



SwissLife  
Asset Managers

*Swiss Life REF (DE)*  
*European Living*

# Jahresbericht

zum 31. März 2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>4</b>	<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht</b>	<b>23</b>
		Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	23
<b>Kennzahlen im Überblick</b>	<b>5</b>	<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2020</b>	
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2020	5	<b>Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>24</b>
Veränderungen im Berichtszeitraum	5	Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020	
<b>Entwicklungskennzahlen</b>	<b>6</b>	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	25
Entwicklung des Fonds	6	Die Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	25
Renditen des Fonds	6	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom</b>	
<b>Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung</b>	<b>6</b>	<b>11. Oktober 2019 bis 31. März 2020</b>	<b>26</b>
Kapitalinformationen	6	Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. April 2019 bis 31. März 2020	27
Informationen zu Wertänderungen	6	<b>Verwendungsrechnung zum 31. März 2020</b>	<b>28</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>	<b>7</b>	<b>Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020</b>	<b>28</b>
<b>Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa</b>	<b>7</b>	Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020	29
<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>11</b>	<b>Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre</b>	<b>29</b>
Allgemeine Angaben	11	<b>Anhang</b>	<b>30</b>
Anlageziel und Anlagepolitik	12	Angaben nach Derivateverordnung	30
Anlagegeschäfte	12	Anteilwert und Anteilumlauf	30
Wertentwicklung	13	Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	30
Hauptanlagerisiken	13	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	31
Risikoprofil	15	Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen	31
Portfoliostruktur	16	Angaben zur Mitarbeitervergütung der Swiss Life KVG	32
<i>Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	16	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	33
<i>Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	16	Zusätzliche Information	33
<i>Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)</i>	16	Angaben zum Risikomanagementsystem	33
<i>Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	16	Angaben zum Leverage-Umfang	34
<i>Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	16	<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>35</b>
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	17	<b>Gremien</b>	<b>37</b>
Währungspositionen	17	Kapitalverwaltungsgesellschaft	37
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	17	<i>Geschäftsführung</i>	37
<b>Vermögensübersicht zum 31. März 2020</b>	<b>18</b>	<i>Aufsichtsrat</i>	37
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis</b>	<b>20</b>	<i>Gesellschafter der Swiss Life KVG</i>	37
<i>Direkt gehaltene Immobilien</i>	20	<i>Verwahrstelle</i>	37
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2020</b>	<b>22</b>	Externe Bewerter für Immobilien	37
I. Käufe	22		
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	22		
II. Verkäufe	22		

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der offene Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living hat sein erstes Rumpfgeschäftsjahr erfolgreich vollendet. Zum Abschluss zeigen wir Ihnen mit diesem Jahresbericht, wie sich der Fonds im Zeitraum zwischen seiner Auflegung am 11. Oktober 2019 bis zum 31. März 2020 entwickelt hat.

Der Vertriebsstart des Fonds Swiss Life REF (DE) European Living erfolgte im Oktober 2019 exklusiv über die Deka und damit über die deutschen Sparkassen.

Mit einer Wertentwicklung 1,0 % (BVI-Rendite seit Auflage) innerhalb von rund sechs Monaten zum Geschäftsjahresende hat der Fonds ein sehr solides Ergebnis erwirtschaftet.

Ganz wesentlich dazu beigetragen hat der zügige Aufbau des Immobilienportfolios des Fonds. So konnten zwischen dem 11. Oktober 2019 und dem 31. März 2020 bereits sieben Immobilien mit Verkehrswerten von rund 84,61 Mio. Euro unter anderem in Frankfurt, Köln und Düsseldorf in den Fonds eingebracht werden. Zudem konnte das Fondsmanagement eine weitere Liegenschaft in Schwalbach bei Frankfurt a.M. mit Anschaffungsgesamtkosten von rund 63 Mio. Euro vertraglich sichern. Der Eigentumsübergang erfolgt mit Beginn des neuen Geschäftsjahres des Fonds. Vom Start weg verfügt der Fonds damit über ein nach regionaler Zusammensetzung gut diversifiziertes Portfolio.

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

Dabei ist das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers essentiell. Die Ländereinheiten von Swiss Life Asset Managers agieren dabei jeweils lokal auf den von ihnen betreuten Märkten und stellen dem Fondsmanagement so die erforderliche Expertise und Marktdurch-

dringung für den Portfolioaufbau und das aktive Management zur Verfügung.

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

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020.

Mit freundlichen Grüßen

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

## Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European Living

ISIN: DE000A2PF2K4

WKN: A2PF2K

Auflagedatum: 11. Oktober 2019

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

### Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2020

Fondsvermögen (netto)	144.459.051,81 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	84.610.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	84.610.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	7
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	89,9 %
Fremdkapitalquote <sup>1</sup>	36,64 %

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	7
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	143.550.674,36 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	24.09.2020
Endausschüttung je Anteil	0,04 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	1,0%
Rücknahmepreis	10,10 EUR
Ausgabepreis	10,61 EUR

<sup>1</sup> Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. Die Fremdkapitalquote gibt den Stand zum 31.03.2020 wieder. An diesem Tag erfolgte die Kaufpreiszahlung für die Immobilie Schwalbach, die auch z.T. mit einem Darlehen finanziert wurde. Der Übergang der Immobilie erfolgte einen Tag später am 1. April 2020. Die Fremdkapitalquote sank dann wieder auf 21,63%.

## Entwicklungskennzahlen

### Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 2020 Mio. EUR
Immobilien	84,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0
Liquiditätsanlagen	65,5
Sonstige Vermögensgegenstände	65,6
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	71,2
Fondsvermögen	144,5
Anteilumlauf (Stück)	14.302.423
Anteilwert (EUR)	10,10
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,04
Tag der Ausschüttung	24.09.2020
Steuerliche Vorabauschüttung (Gesamt) (EUR)	0,0

### Renditen des Fonds

	Gj-Ende 2020 in %
<b>I. Immobilien</b>	
Ertrag aus den Immobilien	2,4
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3
Nettoertrag	2,2
Wertänderungen	1,3
Ausländische Ertragsteuern	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,9
Währungsänderung	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,9</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>1,7</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>1,0</b>

## Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung

### Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	42.036,1	42.036,1
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	42.036,1	42.036,1
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	28.738,5	28.738,5
Kreditvolumen	-5.166,7	-5.166,7
Fondsvolumen (netto)	83.777,6	83.777,6

### Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	84.610,0	84.610,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4.036,6	4.036,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	756,3	756,3
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-32,2	-32,2
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	724,1	724,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	9,8	9,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	86,4	86,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	3,7	3,7
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	1,7	1,7
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	89,9	89,9

