



SwissLife
Asset Managers



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

zum 31. Dezember 2023

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anlegerinnen und Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2023	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Halbjahresbericht	6
Tätigkeitsbericht	6
Anlageziele und Anlagepolitik	6
Anlagegeschäfte	7
Wertentwicklung	7
Hauptanlagerisiken	8
Portfoliostruktur	9
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	10
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	13
Währungspositionen	13
Risikoprofil	13
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	13
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023	
Teil I: Immobilienverzeichnis	16
Direkt gehaltene Immobilien	16
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	22
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2023	28
I. Käufe	28
II. Verkäufe	28
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023	
Teil II: Liquiditätsübersicht	29
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023	
Teil II: Liquiditätsübersicht	29
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	30
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	31

Anhang	32
Angaben nach Derivateverordnung	32
Anteilwert und Anteilumlauf	32
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	32
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	33
Angaben zum Risikomanagementsystem	33
Sonstiges	34
Vermietungsinformationen	34
Restlaufzeit der Mietverträge	35
Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle	36
Kapitalverwaltungsgesellschaft	36
Geschäftsführung	36
Aufsichtsrat	36
Verwahrstelle	36
Externe Bewerter für Immobilien	37

An unsere Anlegerinnen und Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 (1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

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

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 z. T. gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) und als solche auftreten.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2023

Fondsvermögen (netto)	1.111.135.992,95 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.143.734.085,57 EUR
- davon direkt gehalten	766.759.085,70 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	376.974.999,87 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	41
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	92,6 %
Fremdkapitalquote ¹	22,4 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-9.475.515,50 EUR

Ausschüttung

Endausschüttung am	27.11.2023
Endausschüttung je Anteil	0,14 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	10,79 EUR
Ausgabepreis	11,33 EUR

¹ 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.

Halbjahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr bis 31. Dezember 2023 wurden für den Fonds keine Ankäufe notariell beurkundet, allerdings erweiterte sich das Liegenschaftsportfolio des Fonds mit der Übernahme des Wohn- und Geschäftshauses „Urban Living Zuffenhausen“ in Stuttgart-Zuffenhausen auf nunmehr 41 Immobilien.

Das gemischt genutzte Objekt hat ein Ankaufsverkehrswert von rd. 32 Mio. EUR und verfügt über eine Mietfläche von rd. 4.600 m². Die dominante Nutzung der Immobilie liegt im Wohnen, für das in 46 qualitativ hochwertigen Wohneinheiten rd. 2.500 m² Mietfläche zur Verfügung stehen. Die Gewerbeflächen sind langjährig an die Mieter EDEKA und AOK vermietet. Die Lage an der Ludwigsburger Straße zeichnet sich durch die optimale Versorgungsinfrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung aus.

Durch den Übergang der Immobilie in Stuttgart-Zuffenhausen erhöht sich der „Living“-Anteil (hier die Nutzungsart „Wohnen“) des Fondsportfolios weiter. Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 31.12.2023 45 Immobilien in sieben Ländern erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 41 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind.

Die Verbesserung der Gebäudequalität im Bestand und die Reduzierung der Leerstandsquote waren weitere Schwerpunkte des Fondsmanagements im abgelaufenen Geschäftshalbjahr. Beispielhaft seien hierzu der Start der Modernisierungsmaßnahmen des denkmalgeschützten Gebäudes in der Herengracht 282 im Amsterdamer Stadtzentrum, der Start des Refurbishments der Hotel-

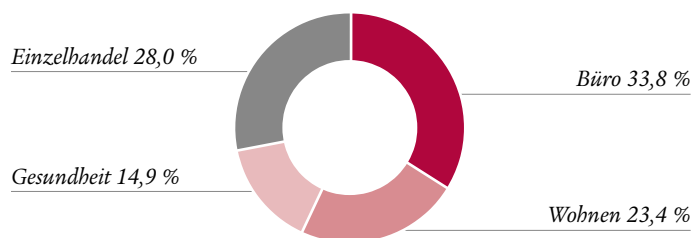
und Long Stay-Flächen im Fondsobjekt Regensburg und die großflächige Modernisierung und Neuvermietung des Gebäudes Kaiserin-Augusta-Allee 14 in Berlin genannt. Durch den Abbau von Leerständen konnte die nachhaltige Ertragskraft des Fonds weiter gestärkt werden. Die Erhöhung der Vermietungsquote und der hohe Anteil indexgebundener Mietverträge haben zu einer Stärkung der Ausschüttungskraft des Fonds geführt.

Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde die „Living-Quote“ (Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gesundheit“) mit dem Übergang der Immobilien in Stuttgart-Zuffenhausen strategiekonform weiter angehoben. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich auf den bereits im Geschäftsjahr 2021/2022 getätigten Ankäufen der Anteil von Neubauten sowie der Anteil in der Living-Quote weiter erhöhen wird.

Zum Ende des Geschäftshalbjahrs hält der Fonds Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Belgien, Schweiz, Österreich und Finnland direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Das Immobilienvermögen konnte bis zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2023 nach Nutzungsarten und Regionen weiter diversifiziert werden und weist zum Halbjahresende folgende Struktur auf:



Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Immobilien-Gesellschaften

gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsaufgabe bis zum Ende des Berichtszeitraums bereits 41 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder in das Fondsvermögen überführt werden.

Nach wie vor ist die Anlagestrategie des Fonds auf die Erzielung stabiler 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.

Die Ankäufe erfolgen weiterhin auf Basis der segmentbezogenen Allokationsstrategien des Fonds. Eine Anpassung der einzelnen Strategien war nicht erforderlich. Nach wie vor wird eine ausgewogene Mischung des Immobilienportfolios aus Wohnen und Gesundheit („Living“) sowie Einzelhandel und Büro („Working“) mit den Schwerpunkten auf nachhaltige, moderne Wohnanlagen, Senioren- und Pflegeheime, Nahversorgungsobjekte mit Schwerpunkt Lebensmittel und moderne Bürowelten in ganz Europa angestrebt.

Angesichts der überwiegend zinsinduzierten immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen widmet das Fondsmanagement insbesondere auch der Liquiditätssteuerung große Aufmerksamkeit. Neben der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fondsvermögens und zukünftiger Ausschüttungen tritt dabei die Vorhaltung von Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben in den Vordergrund. Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch -Rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

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 zehn Jahren angenommen. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung und auch der Fondssteuerung können gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften vor Ablauf der genannten Halteperiode sinnvoll sein und als Instrument des Portfoliomanagements eingesetzt werden. Darüber hinaus werden Investitionen in den Bestand vorgenommen, um die Qualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern.

