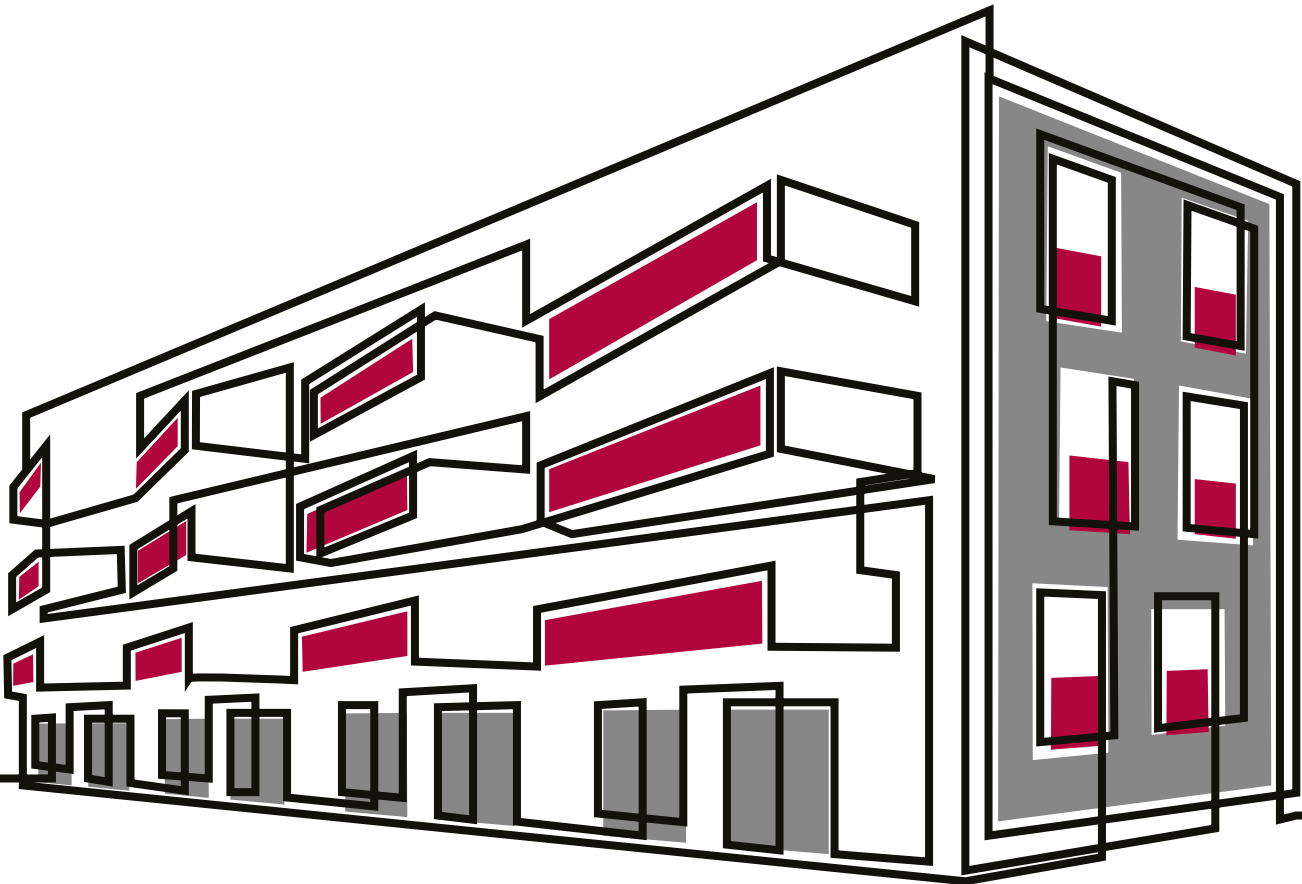




SwissLife
Asset Managers



*Halbjahresbericht
Swiss Life REF (DE)
European Living*

zum 30. September 2023

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anlegerinnen und Anleger	6
Kennzahlen im Überblick	7
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2023	7
Veränderungen im Berichtszeitraum	7
Jahresbericht	8
Tätigkeitsbericht	8
Anlageziele und Anlagepolitik	8
Anlagegeschäfte	10
Wertentwicklung	10
Hauptanlagerisiken	10
Portfoliostruktur	12
<i>Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	12
<i>Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	12
<i>Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)</i>	12
<i>Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	12
<i>Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	12
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	13
<i>Immobilienmarkt Europa</i>	13
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	15
<i>Übersicht Kredite</i>	15
<i>Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung</i>	15
Währungspositionen	15
Risikoprofil	15
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	15
Vermögensübersicht zum 30. September 2023	16
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil I: Gesellschaftsübersicht	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2023	30
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	30
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	30
Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	34
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	34
Vermietungsinformationen	34
<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	34
<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	35
<i>Restlaufzeit der Mietverträge</i>	35

Anhang	36
Angaben nach Derivateverordnung	36
Anteilwert und Anteilumlauf	36
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	36
Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle	38
Kapitalverwaltungsgesellschaft	38
Geschäftsführung	38
Aufsichtsrat	38
Verwahrstelle	38
Externe Bewerter	38

An unsere Anlegerinnen und Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien-Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 (1. April 2023 bis 30. September 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 der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

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.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2023

Fondsvermögen (netto)	992.987.944,61 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	874.785.814,36 EUR
- davon direkt gehalten	454.259.712,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	420.526.102,36 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	34
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,3 %
Fremdkapitalquote ¹	18,3 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	29.157.687,13 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	29.09.2023
Endausschüttung je Anteil	0,05 EUR
Rücknahmepreis	10,61 EUR
Ausgabepreis	11,14 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.

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2023/2024 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living wurde mit einer 6-Monats-BVI-Rendite von 0,47 % abgeschlossen (12-Monats-BVI 1,04 %).