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	7,8	7,8

### Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	94,6	94,6
2020	3,9	3,9
2021	0,0	0,0
2022	0,0	0,0
2023	1,0	1,0
2024	0,0	0,0
2025	0,0	0,0
2026	0,0	0,0
2027	0,0	0,0
2028	0,4	0,4
2029	0,0	0,0
2030 +	0,0	0,0

## Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

### Europäische Volkswirtschaften

Bevor das Coronavirus die Entwicklung in Europa und der Welt 2020 dominierte, legte die Eurozone 2019 ein moderates Wachstum hin. Zwar verlor die Konjunktur 2019 insgesamt an Dynamik – so gut wie alle Länder konnten nicht an die Wachstumsraten des Vorjahres anknüpfen –, hielt aber der Brexit-Unsicherheit und den Handelskonflikten, die 2019 bestimmten, stand. Auf Jahresbasis stieg die Wirt-

schaftsleistung der Eurozone 2019 um 1,2% (2018: 1,9%). Die Niederlande (1,8%; 2018: 2,6%), Österreich (1,6%; 2018: 2,4%) und Frankreich (1,3%, 2018: 1,7%) konnten ihr Wirtschaftsleistung im Vergleich zur Eurozone überdurchschnittlich steigern, wohingegen Deutschland (0,6%, 2018: 1,5%) relativ schwächelte.<sup>2</sup> Positive Impulse kamen von den privaten und öffentlichen Konsumausgaben. Auch ein Anstieg der Exporte und ein Plus der Bauinvestitionen wirkten sich positiv auf

<sup>2</sup> Eurostat: Tabelle Wachstumsraten des realen BIP – Abruf April 2020

die Konjunktur in der Eurozone aus.<sup>3</sup> Trotz der nachlassenden Konjunktur zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Im Dezember 2019 lag die saisonbereinigte Erwerbslosenquote im Euroraum bei 7,4% und damit niedriger als im Vorjahr (7,8%). Die geringste Arbeitslosenquote wiesen Ende des Jahres Deutschland und die Niederlande auf (je 3,2%, ILO-Methodik). Auch Österreich lag mit 4,2% unterhalb der Arbeitslosenquote im Euroraum, Frankreich mit 8,4% darüber.<sup>4</sup> Deutschland konnte zudem die höchste Erwerbsquote seit der Wiedervereinigung erreichen, insgesamt verlor das Beschäftigungswachstum in der Bundesrepublik jedoch an Dynamik.<sup>5</sup>

Die Eurozone beendete 2019 mit einer Teuerungsrate von 1,3%. Damit lag die Inflation 30 Basispunkte (bp) unter dem Vorjahreswert. Vor allem niedrige Energie- und Industriegüterpreise dämpften die Verbraucherpreise. Die jährlichen Inflationsraten im Dezember 2019 in Deutschland (1,5%) und Frankreich (1,6%) lagen zwar oberhalb der Teuerungsrate der Eurozone, aber weiterhin unterhalb des EZB-Ziels von knapp unter 2,0%. Österreich (1,8%) erreichte das EZB-Ziel. Am stärksten verteuerten sich die Preise in den Niederlanden (2,8%), am niedrigsten in Italien (0,5%); auch in Belgien (0,9%) war die Preisentwicklung unterdurchschnittlich.<sup>6</sup>

Der Ausbruch der neuartigen Atemwegserkrankung Covid-19 stoppte im Jahr 2020 die bis dato solide Entwicklung Europas abrupt. Innerhalb von drei Monaten breitete sich das Virus, das erstmalig Ende 2019 in China auftrat, zu einer weltweiten Pandemie aus.<sup>7</sup> Im Zuge der Eindämmung und Verlangsamung der Fallzahlen schlossen der Großteil der betroffenen Länder im März 2020 die Landesgrenzen, verhängte Ausgangssperren bzw. Kontaktverbote und schickte die Wirtschaft vorübergehend in den Lockdown.<sup>8</sup>

Folglich stürzte die Wirtschaft ab. So sank die saisonbereinigte Wirtschaftsleistung im Euroraum in Q1 2020 um 3,6% gegenüber dem Vorquartal. Im Vergleich zum selben Quartal des Vorjahres (Q1 2019) verringerte sich die Wirtschaftsleistung

im Euroraum um 3,1%, was wiederum den stärksten Rückgang seit dem dritten Quartal 2009 (-4,5%) darstellt.<sup>9</sup> Swiss Life Asset Managers rechnet 2020 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 6,3% und für 2021 mit einer Erholung von 5,4%. Für Deutschland wird erwartet, dass die Wirtschaft 2020 um 4,7% schrumpft und 2021 um 3,8% zulegt.<sup>10</sup>

Als Konsequenz des europaweiten Wirtschaftseinbruchs stieg die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum im März um 10 Basispunkte auf 7,4%, nachdem sie seit Dezember konstant bei 7,3% gelegen hatte. Dass der Anstieg nicht höher ausgefallen ist, dürfte auch auf Kurzarbeitergeldmaßnahmen zurückzuführen sein, die europaweit zum Tragen kamen. Allein in Deutschland meldeten im März rund 470.000 Betriebe Kurzarbeit an – 2019 lag der Durchschnitt bei 1.300.<sup>11</sup> Mit 14,6% (+90 Basispunkte („bp“) zu Dezember 2019) wies Spanien die höchste Erwerbslosenquote im März 2020 im Euroraum auf. Deutschland (3,5%, +30 bp) und Österreich (4,5%, +30 bp) lagen unterhalb der Arbeitslosenquote im Euroraum. Die niedrigste Arbeitslosenquote verzeichneten die Niederlande (2,9%, -30 bp). Zudem gehörten die Niederlande zu den wenigen Ländern, welche die Arbeitslosigkeit in den ersten drei Monaten von 2020 abbauen konnten.<sup>12</sup>

Auch die Inflation blieb 2020 im Euroraum weiterhin unter Druck. Nachdem sie im Januar leicht auf 1,4% gestiegen war (+20 bp zum Vormonat), sank sie schrittweise auf 0,7% im März 2020. Im März des Vorjahres hatte sie 1,4% betragen.<sup>13</sup> Gegenüber Februar reduzierte sich die jährliche Inflationsrate in fast allen Ländern des Euroraums. In Deutschland sank die Inflationsrate im März zum Vormonat um 40 bp auf 0,4% und notierte damit unterhalb der Teuerungsrate der Eurozone. Den höchsten Beitrag zur Inflation lieferten „Lebensmittel, Alkohol und Tabak“. Mit 2,4% waren sie 30 bp teurer als noch im Februar bzw. 40 bp gegenüber Dezember 2019. Wie bereits in den Monaten zuvor, dämpften

erneut die Energie- (-4,5%) und Industriegüterpreise (0,5%) die Inflation.<sup>14</sup>

