



SwissLife  
Asset Managers

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

*zum 31. Dezember 2021*

*Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

# Inhaltsverzeichnis

<b>An unsere Anleger</b>	<b>4</b>
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2021	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
<b>Halbjahresbericht</b>	<b>6</b>
Tätigkeitsbericht	6
Anlageziele und Anlagepolitik	7
Anlagegeschäfte	8
Wertentwicklung	9
Hauptanlagerisiken	9
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
Wirtschaftliches Umfeld Europa	13
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	16
Währungspositionen	17
Risikoprofil	17
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	17
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2021	18
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	
Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Direkt gehaltene Immobilien	20
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	26
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2021	32
I. Käufe	32
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	32
<i>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	32
<i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung</i>	32
II. Verkäufe	32
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	
Teil II: Liquiditätsübersicht	33
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	
Teil II: Liquiditätsübersicht	33

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	35
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	35
Vermietungsinformationen	36
<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	36
<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	36
Restlaufzeit der Mietverträge	37
<b>Anhang</b>	<b>38</b>
Angaben nach Derivateverordnung	38
Angaben zu COVID 19	38
Anteilwert und Anteilumlauf	38
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	38
Gremien, Gesellschafter und Organe	40
Kapitalverwaltungsgesellschaft	40
Geschäftsführung	40
Aufsichtsrat	40
Gesellschafter der Swiss Life KVG	40
Verwahrstelle	40
Externe Bewerter für Immobilien	41

# *An unsere Anleger*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des Offenen inländischen Publikumssondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 (1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021) 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 solcher jüngerer 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 gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) und als solche auftreten.

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2021

Fondsvermögen (netto)	1.054.127.145,17 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	987.485.126,03 EUR
- davon direkt gehalten	621.122.626,15 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	366.362.499,88 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	34
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	93,7 %
Fremdkapitalquote <sup>1</sup>	16,1 %

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	6
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	65.576.434,57 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	29.11.2021
Endausschüttung je Anteil	0,11 EUR
Rücknahmepreis	10,63 EUR
Ausgabepreis	11,16 EUR

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

# Halbjahresbericht

## Tätigkeitsbericht

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

In der zweiten Jahreshälfte 2021 wurden acht Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten i.H.v. rd. 224,5 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet.

Davon sind bis zum Berichtsstichtag fünf Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 138,2 Mio. EUR auf den Fonds übergegangen. Drei Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rd. 86,3 Mio. EUR wurden als Projektentwicklungen mit den Fertigstellungszeiträumen 2022 und 2023 erworben. Eine schon im ersten Halbjahr 2021 kaufvertraglich gesicherte Bestandsimmobilie mit einem Ankaufs-Verkehrswert von rund 20,1 Mio. EUR ist im Berichtszeitraum auf das Fondsvermögen übergegangen. Über den Berichtszeitraum gesehen konnte die hohe Transaktionsdichte des vorherigen Geschäftsjahres fortgesetzt werden. Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 31. Dezember 2021 39 Immobilien erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 34 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind.