Das erste Halbjahr war geprägt von weiter steigender Inflation und Zinsen, dem fortwährenden Krieg in der Ukraine und einem nicht intakten Transaktionsmarkt. Diese Rahmenbedingungen führten im Immobilienmarkt zu steigenden Renditen und folglich zu geringeren Faktoren und reduzierten Bewertungen. Dieser temporären Entwicklung konnte sich auch der European Living nicht ganz entziehen, sodass für das erste Halbjahr eine im Vergleich zum Vorjahr geringere BVI-Rendite erreicht werden konnte. Aufgrund der starken Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt, der weiteren Verknappung und folglich steigenden Nachfrage konnten wiederum die Erträge des Fonds im Vergleich zum Vorjahreszeitraum überdurchschnittlich gesteigert werden. Das kompensiert geringere Faktoren und stabilisiert mittel- und langfristig die Bewertungen. Während des Berichtszeitraums vom 1. April 2023 bis 30. September 2023 wurde eine Immobilie in Wien mit einem Verkehrswert von rund 23 Mio. EUR fertiggestellt und in den Fonds übernommen. Das Immobilienvermögen beträgt per 30. September 2023 rd. 875 Mio. EUR.

Struktur des Fondsvermögens

Das vergangene Halbjahr stand aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen erstmalig nicht im Zeichen von Ankäufen, sondern in der weiteren Optimierung des Bestandes. Mögliche Ankaufopportunitäten wurden laufend geprüft, aber aufgrund der aktuell nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase nicht durchgeführt. Die Liquidität

wurde in Tages- und Festgeld angelegt. Durch die erfolgreichen Ankäufe der vergangenen Jahre ist der Fonds bereits sehr gut diversifiziert, dennoch ist der Ausbau der geografischen und sektoralen Allokation weiterhin im Fokus (u. a. Investitionen in den Niederlanden, Frankreich, Irland und im Segment Studentenwohnen, Seniorenwohnen).

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Living wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren, gegebenenfalls über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Zum 30. September 2023 hält der Fonds 21 Immobilien direkt und 13 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften in der Nutzungsart Wohnen einschließlich wohnungsnahem Gewerbe, verteilt auf 28 unterschiedliche Standorte (u. a. Frankfurt, Rotterdam, Wien, Kopenhagen, Manchester) in sechs Ländern. 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. Grundsätze der Risikostreuung sind der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte.

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“² in europäischen Regionen mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Diese

² Bei den „Winning Cities“ nach der European Green Capital Initiative der Europäischen Kommission handelt es sich um die Gewinner (-Städte) des seit 2010 jährlich vergebenen European Green Capital Awards (EGCA). Mit dem EGCA werden lokale Bemühungen zur Verbesserung der Umwelt und damit der Wirtschaft und der Lebensqualität in Städten anerkannt und honoriert.

sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen sowie einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Zur Zielallokation des Fonds in der Aufbauphase zählen die Länder Deutschland (mit einem geplanten Anteil von 40 bis 60 %), Frankreich, Benelux und Skandinavien (20 bis 40 %) sowie andere Euro-Länder wie z. B. Italien und Spanien (gesamt 0 bis 20 %) und Nicht-Euro-Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (gesamt 0 bis 20 %). Während der Aufbauphase des Fonds können die vorbezeichneten Zielkorridore zeitweise unter- bzw. überschritten werden.

Das Gewicht liegt dabei auf Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau im überwiegend mittleren und bezahlbaren Marktsegment und guter Verkehrsanbindung. Als Ergänzung hierzu werden moderne Wohnformen, u. a. Mikroapartments oder Studenten- und Seniorenwohnen, mit einem Anteil von max. 25 %, dem Immobilienportfolio beigemischt.

Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit mehr als 2.700 Wohneinheiten, verteilt auf 34 Immobilien in sechs Ländern, investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge bereits sehr gut granuliert sind.

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

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandhaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Die Anlagestrategie folgt den international anerkannten principles for responsible investments (Prinzipien für verantwortliches Investieren), welche bereits 2018 von Swiss Life Asset Managers unterzeichnet wurden. Zudem ist das Unternehmen Mitglied der Global Real Estate Sustainability Benchmark

(GRESB). Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken werden einerseits über Darlehen in der lokalen Währung (natural hedge) sowie andererseits über Devisentermingeschäfte abgesichert.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Wir suchen proaktiv nach effektiven Nachhaltigkeitsmaßnahmen und implementieren diese im gesamten Immobilienlebenszyklus. Das Fondsmanagement des Swiss Life REF (DE) European Living legt dabei neben der Förderung von ökologischen Merkmalen auch Wert auf das „S“, also auf die sozialen Aspekte aus dem Dreiklang ESG.

Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z. B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfeldes stellt die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens eine besondere Herausforderung dar. Hierzu bediente sich die Gesellschaft seit der Fondsaufgabe und bis Ende 2021 in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA eines Capital Call-Mechanismus, welcher seit Beginn 2022 planmäßig durch Umstellung auf ein Kontingenzierungssystem abgelöst wurde.³

ESG-Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088

Das Sondervermögen berücksichtigt die Transparenzverpflichtungen gem. Artikeln 6 und 8 VERORDNUNG (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit der Gesellschaft und des Sondervermögens sind unter www.european-living.de veröffentlicht. Bitte beachten Sie dazu auch die Ausführungen im Anhang.

³ *Mengenmäßige Beschränkung der Mittelzuflüsse mittels zuvor zugeteilter Volumina.*

Anlagegeschäfte

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

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 992.987.944,61 EUR (i. Vj. 964.342.508,11 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 93.582.346 Stück (i. Vj. 90.837.996 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,61 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,61 EUR) um 0,00 EUR gestiegen. Im 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 0,47 % (i. Vj. 1,4 %) 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 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.

Die Konzentration auf die Nutzungsart „Wohnen“ reduziert die Adressausfallrisiken 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 kann selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des AIF-Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte 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, Entwicklungen 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 Marktrisikopotenzial und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen. Der Anteil des Eigenkapitals an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze und das Leveragerisiko 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 lediglich vier Immobilien in Fremdwährung gehalten. Somit sind aufgrund der Absicherung geringe Währungsrisiken vorhanden.

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG⁴ 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 operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie 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.

Nachhaltigkeitsrisiken

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, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnten. 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.

