit unserer Organisation und die Präzision bei der Einhaltung der gesteckten Ziele. Wir freuen uns daher, dass bis zum Jahresende 2017 noch weitere Vertriebspartner den Vertrieb an den privaten Anleger aufnehmen bzw. mit der Produktprüfung für einen Vertriebsstart 2018 begonnen haben.

Einen weiteren großen Erfolg konnte die erst Ende 2016 gestartete Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft erzielen: In Berlin wurde der „Living + Working“ von der europäischen Ratingagentur Scope und dem Handelsblatt mit dem Award für den besten „Product Launch“ im Bereich Alternative Investment Fonds (AIF) am 12. November 2017 ausgezeichnet. Die Scope Awards werden seit 12 Jahren von der Scope Group, Europas führendem Rating-Anbieter, vergeben. Ausgezeichnet werden herausragende Asset Manager und die überzeugendsten Fondskonzepte. Insgesamt wurden Awards in 39 internationalen Kategorien verliehen.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 22. Dezember 2016 (Datum der Fondsaufgabe) bis zum 30. Juni 2017.

Mit freundlichen Grüßen,

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bei dem Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working handelt es sich um einen Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und Investitionsschwerpunkt Immobilien. Der Jahresbericht umfasst das Rumpfgeschäftsjahr 2016/2017 (22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017). Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Vorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums. Die aktuelle Fassung des Verkaufsprospekts (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über <https://www.livingandworking.de> verfügbar.

Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
 ISIN: DE000A2ATC31
 WKN: A2ATC3
 Auflagedatum: 22.12.2016

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

Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2017

Fondsvermögen (netto)	53.060.417,19 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	45.870.000,00 €
davon direkt gehalten	45.870.000,00 €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 €
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,9 %
Fremdkapitalquote	20,2 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	3
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	52.876.003,25 €
Ausschüttung	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	-
BVI-Rendite	0,5 %
Rücknahmepreis	10,05 €
Ausgabepreis	10,05 €

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Am 30. Juni 2017 endete das erste Geschäftsjahr des neu aufgelegten offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Seit der Fondsaufgabe am 22. Dezember 2016 wurden bis zum 30. Juni 2017 insgesamt Käufe von sechs Immobilien mit Verkehrswerten von rund 103,0 Mio. Euro für den Fonds notariell beurkundet. Davon sind bis zum Berichtsstichtag drei Immobilien mit Verkehrswerten von rund 45,8 Mio. Euro auf den Fonds übergegangen.

Die Ausschüttung für das Rumpfgeschäftsjahr 2016/2017 basiert im Wesentlichen auf den Mieterträgen der Münchener Fondsimmoblie, die Ende März 2017 auf den Fonds übergegangen ist. Die beiden Amsterdamer Fondsimmoblien sind erst Ende Juni 2017 auf den Fonds übergegangen und konnten daher das Ausschüttungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres nur geringfügig beeinflussen.

Struktur des Fondsvermögens

Die Umsetzung der Allokationsstrategie „Living and Working“ mit den vier Nutzungsarten Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel hatte oberste Priorität.

Die Struktur des Immobilienvermögens nach Nutzungsarten zum Stichtag 30.06. 2017 betrug auf Basis der Verkehrswerte 100 % Büronutzung.

Die Ankäufe erfolgten auf Basis segmentbezogener Allokationsstrategien, für das Segment „Büro“ zum Beispiel auf Basis einer erweiterten „ABBA-Strategie“. Danach kommen in diesem Segment und abhängig von der Qualität und Nutzungsart der Immobilie nicht nur die Top 7-Standorte Deutschlands, sondern auch kleinere Städte als Investitionsstandorte in Frage.

Anlageziele und Anlagepolitik

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

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie stabile Immobilienwerte angestrebt.

Die Zielallokation des Fonds ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Immobilienport-

folio 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 und der Schweiz 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 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 werden nur in sehr geringem Umfang eingegangen

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

Partner bei Transaktionen und Asset- und Property Management

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds hat Dienstleistungen für das Transaktions- und Asset Management wie auch in größerem Umfang für das Property Management von der CORPUS SIREO Real Estate GmbH in Anspruch genommen. Für den Fonds ergeben sich damit Vorteile durch die Einbindung eines etablierten Immobilienmanagers.

Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa im ersten Halbjahr 2017

Die folgende Darstellung orientiert sich zunächst am Anlagefokus des Fonds mit seiner europäischen Ausrichtung und geht dann näher auf die konkreten Investitionsstandorte ein.

Europa

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick für Europa

Das Wachstum der meisten europäischen Volkswirtschaften und der Europäischen Union insgesamt hatte sich 2016 leicht abgeschwächt, und auch die Erwartungen für 2017 waren aufgrund zahlreicher geopolitischer Unsicherheiten entsprechend verhalten. Dank der global anziehenden Konjunktur ist die Europäische Union (EU28) mit Wachstumsraten von 0,5 % bzw. 0,7 % in den ersten Quartalen jedoch deutlich stärker in das Jahr 2017 gestartet als in das Vorjahr. Die Wirtschaft in der EU28 verzeichnete laut Eurostat im zweiten Quartal ein Plus von 2,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Aufschwung hat Mitte 2017 auch jene Länder erfasst, die in den letzten Jahren tendenziell stagnierten. Aufgrund der anziehenden Dynamik wurden die Prognosen für das Gesamtjahr sukzessive angehoben. Die Daten von Consensus Economics (Stand August 2017) lassen für die Eurozone ein Wachstum von 2,0 % erwarten.