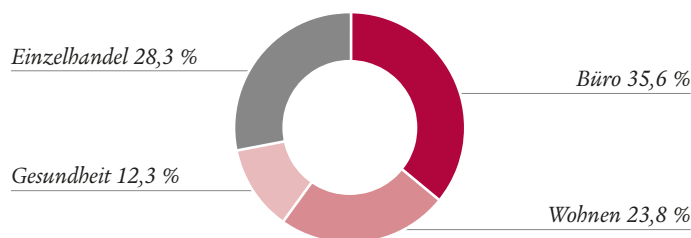
### Struktur des Fondsvermögens

Im zweiten Halbjahr 2021 konnte ein ausgewogenes Portfoliowachstum sichergestellt werden. Aus den vertraglich gesicherten Immobilien entfiel ein Anteil von rd. 20% auf Wohnimmobilien, rd. 26% auf Gesundheitsimmobilien sowie rd. 46% auf Büroimmobilien und rd. 9% auf Handelsimmobilien. Nachdem das Geschäftsjahr 2020/2021 durch die starke Ausweitung der Investitionen außerhalb Deutschlands geprägt war, zeichnete sich das zweite Halbjahr 2021 durch Investitionen in Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikaten oder besonders energieeffiziente Gebäude aus. Hierfür stehen beispielhaft die Ankäufe der ÖGNI Gold bzw. LEED Gold zertifizierten Büroimmobilien in Wien und Frankfurt sowie die im KFW Effizienzhaus 55 Standard konzipierte Wohn-Projektentwicklung in Villingen-Schwenningen. Neben dieser Projektentwicklung wurden weitere Wohnimmobilien in Hamburg und in Stuttgart-Zuffenhausen für den Fonds angekauft. Darüber hinaus stellt der Ankauf der Projektentwicklung Hamburg-

Bergedorf einen qualitativ hochwertigen Zuwachs im Segment der Gesundheitsimmobilien sicher. Das aus einem Medizinischen Versorgungszentrum und einer Pflegeeinrichtung bestehende Ensemble hat ein Ankaufs-Verkehrswertvolumen von rd. 57,5 Mio. EUR und ist bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet. Auch die Risikostreuung im Segment der Handelsimmobilien wurde durch den Ankauf modern konzipierter Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel im Großraum Paris und in Hamburg sowie den Erwerb eines kleineren Baumarkts in Lichtenfels weiter erhöht.

Zum Geschäftsjahresende 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 2021 nach Nutzungsarten und Regionen weiter diversifiziert werden und weist folgende Struktur auf (in % der Verkehrswerte):



Auch die letzten Ankäufe erfolgten weiterhin auf Basis der auf die vier Nutzungsarten des Fonds Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel fokussierten Allokationsstrategie des Fonds. Eine Anpassung innerhalb der Teilstrategien ist in der Berichtsperiode dementsprechend nicht erfolgt. Nach wie vor folgt der Fonds in seiner „Living“-Ankaufstrategie den wesentlichen sozioökonomischen Entwicklungen in Europa, insbesondere also der demografischen Entwicklung und der Urbanisierung.

Die Ankaufstrategie für den Bereich „Working“ folgt den Megatrends unserer Zeit, wie zum Beispiel der

Digitalisierung von Büroarbeitsplätzen und der Flexibilisierung von Arbeitswelten und stellt sich den Herausforderungen des E-Commerce. Dies schließt auch die Nutzungsart „Logistik“ mit ein, deren Bedeutung für den Handel durch den wachsenden Anteil des Onlinehandels am Gesamtbranchenumsatz weiter zunimmt. Durch die Nutzung des gesamten Netzwerkes von Swiss Life Asset Managers sind dabei nicht nur Investments in den Top-Städten Deutschlands oder Europas möglich, sondern auch in B- und C-Städten und prosperierenden Regionen. Durch die segmentbezogenen Allokationsstrategien, hier insbesondere die „Living“-Strategie sowie die Ausrichtung der Einzelhandelsstrategie auf Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel und umsatzstarke Einzelhandelsstandorte, konnten die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die wirtschaftlichen Ergebnisse des Fonds relativ gering werden. Die Ausweitung der „Working-Quote“ auf die Assetklasse „Logistik“ unterstützt unseren Ansatz, im Portfolio die Immobiliennutzungsarten mit positiven Zukunftsaussichten abzubilden.

Der Fonds berücksichtigt bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien auch ökologische, soziale und Governance Merkmale und ist damit als ESG-Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 zu klassifizieren. Im Unterschied zu Produkten, die ausschließlich nachhaltige Investitionen anstreben, kann der Fonds im Rahmen seiner Anlagestrategie bei Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte, aber auch andere Aspekten, insbesondere ökonomische Gesichtspunkten, abwägen.

## *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- und Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsaufgabe bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits 39 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder erworben werden, von denen bis zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2021 bereits 34 auf den Fonds übergegangen sind.