Für 2020 rechnet Swiss Life Asset Managers mit einem Absinken der Inflation in der Eurozone auf 0,4%; 2021 werden 1,3% erwartet. Für Deutschland wird mit Teuerungsrate von 0,7% in 2020 und 1,3% in 2021 gerechnet. Folglich würde das von der EZB avisierte Inflationsziel von „nahe bei, aber unter 2%“ weiterhin nicht erreicht.<sup>15</sup>

### Immobilienmarkt Europa

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach Immobilien war 2019 und Anfang 2020 ungebrochen. Für das Gesamtjahr 2019 summierte sich das Transaktionsvolumen am europäischen Investmentmarkt auf 315 Mrd. EUR (-2% zu 2018). Der leichte Rückgang gegenüber 2018 ist auf Investitionszurückhaltung in Großbritannien (60,3 Mrd. EUR, -19%) – aufgrund von Brexitunsicherheiten – zurückzuführen. In Kontinentaleuropa legte das Investmentvolumen hingegen auf hohem Niveau erneut leicht zu (248 Mrd. EUR, +2%).<sup>16</sup> Ein signifikanter Treiber des insgesamt positiven Ergebnisses war das vierte Quartal, auf das 37,5% des Transaktionsvolumens entfiel (118,4 Mrd. EUR).<sup>17</sup> Maßgeblich für die Jahresendrallye dürfte das Signal der europäischen Zentralbank im September 2019 gewesen sein, am Niedrigzins festzuhalten, die zwischenzeitlich ausgesetzten Anleihekäufe von 20 Mrd. EUR p.m. wieder aufzunehmen und die Strafzinsen für Einlagen von Geschäftsbanken auf -0,5% zu erhöhen.<sup>18</sup> Diese Maßnahmen dürften dazu geführt haben, dass Immobilien noch stärker als ohnehin schon als stabile und positiv rentierende Anlageklassen wahrgenommen wurden.<sup>19</sup> Mit einem Anteil von knapp 25% am europäischen Investitionsvolumen war der deutsche Immobilienmarkt 2019 am stärksten nachgefragt, gefolgt von Großbritannien (19%) und Frankreich (12%). Das höchste Investitionswachstum wiesen Irland (+58%) und Schweden (+56%) auf. Nach Sektoren differenziert, entfielen 42% der getätigten Investitionen auf

Büroimmobilien, gefolgt von Wohnimmobilien mit ca. 17% (52,5 Mrd. EUR).<sup>20</sup>

Positiv ging es für den europäischen Immobilienmarkt 2020 weiter. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 84,8 Mrd. EUR im ersten Quartal 2020 (+51% zu Q1 2019) wurde ein neuer Rekordwert aufgestellt, der das generell ausgeprägte Investoreninteresse widerspiegelt. Da die Coronakrise Europa erst Mitte März gänzlich traf, reflektieren die Q1-Werte noch keine Corona-bedingten Effekte. Vielmehr spiegeln sich im ersten Quartal Verzögerungseffekte des vierten Quartals 2019 wider, in dem mehrere größere Deals initiiert worden waren, die zu Jahresbeginn abgeschlossen wurden – doch auch bereinigt um diesen Effekt legte das Volumen zu.<sup>21</sup> Im Vergleich zum Vorjahresquartal waren in Q1 2020 besonders Investitionen in Irland (+110%), Deutschland und Schweden (je +97%) gefragt.<sup>22</sup> Deutschland stellte mit einem Transaktionsvolumen von 27,9 Mrd. EUR in Q1 erneut den größten Markt dar. Nachdem die Marktaktivitäten in Großbritannien 2019 insgesamt verhaltener ausgefallen waren, konnte der britische Investmentmarkt nach den Parlamentswahlen im Dezember 2019 – die eine höhere politische Stabilität signalisierten – im ersten Quartal 2020 wieder anziehen und legte im Vergleich zu Q1 2019 um knapp ein Drittel auf 16,6 Mrd. EUR zu.<sup>23</sup>

Mit einem Anstieg des annualisierten Investitionsvolumens um 39% entwickelte sich die Nutzungsart Wohnen in Q1 2020 in Europa am besten. Zudem wurde – auf Quartals-ebene – in den ersten drei Monaten von 2020 annähernd gleichviel Kapital in Wohnen (22,5 Mrd. EUR) und Büro (25,3 Mrd. EUR) investiert. Folglich entfällt auf Wohninvestments ein Anteil von knapp 27% am Gesamtvolumen.<sup>24</sup> Besonders in Irland zeigte sich der Wohninvestmentmarkt von seiner starken Seite: über 50% aller Investments entfielen in Q1 2020 auf die Nutzungsart Wohnen, welche wiederum mit 672 Mio. EUR einen neuen Höchstwert erzielte.<sup>25</sup> In Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Wohninvestments in

3 Eurostat: BIP Q4 2019, Pressemitteilung, März 2020

4 Eurostat: Arbeitslosenquote im Euroraum, Januar 2020

5 Destatis: Pressemitteilung vom 2. Januar 2020; Destatis Pressemitteilung vom 3. Januar 2020

6 Eurostat: Inflationsraten Dezember 2019

7 John-Hopkins-Universität

8 Tagesschau: 29. März 2020

9 Eurostat Pressemitteilung, 09. Juni 2020

10 Swiss Life Asset Managers: Perspektiven, Juli 2020

11 Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Pressemitteilung, 31. März 2020

12 Eurostat: Pressemitteilung Arbeitslosigkeit, 30. April 2020

13 Eurostat: Pressemitteilung Inflationsraten März 2020

14 Eurostat: Pressemitteilung Inflationsraten März 2020; Eurostat: Inflationsraten März 2020

15 Swiss Life Asset Managers: Perspektiven Konjunktur, Juli 2020

16 CBRE: European Real Estate Market Snapshot Q4 2019

17 CBRE: European Real Estate Market Snapshot Q4 2019

18 EZB: Pressebericht vom 12. September 2019

19 CBRE: European Real Estate Market Snapshot Q4 2019

20 CBRE: European Real Estate Market Snapshot Q4 2019

21 CBRE: European Investment Market Snapshot Q1 2020

22 CBRE: European Investment Market Q1 2020

23 CBRE: European Investment Market Snapshot Q1 2020

24 CBRE: European Investment Market Snapshot Q1 2020

25 CBRE: Residential Market Ireland Q1 2020

Europa, sanken die Spitzenrenditen marginal auf 3,69% (H1 2019: 3,72%).<sup>26</sup>

### Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt beendete 2019 als Rekordjahr. Insgesamt wurden 91,3 Mrd. EUR platziert (+15,6% zu 2018). Treiber war vor allem das vierte Quartal, in dem 34 Mrd. EUR investiert wurden. Das entspricht einem Anteil von 37,2% am Gesamtvolumen. Gleichzeitig trieb die Produktknappheit die Preise, sodass sich die Renditekompression fortsetzte.<sup>27</sup>