Europäische Büovermietungs- und Investmentmärkte

Das Wachstum von Wirtschaft und Beschäftigung innerhalb Europas stützt die Nachfrage nach Büroflächen. Nach einem deutlichen Anstieg in Jahresverlauf 2016 nahm die Dynamik an den Büovermietungsmärkten in den ersten Monaten 2017 leicht ab – die Flächenumsätze blieben jedoch auf einem historisch betrachtet hohen Niveau. Für das erste Halbjahr 2017 berichten internationale Beratungshäuser wie CBRE oder JLL im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von stabilen Flächenumsätzen in der gesamteuropäischen Perspektive.

Der Großteil der europäischen Büromärkte verzeichnete in der ersten Jahreshälfte 2017 einen weiteren Rückgang des Flächenleerstands, besonders in Amsterdam, Brüssel, Budapest oder Prag. Dagegen nahm die Flächenverfügbarkeit in London aufgrund hoher Fertigstellungen leicht zu. Trotz des allgemeinen Rückgangs weisen lt. JLL einige europäische Märkte weiterhin zweistellige Leerstandsquoten aus, z. B. Helsinki, Madrid, Mailand oder Warschau. Dagegen sind die

Werte in Berlin, Luxemburg oder München unter ein Niveau von 5 % gesunken und weisen auf deutliche Flächenknappheit hin.

Dank der robusten Nachfrage und sinkenden Flächenverfügbarkeit legten die Spitzenmieten im ersten Halbjahr 2017 weiter zu. Für die europäischen Hauptimmobilienmärkte weist JLL im Durchschnitt einen Zuwachs im 0,6 % im ersten und 1,1 % im zweiten Quartal aus. Die Büromärkte in London und Paris bremsen mit stabilen Mieten tendenziell den allgemeinen Wachstumstrend, während die Märkte in Südeuropa, v. a. Madrid und Barcelona, Benelux mit Amsterdam, Brüssel und Luxemburg, aber auch Stockholm und deutsche Märkte wie Berlin und München deutlich anzogen.

Mit steigender Bautätigkeit dürfte sich der Abbau des Flächenleerstands auf kurze und mittlere Sicht abschwächen und an einigen Märkten wieder ansteigen. Bei weiterhin positiver Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ist jedoch von robuster Flächennachfrage auszugehen, so dass die (Spitzen-) Mieten an den meisten europäischen Märkten weiteres Aufwärtspotenzial bieten.

An den Investmentmärkten sorgten die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei anhaltend niedrigen Zinsen, für beständig starkes Interesse an europäischen Immobilien. In Deutschland zog das Transaktionsvolumen ebenso an wie das Interesse an britischen Immobilien, trotz der Unsicherheiten um den Brexit. Anleger suchen zudem vermehrt Investments in Sekundärmärkten: So ist dank der wirtschaftlichen Erholung nicht nur in den Niederlanden das Transaktionsvolumen gestiegen, sondern auch in Italien und einigen zentraleuropäischen Ländern. Angesichts der starken Nachfrage sind die Ankaufsrenditen in der ersten Jahreshälfte tendenziell unter Druck geblieben, doch zeigt sich eine Tendenz der Stabilisierung der Renditen auf niedrigen Niveaus.

Fokus Büro- und Investmentmarkt der Niederlande

Die Wirtschaft in den Niederlanden erholte sich nach der Finanzkrise im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verzögert, nahm jedoch in jüngerer Vergangenheit mit Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 % und 2,2 % in 2015 bzw. 2016 deutlich Fahrt auf. Im ersten Halbjahr 2017 zählten die Niederlande zu den Wachstumstreibern in Europa – so stieg das BIP im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 1,5 %. Mit der wirtschaftlichen Erholung hat sich die Situation am Arbeitsmarkt verbessert. Eurostat weist im Zeitraum 2014 bis 2016 einen Rückgang der Arbeitslosenquote von 7,4 % auf 6,0 % aus.

Die konjunkturelle Entwicklung hat den Büromarkt Am-

sterdam stark beeinflusst. Nach einer verhaltenen Nachfrage nach Büroflächen in den Vorjahren zog der Flächenumsatz 2016 stark an: Das Beratungshaus Knight Frank berichtet für die Region Amsterdam ein Volumen von ca. 438.000 m² und damit einen Anstieg von über 50 % gegenüber dem Vorjahr, wobei der Markt von einer Großvermietung an das Reiseportal booking.com verzerrt wurde. Die Anziehungskraft des Standorts für internationale Technologieunternehmen bleibt jedoch eine Stütze des Büromarktes, dessen Flächenleerstand sich nach Angaben des Datendienstleisters PMA seit dem Höchststand von ca. 18 % im Jahr 2012 auf rund 11 % Mitte des Jahres 2017 reduziert hat – allein 2016 ging die Leerstandsquote um ca. 2,5 Prozentpunkte zurück. Neben der anziehenden Nachfrage hat eine Reduktion des Flächenbestands durch Abriss und Umnutzung von Büro- zu Hotel- oder Wohnnutzungen zu diesem positiven Trend beigetragen. Nach einer Seitwärtsbewegung über die vergangenen Jahre ziehen die (Spitzen-) Mieten seit 2016 spürbar an – für das erste Halbjahr 2017 berichtet JLL von einem Wachstum um 2,7 %. Dieser Trend wird sich nach Einschätzung von Beratungs- und Analysehäusern unter den gegebenen Rahmenbedingungen auf mittlere Sicht fortsetzen.

