



SwissLife
Asset Managers

Halbjahresbericht
Swiss Life REF (DE)
European Living

zum 30. September 2020
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	4
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2020	4
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Tätigkeitsbericht	5
Anlageziele und Anlagepolitik	5
Anlagegeschäfte	6
Wertentwicklung	6
Hauptanlagerisiken	6
Portfoliostruktur	9
<i>Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	9
<i>Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	9
<i>Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)</i>	9
<i>Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	9
<i>Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	9
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	10
Europäische Volkswirtschaften	10
Ausblick	11
Immobilienmarkt Europa	11
<i>Investmentmarkt</i>	11
<i>Wohnen</i>	11
<i>Ausblick Immobilienmärkte</i>	12
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	13
<i>Übersicht Kredite</i>	13
<i>Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung</i>	13
Währungspositionen	13
Risikoprofil	13
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	13
Vermögensübersicht zum 30. September 2020	14
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	16
Direkt gehaltene Immobilien	16
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2020	18
I. Käufe	18
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	18
II. Verkäufe	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	18
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020	
Teil II: Liquiditätsübersicht	18

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	19
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2020	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	20
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	20
Vermietungsinformationen	21
Mieten nach Nutzungsarten	21
Leerstandsdaten nach Nutzungsarten	21
Restlaufzeit der Mietverträge	21
Anhang	22
Angaben nach Derivateverordnung	22
Anteilwert und Anteilumlauf	22
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	22
Gremien	23
Kapitalverwaltungsgesellschaft	23
<i>Geschäftsführung</i>	23
<i>Aufsichtsrat</i>	23
<i>Gesellschafter der Swiss Life KVG</i>	23
<i>Verwahrstelle</i>	23
Externe Bewerter für Immobilien	23

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumsfondvermögens Swiss Life REF (DE) European Living hat das 1. Halbjahr 2020 / 2021 (1. April 2020 bis 30. September 2020) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

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

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

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2020

Fondsvermögen (netto)	220.913.197,24 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	144.100.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	144.100.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	8
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	94,6 %
Fremdkapitalquote ¹	21,5 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	75.586.918,93 EUR

Ausschüttung

Endausschüttung am	24.09.2020
Endausschüttung je Anteil	0,04 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	1,0%
Rücknahmepreis	10,16 EUR
Ausgabepreis	10,67 EUR

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 1. April 2020 bis 30. September 2020 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living.

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 bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits acht 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 1. 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 (Immobilien-gesellschaften), 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 Bestandshaltung 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 2021 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 2021 mit dem Exklusivvertriebspartner ab.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17 und 42-44, Berliner Straße 2, Avrillestraße 1: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.04.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 57,9 Mio. EUR

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 Berichtstichtag 220.913.197,24 EUR (Beginn Geschäftsjahr 144.459.051,81 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 21.742.555 Stück (Beginn Geschäftsjahr 14.302.423 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,16 EUR ist im Vergleich Beginn des Geschäftsjahres (10,10 EUR) um 0,06 EUR gestiegen. Im 1. Halbjahr 2020 / 2021 wurde eine BVI-Rendite von 1,0% (i.Vj. 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 KVG² 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, 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.

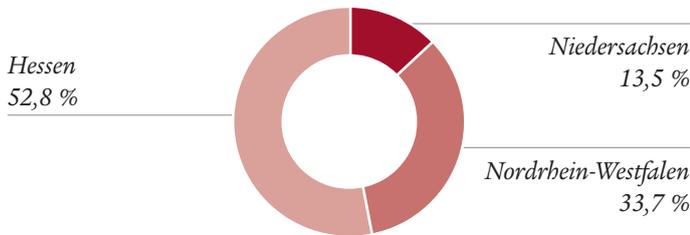
² Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Portfoliostruktur

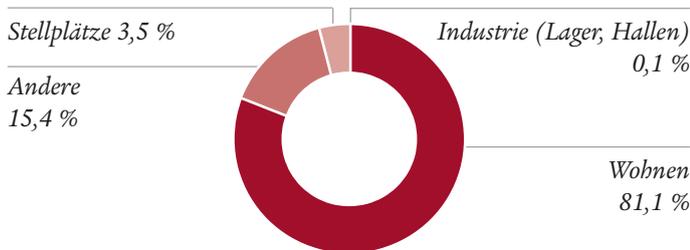
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 8 in Deutschland gelegene Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