Mit knapp über 20 Mrd. EUR (+7% zu 2018) und einem Anteil von rund 22% am Gesamtvolumen, waren Wohnimmobilien – nach Büro – die zweitgefragteste Nutzungsart. 2019 stellt, nach 2015, das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten für Wohninvestments dar. Ursächlich für die Volumenausweitung waren in erster Linie Preissteigerungen (+8%). Die Anzahl gehandelter Wohnungen blieb mit 130.500 Einheiten hingegen relativ konstant (-1%),<sup>28</sup> was wiederum den Angebotsmangel verdeutlicht, der das Marktgeschehen prägte. Im Zuge dessen nahmen Forward-Deals an Bedeutung zu (+3% auf 5,5 Mrd. EUR).<sup>29</sup> Neben den klassischen institutionellen Investoren trat der öffentliche Sektor, mit einem Investitionsvolumen von 3,2 Mrd. EUR<sup>30</sup>, verstärkt als Akteur am Markt auf. Angesichts der starken Nachfrage sanken die erzielbaren Renditen erneut leicht ab. Die durchschnittliche Spitzenrendite in den Top 7 reduzierte sich um 20 Basispunkte auf 2,5% zu Ende 2019.<sup>31</sup>

Der insgesamt positive Trend aus 2019 konnte sich auch im ersten Quartal 2020 fortsetzen. Das Transaktionsvolumen am Gesamtmarkt stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 82% auf 28 Mrd. EUR.<sup>32</sup> Auf den Sektor Wohnen entfielen 9,7 Mrd. EUR, was einem Anteil von knapp 35% am Gesamtvolumen entspricht und rund die Hälfte des

Wohninvestmentvolumens aus 2019 ausmacht.<sup>33</sup> Insgesamt wechselten in den ersten drei Monaten von 2020 mehr als 70.000 Wohnungen in über 120 Transaktionen den Eigentümer. Zurückzuführen ist der starke Anstieg maßgeblich auf die Übernahme eines Wohnimmobilienkonzerns im Zuge einer Großfusion im Wert von 6 Mrd. EUR. Ansonsten bestimmten viele kleinere bis mittlere Deals den Markt.<sup>34</sup> Berlin blieb mit einem Transaktionsvolumen von 550 Mio. EUR wichtigster Wohninvestment-Standort. Platz zwei und drei belegten Frankfurt am Main (470 Mio. EUR) und München (450 Mio. EUR). 19% des Investitionsvolumens entfielen in Q1 2020 auf die Top 8 und deren Umland.<sup>35</sup> Der Preisrückgang für Bestandsobjekte um 16% auf ca. 1.860 EUR/m<sup>2</sup> und für Neubauten um 6% auf 4.500 EUR/m<sup>2</sup> verdeutlicht eine Abkehr der Investmentströme aus den Metropolen<sup>36</sup> – im Vorjahresquartal vereinten die Top 7 noch 62% des Investitionsvolumens auf sich.<sup>37</sup> Die Renditekompression in den Top 7 hat sich nicht fortgesetzt – im ersten Quartal 2020 waren die Spitzenrenditen gegenüber H1 2019 unverändert und lagen zwischen 2,40% in Berlin und 3,40% in Köln.<sup>38</sup>

Auf dem Vermietungsmarkt setzte sich, empirica zufolge, die Abschwächung des Mietwachstums 2020 fort. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Mieten mit +0,8% für Neubauwohnungen weniger stark als noch 2019 (Q4 2019: 0,9%).<sup>39</sup> Auch waren zum Stichtag 31.03.2020 die Effekte des Lockdowns und der damit verbundenen Unsicherheit auf den Mietmärkten nur begrenzt mess- und sichtbar. Laut einer Immowelt-Analyse zeigten sich in einem Vergleich der Januar- und Märzmieteten von Bestandswohnungen keine Coronaeffekte: In sechs von 14 Großstädten blieben die Preise unverändert, wie in Berlin (10,30 EUR/m<sup>2</sup>) und Frankfurt (13,80 EUR/m<sup>2</sup>). In Hamburg (11,70 EUR/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf verteuerten sich die Mieten zwar jeweils um 3%, wo-

26 Catella: *European Residential Market, Presseberichte* 18. März 2020, 12. September 2019

27 JLL: *Investmentmarkt Deutschland vom 6. Januar 2020*

28 JLL: *Deutscher Wohninvestmentmarkt vom 6. Januar 2020*

29 CBRE: *Wohninvestmentmarkt Deutschland vom 7. Januar 2020*

30 Savills: *Investmentmarkt Deutschland 2019, Januar 2020*

31 Savills: *Bürovermietungsmarkt Deutschland Q4 2019, Grafiken & Tabellen, Januar 2020*

32 JLL: *Investmentmarkt Deutschland Q1 2020 vom 6. April 2020*

33 JLL: *Wohninvestmentmarkt Deutschland Q1 2020 vom 6. April 2020*

34 JLL: *Wohninvestmentmarkt Deutschland Q1 2020 vom 6. April 2020; Savills: Wohninvestmentmarkt Deutschland vom 6. April 2020*

35 Macrobond

36 JLL: *Wohninvestmentmarkt Deutschland Q1 2020 vom 6. April 2020*

37 Savills: *Wohninvestmentmarkt Deutschland Q1 2019 vom 4. April 2019*

38 Catella: *European Residential Market Map 2019 und 2020*

39 Empirica: *Immobilienpreisindex Q1 2020*

hingegen sie in München (-4% auf 17,20 EUR/m<sup>2</sup>) und Köln (-1% auf 10,70%) leicht sanken, die Schwankungen liegen jedoch im üblichen Bereich.<sup>40</sup>

### Geld- und Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt zeigte sich seit Auflegung des Fonds im Oktober 2019 bis zum Ende des Berichtszeitraums am 31.03.2020 von seiner extremen Seite. So erreichten die Aktienmärkte im Februar 2020 auf der einen Seite neue Allzeithochs (EURO STOXX 50 am 20.02.2020: 3.867 Punkte), brachen aber auf der anderen im Zuge der Coronakrise im März um 40% ein (EURO STOXX 50 am 16.03.2020: 2.302 Punkte).