Hierbei werden ESG-bezogene Verbesserungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilen berücksichtigt.

Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Die mit dem Investment verbundenen Wechselkursrisiken für das eingesetzte (Euro-)Eigenkapital wurden durch Derivate zur Währungskurssicherung („FX-Forward“) fast vollständig und somit weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert. Wechselkursrisiken werden dadurch nur in sehr geringem Umfang eingegangen. Zukünftig sind weitere Fremdwährungsinvestments geplant.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Stuttgart, Ludwigsburger Str. 107-111: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 13.12.2023. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 31,7 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 Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 1.111.135.992,95 EUR (Beginn GJ. 1.127.621.683,69 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 102.909.359 Stück (Beginn GJ. 103.779.836 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,79 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (10,86 EUR) um 0,07 EUR gesunken. Im ersten Halbjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,65 % 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 wesentlichen Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

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

Deshalb wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Darüber hinaus wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen im Vermietungsbereich durch ein aktives Fondsmanagement weitestgehend vermieden. Ferner wird so auch den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgermietungen), 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 Vermietungsstands 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 gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwerts, die Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, 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.

Leverage-Risiko

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisikopotenzial und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z. B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag wird eine Immobilie in Fremdwährung gehalten. Somit sind aufgrund der Absicherung geringe Währungsrisiken vorhanden.

Operationale Risiken

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

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

Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses berücksichtigt. Um Nachhaltigkeitsrisiken zu steuern, werden Nachhaltigkeitsfaktoren in den Risikomanagementprozess integriert, der den gesamten Investitions- und Verwaltungsprozess begleitet. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht man Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken.

Nachhaltigkeitsrisiken können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den folgenden Abschnitten beschriebenen

Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationales Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

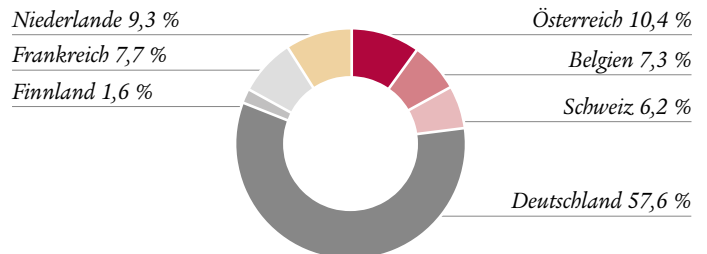
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 41 Immobilien.

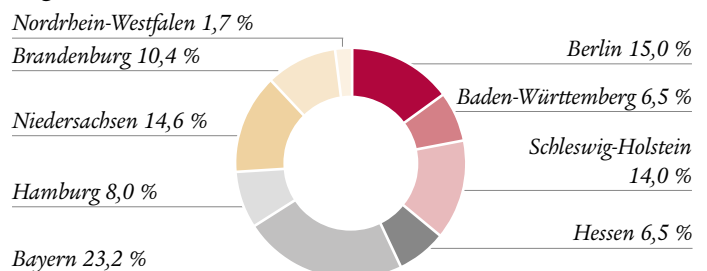
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

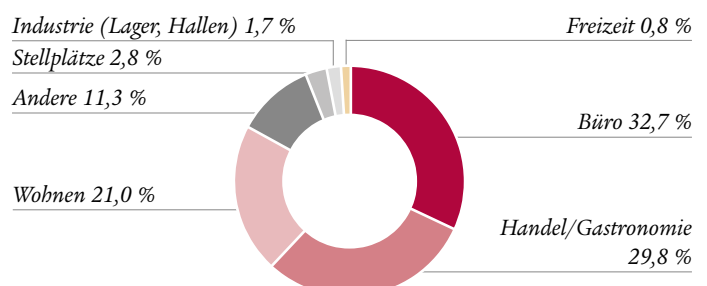
Länderallokation



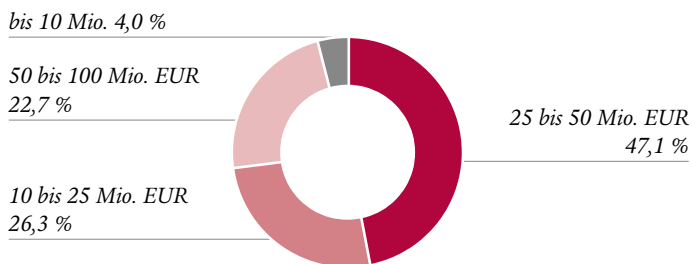
Regionalallokation



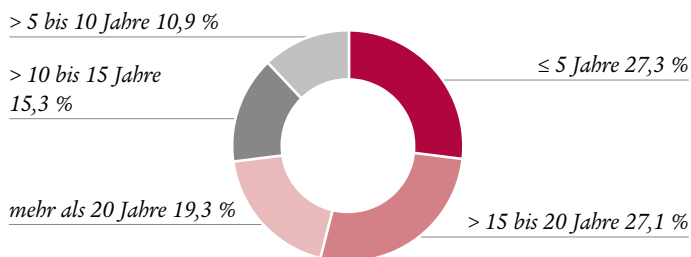
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



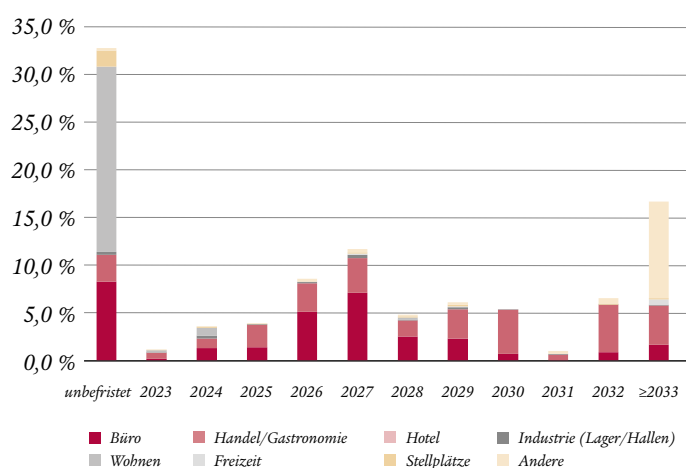
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die Schwäche der europäischen Wirtschaft, die durch die Energiekrise im 4. Quartal 2022 ausgelöst wurde, setzte sich im zweiten Halbjahr 2023 fort. Der negative Zyklus im verarbeitenden Gewerbe war eine der Hauptursachen. Der Sektor ist mit globalem Gegenwind in Form eines unterdurchschnittlichen Wachstums in China konfrontiert. Zudem hat das höhere Zinsumfeld zu einem erheblichen Rückgang im Bausektor geführt, der auch die vorgelagerten Industriesektoren beeinträchtigt.