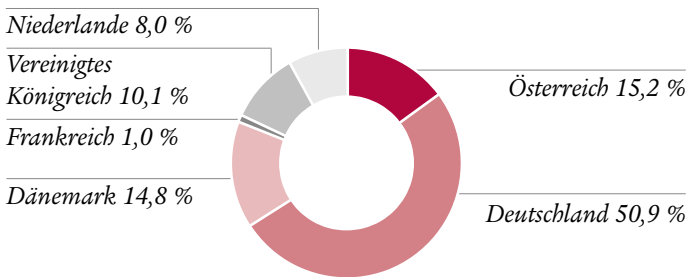
⁴ Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Portfoliostruktur

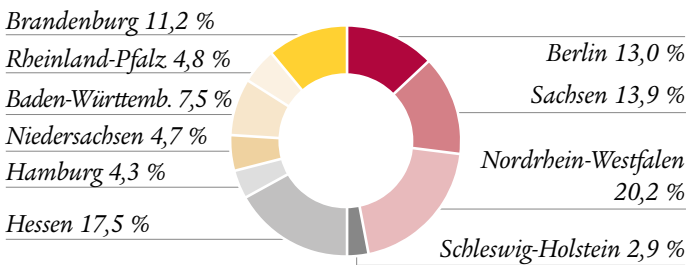
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 34 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

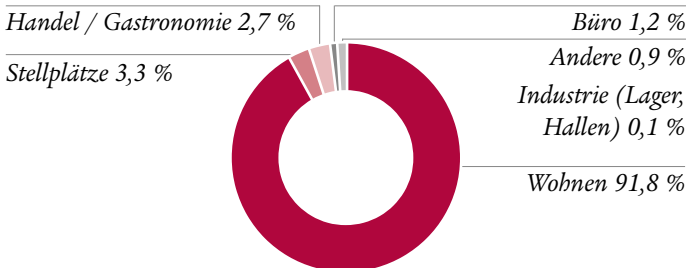
Länderallokation



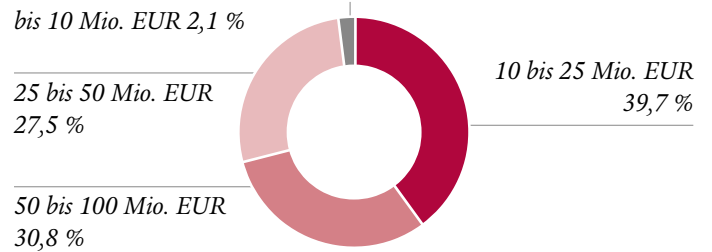
Regionalallokation



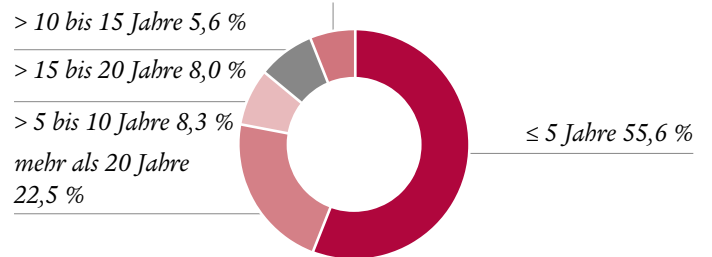
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



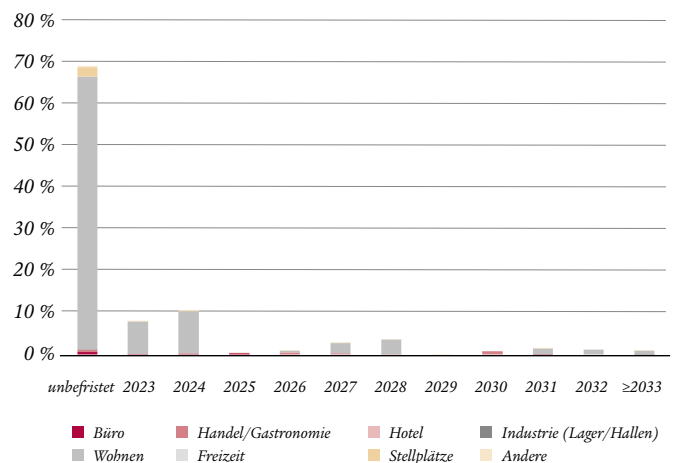
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Europäische Volkswirtschaften

Die europäische Wirtschaft ist seit dem 4. Quartal 2022 kaum noch gewachsen, so auch im zweiten Quartal 2023 (+0.0 %) und Q3 2023 (+0.1).⁵ Ein Grund hierfür ist u. a. der starke Abschwung im verarbeitenden Gewerbe, welches mit einem negativen Lagerhaltungszyklus sowie globalem Gegenwind in Form eines unterdurchschnittlichen Wachstums Chinas und der Verlagerung der weltweiten Verbrauchernachfrage von Waren auf Dienstleistungen konfrontiert ist. Folglich lagen die Einkaufsmanagerindizes (PMI) des verarbeitenden Gewerbes in der Eurozone während der gesamten Berichtsperiode unterhalb der Expansionsschwelle von 50. Besonders schwächelte Deutschland. Auch der private Konsum schwächte die europäische Wirtschaft. Der PMI des Dienstleistungssektors der Eurozone trübte sich im Laufe der Berichtsperiode ebenfalls ein und rutschte im Juli 2023 unter den Schwellenwert von 50. Eine ähnliche Entwicklung der PMIs wurde auch in Großbritannien verzeichnet.⁶ Deutschlands Wirtschaft konnte im zweiten Quartal noch ein marginales Wachstum aufweisen (+0,1 %), schrumpfte im dritten jedoch leicht (-0,1 %), u. a. aufgrund des rückläufigen privaten Konsums. Österreichs Wirtschaft schrumpfte sowohl im zweiten (-0,8 %) als auch im dritten Quartal (-0,6 %).⁷ Für 2023 rechnet Swiss Life Economic Research mit einem BIP-Wachstum der Eurozone von 0,5 % und 2024 von 0,6 %. Für Deutschland wird erwartet, dass die Wirtschaft 2023 um 0,4 % schrumpft und 2024 um 0,2 % wächst.⁸

Im zweiten und dritten Quartal 2023 senkten sich die Inflationsraten aufgrund rückläufiger Energiepreise und Basiseffekte weiter ab. So reduzierte sich die Teuerungsrate in der Eurozone von 7,0 % im April auf 4,3 % im September. Überdurchschnittlich hoch lag die Inflation in Deutschland (April: 7,6 %; September: 4,3 %) und Österreich (April: 9,4 %; September: 5,7 %), wohingegen sie in den Niederlanden (April: 5,8 %; September: 3,4 %) und Dänemark (April:

5.6 %; September: 0,6 %) unterdurchschnittlich ausfiel.⁹ In Großbritannien lag die Gesamtinflation im September bei 6,3 %, zu 7,8 % im April 2023.¹⁰ Trotz des Absenkens der Gesamtinflation in allen Volkswirtschaften blieb die Kerninflation recht hoch, was die Zentralbanken unter Druck setzte, die Geldpolitik weiter zu straffen. Folglich setzten die Zentralbanken ihren Zinserhöhungszyklus fort. Die Europäische Zentralbank hob den Leitzins im Verlauf der Berichtsperiode insgesamt viermal um 25 Basispunkte an, sodass der Hauptrefinanzierungssatz am Ende des dritten Quartals bei 4,50 % lag. Auch die Bank of England (BoE) erhöhte ihren Leitzins dreimal auf insgesamt 5,25 % im September, zu 4,25 % Anfang April.¹¹ Für 2023 rechnet Swiss Life Economic Research mit einer Inflationsrate in der Eurozone von 5,7 % und 2024 von 2,6 %. Für Deutschland wird erwartet, dass die Verbraucherpreise 2023 um 6,1 % steigen werden und 2024 um weitere 2,5 %.¹² Das Absenken der Inflation in Richtung des Zielwerts von 2 % lässt erwarten, dass die Zentralbanken keine weiteren Zinsschritte planen dürften.

Immobilienmarkt Europa

Investmentmarkt

Während der Berichtsperiode flankierten weiterhin hohe Inflations- sowie steigende Leit- und Finanzierungszinsen den Investmentmarkt. Die veränderten Rahmenbedingungen führten dazu, dass Käufer und Verkäufer bzgl. ihrer Preiserwartungen nach wie vor auseinanderlagen, sodass der Markt durch Zurückhaltung auf der einen und ein Voranschreiten der Preisanpassungsprozesse auf der anderen Seite geprägt war. Insgesamt wurden am europäischen Immobilienmarkt im zweiten und dritten Quartal 64 Mrd. EUR platziert und damit rund 59 % weniger als in der Vorjahresperiode, wobei das dritte Quartal (25 Mrd. EUR,

⁵ Eurostat

⁶ Macrobond

⁷ Eurostat

⁸ Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Oktober 2023

⁹ Eurostat; 116/2023 - 18 Oktober 2023

¹⁰ Office of National Statistics

¹¹ Bank of England

¹² Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Oktober 2022

-66 % zu Q3 2022) deutlich weniger Umsatz verzeichnete als das zweite (38 Mrd. EUR, -52 % zu Q3 2022).¹³

Fokus Wohnen

Von April bis September 2023 wurden rund 13 Mrd. EUR (-57 % zur Vorjahresperiode) im Wohnsegment an den europäischen Immobilienmärkten angelegt. Das dritte Quartal (5 Mrd. EUR, -64 % zu Q3 2022) stellt das niedrigste Quartalsergebnis seit Aufzeichnung der Historie seit Q1 2013 dar. Nichtsdestotrotz blieb der Anteil von Wohnanlagen am europäischen Gesamtmarkt für Immobilien im Vergleich zur Vorjahresperiode mit rund 20 % nahezu konstant. Nach RCA lag der Anteil internationaler Käufer in den ersten neuen Monaten von 2023 bei rund 42 % und damit leicht über dem 10-jährigen Durchschnitt (38 %). Der Anteil institutioneller Käufer erreichte 2023 27 %, zu 25 % im 10-jährigen Durchschnitt.

Nachdem Großbritannien (3,7 Mrd. EUR, -43 %) in der Vorjahresperiode Deutschland temporär als größten Wohninvestmentmarkt Europas abgelöst hatte, wurde in der vorliegenden Berichtsperiode wieder am meisten in Deutschland investiert (4,5 Mrd. EUR, -28 %). In den Niederlanden (1,1 Mrd. EUR, -53 %) lag das Transaktionsvolumen über der Marke der 1 Mrd. EUR, wohingegen die Volumina in den anderen Ländern deutlich darunter lagen, bspw. in Dänemark bei rund 420 Million EUR (-85 %) und in Österreich bei 188 Millionen EUR (-87 %). Die niedrigen Volumina sind ein Ausdruck der Abwartehaltung am Investmentmarkt.¹⁴

Die für den Wohninvestmentmarkt vorliegenden Renditen zeugen von weiteren Preiskorrekturen aufgrund der genannten Faktoren. Nach RCA lag die durchschnittliche Nettoanfangsrendite im europäischen Durchschnitt Ende des dritten Quartals 2023 bei 4,5 %, zu 4,1 % Ende des ersten Quartals 2023. Riwis berichtet für die deutschen Top-7-Märkte im dritten Quartal 2023 von einer

Durchschnittsrendite von 4,6 % (+70 BP zu Q1 2023). Nach Savills stieg die Spitzenrendite in den deutschen Top-6-Städten in Q3 2023 auf 3,6 % (bspw. Berlin: 3,6 %, +100 BP über dem Vorjahreswert).¹⁵ In Großbritannien erreichte die Spitzenrendite im dritten Quartal 2023 in London 4,0 % (+75 BP zu Q3 2022) und in den regionalen Zentren (Big 6 ohne London) zwischen 4,25 % und 4,50 % (+25 BP zu Q3 2022).¹⁶ In Amsterdam wurde im dritten Quartal 2023 innerhalb eines Jahres ein Anstieg um 50 Basispunkte auf 3,40 % verzeichnet.¹⁷ Die zuletzt für Dänemark verfügbaren Daten zeugen von einer Durchschnittsrendite von 3,6 % im zweiten Quartal 2023 (+20 BP zu Q1 2023; +80 BP zu Q2 2022).¹⁸

Neben dem deutlich abgekühlten Investmentmarkt zeigte sich der europäische Vermietungsmarkt weiterhin robust. Ursächlich hierfür sind die intakten Fundamentaldaten: Die Kombination aus Zuzug und europaweit rückläufigen Wohnungsbaugenehmigungen und damit respektive sinkenden Fertigstellungen führt zu einem nachhaltigen Nachfrageüberhang. So taxiert bspw. die Bundesbauministerin das jährliche Wohnungsdefizit auf 500.000 bis 600.000 Wohnungen.¹⁹ In den Niederlanden fehlen im Jahr 2023 390.000 Wohnungen zu 315.000 im Vorjahr.²⁰ Zudem führen steigende Finanzierungskosten dazu, dass sich weniger Haushalte Eigentum leisten können und damit die Mieterquoten steigen. Gemäß PMA stiegen die europäischen Durchschnittsmieten im zweiten Quartal 2023, zuletzt verfügbare Daten, zum Vorquartal um 1,9 %.²¹ In Deutschland waren die Durchschnittsmieten im September 2023 mit 9,66 EUR/m² um 3,5 % teurer als zu Beginn des Berichtszeitraums.²² In Dänemark, wo 2023 eine temporäre Mietpreisbremse gilt, gemäß derer die Mieten 2023 um maximal 4,0 % ansteigen dürfen, verteuerten sich die Durchschnittsmieten von April bis August um 0,4 %.²³ Auch in den Niederlanden dürfen die Mieten 2023 auf dem freien Markt um maximal 4,1 % steigen; im sozialen Wohnungsbau sind es maximal 3,1 %. Von April bis August