Mit der Erholung von Konjunktur und Vermietungsmärkten sind die Niederlande insgesamt wie der Büromarkt Amsterdam im Speziellen in den Fokus der Investoren zurückgekehrt. Nach Transaktionsvolumen von weniger als 4 Mrd. Euro stieg die Nachfrage für Gewerbeimmobilien ab 2014 spürbar an und erreichte nach Berechnungen von Savills im Jahr 2016 gut 10 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 3 Mrd. Euro auf Büroobjekte in Amsterdam, womit der langjährige Durchschnitt von ca. 1,3 Mrd. Euro signifikant übertroffen wurde (lt. Knight Frank). Das starke Investoreninteresse hat die Netto-Ankaufsrenditen im Amsterdam in der ersten Hälfte 2017 auf ein Niveau von ca. 4 % gedrückt – in der Tendenz ist auf mittlere Sicht von stabilen Renditen auszugehen.

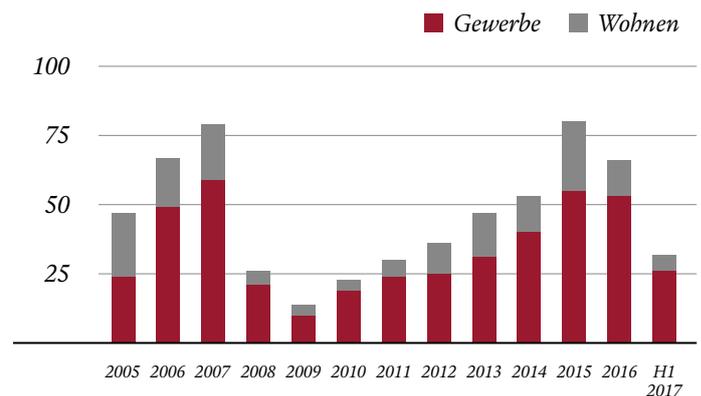
Wirtschaft und Immobilienmärkte in Deutschland

Nach einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,9 % im Jahr 2016 hat die deutsche Wirtschaft mit Wachstumsraten von 0,7 % bzw. 0,6 % in den ersten Quartalen 2017 erneut deutlich zugelegt. Im Jahresvergleich steht zum Ende des zweiten Quartals 2017 eine Wachstumsrate von 2,1 %.

Dank seiner guten wirtschaftlichen und stabilen politischen Rahmenbedingungen genießt der deutsche Immobilienmarkt weiterhin hohes Vertrauen bei nationalen und internationalen Investoren. Mangels Alternativen in anderen Assetklassen steht der starken Nachfrage weiterhin ein

unzureichendes Angebot gegenüber. Im ersten Halbjahr 2017 wurden nach Erhebungen des Beratungshauses JLL am institutionellen Investmentmarkt rund 26 Mrd. Euro in Gewerbe- und gut 6 Mrd. Euro in Wohnimmobilien umgesetzt. In beiden Sektoren wurde mit ca. 40 % ein deutliches Wachstum gegenüber dem Volumen im Vorjahreszeitraum realisiert, so dass für das Gesamtjahr Transaktionen mit einem Gesamtwert in Höhe der beiden Vorjahre zu erwarten sind. Büroimmobilien sind mit rund 40 % Anteil unter der Gewerbeimmobilien der am stärksten nachgefragte Sektor. Erheblich an Bedeutung gewonnen hat der Sektor Logistik/Industrie, der im ersten Halbjahr 2017 mit gut 20 % Marktanteil in etwa auf dem Niveau des Einzelhandelssektors lag. Nach dem deutlichen Rückgang der Ankaufsrenditen im Vorjahr hat sich die Preisentwicklung in den ersten Monaten 2017 abgeschwächt. Für das zweite Quartal berichten Beratungshäuser wie CBRE oder JLL für die meisten Nutzungsarten von stabilen Renditen auf niedrigem Niveau. Abwärtsdruck besteht momentan vor allem bei Logistikimmobilien und Fachmarktzentren. Die Spitzenrenditen bewegen sich zur Jahresmitte 2017 im Büro- wie Handelssektor im Durchschnitt der Top-7-Märkte bei ca. 3,5 %.

Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt in Mrd. Euro



Quelle: CBRE, JLL, PMA, bulwiengesa

Büromärkte profitieren von guter Konjunktur

Das starke wirtschaftliche Umfeld, vor allem die Lage am Arbeitsmarkt, aber auch das Streben der Unternehmen nach höherwertigen, flexiblen Büroflächen legten im ersten Halbjahr 2017 das Fundament für eine anhaltend positive Entwicklung an den Büovermietungsmärkten. Mit rund 1,8 Mio. m² erreichte der Flächenumsatz in den Top-7-Standorten das Niveau des Vorjahreszeitraums, lag nach Angaben

von JLL jedoch rund 17 % über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Die stärksten Vermietungsleistungen entfielen auf die Märkte in München und Berlin mit jeweils ca. 400.000 m², gefolgt von Hamburg mit rund 300.000 m², das zugleich den kräftigsten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erreichte. Auch der Büromarkt Frankfurt konnte leicht zulegen, allerdings wurden spürbare Effekte aufgrund des Brexit noch nicht registriert.

Mit der kräftigen Nachfrage, bei zugleich verhaltener Neubautätigkeit, sind die Leerstände im ersten Halbjahr weiter gesunken – JLL berichtet für den Durchschnitt der Top 7 von 5,1 %, wobei die Schwankungsbreite beachtlich bleibt: So liegen die Leerstandsquoten in Berlin, München und Stuttgart im Bereich von 3-4 %, in Frankfurt und Düsseldorf jedoch doppelt so hoch. Trotz des gegebenen oder sich abzeichnenden Mangels an modernen Flächen, vor allem in zentralen Lagen, bleibt die Bautätigkeit weiterhin moderat. Zwar haben die Baustarts leicht angezogen, doch gingen die Fertigstellungen in den Top-Märkten im ersten Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Für das zweite Halbjahr zeichnen sich höhere Fertigstellungen ab, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Im positiven Marktumfeld sind die Spitzen- wie Durchschnittsmieten in den ersten Monaten 2017 weiter leicht gestiegen – die Dynamik hat sich jedoch gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt. Das stärkste Wachstum verzeichnet weiterhin der Büromarkt in Berlin. Da sich von der Nachfrage- wie Angebotsseite keine wesentlichen Änderungen abzeichnen, ist auf kurze wie mittlere Sicht von weiter rückläufiger Flächenverfügbarkeit und damit Aufwärtsdruck bei den Mieten auszugehen.