Hohe Aktivität zeigte auch die Europäische Zentralbank (EZB). Zwar blieben die Leitzinsen unverändert bei null Prozent, seit November 2019 kauft die EZB jedoch wieder Anleihen im Wert von monatlich 20 Mrd. EUR.<sup>41</sup> Auch signalisierte die EZB im Herbst, die Leitzinsen solange auf dem vorherrschenden Niveau zu belassen, bis das Inflationsziel von knapp unter 2% erreicht sei. Um die wirtschaftlichen

Folgen der Coronakrise einzudämmen, leitete die EZB im März 2020 ein umfangreiches geldpolitisches Maßnahmenpaket ein und legte u.a. ein Pandemie Notankaufprogramm (PEPP) in Höhe von 750 Mrd. EUR auf.<sup>42</sup>

Die Renditen zehnjähriger deutscher Staatsanleihen notierten im Berichtszeitraum bei durchschnittlich -0,37%. Die Rendite reduzierte sich leicht von -0,4% am 18. 10. 2019 auf -0,47% am 31. März 2020. Getrieben durch die Corona-Unsicherheit ging die Rendite seit Mitte Januar vorübergehend zurück und erreichte ihr Tief Anfang März bei -0,85%. Zehnjährige österreichische Staatsanleihen rentierten im Berichtszeitraum bei durchschnittlich -0,11%. Sie starteten in den Berichtszeitraum bei -0,15%, sanken seit Mitte Januar ebenfalls ab (auf bis zu -0,45% Anfang März), erholten sich zwischenzeitlich auf bis zu 0,31% und notierten am 31.03.2020 bei 0,02%.<sup>43</sup>

Vor dem Hintergrund der hohen Volatilität an den Aktienmärkten und niedrigen Renditen von Staatsanleihen offerieren Immobilienprodukte weiterhin eine attraktive Anlagemöglichkeit.

## Tätigkeitsbericht

### Allgemeine Angaben

Am 31. März 2020 endete das Rumpfgeschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living. Seit der Fondsaufgabe am 11. Oktober 2019 wurden bis zum 31. März 2020 insgesamt acht Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 142,9 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet. Davon sind bis zum Berichtsstichtag sieben Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 84,2 Mio. Euro auf den Fonds übergegangen. Die achte Immobilie ist einen Tag nach dem Berichtsstichtag, nämlich am 01. April 2020, in das Fondsvermögen übergegangen.

### Struktur des Fondsvermögens

Bei der sektoralen Umsetzung der Allokationsstrategie des „European Living“ wurde insbesondere der Ausrichtung des Fonds auf das Segment „bezahlbares Wohnen“ Rechnung getragen. Im abgelaufenen (Rumpf-)Geschäftsjahr 2019/2020 wurden ausschließlich direkt gehaltene Immobilien in Deutschland erworben, mit einem Schwerpunkt auf Standorte in den westlichen Bundesländern. Die weitere regionale Diversifizierung, insbesondere auch Investitionen außerhalb Deutschlands, stehen im Fokus der nun folgenden Geschäftsjahre. Dabei wurden für das Geschäftsjahr 2020/2021 neben Deutschland v.a. Frankreich und die Niederlande als Zielländer identifiziert.

40 Immowelt: *Analyse vom 29. April 2020*

41 EZB: *Presseberichte vom 12. September 2019, 12. Dezember 2019, 18. März 2020*

42 EZB *Pressemitteilung* 20. März 2020

43 *Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond*

## Anlageziel und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Living wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten im bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits sieben direkt gehaltene Immobilien in der Nutzungsart Wohnen einschließlich wohnungsnahem Gewerbe und verteilt auf fünf unterschiedliche Standorte (Hannover, Duisburg (2x), Düsseldorf, Wuppertal, Köln, Frankfurt am Main) erworben werden. Am 01. April 2020 ist das Eigentum an der achten Fondsimmoblie (Schwalbach/Taunus) auf den Fonds übergegangen. Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments im Segment „bezahlbares Wohnen“.

### Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

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

Die Zielallokation des Fonds legt den Fokus auf europäische Regionen mit positiver demographischer und wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einem Schwerpunkt in Deutschland. Sie ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten.

Das Gewicht liegt dabei auf Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau im überwiegend mittleren Marktsegment und mit guter Verkehrsanbindung. Als Ergänzung hierzu sind moderne Wohnformen, z.B. Micro Living, Co-Living, Service Apartments, Seniorenwohnen und Studentenwohnheime mit einem Anteil von bis zu 25% am Immobilienportfolio zulässig.

Ein Gewerbeanteil von bis zu 30% der Mieterträge auf Objektebene ist zulässig. Es sind Investitionen in Deutschland, den weiteren EWR-Staaten, der Schweiz und dem Vereinigten Königreich zulässig.

### Konservative Anlagestrategie

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

Der stringente Investmentprozess des Fonds ist hierfür wesentliche Voraussetzung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft

sowie eine Streuung nach Region, Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandhaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens 10 Jahren angenommen. Die Anlagestrategie folgt den international anerkannten principles for responsible investments (Prinzipien für verantwortliches Investieren). Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken werden zukünftig nur in sehr geringem Umfang eingegangen.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfeldes stellt die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens eine besondere Herausforderung dar. Hierzu bedient sich die Gesellschaft seit der Fondsaufgabe und vorläufig noch bis zum Ende des Jahres 2020 in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner eines Capital Call-Mechanismus. Die Mittelzuflusssteuerung der Folgejahre soll planmäßig nach einem Kontingenzierungsverfahren erfolgen. Über den genauen Zeitpunkt der Umstellung auf dieses Kontingenzierungsverfahren stimmt sich die Gesellschaft zum Jahresende 2020 mit dem Exklusivvertriebspartner ab.

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

### *direkt gehaltene Immobilien:*

#### **Duisburg, Knappenstraße 1-13:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.12.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,2 Mio. EUR.

#### **Frankfurt, Albusstraße 17:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.12.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 16,9 Mio. EUR.

#### **Duisburg, Ottostraße 1-13:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.12.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 11,2 Mio. EUR.

#### **Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,5 Mio. EUR.

#### **Köln, Äußere Kanalstraße 81:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 12,1 Mio. EUR.

#### **Wuppertal, Mastweg 84-106b:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 4,5 Mio. EUR.

#### **Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 19.03.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,5 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

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

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag EUR 144.459.051,81 bei umlaufenden Anteilen von 14.302.423 Stück. Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,0% erzielt.

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

## Hauptanlagerisiken

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

### **Adressausfallrisiken**

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen

Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des Swiss Life REF (DE) European Living auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Länder, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen.