Die Einkaufsmanagerindizes (EMI) der Industrie der Eurozone lagen zwar während der gesamten Berichtsperiode unterhalb des Schwellenwerts von 50, der als Indikator für eine negative Geschäftsentwicklung gesehen wird, stiegen jedoch während der Berichtsperiode von einem niedrigen Niveau kommend geringfügig an. Die Konjunkturabschwächung erfasste im zweiten Halbjahr 2023 auch den Dienstleistungssektor, der sich im ersten Halbjahr 2023 noch besser gehalten hatte. Die EMIs für den Dienstleistungssektor blieben in Deutschland, Frankreich und Italien im Bereich der Kontraktion.²

Die erste Schätzung des BIP für das 4. Quartal 2023 zeigte, dass die Wirtschaft der Eurozone stagnierte (+0 %, q-o-q), nach einem leichten Rückgang im 3. Quartal 2023 (-0,1 %) und einem bescheidenen Wachstum im 1. Halbjahr 2023 (Q1 und Q2 jeweils +0,1 %). Deutschland war der größte Bremsklotz für das Wachstum der Eurozone: Im 3. Quartal 2023 stagnierte die deutsche Wirtschaft das zweite Quartal in Folge und schrumpfte im 4. Quartal 2023 um -0,3 % gegenüber dem Vorquartal (q-o-q). Die französische Wirtschaft enttäuschte ebenfalls und stagnierte sowohl im 3. als auch im 4. Quartal 2023, während Südeuropa mit positivem Wirtschaftswachstum positiv überraschte.³

Während der Berichtsperiode senkte sich die Inflation weiter ab. Die Energiepreise fielen in beiden Quartalen, und der Beitrag der Energiekosten zum Jahresvergleich blieb negativ. Wesentlicher ist jedoch, dass die Reduktion der Inflation auch durch eine rückläufige Kerninflation gestützt wurde,

2 S&P Global

3 Eurostat Pressemitteilung 15 2024, 30. Januar 2024

da die wirtschaftliche Schwäche wiederum den inländischen Inflationsdruck verringerte. Die Gesamtinflation lag in der Eurozone im Dezember 2023 bei 2,9 %, zu 5,3 % im Juli 2023. Überdurchschnittlich hoch blieb die Teuerungsrate Ende Dezember 2023 in Deutschland (3,8 %), Frankreich (4,1 %) und Österreich (5,7 %), während sie beispielsweise in den Niederlanden mit 1,0 % sogar unter dem Inflationsziel der EZB lag.⁴

Die Zentralbanken setzten ihren Zinserhöhungszyklus in Q3 2023 fort, signalisierten aber zunehmend, dass eine Pause bevorsteht. Im 4. Quartal 2023 hielten sie die Leitzinsen stabil und beendeten damit ihren Zinserhöhungszyklus. Insgesamt erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen im 3. Quartal 2023 zweimal um jeweils 25 Basispunkte, wodurch der Zinssatz für die Einlagefazilität am Ende der Berichtsperiode bei 4,00 % lag.⁵ Ende Dezember 2023 rechneten die Finanzmärkte mit einer deutlichen Senkung des Leitzinses über einen Zeitraum von 12 Monaten, und zwar um 160 Basispunkte für den EZB-Bereich.

Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen reagierten entsprechend auf die Zinsentscheide bzw. -signale der Notenbanken.⁶ Als die EZB die Leitzinsen im Oktober 2023 unverändert ließ, erwartete der Markt, dass der Zinserhöhungszyklus hiermit abgeschlossen sei, angesichts des flauen Wachstums und der prekären geopolitischen Lage sowie der rasch sinkenden Inflation.⁷ Folglich gaben seit Oktober 2023 auch die Renditen der Staatsanleihen nach, um im Schnitt 100 Basispunkte zu ihren Höchstwerten Ende September/Anfang Oktober 2023. Am Ende der Berichtsperiode rentierten deutsche zehnjährige Staatsanleihen bei 2,02 % und damit 39 Basispunkte niedriger als zu Beginn der Berichtsperiode. Die Renditen französischer Staatsanleihen verringerten sich um 42 BP auf 2,55 %. Schweizer Staatsanleihen rentierten Ende Dezember bei 0,66 % (-24 BP).⁸

Immobilienmärkte Europa

Die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen und die weiterhin vorherrschende (geo)politische Unsicherheit führte dazu, dass der europäische Immobilieninvestmentmarkt auch 2023 weiter an Dynamik einbüßte.⁹ Mit 75 Mrd. EUR lag das Transaktionsvolumen in 2. Halbjahr 2023 rund 48 % unter dem Vorjahreswert. Der Immobilienmarkt in Deutschland verzeichnete einen Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber der Vorjahresperiode von rund 42 % auf ca. 17 Mrd. EUR und war damit nur noch der zweitgrößte Immobilienanlagemarkt Europas, hinter Großbritannien (H2 2023: 20 Mrd. EUR, -33 % zu H2 2022). Auf Frankreich (rd. 12 Mrd. EUR, -45 %) entfiel in der Berichtsperiode ein Anteil von rund 15 %. In den Niederlanden ging das investierte Volumen um mehr als 60 % zurück auf 4,5 Mrd. EUR. Noch stärker fiel der Rückgang (-71 % auf 1,5 Mrd. EUR) in Belgien aus. Der Markt hatte jedoch in der Vorjahresperiode durch die Mehrheitsanteilübernahme von Befimmo durch Brookfield ein Rekordhalbjahr verzeichnet.¹⁰ Differenziert nach Nutzungsarten wurde zwar, wie schon im Vorjahr, am stärksten Kapital in Büros angelegt (rd. 21 Mrd. EUR). Der Sektor wies aber gleichzeitig auch den stärksten Kapitalflussrückgang (-57 %) auf. Der Wohnsektor erreichte ein Volumen von rund 17 Mrd. EUR (-40 %) und stellte damit den zweitgrößten Markt da, dicht gefolgt von Anlagen in Industrie- und Logistikimmobilien (16 Mrd. EUR, -37 %). Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien korrigierte um 30 % auf etwas über 14 Mrd. EUR. Gesundheitsimmobilien konnten rund 2 Mrd. EUR (-44 %) einsammeln.¹¹ Aufgrund der gestiegenen Zinsen und der allgemeinen Unsicherheit setzte sich im zweiten Halbjahr 2023 die im 2. Quartal 2022 begonnene, marktweite Preisadjustierung fort.