Im ersten Halbjahr 2017 wurden nach Angaben von JLL bundesweit Büroimmobilien im Wert von ca. 10 Mrd. Euro gehandelt, womit ein Anteil von rund 40 Prozent bei Investments in gewerbliche Immobilien erreicht wurde. Im Durchschnitt der Top-7-Büromärkte, die das Gros der Investments auf sich vereinigen, ist die Spitzen-Ankaufsrendite zum Ende des zweiten Quartals auf 3,5 % gesunken – Berlin, München und Hamburg liegen lt. Angaben des Beratungshauses BNP Paribas Real Estate mit knapp 3 % an der Spitze, wohingegen die Renditen in Düsseldorf und Köln leicht unter 4 % liegen. Im zweiten Quartal haben sich die Renditen auf den gegebenen Niveaus stabilisiert.

Strukturwandel erfordert Differenzierung bei Handelsimmobilien

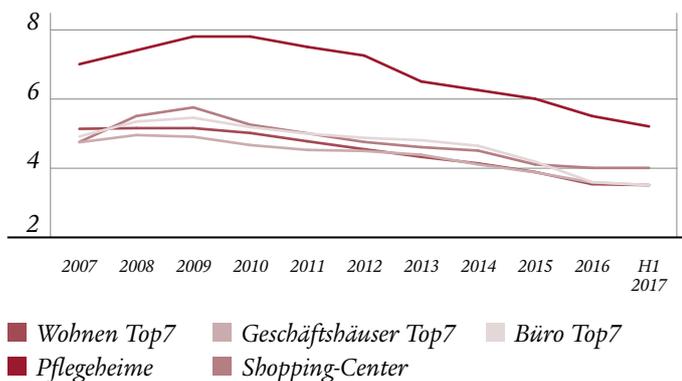
Die Situation des stationären Einzelhandels ist bestimmt vom fortlaufenden Strukturwandel mit Druck durch den Online-Handel und verändertem Konsum-/Freizeitverhalten der Verbraucher einerseits, der guten Konjunktur sowie

steigenden Einkommen andererseits. Nach einem Anstieg um 2,6 % im Jahr 2016 legte der Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Angaben des Handelsverbands HDE im ersten Halbjahr 2017 um 3,3 % zu. Damit dürfte im Gesamtjahr ein Wachstum über dem Ergebnis des Vorjahres erzielt werden, zumal der GfK-Konsumklimaindex weiterhin die gute Stimmung der Verbraucher unterstreicht.

Die Nachfrage nach Handelsflächen zeigt die wachsende Ausdifferenzierung der Handelsformate. Durch den Wettbewerb mit der Online-Konkurrenz stehen viele stationäre Händler unter Druck, andererseits rücken v. a. internationale Händler nach, besonders im Textilbereich. Das Beratungshaus JLL berichtet für die ersten Monate 2017 von rückläufigen Vermietungsleistungen in den Top-Standorten, während mittelgroße Städte verstärkt von der Expansion zahlreicher Marken profitieren. Die nachlassende Nachfrage nach Flächen in den Haupteinkaufslagen vieler Städte führt zu stagnierenden oder rückläufigen (Spitzen-) Mieten; dieser Entwicklung können sich auch die Top-Märkte nicht entziehen. Demgegenüber sind Handelsformate für den täglichen Bedarf wie z. B. Fachmarktzentren oder Supermärkte von der Konkurrenzsituation durch den Online-Handel wenig betroffen. Dies spiegelt sich allerdings als ein Effekt in den sinkenden Ankaufsrenditen wider. Bei den großen Handelsketten stehen die Zeichen zudem eher auf Ausweitung und Aufwertung des Filialnetzes.

Die Verschiebungen im Einzelhandel finden Ausdruck am Investmentmarkt: Im ersten Halbjahr 2017 wurde nach Erhebungen von CBRE in Deutschland ein Transaktionsvolumen von rund 6,3 Mrd. Euro und damit ein Zuwachs von gut 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt. Dabei hat das Segment der Fachmarktzentren/Fachmärkte/Supermärkte als Handelsformate für die Grundversorgung weiter an Bedeutung gewonnen, deren auf knapp 50 % gestiegen ist. Die Anteile von Shopping Centern und innerstädtischen Geschäftshäusern reduzierten sich dagegen (leicht) auf rund 25 % bzw. 15 % - noch 2015 lag der Marktanteil der Geschäftshäuser bei über 30 %. Trotz der starken Investmentaktivitäten sind die Renditen in den ersten Monaten 2017 kaum weiter gesunken, so dass sich ein Ende der jahrelangen Renditekompression abzeichnet. Die Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser liegen zur Jahresmitte 2017 in den Top-Märkten im Bereich 3,0 % bis 3,5 %. Für Shopping Center mit sehr guter Marktstellung sind laut CBRE rund 4 % zu rechnen, während Fachmarktzentren in der Spitze im Bereich von 5 % Netto-Anfangsrendite liegen.