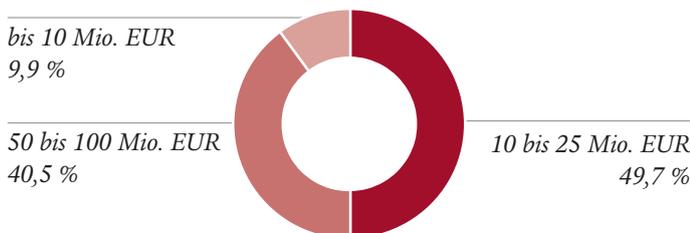
Regionalallokation



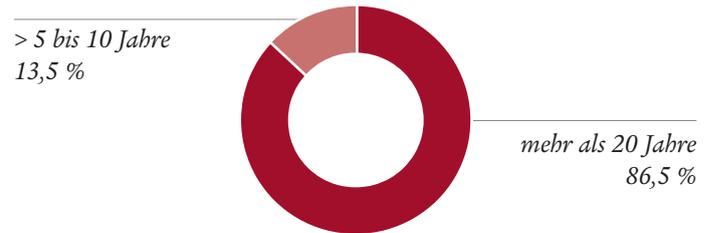
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



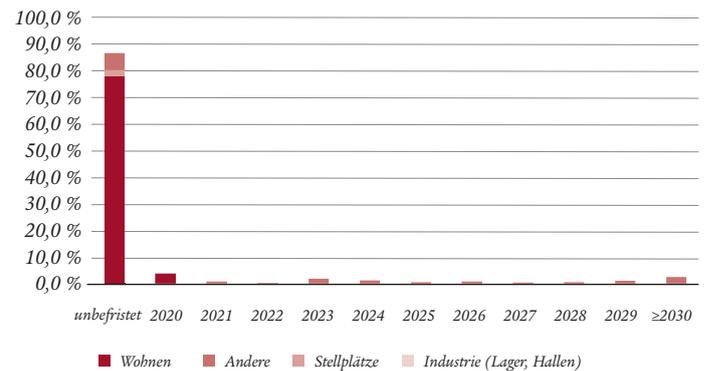
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Europäische Volkswirtschaften

Die ersten drei Quartale des Jahres 2020 waren von dem Auftreten und der weltweiten Verbreitung der neuartigen Lungenkrankheit Covid-19 geprägt. Im Zuge der Eindämmung und Verlangsamung der Corona-Fallzahlen schlossen der Großteil der betroffenen Länder im März 2020 die Landesgrenzen, verhängte Ausgangssperren bzw. Kontaktverbote und schickte die Wirtschaft vorübergehend in den Lockdown.³ Erste zaghafte Lockerungen folgten im April.⁴ Weitere Lockerungen, Grenzöffnungen und die Öffnung Europas für den Tourismus erfolgten im dritten Quartal.⁵ Als Folge des ökonomischen Stillstands rutschte die Wirtschaft der Eurozone im ersten Halbjahr 2020 in eine Rezession und beendete das zweite Quartal mit einem Einbruch von 11,8% gegenüber dem Vorquartal, nachdem bereits im ersten Quartal ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 3,7% zu Q4 2019 verzeichnet worden war. Besonders stark ging die Wirtschaftsleistung in Q2 2020 in Spanien (-18,5%; Q1: -5,2%) zurück. Jedoch auch Frankreich (-13,8%; Q1: -5,9%) und Belgien (-12,1%; Q1: -3,5%) entwickelten sich schwächer als der Durchschnitt der Eurozone. Deutschland (-9,7%; Q1: -2,0%), die Niederlande (-8,5%; Q1: -1,5%), aber auch Österreich (-10,4%; Q1: -2,4%) schrumpften relativ weniger stark. Vergleichsweise robust zeigte sich die finnische Wirtschaft (-4,5%; Q1: -1,9%).⁶ Die Lockerungen im Sommer spiegelten sich in der Wirtschaftsleistung des dritten Quartals wider. Insgesamt konnte die Eurozone gegenüber dem Vorquartal um 12,7% zulegen. Am Stärksten konnten sich Frankreich