Im **Bürosektor** zeigte sich der Markt in Großbritannien mit 5,6 Mrd. EUR und einem Abschlag des Transaktionsvolumens von 19 % (zu H2 2022) im Vergleich relativ robust und war damit gleichzeitig auch der größte Büromarkt Europas während der Berichtsperiode. In Deutschland ging das investierte Kapital um 69 % auf 3,1

⁴ Eurostat Pressemitteilung 10 2024, 17. Januar 2024

⁵ Europäische Zentralbank (EZB)

⁶ Macrobond

⁷ Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Finanzmärkte, November 2023

⁸ Macrobond

⁹ RCA

¹⁰ RCA

¹¹ RCA

Mrd. EUR zurück. Ähnlich hoch (-73 %) fiel der Rückgang in den Niederlanden aus (auf 960 Mio. EUR). Mit rund 3,8 Mrd. EUR (-63 %) stellte der französische Bürosektor den zweitgrößten Büromarkt innerhalb Europas dar. Österreich (rd. 600 Mio. EUR, -28 %) und Finnland (rd. 240 Mio. EUR, -41 %) blieben Nischenmärkte.¹² Im Bürosektor stiegen die Spitzenrenditen in Europas Kernmärkten zwischen dem 2. und 4. Quartal 2023 um rund 44 Basispunkte auf knapp 5,1 %.¹³ In Deutschland kletterte die Spitzenrendite in den Top 7-Standorten (Berlin, Hamburg, Frankfurt, München, Düsseldorf, Stuttgart, Köln) über die 4 %-Schwelle und lag im 4. Quartal bei 4,3 % (+50 BP zu Q2 2023).¹⁴ Da im Büromarkt die Nachfrage nach insbesondere ESG-konformen, zentralen und hochqualitativen Objekten weiterhin das Angebot übersteigt, verteuerte sich die durchschnittliche Spitzenmiete für Büroflächen in Europas Kernmärkten vom 2. zum 4. Quartal 2023 um 3,0 %.¹⁵ Überdurchschnittlich stiegen die Spitzenmieten in Helsinki (+9 %) auf 507 EUR/m²/p. a. und in Utrecht (+5,1 %) auf 310 EUR/m²/p. a.¹⁶ In Deutschlands Top 7-Standorten legte die Spitzenmiete im Schnitt um 3,1 % auf rund 469 EUR/m²/p. a. zu.¹⁷

Der europäische **Einzelhandelsmarkt** (Euroraum) konnte 2023 zwar nominal ein Umsatzplus von rund 4 % verzeichnen, nichtsdestotrotz hinterließ die gedämpfte Konsumstimmung ihre Spuren. Wobei sich die Verbraucherstimmung bspw. in Deutschland zum Jahresende 2023 leicht aufhellte. Innerhalb des Sektors fokussierten sich Anleger, wie schon in der Vergangenheit, auf die relativ konjunkturunabhängigen (lebensmittelgeankerten) Fach- und Supermärkte, was sich ebenfalls beispielhaft am deutschen Markt zeigte, wo das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren 2023 auf einen Anteil von 59 % am Einzelhandelsinvestitionsvolumen anstieg (2022:

48 %) und damit nah an den Spitzenwert von 60 % aus dem Jahr 2021 herankam.¹⁸ Nichtsdestotrotz unterlagen auch die Spitzenrenditen der Fachmarktzentren dem allgemeinen Preisanpassungsprozess. PMA geht davon aus, dass die Spitzenrendite von Fachmarktzentren 2023 um rund 30 Basispunkte auf 6,0 % angestiegen ist. Mit einer Spitzenrendite von 5,0 % (+10 BP zu Q2 2023)¹⁹ wiesen deutsche Fachmarktzentren im 4. Quartal 2023 im europäischen Vergleich die niedrigste Spitzenrendite auf. Die Mieten für Fachmarktzentren stiegen im Jahresverlauf nach PMA um im Schnitt 1,0 %.

Der europäische **Wohninvestmentmarkt** wurde in erster Linie durch Transaktionen in Deutschland und Großbritannien geprägt.²⁰ Anleger platzierten rund 5,2 Mrd. EUR (-16 %) am deutschen, 1,6 Mrd. EUR (-25 %) am französischen und 1,3 Mrd. EUR (-50 %) am niederländischen Wohnungsmarkt.²¹ Die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser im Schnitt der deutschen Top 7-Standorte lag im 4. Quartal 2023 bei 3,7 % und damit 30 Basispunkte höher als im 2. Quartal 2023.²² In den Niederlanden rentierten Wohninvestments zum Ende der Berichtsperiode bei 4,3 %.²³ Die europäischen Wohnungsmärkte werden weiterhin durch zunehmende Migration, die auf unzureichende Fertigstellungen trifft, charakterisiert. So taxiert der ZIA die aktuelle Wohnungslücke in Deutschland auf 550.000 Einheiten.²⁴ Dementsprechend legten die Mieten im Berichtszeitraum in Deutschland bundesweit um 3,6 % auf im Schnitt 9,90 EUR/m² zu.²⁵

Der europäische **Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt** war 2023 zu rund 64 % von heimischen Käufern geprägt, wobei sich der institutionelle Anteil deutlich ausweitete (39 %),²⁶ was u. a. darauf zurückzuführen ist, dass der

12 RCA

13 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2023, Q4 2023

14 JLL Investmentmarktüberblick Deutschland, Januar 2024

15 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2023, Q4 2023

16 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2023, Q4 2023

17 Riwis

18 CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q4 2023

19 CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q4 2023 und Q2 2023

20 RCA

21 RCA

22 BNP Paribas Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 und Q2 2023

23 Colliers EMEA Capital Markets Snapshot Q42023

24 ZIA

25 Value AG

26 RCA

Sektor als ESG-Strategie-konform anzusehen ist.²⁷

Der Anteil von Investitionen in Pflegeheime (65 %) lag während der Berichtsperiode knapp doppelt so hoch wie für Betreutes Wohnen (35 %).²⁸ Am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt zeichnete sich eine Anlegerpräferenz für Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren ab.²⁹ Die Spitzenrendite für deutsche Pflegeheime lag im 4. Quartal 2023 bei 5,20 % (+80 BP zu Q2 2023).³⁰