Netto-Anfangsrenditen für Spitzenobjekte in ausgewählten Immobiliensektoren



Quelle: CBRE, bulwiengesa, CORPUS SIREO

Preisaufrtrieb an den Wohnungsmärkten setzt sich fort

Für die fundamentalen Treiber der Entwicklung an den Wohnimmobilienmärkten zeichnet sich keine Veränderung ab. Den steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den Metropolregionen und vielen (Groß-/Universitäts-) Städten steht eine unzureichende Bautätigkeit gegenüber. Bezeichnend ist die Situation auf der Angebotsseite: Während bundesweit ein jährlicher Bedarf von rund 400.000 zusätzlichen Wohneinheiten veranschlagt wird, wurden im Jahr 2016 lt. Statistischem Bundesamt lediglich 278.000 Wohnungen fertiggestellt. Zwar zog die Zahl der Baugenehmigungen im letzten Jahr auf rund 375.000 an, doch schwächte sich die Dynamik im ersten Halbjahr 2017 wieder ab, als die Genehmigungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7 % zurückfielen. Damit setzte sich der Trend steigender Mieten und Kaufpreise in der ersten Jahreshälfte 2017 fort: Nach den Marktdaten von bulwiengesa legten die Kaufpreise für Bestandswohnungen an den Top-7-Standorten um knapp 5 % zu, während die Mieten in diesem Zeitraum um knapp 3 % angestiegen sind.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien am institutionellen Investmentmarkt bleibt ungebrochen. Im ersten Halbjahr 2017 wurde nach Berechnungen von CBRE ein Transaktionsvolumen von ca. 6 Mrd. Euro erzielt. Besonderes Interesse gilt den Wohnungsmärkten in den Top-7-Regionen, besonders in Berlin, wo allein Wohnungspakete von ca. 1,7 Mrd. Euro gehandelt wurden. Zur Jahresmitte 2017 sind die Netto-Anfangsrenditen im Durchschnitt der Top-Standorte sowohl für Neubauten als auch im Bestand auf 3,5 % gesunken.

Gesundheitsimmobilien bleiben im Fokus der Investoren

Die Alterung der Gesellschaft und der Kostendruck auf die Finanzierung von Gesundheit/Pflege lassen das Segment der „Gesundheitsimmobilien“ wachsen. Der steigende Bedarf an Pflegeheimplätzen, altengerechten Wohnungen, aber auch Einrichtungen der ambulanten medizinischen Versorgung begründet das Interesse der Investoren.

Nach dem hohen Transaktionsvolumen bei Pflegeimmobilien im Jahr 2016 von rund 3 Mrd. Euro hat sich das Marktgeschehen normalisiert. Anstelle großer Portfolio-Transaktionen sind Verkäufe von Einzelobjekten und kleinen Paketen getreten, so dass im ersten Halbjahr 2017 ein Investmentvolumen von geschätzt ca. 250 Mio. Euro erreicht wurde. Das Interesse der Investoren für Gesundheitsimmobilien bleibt unverändert hoch, wofür maßgeblich die Preisniveaus verantwortlich sind. Die Netto-Anfangsrendite für moderne Objekte nähert sich dem Niveau von 5 %, zahlreiche Bestandobjekte mit etablierten, bonitätsstarken Betreibern erzielen jedoch Niveaus über 5,5 %, so dass im Vergleich zu anderen Immobiliensektoren ein beachtlicher Renditevorteil realisiert werden kann.

Aussichten für die Immobilienmärkte bleiben positiv

Auf kurze und mittlere Sicht ist eine signifikante Änderung des Zinsumfelds in Europa als maßgeblichem Treiber der Investmentnachfrage nicht zu erwarten, auch wenn nach der US-Notenbank auch die Europäische Zentralbank die Märkte auf eine Änderung der Zinspolitik einzustimmen beginnt. Vor diesen Rahmenbedingungen ist von einer anhaltend hohen Nachfrage der Investoren in allen Sektoren des Immobilienmarktes auszugehen. Aufgrund der niedrigen Ankaufsrenditen in vielen Immobiliensegmenten ist tendenziell von einer Stabilisierung der Preise auf hohen Niveaus, in einigen Segmenten und Standorten zudem von leicht steigenden Preisen auszugehen.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

Immobilien:

Der erste Ankauf erfolgte mit dem Objekt München, Lindberghstraße 3 mit Übergang von Besitz/Nutzen/Lasten am 28. März 2017 und einem Kaufpreis in Höhe von 31,5 Mio. Euro. Der Verkehrswert lag bei 31 Mio. Euro. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Büroimmobilie. Jeweils am 22.06.2017 gingen die beiden niederländischen Objekte auf den Fonds über: Amsterdam, Herengracht 168 mit einem

Kaufpreis von 8 Mio. Euro und Amsterdam, Herengracht 282 mit einem Kaufpreis von 6,5 Mio. Euro. Bei beiden Objekten entsprach der Verkehrswert dem Kaufpreis. Zudem handelt es sich bei beiden Objekten um Büroimmobilien. Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften sind nicht erfolgt.

Wertentwicklung

Das Fondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 53.060.417,19 Euro bei umlaufenden Anteilen von 5.274.665 Stück. Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurde eine Rendite von 0,5 % nach der BVI-Methode erzielt. Die BVI-Rendite wird für das Rumpfgeschäftsjahr 2016/2017 im Wesentlichen durch die Mieterträge und eine geringe positive Wertentwicklung der Ende März übergebenen Münchener Fondsimmoblie beeinflusst. Die beiden Amsterdamer Fondsimmobliien sind erst Ende Juni 2017 auf den Fonds übergegangen und konnten daher die Rendite des abgelaufenen Geschäftsjahres nur geringfügig beeinflussen. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Hauptanlagerisiken

Mit Blick auf gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten 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 Ländern, 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 kann selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des AIF-Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte das AIF-Sondervermögen ausschließlich in Sichteinlagen. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um negative Leverage-Effekte so weit wie möglich zu reduzieren, werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und 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 investiert sind.