(+18,2%), Spanien (+16,7%) und Italien (+16,1%) gegenüber dem Vorquartal erholen, nachdem diese Volkswirtschaften im zweiten Quartal am stärksten unter Druck geraten waren. Ökonomien, die sich im zweiten Quartal relativ robuster gezeigt hatten, wiesen konsequenterweise im dritten Quartal weniger ausgeprägte Aufholungseffekte auf. So steigerte Deutschland seine Wirtschaftsleistung in Q3 um 8,2%, Österreich um 11,1%. Mit einem Plus von 10,7% fiel die Entwicklung in Belgien ebenfalls unterdurchschnittlich aus.⁷

Trotz der wirtschaftlichen Erholung im dritten Quartal stiegen die Arbeitslosenquoten in der Eurozone weiter an. Lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum (ILO-Methode) zu Beginn des Jahres noch bei 7,4% und konnte sich bis März um weitere 20 Basispunkte auf 7,2% reduzieren, ist sie seitdem bis September auf 8,3% angestiegen (+80 BP zu Q3 2019, +40 BP zu Q2 2020). Ende September verzeichneten Spanien (16,5%, +50 BP zu Q2), Italien (9,6%, +20 BP) und Finnland (9,2%, 0 BP) die höchste Arbeitslosigkeit. Frankreichs Arbeitslosenquote stieg vom zweiten in das dritte Quartal um 130 Basispunkte auf 7,9%, lag damit aber immer noch unterhalb des Durchschnitts. Mit einem Anstieg um 10 Basispunkte von Q2 auf Q3 bleibt die Arbeitslosenquote Deutschlands ebenfalls niedrig (4,5%) und gehört zur Kohorte der Länder mit einer relativ niedrigen Arbeitslosenquote. Malta (4,0%, -30 BP zu Q2), Österreich (4,4%, +10 BP) und Belgien (5,2%, +20 BP) weisen ebenfalls niedrige Quoten auf.⁸ Der massive Einsatz von Kurzarbeitergeld in Deutschland⁹ als auch in anderen EU-Ländern¹⁰ wirkte sich zudem stützend aus.

³ Tagesschau: 29. März 2020

⁴ FAZ: 15. April 2020

⁵ Deutsche Welle: 29. Juni 2020; BBC: 30. Juni 2020

⁶ Eurostat: BIP und Erwerbstätigkeit in Q2 2020, Pressemitteilung vom 8. September 2020; Eurostat: BIP-Wachstum Q2 2020 vom 14. August 2020

⁷ Eurostat: BIP Schnellschätzung, Pressemitteilung vom 30. Oktober 2020

⁸ Eurostat: Arbeitslosenquote, Pressemitteilung vom 30. Oktober 2020

⁹ Bundesagentur für Arbeit: Presseinfo Nr. 34 vom 01. Juli 2020

¹⁰ Tagesschau: 27. Mai 2020

Bei den Verbraucherpreisen zeigten sich ebenfalls Rückgänge in den Steigerungsraten. Wies die Eurozone im Dezember noch eine jährliche Inflationsrate von 1,3% auf¹¹, drückten in den ersten sechs Monaten 2020 insbesondere zurückgehende Energiepreise die Entwicklung. Im Juni lag die Inflation für den Euroraum bei 0,3%. Im dritten Quartal rutschte die Inflation ins Negative. So wurden im September (-0,3%) und August (-0,2%) schrumpfende Verbraucherpreise gemessen. Innerhalb der Eurozone sanken die Preise Stand September am Stärksten in Griechenland (-2,3%, -40 BP zu Juni), Zypern (-1,9%, +30 BP). In Österreich (1,3%, +20 BP) und den Niederlanden (1,0%, -70 BP) wurden hingegen positive Wachstumsraten der Verbraucherpreise verzeichnet. Die Inflationsraten in Belgien (0,5%, +30 BP) und Frankreich (0,0%, -20 BP) lagen etwas unterhalb der Inflation im Euroraum (-0,3%), während die Preise in Deutschland (-0,4%, -120 BP) nicht nur relativ stärker kontrahierten, sondern auch vom zweiten ins dritten Quartal mit am stärksten sanken. Während sich steigende Preise für „Lebensmittel, Alkohol und Tabak (1,8%, -120 BP zu Juni 2020, -20 BP zu Juni 2019) positiv auf die Verbraucherpreise auswirkten, wirkten sinkende Energiepreise (-8,2%, +90 BP zu Juni 2002, -640 zu Juni 2019) dämpfend.¹²