¹³ MSCI/RCA

¹⁴ MSCI/RCA

¹⁵ Savills, *European Investment Q3 2023 Preliminary Results und Wohnimmobilienmarkt Deutschland Q3 2023*

¹⁶ CBRE

¹⁷ Savills, *European Investment Q3 2023 Preliminary Results*

¹⁸ PMA

¹⁹ Zeit online, 27.01.2023

²⁰ ABF Research

²¹ PMA, *Q2 zuletzt verfügbare Daten auf europäischer Ebene*

²² Value AG

²³ Statistikbanken

verteuerten sich die Mieten im Schnitt um 2,0 %.²⁴ In Großbritannien verteuerten sich die Spitzenmieten während der Berichtsperiode um 3,2 %.²⁵ In Österreich verteuerte sich die Durchschnittsmiete für eine 60 m²-Wohnung (Stand: Ende September 2023) deutlich auf um 12,64 EUR und war damit 1,27 EUR teurer als 2022.²⁶

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ²⁷
EUR-Kredite (Inland)	76.582.809,75 EUR	8,8
DKK	41.244.852,32 EUR	4,7
GBP	42.279.624,70 EUR	4,8
Gesamt	160.107.286,77 EUR	18,3

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (58,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 58,3 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 101,8 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 101,8 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	Restlaufzeit					Gesamt
	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	
EUR-Kredite (Inland)	3,1 %	0,0 %	6,6 %	38,2 %	0,0 %	47,8 %
DKK	4,4 %	6,6 %	0,0 %	14,8 %	0,0 %	25,8 %
GBP	0,0 %	0,0 %	0,0 %	26,4 %	0,0 %	26,4 %
Gesamt	7,5 %	6,6 %	6,6 %	79,4 %	0,0 %	100,0 %

²⁴ CBS Statistics Netherlands

²⁵ Savills, Prime Residential Rents UK – October 2023A

²⁶ Mietspiegel Wien 2023; Stand: Ende September 2023

²⁷ 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.

²⁸ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

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 % ²⁸
DKK	10.150,3	11,1
GBP	6.258,3	12,2

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiken	Gering
Zinsänderungsrisiken	Gering
Währungsrisiken	Gering
sonstige Marktpreisrisiken	Gering
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. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

Vermögensübersicht zum 30. September 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		356.615.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		88.770.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		8.874.712,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			454.259.712,00	45,75
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		128.872.910,97		
(davon in Fremdwährung	53.684.815,06)			
2. Minderheitsbeteiligungen		42.347.815,96		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			171.220.726,93	17,24
(insgesamt in Fremdwährung	53.684.815,06)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		227.974.447,74		
(davon in Fremdwährung	720.150,59)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			227.974.447,74	22,96
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.782.570,09		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		148.576.358,00		
(davon in Fremdwährung	83.690.035,00)			
3. Zinsansprüche		1.256.944,55		
(davon in Fremdwährung	318.724,82)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		37.015.310,72		
(davon in Fremdwährung	4.185.664,40)			
bei Immobilien		27.443.029,94		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.572.280,78		
(davon in Fremdwährung	4.185.664,40)			
5. Andere		23.027.469,85		
(davon in Fremdwährung	5.858,76)			
Zwischensumme		216.658.653,21		21,82
Summe Vermögensgegenstände		1.070.113.539,88		107,77
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-58.332.809,75		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-4.186.003,05		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.862.755,52		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-5.588.480,93		
(davon in Fremdwährung	-0,04)			
Zwischensumme		-73.970.049,25		-7,45
II. Rückstellungen		-3.155.546,02		-0,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden		-77.125.595,27		-7,77
C. Fondsvermögen		992.987.944,61		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		93.582.346		
Anteilwert (EUR)		10,61		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Dänische Kronen (DKK)/EUR			7,4538	
Britische Pfund (GBP)/EUR			0,8633	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ²⁹	Währung	Art des Grundstücks ³⁰	Art der Nutzung ³¹	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ³²
DE	12555	Berlin, Bahnhofstr. 61/61A	EUR	M	W	-	15.03.21	2020 / 2020	2.556	0 / 2.089	B / BM / L
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314-318	EUR	M	W	-	01.10.22	2021 / 2021	5.087	0 / 9.462	BM / FW / L
DE	01159	Dresden, Behringstr./ Löbtauer Straße / Altonaer Straße 53-57/ 58,	EUR	M	W	-	01.03.22	2019	4.655	248 / 10.525	FW / G / L / R / SZ
DE	47198	Duisburg, Knappenstraße/ Ottostraße 1-13 / 1-13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968 / 1968	26.232	0 / 16.197	FW / G / L / R / RO
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers- Straße 2-6	EUR	GG	W 55,8%; Ha 31,0%	-	01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.664 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4-12	EUR	M	W	-	01.07.21	2021	2.521	763 / 2.691	FW / L
DE	60313	Frankfurt, Albusstraße 17	EUR	GG	W	-	01.12.19	1964 / 1964	1.833	915 / 3.846	G / L / LA / PA / R / RO
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34	EUR	M	W	-	01.11.20	1998	6.632	0 / 5.256	FW / G / RO
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

²⁹ AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

³⁰ G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB)

³¹ Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

³² B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rollltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