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ³¹
EUR-Kredite (Inland)	203.274.374,40 EUR	17,8
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	0,8
CHF	42.964.554,24 EUR	3,8
Gesamt	255.694.928,61 EUR	22,4

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (213,5 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 213,5 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 42,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 42,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	2,6 %	0,0 %	37,5 %	31,8 %	7,6 %	79,5 %
EUR-Kredite (Ausland)	3,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %
CHF	0,0 %	0,0 %	0,0 %	16,8 %	0,0 %	16,8 %
Gesamt	6,3 %	0,0 %	37,5 %	48,6 %	7,6 %	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

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ³²
CHF	8.907,8	26,1

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiken	Gering
Zinsänderungsrisiken	Gering
Währungsrisiken	Gering
sonstige Marktpreisrisiken	Mittel
operationale Risiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering
Nachhaltigkeitsrisiken	Mittel

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

²⁷ CBRE Deutschland Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Q4 2023

²⁸ RCA

²⁹ CBRE Deutschland Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Q4 2023

³⁰ CBRE Deutschland Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Q4 2023 und Q4 2022

³¹ 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.

³² in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		205.730.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		470.441.314,71		
(davon in Fremdwährung	71.281.314,71)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		42.653.588,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		47.934.182,98		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			766.759.085,69	69,01
(insgesamt in Fremdwährung	71.281.314,71)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		230.240.103,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		42.581.636,30		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			272.821.739,62	24,55
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		167.857.266,41		
(davon in Fremdwährung	5.759.879,24)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			167.857.266,41	15,11
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		10.501.192,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		1.264.464,84		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		39.717.497,03		
(davon in Fremdwährung)	738.498,67)			
bei Immobilien		33.650.995,04		
(davon in Fremdwährung)	738.498,67)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.066.501,99		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
5. Andere		22.321.999,84		
(davon in Fremdwährung)	208.305,01)			
Zwischensumme		142.610.622,76		12,83
Summe Vermögensgegenstände		1.350.048.714,48		121,50
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-213.513.928,64		
(davon in Fremdwährung)	-42.964.554,24)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.677.674,75		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.907.653,78		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.135.330,32		
(davon in Fremdwährung)	-324.579,32)			
Zwischensumme		-225.234.587,49		-20,27
II. Rückstellungen		-13.678.134,04		-1,23
(davon in Fremdwährung)	-599.903,89)			
Summe Schulden		-238.912.721,53		-21,50
C. Fondsvermögen		1.111.135.992,95		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		102.909.359		
Anteilwert (EUR)		10,79		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR		0,9310		

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks³³</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁴</i>	<i>Art der Nutzung³⁵</i>	<i>Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale³⁶</i>
CH	8304	Walliselen, Neue Winterthurerstraße 99	CHF	G (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	47.519	72.404 / 522	B / BM / G / K / L / LA / PA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11, 13, 15	EUR	M (E)	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 67,8 %; A 32,2 %	-	01.10.17	1908 / 2013	951	343 / 2.196	B / BM / L
DE	13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M (E)	W	-	01.01.18	1970 / 2011	4.855	0 / 2.691	B / BM / FW / L / SZ
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968 / 1985	4.702	10.116 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L

33 AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

34 G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

35 B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

36 AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FA = Fassadenbefahranlage; FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

37 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.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosolnmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts³⁷</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] 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>
4,7	0,0	60,3	69.606 (64.803 TCHF) / 72.957 (67.923 TCHF) [71.281 66.363 TCHF]	0 (0 TCHF)	3.239 (3.015 TCHF) / 3.348 (3.117 TCHF) [3.293 (3.066 TCHF)]	37 / 37 [37]	1.086 (1.169 TCHF) / 1,8	183 (198 TCHF) / 903 (971 TCHF)	55 (59 TCHF)	738 (795 TCHF)	81
0,1	0,3	0,0	15.500 / 15.400 [15.450]	336	659 / 659 [659]	77 / 77 [77]	881 / 8,7	625 / 256	44	559	76
5,8	0,0	0,0	12.600 / 11.800 [12.200]	218	447 / 446 [447]	54 / 54 [54]	1.214 / 12,1	668 / 546	61	455	45
0,0	0,0	0,0	8.700 / 8.650 [8.675]	208	414 / 414 [414]	60 / 60 [60]	571 / 9,0	462 / 109	28	228	48
2,1	37,8	0,0	48.210 / 45.900 [47.055]	637	2.188 / 2.342 [2.265]	39 / 44 [41,5]	2.976 / 8,1	2.440 / 536	149	1.711	69
14,7	0,0	0,0	15.900 / 15.000 [15.450]	400	800 / 800 [800]	45 / 45 [45]	1.574 / 10,0	1.036 / 538	79	905	69