Ausblick

Für den weiteren Verlauf von 2020 prognostiziert Swiss Life Economic Research, dass die Wirtschaft der Eurozone auf Jahressicht um 6,4% zurückgeht, wobei Deutschland (-4,8%) unterhalb des Durchschnitts liegt und Frankreich (-8,0%) darüber. Für 2021 wird eine Erholung von 5,3% für die Eurozone prognostiziert, mit stärker ausgeprägten Aufholeffekten für Frankreich (+7,3%) als für Deutschland (+4,0%). Auch für die Inflation wird 2021 wieder mit steigenden Wachstumsraten gerechnet: So wird für 2021 eine jährliche Teuerungsrate

von 1,2% für die Eurozone antizipiert, was gegenüber dem für 2020 erwarteten Wert (0,6%) eine Verdopplung darstellt. Trotz der einsetzenden Erholung ist jedoch davon auszugehen, dass die Arbeitslosigkeit sowie Firmeninsolvenzen weiter zunehmen werden.¹³

Immobilienmarkt Europa

Investmentmarkt

Auch auf dem europäischen Immobilienmarkt hinterließ die Coronakrise ihre Spuren, wenn auch ungleich weniger stark als im globalen Vergleich¹⁴. Verzeichnete der europäische Investmentmarkt über alle Segmente im ersten Quartal mit 84,8 Mrd. EUR (+51% zu Q1 2019)¹⁵ noch ein neuen Q1-Rekordwert, ging das Investitionsvolumen im zweiten Quartal auf 43,9 Mrd. EUR (-38% zu Q2 2019) zurück.¹⁶ Im dritten Quartal konnte der Investitionsmarkt wieder leicht an Momentum gewinnen und lag bei 49,2 Mrd. EUR (-36%).¹⁷ Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten von knapp 178 Mrd. EUR am europäischen Immobilienmarkt platziert, wobei das Ergebnis durch ein sehr gutes erstes Quartal getrieben ist.

Wohnen

Das Segment Wohnen wird bei den Investoren immer beliebter. In den ersten neun Monaten von 2020 wurden insgesamt 41,6 Mrd. EUR in europäische Wohnimmobilien angelegt. Das entspricht über alle drei Quartale einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 27% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.¹⁸ Ursächlich für das Interesse der Investoren an Wohnimmobilien ist deren relative Unabhängigkeit von konjunkturellen Zyklen und die Nähe zu demographischen Trends, von denen Wohnimmobilien profitieren.¹⁹ Die Robustheit des Sektors zeigte sich u.a. in niedrigen Mietausfallraten während der Coronakrise²⁰ und der Antizipation von

¹¹ Eurostat Inflationsrate Dezember 2019, Pressemitteilung vom 17. Januar 2020

¹² Eurostat Inflation, Pressemitteilung vom 16. Oktober 2020

¹³ Swiss Life Economic Research: Perspektiven Konjunktur, September 2020

¹⁴ BNP Paribas Real Estate: Europe Covid-19 Report vom 24. Juli 2020

¹⁵ CBRE: EMEA Market Snapshot Q1 2020

¹⁶ CBRE: EMEA Market Snapshot Q2 2020

¹⁷ CBRE: EMEA Investment Market Snapshot Q3 2020

¹⁸ CBRE: EMEA Investment Market Snapshot Q1 2020, Q2 2020, Q3 2020

¹⁹ Knight Frank: European Residential Investment, Juli 2020; CBRE EMEA Mid Year Outlook 2020

²⁰ CBRE: Global Real Estate Market Outlook 2022 Midyear Review

in der Mittelfrist stabilen bzw. weiter anziehenden Mieten.²¹

Die zuletzt für den europäischen Markt verfügbaren Investmentdaten berichten für Q2 2020 von durchschnittlichen Spitzenrenditen von 3,4%²² und der Evidenz, dass sich die Renditen in den meisten Märkten, nach Jahren der Kompression, stabilisieren.²³ Laut Savills wiesen Berlin und Paris mit 2,8% die niedrigsten Spitzenrenditen auf, gefolgt von Investments in Amsterdam mit 3%.²⁴ Daten von RCA, wonach die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Wohninvestments im dritten Quartal bei 3,4% lag,²⁵ bestätigen das Bild der aktuellen Renditestabilisierung.