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, die 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, Mietaus-

läufe 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.

Leverage-Risiko

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 Marktrisikopotenzial und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des AIF-Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

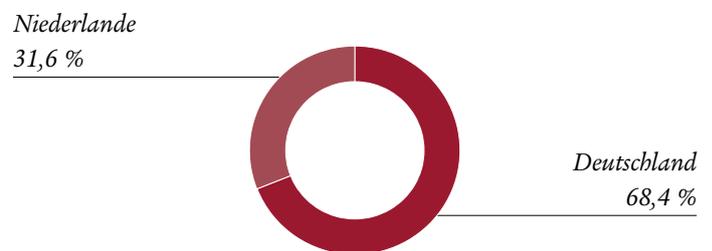
Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und –tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Das AIF-Sondervermögen hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Portfoliostruktur

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

Geografische Verteilung der Immobilien

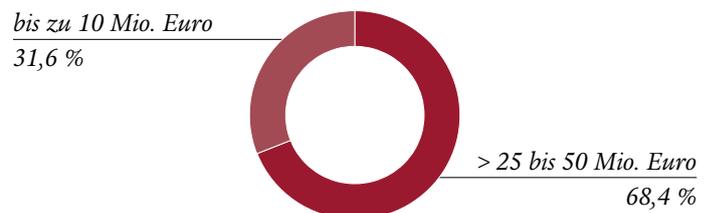
Länderallokation in % der Verkehrswerte



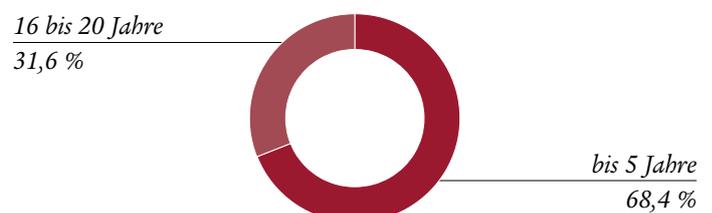
Regionalallokation Deutschland

Aufgrund des Ankaufs einer Immobilie in München beträgt die Regionalallokation Deutschland zu 100 % Bayern.

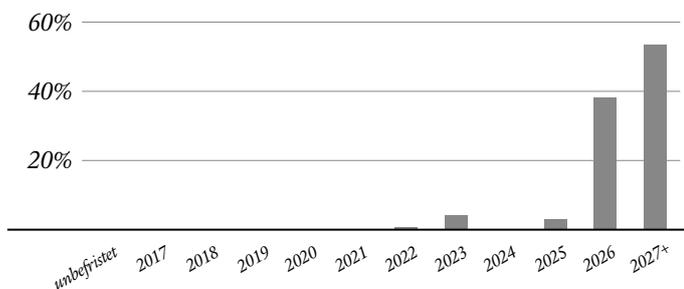
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen in % der Verkehrswerte



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien in % der Verkehrswerte



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	% ¹
EUR-Kredite (Inland)	9.261.000,00 €	20,2
Gesamt	9.261.000,00 €	20,2

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	EU-Kredite (Inland)	Gesamt
unter 1 Jahr	0,00 %	0,00 %
1 bis 2 Jahre	0,00 %	0,00 %
2 bis 5 Jahre	0,00 %	0,00 %
5 bis 10 Jahre	100,00 %	100,00 %
über 10 Jahre	0,00 %	0,00 %
Gesamt	100,00 %	100,00 %

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.

¹ In % der Vermögenswerte aller Immobilienvermögen des Fonds. Der Vermögenswert setzt sich aus den bilanzierten Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten der einzelnen Objekte zusammen.

Entwicklungskennzahlen

Entwicklung des Fonds

<i>Geschäftsjahres-Ende 2017</i>	<i>Mio. EUR</i>
Immobilien	45,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0
Liquiditätsanlagen	14,2
Sonstige Vermögensgegenstände	3,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-10,1
Fondsvermögen	53,1
<hr/>	
Anteilumlauf (Stück)	5.274.665
Anteilwert (EUR)	10,05
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,06
Tag der Ausschüttung	18. Dezember 2017

Renditen des Fonds

<i>Geschäftsjahres-Ende 2017</i>	<i>in %</i>
I. Immobilien	
Bruttoertrag	1,90
Bewirtschaftungsaufwand	-0,10
Nettoertrag	1,80
Wertänderungen	0,00
Ausländische Ertragssteuern	0,00
Ausländische latente Steuern	0,00
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,70
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,10
Währungsänderung	0,00
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,10
II. Liquidität	0,00
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	2,10
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	0,50

Die berechneten Kennzahlen wurden für das Rumpfgeschäftsjahr des Fonds berechnet. Insofern kommt es verstärkt zu Rundungsdifferenzen.

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2017

<i>A. Vermögensgegenstände</i>	<i>EUR</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke	45.870.000,00	
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	
Zwischensumme	45.870.000,00	86,45
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00	
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	
Zwischensumme	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	14.178.180,56	
2. Wertpapiere	0,00	
3. Investmentanteile	0,00	
Zwischensumme	14.178.180,56	26,72
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	169.716,68	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
3. Zinsansprüche	0,00	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	2.836.329,67	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Andere	108.782,42	
Zwischensumme	3.114.828,77	5,87
Summe Vermögensgegenstände	63.163.009,33	119,04
B. Schulden	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	-9.261.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-49.425,08	
3. Grundstücksbewirtschaftung	-230.928,24	
4. anderen Gründen	-508.712,05	
Zwischensumme	-10.050.065,37	-18,94
II. Rückstellungen	-52.526,77	-0,10
Summe Schulden	-10.102.592,14	-19,04
C. Fondsvermögen	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
umlaufende Anteile (Stück)	5.274.665,00	
Anteilwert	10,06	
Summe Fondsvermögen	53.060.417,19	100,00