		<i>Lage des Grundstücks³³</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁴</i>	<i>Art der Nutzung³⁵</i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale³⁶</i>
DE	88400	Biberach an der Riß, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha 58,1 %; W 37,8 %	-	13.04.22	2018	5.986	2.136 / 1.114	B / G / K / L / R
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11 - 23	EUR	G	Ha	-	04.06.22	2019 / 2019	21.853	5.221 / 91	B / BM / SZ
DE	60438	Frankfurt, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	8.330 / 0	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO / SZ
DE	82256	Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38, 40 / Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.600 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	26629	Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20	EUR	G	A	-	30.12.22	2021 / 2021	5.569	0 / 4.391	BM / K / L / LA
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	1.438 / 1.706	B / BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	EUR	G	Ha	-	17.11.21	1972 / 2014	3.685	4.264 / 0	BM / G / L / LA / PA / R / SP
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	4.851	1.331 / 3.761	B / BM / FW
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G (E)	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.723 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.914 / 0	B / BM / RO / SP
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007 / 2017	6.972	8.266 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629	Neu-Wulmstorf, Thomas-Mann- Str. 2-6, Erich-Kästner-Straße 2, Fritz-Reuter-Str. 19-25	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	5.653	0 / 10.586	B / BM / G / RO / SZ
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995 / 2016	24.626	13.478 / 68	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosolnmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts³⁷</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Resnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] 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>
9,0	6,5	0,0	10.900 / 11.050 [10.975]	202	458 / 466 [462]	65 / 65 [65]	785 / 7,2	615 / 170	39	647	99
9,1	0,0	0,0	17.560 / 18.030 [17.795]	410	818 / 818 [818]	46 / 46 [46]	1.550 / 8,6	1.271 / 279	77	1.304	101
7,9	0,7	30,4	44.560 / 41.270 [42.915]	874	1.756 / 1.755 [1.756]	60 / 60 [60]	3.350 / 7,7	2.743 / 607	167	2.530	91
6,2	0,2	0,0	23.000 / 23.100 [23.050]	705	1.390 / 1.379 [1.385]	46 / 46 [46]	1.653 / 7,9	844 / 809	83	647	47
28,6	0,0	50,1	20.020 / 20.320 [20.170]	501	1.001 / 1.001 [1.001]	58 / 48 [53]	1.582 / 7,8	1.198 / 384	79	1.411	107
0,0	6,5	54,2	16.100 / 16.060 [16.080]	181	641 / 625 [633]	79 / 79 [79]	1.088 / 7,7	779 / 309	54	908	100
9,0	0,0	28,8	19.880 / 20.530 [20.205]	474	1.008 / 1.008 [1.008]	41 / 41 [41]	1.557 / 8,1	966 / 591	78	1.220	94
2,8	0,0	18,3	16.350 / 16.030 [16.190]	384	697 / 696 [697]	50 / 50 [50]	1.142 / 7,4	787 / 356	57	874	92
5,9	0,0	47,7	38.710 / 37.400 [38.055]	1.159	2.360 / 2.360 [2.360]	39 / 39 [39]	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	130	1.019	47
0,0	0,0	0,0	9.500 / 10.260 [9.880]	295	585 / 580 [583]	35 / 29 [32]	587 / 6,0	415 / 172	29	455	93
3,2	20,1	27,4	34.600 / 33.000 [33.800]	727	1.829 / 1.847 [1.838]	49 / 54 [51,5]	1.653 / 5,3	1.232 / 420	83	524	38
0,1	9,3	51,7	43.650 / 43.390 [43.520]	770	1.719 / 1.724 [1.721]	66 / 76 [71]	2.903 / 7,0	2.296 / 608	145	1.739	72
5,6	0,8	34,7	43.940 / 42.600 [43.270]	1.172	2.313 / 2.364 [2.338]	42 / 37 [39,5]	3.321 / 8,3	2.745 / 576	166	1.827	66

		<i>Lage des Grundstücks³³</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁴</i>	<i>Art der Nutzung³⁵</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>Ausstattungsmerkmale³⁶</i>
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 22, 24 / Hemauerstraße 8a, 10a-c	EUR	GB	-	ja	16.10.17	1988	9.024	19.498 / 1.809	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-	23.02.21	1959 / 2011	5.200	2.393 / 2.393	BM / G / L / R / SP / SZ
DE	21680	Stade, Lönsweg 30, 32, 34, 36, 38	EUR	M	W	-	04.01.21	2018	7.461	0 / 6.696	G / L / SZ
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a	EUR	M	W	-	30.11.20	2019	9.051	0 / 6.245	BM / FW / L / SZ
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Str. 107-111	EUR	GG	W	-	13.12.23	2023 / 2023	2.382	1.814 / 2.784	BM / G / K / L / PA / R / SP / SZ
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14, Echardusstieg 6a-c, Wollstraße 3, 5	EUR	G	Ha 54,4%; A 25,8%	-	01.07.20	2001	14.026	10.333 / 1.717	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0 / 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	EUR	G	A	-	30.12.22	2022 / 2022	2.564	921 / 921	BM / K / L / LA
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638 / 2016	621	1.214 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620 / 2016	470	832 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251-265	EUR	G (E)	B	-	04.08.22	1992 / 2021	3.395	5.730 / 0	AU / B / BM / FA / FW / G / K / L / PA / R / SP
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt³⁹											

38 Das Objekt Regensburg befindet sich zurzeit im Um- und Ausbau. Somit wird der derzeit eingefrorene, tatsächlich gebuchte Verkehrswert (TEUR 47.030) zuzüglich der bis zum Stichtag aktivierten Umbaukosten (TEUR 439) ausgewiesen.

39 Das 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 Nettosolnmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts³⁷</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Resnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] 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>
k.A.	k.A.		47.469 ³⁸	741	3.878 / 4.260 [4.069]	45 / 40 [42,5]	3.222 / 6,6	1.842 / 1.380	161	1.208	k.A.
12,5	0,0	0,0	11.400 / 11.610 [11.505]	313	627 / 627 [627]	38 / 38 [38]	977 / 9,0	775 / 203	49	691	85
0,1	6,8	24,4	25.000 / 24.370 [24.685]	440	978 / 981 [979]	67 / 77 [72]	1.943 / 8,1	1.313 / 630	97	1.354	84
0,2	4,7	28,4	25.560 / 25.100 [25.330]	459	979 / 980 [979]	76 / 76 [76]	2.311 / 9,6	1.688 / 624	115	1.577	82
0,0	59,4	45,8	31.679	37	1.042	80	2.852 / 9,0	1.782 / 1.070	24	2.828	119
5,6	7,1	37,3	43.370 / 45.090 [44.230]	917	2.010 / 1.992 [2.001]	42 / 52 [47]	3.647 / 8,3	2.987 / 660	181	2.351	78
0,2	43,9	33,7	28.800 / 27.500 [28.150]	218	1.265 / 1.116 [1.191]	67 / 77 [72]	1.867 / 7,0	1.444 / 422	94	1.172	75
28,1	0,0	50,0	9.920 / 10.100 [10.010]	250	500 / 500 [500]	59 / 49 [54]	797 / 7,9	605 / 192	40	711	107
13,2	0,0	36,0	9.700 / 9.720 [9.710]	201	425 / 425 [425]	54 / 53 [53,5]	717 / 9,0	492 / 225	36	245	41
0,0	100,0	36,5	7.100 / 8.010 [7.555]	0	333 / 333 [333]	54 / 54 [54]	593 / 9,1	402 / 191	30	203	41
7,3	0,0	0,0	19.600 / 20.310 [19.955]	622	1.166 / 1.191 [1.178]	44 / 44 [44]	1.871 / 10,0	1.488 / 383	94	1.608	103
766.759.085,70											

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstückes ⁴⁰	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ⁴¹	Art der Nutzung ⁴²	Projekt-/Bestandensentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴³
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66 / Rennweg 33b	100,00 %	nein	EUR	G (E)	B 64,8 %; Ha 27,7 %	-	29.11.19	2003 / 2016	3.715	16.756 / 0	B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	07.12.21	2020	5.017	11.996 / 0	B / BM / DO / FW / G / L / R
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993 / 2013	4.274	7.635 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,00 %	nein	EUR	G	A	-	30.10.20	2020	954	0 / 7.973	B / BM / G / L / LA / R / RO / SP / SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.415 / 0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75008	Paris, Rue la Boetie 116 / Rue de Ponthieu 44	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	28.05.19	1800 / 2011	150	759 / 0	DO / K / L
FR	75008	Paris, Rue la Boetie 87, 89 / Rue de Ponthieu 32	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	B	-	28.05.19	1960 / 2012	286	1.370 / 0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	75116	Paris, Rue Copernic 44	100,00 %	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ

40 AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

41 G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

42 B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

43 AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FA = Fassadenbefahranlage; FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

44 Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller 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.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts⁴</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Resnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgedriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
6,2	9,0	0,0	56.500 / 58.100 [57.300]	1.387	3.424 / 3.425 [3.424]	50 / 50 [50]	-	-	-	-	-
0,0	0,0	23,7	60.700 / 61.490 [61.095]	1.341	2.683 / 2.683 [2.683]	67 / 67 [67]	15 / 0,0	0 / 15	1	12	95
3,2	0,0	22,3	39.980 / 44.800 [42.390]	943	2.262 / 2.262 [2.262]	45 / 45 [45]	1.573 / 4,3	1.247 / 326	82	673	54
21,8	0,0	0,0	41.400 / 40.500 [40.950]	726	1.725 / 1.725 [1.725]	67 / 67 [67]	195 / 0,6	0 / 195	10	133	81
5,3	45,8	0,0	17.780 / 17.700 [17.740]	0	1.035 / 1.067 [1.051]	52 / 52 [52]	-	-	-	-	-
4,7	0,0	0,0	13.800 / 13.400 [13.600]	255	509 / 507 [508]	47 / 56 [51,5]	567 / 4,3	547 / 20	229	296	64
2,5	0,9	0,0	17.700 / 17.400 [17.550]	332	663 / 663 [663]	47 / 46 [46,5]	745 / 4,3	721 / 25	302	388	64
2,3	0,0	0,0	28.300 / 30.100 [29.200]	502	1.003 / 1.003 [1.003]	56 / 57 [56,5]	1.102 / 4,3	1.071 / 32	448	573	64

<i>Lage des Grundstücks⁴⁰</i>		<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴¹</i>	<i>Art der Nutzung⁴²</i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁴³</i>
FR	75001 Paris, Boulevard Sebastopol 25, Rue de la Reynie 24, Rue Saint Denis 38	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	28.05.19	1800	203	1.057 / 0	BM / L
FR	94210 Saint-Maur-des- Fossés, Avenue du Bac 93	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	25.10.21	2020	1.004	1.170 / 0	B / BM / G / K / R / RO
NL	3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 199- 1085, 1089-1093	50,00 %	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁴⁵

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁴⁶

⁴⁵ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt)

⁴⁶ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrsvertrags**</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] 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 abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
1,6	0,0	0,0	17.800 / 17.700 [17.750]	340	732 / 741 [737]	47 / 51 [49]	691 / 4,3	668 / 23	280	360	64
6,8	0,0	0,0	9.400 / 10.100 [9.750]	214	429 / 429 [429]	57 / 57 [57]	846 / 9,1	705 / 141	47	735	93
0,8	1,3	26,2	137.400 / 141.200 [139.300]	3.067	6.141 / 6.150 [6.146]	63 / 66 [64,5]	67 / 0,1	0 / 67	3	46	82
										446.625.000,00	
										376.974.999,87	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks⁴⁷</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66 / Rennweg 33b	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19	60.659
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21	36.412
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18	33.309
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20	25.891
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19	17.854
FR	75008	Paris, Rue la Boetie 116 / Rue de Ponthieu 44	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	56.117
FR	75008	Paris, Rue la Boetie 87, 89 / Rue de Ponthieu 32	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
FR	75116	Paris, Rue Copernic 44	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25, Rue de la Reynie 24, Rue Saint Denis 38	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, Avenue du Bac 93	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	42.582

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁴⁹

47 AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

48 Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP.

49 Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

<i>Gesellschaftskapital in TEUR^{ns}</i>	<i>Gesellschafterdarlehen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</i>	<i>Anschaftungsnebenkosten (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>
18.418	-	-	-	1.601 / 2,6	422 / 1.179	80	936	70
792	10.889	10.889	-	2.019 / 5,5	327 / 1.692	101	1.599	95
24.333	-	-	-	489 / 1,5	26 / 463	24	224	54
23.140	15.900	15.900	-	736 / 2,8	46 / 689	37	495	81
8.764	-	-	-	952 / 5,3	375 / 577	48	549	69
59.638	-	-	-	2.180 / 3,9	1.184 / 997	112	1.167	64
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
31.687	-	-	-	2.427 / 5,7	1.425 / 1.002	122	1.661	82
								272.821.739,62

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2023

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Str. 107-111	13.12.2023

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe</i>	<i>Verkäufe</i>	<i>Bestand</i>	<i>Kurswert</i>	<i>Anteil am</i>
	<i>Stück in</i>	<i>Stück in</i>	<i>Stück in</i>	<i>EUR (Kurs per</i>	<i>Fonds-</i>
	<i>Tausend</i>	<i>Tausend</i>	<i>Tausend</i>	<i>31.12.2023)</i>	<i>vermögen</i>
					<i>in %</i>
I. Bankguthaben				167.857.266,41	15,11
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 167,9 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 55,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			10.501.192,48	0,95
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		8.261.363,15		
davon Mietforderungen		1.196.798,90		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	6,19
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			1.264.464,84	0,11
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			39.717.497,03	3,57
(davon in Fremdwährung)	738.498,67			
bei Immobilien		33.650.995,04		
(davon in Fremdwährung)	738.498,67			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.066.501,99		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			22.321.999,84	2,01
(davon in Fremdwährung)	208.305,01			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-213.513.928,64	-19,22
(davon in Fremdwährung)	-42.964.554,24			
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben			-1.677.674,75	-0,15
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.907.653,78	-0,71
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-2.135.330,32	-0,19
(davon in Fremdwährung)	-324.579,32			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-520.909,83		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 11.602.350,00 CHF	12.365.288,29	12.626.346,72	-261.058,43	
DTG 11.602.350,00 CHF	12.304.963,41	12.564.814,81	-259.851,40	
Gesamt	24.670.251,70	25.191.161,53	-520.909,83	
II. Rückstellungen			-13.678.134,04	-1,23
(davon in Fremdwährung)	-599.903,89			
Fondsvermögen			1.111.135.992,95	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (10,5 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (8,3 Mio. EUR), Mietforderungen (1,2 Mio. EUR) sowie Sonstige Forderungen (0,7 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (68,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese verteilen sich auf die Objekte SL AIF LW France OPCI (36,5 Mio. EUR); Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (10,9 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR)