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.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrsvertes³³</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietverträge 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>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>
0,0	3,5	30,9	15.500 / 16.200 [15.850]	284	603 / 603[603]	77 / 77 [77]	1.500 / 10,0	1.000 / 500	75	1.112	89
0,1	0,0	0,0	42.300 / 41.400 [41.850]	632	1.277 / 1.277 [1.277]	78 / 78 [78]	3.375 / 8,0	2.662 / 713	169	3.038	108
0,5	8,3	0,0	50.300 / 51.800 [51.050]	827	1.813 / 1.793 [1.803]	76 / 76 [76]	3.252 / 5,5	2.279 / 973	163	2.737	101
0,1	2,7	0,0	23.900 / 25.120 [24.510]	650	1.407 / 1.349 [1.378]	51 / 44 [47,5]	1.812 / 8,0	1.461 / 351	91	1.117	74
2,9	2,4	0,0	10.190 / 11.050 [10.620]	272	577 / 568 [572]	37 / 37 [37]	828 / 8,7	660 / 168	41	518	75
0,2	7,3	46,6	12.860 / 12.970 [12.915]	221	579 / 579 [579]	78 / 78 [78]	1.351 / 10,7	888 / 464	67	1.045	93
2,2	1,4	0,0	19.240 / 18.300 [18.770]	438	872 / 934 [903]	32 / 32 [32]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	68	833	74
0,2	3,2	19,0	18.850 / 19.180 [19.015]	388	626 / 725 [675]	57 / 57 [57]	1.481 / 9,0	865 / 617	74	1.130	85
0,2	7,7	47,8	20.750 / 21.080 [20.915]	369	777 / 785 [781]	71 / 71 [71]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	70	901	77

		<i>Lage des Grundstücks²⁹</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁰</i>	<i>Art der Nutzung³¹</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>Ausstattungsmerkmale³²</i>
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L
DE	51147	Köln, Nachtigallenstraße 16-20	EUR	M	W	-	01.05.21	2018	7.103	0 / 8.506	BM / G / L
DE	77933	Lahr, Tramplerstraße 89	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	3.756	0 / 8.806	BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	04356	Leipzig, Seehausener Allee 43-45	EUR	M	W	-	23.07.21	1890 / 2019	6.120	287 / 2.182	L
DE	55118	Mainz, Rheinallee/Wallaustraße 107/100	EUR	M	W	-	01.03.22	2020	1.817	306 / 3.381	B / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Str. 63/63a	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	1.918	83 / 1.171	B
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 7	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	2.448	0 / 3.588	BM / G
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1	EUR	GG	W	-	01.04.20	1972	8.608	6.764 / 18.560	B / BM / FW / G / L / R
DE	15433	Strausberg, Am Annafieß 14-26	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	9.039	0 / 3.941	FW
DE	16727	Velten, Oranienburgerstraße 2a-c	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	6.537	0 / 3.167	B
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	EUR	M	W	-	01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
FR	68300	Saint Louis, Rue du Ballon 12	EUR	GB	-	ja	01.10.22	2024 / 2024	2.378	70 / 6.519	B / FW / G / L / R / SZ

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt³⁴

³⁴ 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 Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes³³</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge 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>
0,1	15,9	0,0	12.910 / 13.260 [13.085]	290	688 / 655 [672]	37 / 42 [39,5]	1.005 / 8,3	815 / 190	50	624	75
0,2	6,6	0,0	36.000 / 38.190 [37.095]	660	1.517 / 1.453 [1.485]	77 / 77 [77]	3.218 / 9,5	2.311 / 907	161	2.435	91
0,1	1,3	0,0	33.500 / 33.700 [33.600]	525	1.079 / 1.153 [1.116]	79 / 79 [79]	2.371 / 7,2	1.796 / 575	119	2.134	108
0,3	3,7	37,1	10.500 / 10.800 [10.650]	188	385 / 389 [387]	77 / 67 [72]	658 / 6,3	434 / 224	33	510	93
0,8	18,4	0,0	22.050 / 20.600 [21.325]	318	750 / 790 [770]	77 / 77 [77]	1.690 / 7,3	1.271 / 419	84	1.422	101
0,0	8,6	0,0	4.650 / 4.760 [4.705]	92	199 / 200 [200]	76 / 76 [76]	544 / 11,6	343 / 201	27	381	84
0,1	0,6	30,0	18.400 / 17.700 [18.050]	304	632 / 631 [631]	68 / 78 [73]	1.658 / 9,7	1.170 / 488	83	1.327	96
3,9	3,2	35,4	59.400 / 59.360 [59.380]	1.396	2.961 / 2.955 [2.958]	42 / 42 [42]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	233	3.029	78
0,0	0,0	0,0	16.660 / 16.800 [16.730]	231	626 / 626 [626]	79 / 79 [79]	1.930 / 11,4	1.217 / 713	97	1.737	108
0,3	9,7	32,8	10.600 / 10.470 [10.535]	214	453 / 453 [453]	77 / 77 [77]	1.166 / 11,4	728 / 437	58	816	84
0,3	2,0	0,0	4.710 / 4.760 [4.735]	142	295 / 295 [295]	37 / 37 [37]	392 / 8,8	316 / 76	20	245	75
0,0	0,0	0,0	29.300 / 28.700 [29.000]	0	1.160 / 1.129 [1.145]	80 / 80 [80]	352 / 1,2	23 / 329	0	352	k.A.

454.259.712,00

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks³⁵</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁶</i>	<i>Art der Nutzung³⁷</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>Ausstattungsmerkmale³⁸</i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122	100,00%	nein	EUR	GG	W	-	10.03.23	2023	4.543	367 / 4.533	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	100,00%	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995 / 2020	4.102	747 / 4.662	B / BM / FW / G
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	100,00%	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0 / 5.930	BM / G / L
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	100,00%	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	130 / 6.657	B / G / L / LA / R / SZ
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	100,00%	nein	EUR	M	W	-	21.12.21	2022	2.794	165 / 3.615	FW / G / L / R / RO / SZ
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	100,00%	ja	DKK	M	W	-	01.08.22	2019 / 2019	1.659	107 / 2.518	B / FW / G / L

³⁵ AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

³⁶ G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB)