In Deutschland – dem in Europa größten Wohninvestmentmarkt²⁶ – zeigt sich die Popularität von Wohninvestitionen ebenfalls daran, dass der Sektor mittlerweile mehr Kapital anzieht als Büroimmobilien.²⁷ Mit einem Transaktionsvolumen von rund 19 Mrd. EUR zwischen Januar und Ende September 2020 und einem Anteil von 33% am Gesamtinvestitionsvolumen lag die Assetklasse Living auf Platz 1 bei Investoren und konnte das platzierte Kapital um 21% gegenüber der Vorjahresperiode steigern.²⁸

Sowohl im zweiten als auch im dritten Quartal, das auch durch den Lockdown und Covid-19 geprägt waren, blieb der deutsche Wohnimmobilienmarkt liquide. Im dritten Quartal wurden rund 4 Mrd. EUR investiert. Der Markt konnte damit in Q3 um rund 23% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen und erreicht damit das zweitbeste je registrierte Ergebnis.²⁹

Bis zum Ende des 3. Quartals konnte mit Abstand Berlin (2,6 Mrd. EUR) am meisten Kapital anziehen, gefolgt von Frankfurt (971 Mio. EUR). Jedoch auch in den restlichen Top 7, wie Hamburg (912 Mio. EUR), München (469 Mio.

EUR) und Düsseldorf (463 Mio. EUR) wurde in den ersten drei Quartalen 2020 umfangreich investiert.³⁰ Das Investoreninteresse spiegelt sich zudem in den Spitzenrenditen wieder, welche im dritten Quartal in den Top 7 im Durchschnitt bei 2,37% (-1 BP) und damit deutlich unterhalb des europäischen Durchschnitts lagen. Die Renditespanne für Wohninvestments lag in Q3 zwischen 2,2% in München und 2,6% in Stuttgart.³¹

Ausblick Immobilienmärkte

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

Positive Erwartungen gelten für den Wohnungsmarkt, der aufgrund fundamental intakter Treiber, wie dem urbanen Bevölkerungswachstum bei vorherrschendem Wohnraumangel, als sicherer Hafen von Investoren wahrgenommen wird. Schwieriger sind die Aussichten für den Einzelhandel im Allgemeinen, wohingegen Fachmarktzentren und Händler, die sich auf schnelllebige Konsumgüter fokussieren, weiterhin gute Perspektiven haben.³²

²¹ Savills: *Covid-19 Impact on European Real Estate Vol 4 vom 15. Mai 2020*

²² Savills: *Prime Index World Cities, August 2020*

²³ Savills *European Multifamily, Juni 2020*

²⁴ Savills *European Multifamily, Juni 2020; Werte auf Städtelevel aus Q1 2020*

²⁵ RCA: *Europe Apartment Pricing, Zugriff am 12. November 2020*

²⁶ RCA: *Europe Apartment Volumen nach Markt, Zugriff am 12. November 2020*

²⁷ JLL: *Investmentmarkt Deutschland Q3 2020, Pressemitteilung vom 06. Oktober 2020*

²⁸ JLL: *Investmentmarktüberblick Deutschland Q3 2020*

²⁹ BNP Paribas Real Estate: *Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland at a Glance 2020 Q3*

³⁰ BNP Paribas Real Estate: *Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland at a Glance 2020 Q3*

³¹ CBRE: *Wohnimmobilien Q3 2020, Pressemitteilung vom 6. Oktober 2020*

³² Swiss Life Asset Managers: *Real Estate House View H2 2020*

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ³³
EUR-Kredite (Inland)	31.000.000,00 EUR	21,5
Gesamt	31.000.000,00 EUR	21,5

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

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.