Die Konzentration auf die Nutzungsart „Wohnen“ reduziert die Adressenausfallrisiken durch die breite Streuung der Mietverhältnisse. Sofern zusätzlich in einzelnen Objekten auch die Nutzung durch „Einzelhandel“ vorgesehen ist, wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Durch die Vielzahl der abgeschlossenen Mietverträge wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weitestgehend vermieden. Ferner wird durch ein aktives Fondsmanagement den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert. Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

### **Zinsänderungsrisiken**

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

Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Reduktion negativer Leverage-Effekte werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und die Einschätzung der Zinsen angepasst. Ferner werden die Anlageobjekte zu

einem erheblichen Anteil aus liquiden Mitteln des Fonds erworben, die aus dem Mittelzufluss über den Vertrieb vorhanden sind. 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 möglich ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Die Liquiditätsrisiken aus dem Anteilscheinhandel sind gering, da sich der Fonds in der Aufbauphase befindet und für die Anleger die gesetzlichen Halte- und Rückgabefristen gelten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

#### Marktpreisrisiken

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

#### Leveragerisiko

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisikopotential und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen. Der Anteil des Eigenkapital an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze und das Leverage-Risiko wird daher auf Fondesebene als gering eingeschätzt.

#### 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 Währungsrisiken vorhanden.

#### Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG<sup>44</sup> stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG 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 Abwicklungs- und Auslagerungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

#### COVID 19-Folgen

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Pandemie hat zu umfangreichen ordnungspolitischen Maßnahmen geführt. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. Der Wert der von dem Fonds gehaltenen Immobilien kann wegen anhaltend geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Geringere Mietzahlungen könnten Liquiditätsengpässe des Fonds verursachen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können,

## Risikoprofil

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

kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Swiss Life KVG und / oder ihren Dienstleistern kommen, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Bisher haben sich für den Fonds keine nennenswerten negativen Folgen aus der Corona-Krise ergeben. Dies betrifft sowohl die Zahlungsfähigkeit des Fonds als auch die aus Verbindlichkeiten (z.B. Bankdarlehen) resultierenden Verpflichtungen. Der weitere Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf den Fonds bleiben jedoch abzuwarten. Negative Auswirkungen auf den Fonds würden sich insbesondere dann einstellen, wenn es zu einem kritischen Maß an Mietausfällen kommt und in Folge dessen Liquiditätsengpässe auf Fondsebene auftreten. Dies hätte dann auch Einfluss auf die Ertragskraft der Immobilien (zum Beispiel im Falle steigender Leerstände) und somit auf deren Bewertung. Seitens der Swiss Life KVG wurde daher ein entsprechendes Risikomonitoring eingeführt, um die frühzeitige Erkennung bevorstehender Risiken für die Zahlungsfähigkeit des Fonds zu ermöglichen. Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

<sup>44</sup> Im Folgenden auch als KVG bezeichnet.

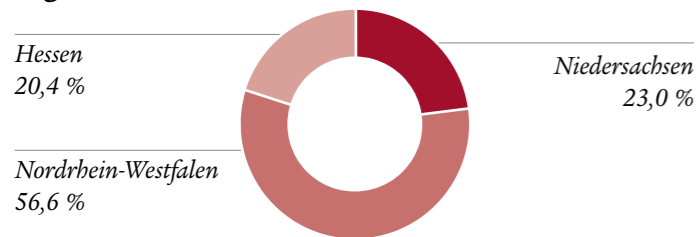


## Portfoliostruktur

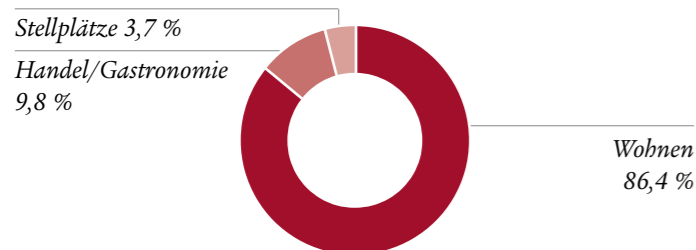
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio sieben in Deutschland gelegene Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

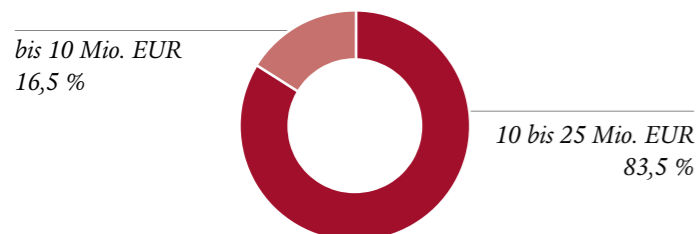
#### Regionalallokation



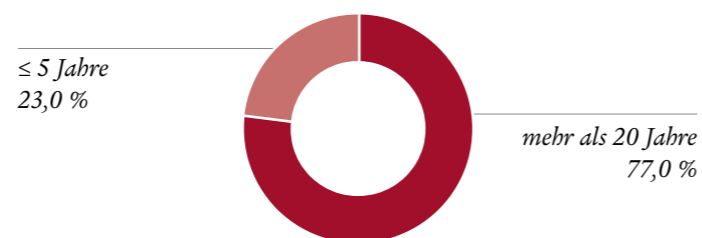
### Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



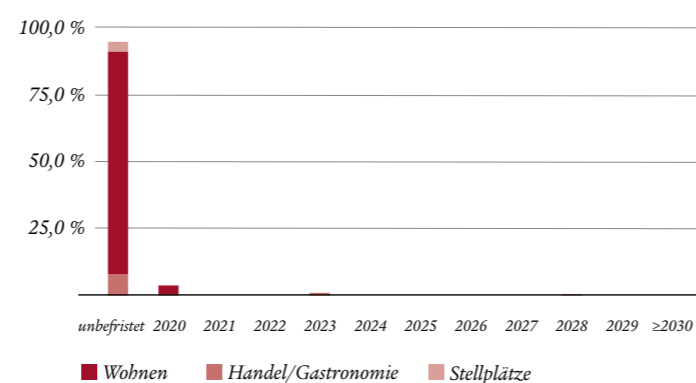
### Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)<sup>45</sup>



### Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



<sup>45</sup> Bei der wirtschaftlichen Altersstruktur werden auch Umbaumaßnahmen berücksichtigt.

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

### Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % <sup>46</sup>
EUR-Kredite (Inland)	31.000.000,00 EUR	36,6
Gesamt	31.000.000,00 EUR	36,6

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 31,0 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 31,0 Mio. mit Rechten Dritter belastet.

### Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	EU-Kredite (Inland)	Gesamt
unter 1 Jahr	16,1 %	16,1 %
1 bis 2 Jahre	33,9 %	33,9 %
2 bis 5 Jahre	0,0 %	0,0 %
5 bis 10 Jahre	50,0 %	50,0 %
über 10 Jahre	0,0 %	0,0 %
Gesamt	100,0 %	100,0 %

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

## Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

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

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

<sup>46</sup> Im Verhältnis zu den Vermögenswerte aller Fondsimmobilen. Diese Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. Die Fremdkapitalquote gibt den Stand zum 31.03.2020 wieder. An diesem Tag erfolgte die Kaufpreiszahlung für die Immobilie Schwalbach, die auch z.T. mit einem Darlehen finanziert wurde. Der Übergang der Immobilie erfolgte einen Tag später am 1. April 2020. Die Fremdkapitalquote sank dann wieder auf 21,63%.