³⁷ Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

³⁸ B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

³⁹ 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 / Verkehrswertes⁹⁾</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieteträge 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 abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
5,1	0,0	0,0	23.000 / 23.190 [23.095]	453	773 / 747 [760]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
6,7	12,5	0,0	25.600 / 24.700 [25.150]	321	919 / 875 [897]	68 / 68 [68]	-	-	-	-	-
8,4	6,6	0,0	30.390 / 29.600 [29.995]	405	945 / 959 [952]	79 / 79 [79]	56 / 0,2	56 / 0	3	46	97
4,2	4,6	0,0	31.500 / 31.300 [31.400]	558	1.174 / 1.177 [1.176]	80 / 79 [79,5]	-	-	-	-	-
4,9	16,0	0,0	23.100 / 23.200 [23.150]	117	662 / 688 [675]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
0,0	7,5	45,0	17.642 (131.500 TDKK) / 17.333 (129.200 TDKK) [17.488 (130.350 TDKK)]	320 (2.388 TDKK)	663 (4.944 TDKK) / 664 (4.950 TDKK) [664 (4.947 TDKK)]	76 / 76 [76]	459 (3.422 TDKK) / 2,6	52 (391 TDKK) / 407 (3.031 TDKK)	23 (171 TDKK)	406 (3.025 TDKK)	106

		<i>Lage des Grundstücks³⁵</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁶</i>	<i>Art der Nutzung³⁷</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>Ausstattungsmerkmale³⁸</i>
DK	8240	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	100,00%	ja	DKK	G	W	-	06.01.22	2017	4.053	0 / 8.960	B / FW / L
DK	2200	Copenhagen, Rantzausgade 60	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1904 / 2010	1.420	262 / 2.633	BM / FW / SP
DK	2100	Copenhagen, Vejlegade 6-10	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1918 / 2009	1.013	0 / 2.418	BM / FW / L
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	2009	2.339	0 / 3.021	B / BM / FW / G / L / R / RO

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes³⁹</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>
0,1	7,7	38,6	41.187 (307.000 TDKK) / 40.959 (305.300 TDKK) [41.073 (306.150 TDKK)]	781 (5.823 TDKK)	1.717 (12.798 TDKK) / 1.710 (12.743 TDKK) [1.713 (12.770 TDKK)]	74 / 74 [74]	864 (6.440 TDKK) / 2,2	238 (1.775 TDKK) / 626 (4.665 TDKK)	43 (320 TDKK)	716 (5.337 TDKK)	99
0,1	3,0	18,9	17.655 (131.600 TDKK) / 17.790 (132.600 TDKK) [17.723 (132.100 TDKK)]	335 (2.499 TDKK)	671 (5.004 TDKK) / / 671 (5.004 TDKK) [671 (5.004 TDKK)]	58 / 58 [58]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (86 TDKK)	94
0,1	0,0	25,5	15.522 (115.700 TDKK) / 15.482 (115.400 TDKK) [15.502 (115.550 TDKK)]	305 (2.269 TDKK)	618 (4.605 TDKK) / / 618 (4.605 TDKK) [618 (4.605 TDKK)]	58 / 58 [58]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (86 TDKK)	94
0,0	0,0	27,8	23.921 (178.300 TDKK) / 23.397 (174.400 TDKK) [23.659 (176.350 TDKK)]	438 (3.267 TDKK)	875 (6.519 TDKK) / / 876 (6.531 TDKK) [875 (6.525 TDKK)]	66 / 66 [66]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (86 TDKK)	94

		<i>Lage des Grundstücks³⁵</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁶</i>	<i>Art der Nutzung³⁷</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>Ausstattungsmerkmale³⁸</i>
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1992	2.571	0 / 2.490	B / BM / FW / L / PA
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	100,00%	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	0	0 / 0	B / BM / G / K / L / SP
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 gesamt⁴⁰

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁴¹

⁴⁰ 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).

⁴¹ 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 / Verkehrswertes³⁹</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Resnutzungslauer 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>
0,0	0,0	26,5	13.631 (101.600 TDKK) / 13.778 (102.700 TDKK) [13.704 (102.150 TDKK)]	269 (2.004 TDKK)	535 (3.987 TDKK) / 535 (3.987 TDKK) [535 (3.987 TDKK)]	49 / 49 [49]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (86 TDKK)	94
0,5	4,1	47,6	88.266 (76.200 TGBP) / 89.308 (77.100 TGBP) [88.787 (76.650 TGBP)]	0 (0 TGBP)	4.972 (4.292 TGBP) / 4.861 (4.196 TGBP) [4.916 (4.244 TGBP)]	66 / 66 [66]	-	-	-	-	-
0,9	1,0	26,1	138.600 / 140.600 [139.600]	2.920	6.124 / 6.125 [6.125]	63 / 66 [64,5]	67 / 0,1	0 / 67	3	48	85
										490.326.102,36	
										420.526.102,36	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122	SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 110 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	09.03.23
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	SLEL F4 GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	01.02.21
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	SLEL Leo GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.21
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	SLEL Herzog GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	20.05.21
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	21.12.21
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
DK	8240	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2200	Copenhagen, Rantzausgade 60	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2100	Copenhagen, Vejlegade 6-10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	Swiss Life European Living LuxCo2 S.à r.l.	rue du Fort Niedergründewald 6B, 2226 Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	GBP	30.03.22
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁴⁴

⁴² AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

⁴³ Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der Bilanzpositionen A. I. Gezeichnetes Kapital und A. II. Kapitalrücklagen gemäß HGB.

⁴⁴ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>	<i>Gesellschaftskapital in TEUR⁴³</i>	<i>Gesellschaftendarlehen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</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>
15.418	10.826	8.500	8.500	-	1.024/ 6,6	110/ 915	51	965	113
13.624	2	12.000	12.000	-	1.110/ 8,2	58/ 1.053	55	808	88
16.360	4.615	14.000	14.000	-	556/ 3,4	28/ 528	27	441	97
17.893	12.924	13.900	13.900	-	858/ 4,8	25/ 833	42	678	91
11.892	10.955	11.000	11.000	-	845/ 7,1	35/ 810	42	687	98
28.507 (212.486 TDKK)	25.733 (191.349 TDKK)	60.104 (448.000 TDKK)	60.104 (448.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 6,9	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	101 (754 TDKK)	1.606 (11.944 TDKK)	92
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.	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.
25.178 (21.736 TGBP)	1.306 (1.135 TGBP)	23.586 (20.362 TGBP)	23.586 (20.362 TGBP)	-	3.034 (2.600 TGBP)/ 12,0	69 (59 TGBP)/ 2.965 (2.541 TGBP)	152 (130 TGBP)	2.580 (2.211 TGBP)	101
42.348	709	-	-	-	2.553/ 6,0	1.376/ 1.177	128	1.808	85
171.220.726,93									