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,3 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,2 Mio. EUR) und Zinsansprüche aus Liquiditätsanlage (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (39,7 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (62,2 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (22,5 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (22,3 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus dem Kauf von Immobilien für bereits geleistete Kaufpreiszahlungen, für die der Nutzungs- und Lastenübergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist (21,0 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt aus dem laufenden Steuerjahr (0,7 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt aus den vorangegangenen Steuerjahren (0,2 Mio. EUR) sowie Sonstige Forderungen (0,4 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,7 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Living and Working REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR), Stuttgart, Ludwigsburger Str. 107-111 (0,5 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR) sowie

Regensburg, Bahnhofstraße 22, 24 / Hemauerstraße 8a, 10a-c (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (7,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (7,3 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,3 Mio. EUR) und Mietkautionen (0,3 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (2,1 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,9 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,8 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,5 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (13,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (5,7 Mio. EUR), für latente Steuern (4,1 Mio. EUR), für Erwerbsnebenkosten (2,4 Mio. EUR), für inländische und ausländische Steuern (0,8 Mio. EUR), für sonstige Kosten (0,6 Mio. EUR), für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR) und für Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR).

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
Landesbank Baden-Württemberg	24.924.489,80
Gesamtbetrag der i. Z. m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,79 EUR
Umlaufende Anteile	102.909.359

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobilien-Gesellschaften werden mit dem aktuellen Verkehrswert, gemäß der monatlichen Vermögensaufstellung, angesetzt und einmal jährlich durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts 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. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die angefallenen Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen, soweit sie vom Projektwert nach Fertigstellung gedeckt sind, und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

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 Vermögensgegenstands zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der offenen Devisentermingeschäfte erfolgt mit dem Bewertungskurs zum Berichtsstichtag.

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

Die Positionen in Fremdwährung umfassen alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als EUR erfasst sind. Die Umrechnung der Fremdwährungspositionen erfolgte mit dem Devisenmittelkurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von 13:00 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG nutzt ein integriertes Risikomanagementsystem, um Risiken und ihre potenziellen Auswirkungen auf den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working 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 Risikomanagementprozesses des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationale 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 Life KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den monatlichen Sitzungen des Leitungskreises erörtert. Für die Publikumsfonds finden daneben produktspezifische Sitzungen statt, in denen neben der Risikosituation auch der Geschäftsverlauf und die Liquidationssituation beleuchtet werden. In regelmäßigen Quartalsberichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an den Aufsichtsrat, die 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 Ad-hoc-Berichte zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings abgegeben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in Sonderfällen einen Risikoreport zur Beurteilung der Gesamtrisikosituation anfordern.

Frankfurt am Main, den 28.02.2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Christian Dinger
Sprecher der Geschäftsführung



Carmen Reschke

Sonstiges

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	75,0	56,7	0,5	18,0	81,8	53,7	38,9	32,7
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	15,6	0,0	93,5	34,6	1,6	46,2	0,0	29,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,4	0,0	5,6	1,7	10,8	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	27,5	0,0	0,0	57,7	21,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,8
Jahresmietertrag Stellplatz	8,0	0,1	0,1	2,5	3,4	0,2	3,4	2,8
Jahresmietertrag Andere	0,0	43,2	0,4	14,3	2,5	0,0	0,1	11,3

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	4,9	0,0	0,0	4,2	41,6	0,0	6,4	4,4
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,0	0,2	3,1	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,8	2,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,2	0,0	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	94,9	100,0	100,0	90,8	54,2	99,8	92,8	92,6

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>CH</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
unbefristet	60,4	0,0	0,0	34,5	7,7	0,0	59,4	32,2
2023	0,0	0,0	0,1	0,8	0,0	8,8	0,0	1,1
2024	1,4	0,0	7,6	4,6	8,5	0,0	2,1	3,5
2025	5,5	0,0	17,9	1,5	0,0	12,2	1,8	3,8
2026	7,7	0,0	9,7	5,3	0,0	56,3	0,0	8,4
2027	1,5	56,7	23,6	9,0	0,0	0,0	0,0	11,5
2028	10,7	0,0	13,4	3,2	0,0	0,0	7,1	4,7
2029	2,8	0,0	9,0	6,3	83,8	0,0	5,4	6,0
2030	3,4	0,0	2,9	6,4	0,0	16,5	0,0	5,2
2031	0,0	0,0	3,8	1,3	0,0	0,0	0,0	1,0
2032	0,0	0,0	0,8	9,4	0,0	4,8	9,3	6,4
2033 +	6,8	43,3	11,3	17,6	0,0	1,4	14,8	16,4

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt

Telefon: +49 69 2648642 123
Telefax: +49 69 2648642 499

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054
Eigenmittel 6,525 Mio. EUR

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

Geschäftsführung

Christian Dinger Sprecher der
Diplom-Wirtschaftsingenieur Geschäftsführung

Carmen Reschke
Kauffrau

Aufsichtsrat

Robin van Berkel Swiss Life AG
Vorsitzender

Jan Bettink Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Per Erikson Swiss Life Investment
Management Holding AG

Christian Schmid Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

Externe Bewerter für Immobilien

Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

Stefan Döring

Geschäftsführender Gesellschafter
E|N|A EXPERTS
Neutorstraße 3
55116 Mainz

Thorsten Schräder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
SCHRÄDER GmbH & Co. KG
Habsburgerring 2
50674 Köln

Michael Buschmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Groh Möller Schreck Partnerschaft
Gotthardstraße 42
80686 München

Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)

Carsten Scheer

Diplom-Sachverständiger (DIA), CIS HypZert (F)
Lehn und Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
vRönne Grünwald / Partner
Neuer Wall 42
20354 Hamburg

Dirk Strelow

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Umstätter Strelow Lambert
Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstr. 67
65185 Wiesbaden

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Kai Grebin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Keunecke, Stoehr & Partner
Sickingenstraße 70
10553 Berlin

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

juristische Person vertreten durch Kolja Hamers FRICS,
Simone Schelsky-Coy FRICS, Geertje Schumann MRICS
Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter der Immobiliengesellschaften

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
Brandstwierte 3
20457 Hamburg



SwissLife
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*

*Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH*

*Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt*

*Tel. +49 69 2648642 123
Fax +49 69 2648642 499
kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.livingandworking.de*