## Vermögensübersicht zum 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		57.875.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		26.735.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>84.610.000,00</b>		<b>58,57</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		29.462.884,83		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>29.462.884,83</b>		<b>20,40</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		646.796,84		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		6.727.275,20		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		6.727.275,20		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere		58.190.897,52		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>65.564.969,56</b>		<b>45,39</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>179.637.854,39</b>		<b>124,35</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-31.000.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.077.500,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-754.209,01		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen		-1.074.738,44		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>-34.906.447,45</b>		<b>-24,16</b>
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-272.355,13</b>		<b>-0,19</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Summe Schulden</b>		<b>-35.178.802,58</b>		<b>-24,35</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>144.459.051,81</b>		<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)		14.302.423		
Anteilwert (EUR)		10,10		

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### Direkt gehaltene Immobilien

	<i>Lage des Grundstücks<sup>47</sup></i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>48</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>49</sup></i>	<i>Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>50</sup></i>	<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosolmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes</i>	<i>Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR<sup>51</sup></i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
DE 30559	Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71	EUR	M	W	-	19.03.20	1950 / 2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ	0,1	19,3	51,3	19.500	24	666	75	1.458 / 7,5	1.112 / 346	12	1.446	119
DE 40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6	EUR	GG	W 54,3%; Ha 44,0%	-	01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.567 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO	3,1	8,1	0,0	9.500	116	497	40	831 / 8,8	665 / 166	21	810	117
DE 42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	EUR	M	W	-	01.01.20	1973 / 1990	7.273	0 / 3.504	BM / G	0,1	19,0	0,0	4.500	48	267	40	408 / 9,1	317 / 91	10	398	117
DE 47198	Duisburg, Knappenstraße 1-13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968	11.620	0 / 7.951	FW / G / L	0,1	6,1	0,0	10.300	174	570	45	868 / 8,4	702 / 166	29	839	116
DE 47198	Duisburg, Ottostraße 1 - 13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968 / 1968	14.612	0 / 8.246	FW / G / L	0,2	3,2	0,0	11.300	200	640	45	946 / 8,4	766 / 180	32	914	116
DE 50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L	0,2	3,9	0,0	12.275	145	606	40	1.040 / 8,5	835 / 205	26	1.014	117
DE 60313	Frankfurt, Albusstraße 17	EUR	M	W	-	01.12.19	1964 / 1964	1.833	852 / 3.852	G / L / LA / PA / R / RO	0,2	13,3	0,0	17.235	235	790	35	1.351 / 7,8	1.074 / 277	45	1.306	116
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>52</sup></b>																				<b>84.610.000,00</b>		

47 DE = Deutschland

48 GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

49 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

50 BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz

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

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

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

### I. Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	47198	Duisburg, Knappenstraße 1-13	01.12.2019
DE	60313	Frankfurt, Albusstraße 17	01.12.2019
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1 - 13	01.12.2019
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6	01.01.2020
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	01.01.2020
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	01.01.2020
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71	19.03.2020

### II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2020)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
<b>I. Bankguthaben</b>	29.462.884,83	20,40

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 29,5 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

### Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			646.796,84	0,45
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		168.369,68		
davon Mietforderungen		474.429,07		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			6.727.275,20	4,66
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		6.727.275,20		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			58.190.897,52	40,28
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-31.000.000,00	-21,46
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-2.077.500,00	-1,44
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-754.209,01	-0,52
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-1.074.738,44	-0,74
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-272.355,13</b>	<b>-0,19</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>144.459.051,81</b>	<b>100,00</b>

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

#### Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten neben verauslagten umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 0,2 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,5 Mio.) sowie in geringem Umfang Forderungen aus der aktiven Rechnungsabgrenzung und sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 6,9 Mio.) abzüglich der Abschreibungen (EUR 0,2 Mio.).

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände (EUR 58,2 Mio.) enthalten im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie Marktplatz, Schwalbach (EUR 58,1 Mio.), bei der der Übergang Besitz / Nutzen / Lasten zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt war, Sonstige Forderungen aus der Verzinsung der Kaufpreise der im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Immobilien Hermann-Ehlers-Straße, Düsseldorf, Knappenstraße, Duisburg, Albusstraße, Frankfurt, Äußere Kanalstraße, Köln, Mastweg, Wuppertal und Ottostraße, Duisburg (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang abgegrenzte Kosten der Eintragung und Gutachterkosten.

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel

„Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“. Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ umfassen im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte der Objekte Albusstraße, Frankfurt (EUR 0,3 Mio.), Äußere Kanalstraße, Köln (EUR 1,5 Mio.) sowie Lange-Feld-Straße, Hannover (EUR 0,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 0,3 Mio.) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,5 Mio.).

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ handelt es sich vorrangig um Verbindlichkeiten aus dem am 01. April 2020 erfolgten Ankauf der Immobilie Marktplatz, Schwalbach (EUR 0,9 Mio.) und Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,2 Mio.).

Die „Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 0,2 Mio.). Darüber hinaus wurden in geringem Umfang für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten, Verwahrstellenvergütung sowie Sonstiges Rückstellungen gebildet.

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

Fehlanzeige

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-42.357,31	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			83.528,30	
6. Erträge aus Immobilien			941.629,40	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>982.800,39</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-107.436,52	
a) davon Betriebskosten			-12.931,53	
b) davon Instandhaltungskosten			-25.278,50	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung			-59.947,88	
d) davon sonstige Kosten			-9.278,61	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
3. Inländische Steuern			0,00	
4. Ausländische Steuern			0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-16.307,50	
6. Verwaltungsvergütung			-347.087,38	
7. Verwahrstellenvergütung			-9.123,63	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-35.000,00	
9. Sonstige Aufwendungen			-108.928,67	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-623.883,70</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>358.916,69</b>

## Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				235.622,24
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>				<b>594.538,93</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			756.324,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-32.241,00	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>				<b>724.083,00</b>
<b>VII. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>				<b>1.318.621,93</b>

### Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 11. April 2019 bis 31. März 2020

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen. Die sonstigen Erträge (EUR 0,1 Mio.) resultieren aus Zinserträgen auf die Kaufpreise der Immobilien Hermann-Ehlers-Straße, Düsseldorf, Knappenstraße, Duisburg, Albusstraße, Frankfurt, Äußere Kanalstraße, Köln, Mastweg, Wuppertal und Ottostraße, Duisburg.

Die „Erträge aus Immobilien“ (0,9 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ entfallen auf die Objekte Hermann-Ehlers-Straße, Düsseldorf, Knappenstraße, Duisburg, Albusstraße, Frankfurt, Äußere Kanalstraße, Köln, Mastweg, Wuppertal, Ottostraße, Duisburg und Lange-Feld-Straße,

Hannover.