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2023

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 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 30.09.2023)</i>	<i>Anteil am Fonds- vermögen in %</i>
I. Bankguthaben				227.974.447,74	22,96
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 228,0 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 177,5 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			6.782.570,09	0,68
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		6.002.836,53		
davon Mietforderungen		366.875,08		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			148.576.358,00	14,96
(davon in Fremdwährung	83.690.035,00)			
3. Zinsansprüche			1.256.944,55	0,13
(davon in Fremdwährung	318.724,82)			
4. Anschaffungsnebenkosten			37.015.310,72	3,73
(davon in Fremdwährung	4.185.664,40)			
bei Immobilien		27.443.029,94		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.572.280,78		
(davon in Fremdwährung	4.185.664,40)			
5. Andere			23.027.469,85	2,32
(davon in Fremdwährung	5.858,76)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		90.445,12		
<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf</i>	<i>Kurswert Stichtag</i>		<i>vorl. Ergebnis EUR</i>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>		
DTG 8.750.000,00 GBP	10.029.802,84	0,00	10.029.802,84	
DTG 10.597.000,00 GBP	12.099.794,47	0,00	12.099.794,47	
DTG 20.000.000,00 GBP	22.446.689,11	0,00	22.446.689,11	
DTG 68.200.000,00 DKK	9.172.214,38	0,00	9.172.214,38	
DTG 170.000.000,00 DKK	22.837.184,31	0,00	22.837.184,31	
DTG 171.000.000,00 DKK	22.983.870,97	0,00	22.983.870,97	
DTG 193.160.085,00 DKK	25.993.646,25	0,00	25.993.646,25	
Gesamt	125.563.202,33	0,00	125.563.202,33	
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-58.332.809,75	-5,87
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-4.186.003,05	-0,42
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-5.862.755,52	-0,59
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. anderen Gründen			-5.588.480,93	-0,56
(davon in Fremdwährung	-0,04)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-723.869,91		
II. Rückstellungen			-3.155.546,02	-0,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			992.987.944,61	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (6,8 Mio. EUR) enthalten neben den verauslagten umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten (6,0 Mio. EUR) Mietforderungen (0,4 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,3 Mio. EUR) sowie sonstigen Forderungen (0,1 Mio. EUR). Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (148,6 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese entfallen auf die Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l. (60,1 Mio. EUR), Swiss Life European Living LuxCo2 S.à r.l. (23,6 Mio. EUR), SLEL Leo GmbH & Co KG (14,0 Mio. EUR), SLEL Herzog GmbH & Co KG (13,9 Mio. EUR), SLEL F4 GmbH & Co KG (12,0 Mio. EUR), SLEL Simmering GmbH & Co. KG (11,0 Mio. EUR), SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (8,5 Mio. EUR) und auf die Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,2 Mio. EUR) beinhaltet Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (0,9 Mio. EUR) sowie Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,3 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (37,0 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (48,0 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (11,0 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (23,1 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen, welche im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien Glienicke, Ahornallee (20,4 Mio. EUR) und Leipzig, Beckerstraße (1,3 Mio. EUR), bei denen der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum Stichtag noch nicht stattgefunden hat, stehen. Darüber hinaus sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,8 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,1 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (0,3 Mio. EUR) enthalten. Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (58,3 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (4,2 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte der Objekte Lahr, Tramplerstraße 89 (2,0 Mio. EUR), Strausberg, Am Annafließ 14-26 (0,9 Mio. EUR), Köln, Nachtigallenstraße 16-20 (0,7 Mio. EUR), Berlin, Märkische Allee 314-318 (0,2 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 7 (0,1 Mio. EUR), Mainz, Rheinallee/Wallaustraße 107/100 (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Ankaufvergütung für die Gesellschaft SLEL Simmering GmbH & Co. KG (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (5,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (5,8 Mio. EUR) sowie im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR). Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (5,6 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Endausschüttung (4,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR). Die „Rückstellungen“ (3,2 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,4 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (1,6 Mio. EUR). Darüber hinaus wurden in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten, Körperschaftsteuer, Verwahrstellenvergütung sowie sonstigen Rückstellungen gebildet.

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

Fehlanzeige

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>DK</i>	<i>GB</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Jahresmietertrag Büro	2,8	0,7	1,4	0,0	2,8	1,2
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,4	5,2	0,0	0,0	0,0	2,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	88,5	88,3	97,3	98,5	97,1	91,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	7,7	4,2	0,4	1,5	0,0	3,3
Jahresmietertrag Andere	0,5	1,6	0,0	0,0	0,1	0,9

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

<i>in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>DK</i>	<i>GB</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Leerstand Büro	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	4,0	3,4	3,8	3,8	1,0	3,4
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	2,2	1,1	0,0	0,3	0,0	0,9
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	92,3	95,1	96,0	95,9	99,0	95,3

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>DK</i>	<i>GB</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
unbefristet	16,4	90,4	92,0	0,5	93,1	69,0
2023	1,0	4,1	8,0	30,0	3,9	8,0
2024	0,4	1,4	0,0	69,4	0,0	10,6
2025	0,0	0,4	0,0	0,0	2,9	0,4
2026	3,1	1,0	0,0	0,0	0,0	0,9
2027	20,7	0,8	0,0	0,0	0,0	2,9
2028	29,3	0,3	0,0	0,0	0,1	3,7
2029	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1
2030	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,8
2031	12,3	0,0	0,0	0,0	0,1	1,5
2032	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
2033 +	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
Landesbank Baden-Württemberg	100.475.608,16
Commerzbank	25.914.310,15
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	10,61 EUR
Umlaufende Anteile	93.582.346

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei

diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. 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 Vermögensgegenstandes 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 Rückzahlungsbetrages 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 13:30 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

Frankfurt am Main, den 30. November 2023

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Christian Dinger



Carmen Reschke

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

Geschäftsführung

Christian Dinger

Diplom-Wirtschaftsingenieur

Carmen Reschke

Kauffrau

Externe Bewerter

Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

Stefan Döring

Geschäftsführender Gesellschafter

E|N|A EXPERTS

Neutorstraße 3

55116 Mainz

Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

SCHRÄDER GmbH & Co. KG

Habsburgerring 2

50674 Köln

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

Die vorgenannte Besetzung des Aufsichtsrates ist in Kraft seit 15. Juni 2022.

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

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
Umstatter 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 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*