³³ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Vermögensübersicht zum 30. September 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	58.400.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke	0,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	85.700.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
Zwischensumme		144.100.000,00	65,23
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
Zwischensumme		0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	97.948.704,23		
2. Wertpapiere	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
Zwischensumme		97.948.704,23	44,34
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.234.302,56		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	10.915.733,68		
bei Immobilien	10.915.733,68		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
5. Andere	435.561,24		
Zwischensumme		12.585.597,48	5,70
Summe Vermögensgegenstände		254.634.301,71	115,26

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2020

	EUR	EUR	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-31.000.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-372.140,73		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.155.438,33		
4. anderen Gründen	-382.780,79		
Zwischensumme		-32.910.359,85	-14,90
II. Rückstellungen		-810.744,62	-0,37
Summe Schulden		-33.721.104,47	-15,26
C. Fondsvermögen		220.913.197,24	100,00
umlaufende Anteile (Stück)		21.742.555	
Anteilwert (EUR)		10,16	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks³⁴</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁵</i>		<i>Art der Nutzung³⁶</i>	<i>Projekt-/ Bestandsentwicklungs-maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/ Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale³⁷</i>
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71	EUR	M	W	-		19.03.20	2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6	EUR	GG	W 55,5%; B 40,5%	-		01.01.20	1967 / 2018	2.129	883 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	EUR	M	W	-		01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
DE	47198	Duisburg, Knappenstraße 1-13	EUR	M	W	-		01.12.19	1968 / 1968	11.620	0 / 7.951	FW / G / L
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1 - 13	EUR	M	W	-		01.12.19	1968 / 1968	14.612	8 / 8.246	FW / G / L
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-		01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L
DE	60313	Frankfurt, Albusstraße 17	EUR	M	W	-		01.12.19	1964 / 1964	1.833	851 / 3.852	G / L / LA / PA / R / RO
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17 und 42-44, Berliner Straße 2, Avrillestraße 1	EUR	G	W 73,4%; B 26,0%	-		01.04.20	1972	8.743	6.688 / 18.560	B / BM / FW / G / L / R

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt³⁹

³⁴ DE = Deutschland

³⁵ G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

³⁶ B = Büro; W = Wohnen

³⁷ B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / LA = Lastenaufzug / L = Lift/ Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz

³⁸ 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.

³⁹ as Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes³⁸</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR</i>	<i>Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,1	14,5	51,2	19.550 / 19.500	291	705 / 674	74 / 74	1.458 / 7,5	1.112 / 346	73	1.373	113
3,7	4,3	0,0	9.500 / 9.750	235	498 / 502	40 / 40	831 / 8,7	665 / 166	42	769	111
0,3	3,2	0,0	4.580 / 4.560	111	273 / 259	40 / 40	408 / 9,1	317 / 91	20	377	111
0,0	4,1	0,0	10.370 / 10.490	270	575 / 576	50 / 50	868 / 8,5	702 / 166	43	796	110
0,1	6,5	0,0	11.400 / 11.500	303	645 / 646	40 / 50	946 / 8,5	766 / 180	47	867	110
0,1	0,8	0,0	12.500 / 12.350	299	611 / 611	40 / 40	1.040 / 8,6	835 / 205	52	962	111
0,1	8,5	0,0	17.790 / 17.720	348	820 / 809	35 / 35	1.351 / 8,0	1.074 / 277	68	1.239	110
5,6	3,6	36,0	58.140 / 58.500	1.192	2.507 / 2.565	45 / 40	4.772 / 8,2	3.805 / 967	239	4.534	114
144.100.000,00											

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

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>		<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	65824 Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17 und 42-44, Berliner Straße 2, Avrillestraße 1	01.04.2020

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Verkäufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2020)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben				97.948.704,23	44,34
II. Investmentanteile				0,00	0,00

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

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 97,9 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermö- gen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.234.302,56	0,56
davon Betriebskostenvorlagen	1.044.156,07		
davon Mietforderungen	72.230,10		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00	0,00
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten		10.915.733,68	4,94
bei Immobilien	10.915.733,68		
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00		
5. Andere		435.561,24	0,20
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungs- geschäften	0,00		
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-31.000.000,00	-14,03
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-372.140,73	-0,17
3. Grundstücksbewirtschaftung		-1.155.438,33	-0,52
4. anderen Gründen		-382.780,79	-0,17
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften	0,00		
II. Rückstellungen		-810.744,62	-0,37
Fondsvermögen		220.913.197,24	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 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 1,0 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,1 Mio.), Forderungen aus der aktiven Rechnungsabgrenzung (EUR 0,1 Mio.) in geringem Umfang sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen aus Weiterbelastungen.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet die Erwerbsnebenkosten (EUR 11,7 Mio.) abzüglich der Abschreibungen (EUR 0,8 Mio.).