Die „Sonstigen Kosten“ resultieren aus Kosten der Bewirtschaftung sowie Maklerprovisionen.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ umfassen Gutachterkosten sowie in geringem Umfang Steuerberatungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Sonstige Kosten, Sonstige Verwaltungskosten und Kosten für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit.

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

## Verwendungsrechnung zum 31. März 2020

	<i>je Anteil<sup>53</sup> EUR</i>	<i>insgesamt EUR</i>
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>0,04</b>	<b>594.538,93</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	0,04	594.538,93
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,04</b>	<b>594.538,93</b>
1. Endausschüttung	0,04	594.538,93
a) Barausschüttung	0,04	594.538,93

## Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<b>0,00</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		143.550.674,36
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	143.870.542,97	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-319.868,61	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-235.622,24
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-174.622,24
4. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		1.318.621,93
davon nicht realisierte Gewinne	756.324,00	
davon nicht realisierte Verluste	-32.241,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<b>144.459.051,81</b>

<sup>53</sup> Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 14.302.423 Stück.

## Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 11. Oktober 2019 bis 31. März 2020

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

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Rumpfgeschäftsjahr.

## Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	<i>Stand n.a.</i>	<i>Stand n.a.</i>	<i>Stand n.a.</i>	<i>Stand 31.03.2020</i>
Fondsvermögen Angabe in Mio. €				143,9
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €				10,10

Da dies das erste Rumpfgeschäftsjahr ist, entfallen alle Angaben zu den Vorjahren.

## Anhang

### Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2020 beträgt folglich 0,00 EUR.

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,10 EUR
Umlaufende Anteile	14.302.423

### Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

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

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet. Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind, angesetzt.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen angesetzt. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrags gebildet.

### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	0,60
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	1,50
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen	108.928,67
Transaktionskosten in EUR	6.901.897,44

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

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

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

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

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

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

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

### Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen

	<i>In EUR</i>
Sonstige Erträge insgesamt	83.528,30
davon Zinserträge	83.528,30



## Angaben zur Mitarbeitervergütung der Swiss Life KVG<sup>54</sup>

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

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

Grundlage für die laufenden Bezüge und Sonderzahlungen der Angestellten ist der Arbeitsvertrag. Die Vergütung für die Geschäftsführer erfolgt auf einzelvertraglicher Basis und ist in fixe sowie variable Anteile zu unterteilen. Sie wurde in der Richtlinie „Vergütungssystem“ (Stand 28. Februar 2020) niedergeschrieben. Die Swiss Life KVG beschäftigt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 31 Mitarbeiter.

Variable Vergütungen bemessen sich an übergeordneten Unternehmenszielen, dem Ergebnisbeitrag einer Unternehmenseinheit oder an persönlichen und individuell vereinbarten Zielen. Die variable Vergütung wird basierend auf einer jährlich abzuschließenden Zielvereinbarung gezahlt. Diese enthält sowohl Individual-/Teamziele als auch unternehmensbezogene Ziele. Die vereinbarten Individual-/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.

<sup>54</sup> Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten zum 14.01.2020 geringfügige Änderungen wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen. Die Anpassungen betrafen hauptsächlich personelle Veränderungen in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat der Swiss Life KVG sowie bei den für den Fonds tätigen Immobilienbewertern. Neben redaktionellen Korrekturen wurde außerdem vorsorglich ein Risikohinweis zur Nutzung von Derivaten gegeben.

## Zusätzliche Information

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

## Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG nutzt ein integriertes Risikomanagement-System, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf den Swiss Life REF (DE) European Living möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für das Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung definiert. In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des Swiss Life REF (DE) European Living 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 Risikomanagement und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die einzelnen Risiken. 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 Geschäftsleitung festgelegt. Auf Ebene der Swiss L KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den 14-tägigen Sitzungen des Lenkungskreises erörtert. In regelmäßigen Quartalsberichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an den Aufsichtsrat, Geschäftsleitung und die Interne Revision gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Im Falle von Sondersituationen werden aufgrund der definierten Reporting- und Eskalationswege Adhoc Berichte zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings abgegeben.

Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in Sonderfällen einen Risikoreport zur Beurteilung der Gesamtrisikosituation anfordern.

## Angaben zum Leverage-Umfang

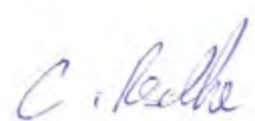
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	103,96%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	103,96%

Heusenstamm, den 31. August 2020

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Carmen Reschke

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,  
Heusenstamm,

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Oktober 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Oktober 2019 bis zum 31. März 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Frankfurt am Main, den 31. August 2020 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch  
Wirtschaftsprüferin

## 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

Eigenmittel 4,952 Mio. EUR

#### Geschäftsführung

**Dr. Christine Bernhofer**, Kauffrau

**Carmen Reschke**, Kauffrau

#### Aufsichtsrat

**Stefan Mächler** Swiss Life AG  
Vorsitzender

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

**Jan Bettink** Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

**Hermann Inglin** Swiss Life AG

**Robin van Berkel** Swiss Life AG

#### Gesellschafter der Swiss Life KVG

**Swiss Life Investment Management Holding AG**  
General-Guisan-Quai 40  
8002 Zürich  
Schweiz

und ab 25. Juni 2020 zusätzlich

#### Swiss Life Investment Management Deutschland Holding GmbH

Hochstraße 53  
60313 Frankfurt am Main

#### Verwahrstelle

#### Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24  
60311 Frankfurt am Main

### Externe Bewerter für Immobilien<sup>55</sup>

#### Ankaufsbewertungen:

**Michael Buschmann** (natürliche Person; Bewerter bis zum 30.11.2019)

**L&P Immobilienbewertungs GmbH** (juristische Person; bewertet seit dem 30.11.2019 nur noch geschlossene Spezial-AIF)

**Carsten Ackermann** (natürliche Person)

**Tobias Gilich** (natürliche Person; Bewerter bis zum 15.05.2020)

#### Folgebewertungen:

**Matthias Heide** (natürliche Person)

**Manuel Kaltner** (natürliche Person)

**Dorit Krauß** (natürliche Person)

**Richard Umstätter** (natürliche Person)

**Renate Grünwald** (natürliche Person)

**Anke Stoll** (natürliche Person)

<sup>55</sup> Bei den genannten Bewertern handelt es sich um solche, die tatsächlich für den Fonds Bewertungen bis zum Stichtag 31. März 2020 vorgenommen haben. Nicht genannt werden solche Bewerter, die zwar bei der Aufsichtsbehörde BaFin angezeigt wurden, bisher aber noch keine Verkehrswertgutachten erstellt hatten.



*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*