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien		ATROS	Herengracht 168	Herengracht 282
Lage des Grundstücks	Land	Deutschland	Niederlande	Niederlande
	Postleitzahl	80939	-	-
	Ort	München	Amsterdam	Amsterdam
	Straße	Lindberghstraße 3	Herengracht 168	Herengracht 282
Währung		EUR	EUR	EUR
Art des Grundstücks		Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung		Büro	Büro	Büro
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-	-
Erwerbsdatum		03/2017	06/2017	06/2017
Bau-/Umbaujahr		2008/2016	1630/2017	1620/lfd. modernisiert
Grundstücksgröße		6.972 m ²	621 m ²	470 m ²
Nutzflächen	Gewerbe	8.196 m ²	1.214 m ²	832 m ²
	Wohnen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ausstattungsmerkmale	Autoaufzug	✓		
	Be- und Entlüftungsanlage	✓		
	Brandmeldeanlage	✓	✓	
	Doppelboden	✓		
	Garage/Tiefgarage	✓		
	Klimatisierung	✓	✓	✓
	Lastenaufzug	✓		
	Lift/Aufzugsanlage	✓	✓	
	Parkdeck	✓		
	Rampe	✓		
	Rolltor	✓		
	Sonnenschutz	✓		
Sprinkleranlage	✓			
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		7,6	19,8	9,5
Leerstandsquote der Nettosollmiete		8,5 %	0 %	0 %
Fremdfinanzierungsquote des Kaufpreises/Verkehrswertes		29,5 %	0 %	0 %
Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR		31.370	8.000	6.500
Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR		367	0	7
Rohrertrag gemäß Gutachten in TEUR		1.523	350	293
Restnutzungsdauer in Jahren		60	60	60
Anschaffungsnebenkosten (ANK)	gesamt in TEUR	1.611	706	583
	in % des Kaufpreises	5,1 %	8,8 %	9,0 %
	davon Gebühren und Steuern	1.192	492	402
	davon sonstige Kosten in TEUR	419	214	181
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR		54	6	5
Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR		1.558	700	579
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum		116 Monate	119 Monate	119 Monate

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien gesamt¹ 45.870.000,00 EUR

¹ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht der Position I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensauf- stellung vom 30. Juni 2017

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Objektes</i>	<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE 80939 München, Lindberghstraße 3	28.03.2017
NL Amsterdam, Herengracht 168	22.06.2017
NL Amsterdam, Herengracht 282	22.06.2017

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017 Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Kurswert EUR (Kurs per 30.06.2017)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben	14.178.180,56	26,72
II. Investmentanteile	0,00	0,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 14,2 Mio. Euro umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	169.716,68	0,32
davon Betriebskostenvorlagen	3.580,20	
davon Mietforderungen	166.136,48	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	2.836.329,67	5,35
bei Immobilien	2.836.329,67	
bei Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Andere	108.782,42	0,21
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00	
II. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	-9.261.000,00	-17,45
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-49.425,08	-0,09
3. Grundstücksbewirtschaftung	-230.928,24	-0,44
4. anderen Gründen	-508.712,05	-0,96
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	
III. Rückstellungen		
	-52.526,77	-0,10
Fondsvermögen	53.060.417,19	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Mietforderungen (0,2 Mio. Euro) sowie in geringem Umfang verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten.

Die Position „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (2,9 Mio. Euro) abzüglich Abschreibungen (0,1 Mio. Euro).

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus dem Kauf von Immobilien, über die Laufzeit des Darlehens abgegrenzte Finanzierungskosten (0,1 Mio. Euro) sowie in geringem Umfang Zinsforderungen. Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ beinhalten in geringem Umfang Verbindlichkeiten

aus Grundstückskäufen.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,1 Mio. Euro), Mietkautionen (0,2 Mio. Euro) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Ankaufvergütungen für die niederländischen Objekte (0,2 Mio. Euro) und aus Erwerbsnebenkosten (0,3 Mio. Euro) sowie um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren.

Die „Rückstellungen“ enthalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Verwahrstellenvergütung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		0,00	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00	
5. Sonstige Erträge		0,00	
6. Erträge aus Immobilien		373.927,22	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
Summe der Erträge			373.927,22
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-29.782,02	
a) davon Betriebskosten	-11.864,83		
b) davon Instandhaltungskosten	-10.571,44		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	-652,82		
d) davon sonstige Kosten	-6.692,93		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00	
3. Ausländische Steuern		0,00	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-32.172,11	
5. Verwaltungsvergütung		-92.173,42	
6. Verwahrstellenvergütung		-3.501,78	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-25.498,22	
8. Sonstige Aufwendungen		-534,41	
davon Sachverständigenkosten		0,00	
Summe der Aufwendungen			-183.661,96
III. Ordentlicher Nettoertrag			190.265,26

	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			178.119,41
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			368.384,67
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		58.603,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		0,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			58.603,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			426.987,67

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017

Die Erträge aus Immobilien (0,4 Mio. Euro) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltene Immobilien.

Die Instandhaltungskosten entfallen im Wesentlichen auf das Objekt München, Lindberghstraße 3 sowie in geringem Umfang auf die Objekte Amsterdam, Herengracht 168 und Amsterdam, Herengracht 282.