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände (EUR 0,4 Mio.) enthalten im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit geplanten Ankäufen (EUR 0,3 Mio.), Sonstige Forderungen aus der Verzinsung der Kaufpreise der im vorhergehenden 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 Forderungen aus Versicherungsschäden und abgegrenzte Kosten der Eintra-

gung 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 sowie Lange-Feld-Straße, Hannover (EUR 0,3 Mio.) und Albusstraße, Frankfurt.

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 1,2 Mio.) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR -0,1 Mio.).

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ handelt es sich vorrangig um Verbindlichkeiten Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,2 Mio.) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (EUR 0,2 Mio.).

Die „Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 0,5 Mio.) und Erwerbsnebenkosten (EUR 0,2 Mio.). Darüber hinaus wurden in geringem Umfang für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten, Verwahrstellenvergütung sowie Sonstiges Rückstellungen gebildet.

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

Fehlanzeige

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>DE</i>
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	81,1	81,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	3,5	3,5
Jahresmietertrag Andere	15,4	15,4

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>DE</i>
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	4,1	4,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	1,1	1,1
Leerstand Andere	0,2	0,2
Vermietungsquote	94,6	94,6

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>Gesamt</i>	<i>DE</i>
unbefristet	86,5	86,5
2020	3,9	3,9
2021	0,8	0,8
2022	0,2	0,2
2023	1,8	1,8
2024	1,2	1,2
2025	0,5	0,5
2026	0,7	0,7
2027	0,4	0,4
2028	0,6	0,6
2029	1,1	1,1
2030 +	2,4	2,4

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.09.2020 beträgt folglich 0,00 EUR.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,16 EUR
Umlaufende Anteile	21.742.555

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 abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Heusenstamm, den 11. November 2020

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Carmen Reschke

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH⁴⁰

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 264 8642-0
Telefax: +49 69 264 8642-499
Amtsgericht Offenbach am Main HRB 49137

Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer, Kauffrau
Carmen Reschke, Kauffrau

Aufsichtsrat

Stefan Mächler Swiss Life AG
Vorsitzender

Jan Bettink Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Hermann Inglin Swiss Life AG

Robin van Berkel Swiss Life AG

Gesellschafter der Swiss Life KVG

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

und ab 25. Juni 2020 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

Ankaufsbewertungen:

Florian Lehn, Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, München (natürliche Person)

Carsten Ackermann, Ackermann Immobilienbewertung, Hagen (natürliche Person)

IMWECO GmbH (vertreten durch Timo Bill)
(juristische Person)

Andreas Link, imtargis Retail Assets, Köln
(natürliche Person)

Colliers International Valuation GmbH
(vertreten durch: Robert Becker, Berit Schuhmann)
(juristische Person)

Folgebewertung:

Matthias Heide, Heide & Kollegen, Essen
(natürliche Person)

Manuel Kaltner, Jagel Immobiliensachverständige, München (natürliche Person)

Dorit Krauß, Keunecke, Stoehr & Partner, Berlin
(natürliche Person)

Richard Umstätter, Umstätter Strelow Lambert Sachverständigenpartnergesellschaft, Wiesbaden (natürliche Person)

Renate Grünwald, Rönne | Grünwald | Partner, Hamburg
(natürliche Person)

Anke Stoll, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen, Hamburg (natürliche Person)

Gesellschaftsgutachter:

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (vertreten durch Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
(juristische Person)

⁴⁰ Die angegebene Adresse gilt postalisch ab dem 2. November 2020. Die Eintragung im Handelsregister ist noch nicht erfolgt.



SwissLife
Asset Managers

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH*

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

*kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.european-living.de*