Die Sonstigen Kosten enthalten Bewirtschaftungskosten.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

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

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2017

	<i>insgesamt</i> EUR	<i>je Anteil¹</i> EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	368.384,67	0,07
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	368.384,67	0,07
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	51.904,77	0,07
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	51.904,77	0,07
III. Gesamtausschüttung	316.479,90	0,06
1. Endausschüttung	316.479,90	0,06
a) Barausschüttung	316.479,90	0,06
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile 5.274.665 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	0,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	0,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		52.876.003,25
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	52.876.003,25	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-178.119,41
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-64.454,32
davon bei Immobilien	-64.454,32	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		426.987,67
davon nicht realisierte Gewinne	58.603,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		53.060.417,19

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017

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 beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

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

Informationen zu Wertänderungen

<i>stichtagsbezogen in TEUR</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	31.370,0	14.500,0	45.870,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.529	642,8	2.172
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	58,6	0,0	58,6
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	58,6	0,0	58,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>in % der Jahres-Nettosollmiete</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Jahresmietertrag Büro und Praxis	89,8	100,0	98,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Lager, Hallen	4,9	0,0	0,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	5,3	0,0	0,8
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

<i>in % der Jahres-Nettosollmiete</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Leerstand Büro und Praxis	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0
Leerstand Lager, Hallen	0,2	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	6,2	0,0	1,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	93,6	100,0	98,9

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>in % der Jahres-Nettosollmiete</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
unbefristet	0,0	0,0	0,0
2017	0,0	0,0	0,0
2018	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0
2021	1,0	0,0	0,2
2022	5,0	0,0	0,8
2023	27,1	0,0	4,3
2024	0,0	0,0	0,0
2025	18,5	0,0	3,0
2026	0,0	45,5	38,2
2027 +	48,2	54,5	53,5

Anhang

Angaben zur Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,05
Umlaufende Anteile	5.274.665

Aufgrund der Neuauflage des Fonds wird an dieser Stelle auf einen Dreijahresvergleich verzichtet.

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögengegenstände

Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf

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

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

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemes-

senheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sondervermögens werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängigen Bewertungen durchzuführen.

Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertrags-

wert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,56 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 EUR
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	2,65 %
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00 %
Pauschalvergütungen an Dritte	0,00 EUR
Rückvergütungen	0,00 EUR
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00 EUR
Ausgabeaufschlag	0,00 %
Rücknahmeabschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge	0,00 EUR
Transaktionskosten	2.900.783,99 EUR

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 Aufwandsersatzungen.

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.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen insgesamt	534,41 EUR
davon Sonstige Kosten	384,27 EUR

Bei den sonstigen Kosten handelt es sich um solche für das Fondsrechnungswesen und die Fondsverwaltung.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	248.446,24 EUR
davon feste Vergütung	248.446,24 EUR
davon variable Vergütung	0,00 EUR
durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	6,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	113.900,88 EUR
davon Führungskräfte	113.900,88 EUR
davon andere Risktaker	0,00

Die Angaben betreffen den Zeitraum 29. Februar 2016 - 31. Dezember 2016.

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 29. Juli 2016) niedergeschrieben.

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-/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 erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Informationen

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

Angaben zum Risikoprofil und 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	92,32 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	175,00 %

Heusenstamm, im November 2017

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Dr. Bernd Wieberneit

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm

Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working für das Rumpfgeschäftsjahr vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 30. November 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Anita Dietrich
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

**Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG
für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working**

ISIN: DE000A2ATC31

Geschäftsjahr vom 22. Dezember 2016 bis 30. Juni 2017

Ausschüttung am 18. Dezember 2017

Ausschüttungsbeschluss vom 25. Oktober 2017

Umlaufende Anteilsscheine zum Geschäftsjahresende: 5.274.665

§5 Abs.1 S.1 Nr.1 u. 2 InvStG		PV	BV I	BV II	BV III
	Ausschüttung	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a)	Betrag der Ausschüttung	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600
1 a) aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0282	0,0282	0,0282	0,0282
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0282	0,0282	0,0282	0,0282
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0318	0,0318	0,0318	0,0318
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0318	0,0318	0,0318	0,0318
1 c)	im Betrag der ausgeschütteten/ ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0000	-	-
1 c) bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,0000	-	-
1 c) ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 c) kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0318	0,0318	0,0318	0,0318
1 d) aa)	i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) bb)	i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0318	0,0318	0,0318	0,0318
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0318	0,0318	0,0318	0,0318
1 d) cc)	i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 e)	(weggefallen)				
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 g)	Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0663	0,0663	0,0663	0,0663
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 i)	(entfallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung
der steuerlichen Angaben
für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
(nachfolgend: der Investmentfonds)
für den Zeitraum vom
22. Dezember 2016
bis
30. Juni 2017**

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Hamburg, den 6. November 2017

**KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Dr. Mascha Meynköhn
Steuerberaterin

ppa.
Carsten Böttjer
Steuerberater

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

Ingo Hartlief, Kaufmann (ausgeschieden zum 31.08.2017)

Dr. Bernd Wieberneit, Rechtsanwalt (eingetreten zum 01.09.2017)

Dr. Christine Bernhofer, Kauffrau

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Stefan Mächler

Swiss Life AG

Stellvertretender Vorsitzender

Bernhard Berg

CEO der CORPUS SIREO Real Estate GmbH

Jan Bettink

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Ralph Günther

Swiss Life AG

Hermann Inglin

Swiss Life AG

Dr. Bernd Wieberneit (ausgeschieden zum 31.08.2017)

CFO der CORPUS SIREO Real Estate GmbH

Robin van Berkel (eingetreten zum 28.08.2017)

Swiss Life AG

Externe Bewerter für Immobilien (Immobilienfachverständige)

Michael Buschmann

L+P Dienstleistungs GmbH

Prof. Gerrit Leopoldsberger

Detlev Brauweiler

Reinhard Möller

So fängt Zukunft an.

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH*

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

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