### **Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge und Immobilienwerte, Nachhaltigkeitsmerkmale**

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund

zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) und Zinserträgen sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Zudem werden ökologische, soziale und Governance-Merkmale (Nachhaltigkeitsmerkmale) beim Ankauf und der Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt.

Die Zielallokation des Fonds ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit unterschiedlichen Nutzungsarten und einer internationalen Streuung zu bieten. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Gesundheit. Weitere Nutzungsarten sind ebenfalls denkbar. Es sind Investitionen in Deutschland, den weiteren EWR-Staaten, der Schweiz und dem Vereinigten Königreich zulässig.

Die am 30. November 2021 erfolgte Ausschüttung an die Fondsanleger betrug 11 Cent pro Anteil.

### **Konservative Anlagestrategie**

Die Anlagestrategie des Fonds ist auf stabile Erträge für die Anleger ausgerichtet. Der stringente Investmentprozess des Fonds ist hierfür wesentliche Voraussetzung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Region, Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandhaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen.

Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Bereits im Oktober 2020 tätigte der Fonds sein erstes Investment in der Schweiz. Der Kaufpreis wurde in Schweizer Franken entrichtet. 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.

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie stellen die Sicherung der Fondsliquidität, die Wahrung der Ertrags- und Wertstabilität des Portfolios und das aktive Asset-Management rund um die Vermietungssituation besondere Herausforderungen dar. Durch die Allokationsstrategie des Fonds und die damit verbundene Diversifizierung des Portfolios konnten im Berichtszeitraum coronabedingte Risiken für die Liquidität des Fonds vermieden werden. Über die zum Berichtsstichtag fast einundzwanzigmonatige Phase seit dem ersten Lockdown im März 2020 haben sich bei den Mieteinnahmen insgesamt offene Posten i. H. v. rund einer Monatsmiete (bezogen auf die Monatsmiete zum Berichtsstichtag) eingestellt. Diese sind weitestgehend auf coronabedingte Sachverhalte zurückzuführen. Soweit angezeigt wurden hierzu Rückstellungen gebildet bzw. Wertkorrekturen bei den Forderungsbeständen durchgeführt. In einigen Handelsliegenschaften wurde im Rahmen von vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen das Volumen der ausstehenden Mietzahlungen reduziert. Lediglich in einem Investment hat die Insolvenz einer Hotel-Betreibergesellschaft dazu geführt, dass objektbezogen signifikante Mietausfälle eingetreten sind. Diese Mietausfälle machen zum Berichtsstichtag rund 71 % der coronabedingten Gesamtmietforderungen aus. Davon sind zum 31. Dezember 2021 rd. 71 % wertberichtigt. Größere Einbußen bei den Mieterträgen wurden ansonsten vermieden und die Immobilienwerte konnten weitestgehend stabil gehalten werden. Dank der diversifizierten Anlagestrategie konnte der Fonds auch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie ein attraktives Performance- und Ausschüttungsergebnis für die Anleger erreichen. Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch -rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

### *direkt gehaltene Immobilien:*

#### **Frankfurt, Altenhöferallee 5:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 43,5 Mio. EUR.

#### **Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.09.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 15,4 Mio. EUR.

#### **Lichtenfels, Mainau 13:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,8 Mio. EUR.

#### **Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 17.11.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,4 Mio. EUR.

### *indirekt gehaltene Immobilien:*

#### **Wien, Linzer Straße 225:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 07.12.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 57,9 Mio. EUR.

#### **Saint-Maur-des-Fossés, Avenue du Bac 93:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 25.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,3 Mio. EUR.

### *Immobilien-Gesellschaften:*

#### **Living and Working REC 2 France SAS, c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 16.07.2021.

#### **Cepeline Immobilien GmbH & Co. KG c/o TPA Steuerberatung GmbH, Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich:**

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 07.12.2021.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.



## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 1.054.127.145,17 EUR (Beginn Gj. 987.310.040,70 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 99.165.097 Stück (Beginn Gj. 93.016.441 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,63 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (10,61 EUR) um 0,02 EUR gestiegen. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 1,2% 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 AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken liegt der Fokus zunächst auf einer entsprechenden Diversifikation hinsichtlich Ländern, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Fondsmanagements. 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 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. Darüber hinaus besteht bei vorzeitiger Auflösung von Krediten das Risiko der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

### Liquiditätsrisiken

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind. Trotz der durch die COVID-19-Pandemie stark reduzierten Mittelzuflüsse kam es im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres nicht zu Liquiditätsengpässen.

### Marktpreisrisiken

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

Die durch die COVID-19-Pandemie zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrswerte der Objekte blieben aus. Zwar wurden Objekte mit Einzelhandelsanteilen in der Mietfläche und Hotelimmobilien leicht abgewertet, gleichzeitig wurden aber Verkehrswertsteigerungen in anderen Objekten verzeichnet, sodass auf Fondsebene keine Auswirkungen festzustellen waren.

### **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 Devisentermingeschäfte im Bestand. Ein Devisentermingeschäft wurde zu Absicherungszwecken abgeschlossen.

### **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.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen des Investitionsentscheidungs- sowie des Bewirtschaftungsprozesses 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 vorherigen 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. Es können Ereignisse eintreten aufgrund einer Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen, welches einem Nachhaltigkeitsrisiko ausgesetzt ist. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

### **COVID-19-Pandemie**

Der Ausbruch der weltweiten Pandemie hat zu umfangreichen ordnungspolitischen Maßnahmen geführt. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z. B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zugunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen.

Der Wert der von dem Fonds gehaltenen Immobilien kann wegen anhaltend geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Geringere Mietzahlungen könnten Liquiditätsengpässe des Fonds verursachen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer

Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und/oder ihren Dienstleistern kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen, und hierdurch dem Fonds (z. B. durch Fristversäumnisse o. ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Bisher haben sich für den Fonds keine nennenswerten negativen Folgen aus der COVID-19-Krise ergeben. Dies betrifft sowohl die Zahlungsfähigkeit des Fonds als auch die aus Verbindlichkeiten (z. B. Bankdarlehen) resultierenden Verpflichtungen. Der weitere Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf den Fonds bleiben jedoch abzuwarten. Negative Auswirkungen auf den Fonds würden sich insbesondere dann einstellen, wenn es zu einem kritischen Maß an Mietausfällen kommt und infolgedessen Liquiditätsengpässe auf Fondsebene auftreten. Dies hätte dann auch Einfluss auf die Ertragskraft der Immobilien (zum Beispiel im Falle steigender Leerstände) und somit auf deren Bewertung. Seitens der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde daher ein entsprechendes Risikomonitoring eingeführt, um die frühzeitige Erkennung bevorstehender Risiken für die Zahlungsfähigkeit des Fonds zu ermöglichen.

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.

Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds entnehmen Sie bitte dem Anhang.



## Wirtschaftliches Umfeld Europa

### Wirtschaftliches Umfeld Europa

Europa stand auch im zweiten Halbjahr 2021 unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Zwar konnte sich die Wirtschaft der Eurozone im dritten Quartal erholen, nachdem im zweiten Quartal Lockerungen eingeführt worden waren, und wuchs im 3. Quartal gegenüber dem Vorquartal, um 2,3 % bzw. um 3,9 % zum Vorjahresquartal. Jedoch schwächte sich das Momentum der **Wirtschaftsleistung** im vierten Quartal wieder etwas ab. Gegenüber dem Vorquartal wuchs die Eurozone in Q4 um 0,3 % zum Vorjahresquartal, in dem sich die Eurozone im Lockdown befunden hatte, waren es 4,6 %. Nach einer ersten Schätzung von Eurostat wuchs das annualisierte Bruttoinlandsprodukt 2021 im Euroraum um 5,2 %. In Deutschland stieg die Wirtschaftsleistung im dritten (+2,9 % zu Q3 2020) und vierten Quartal 2021 (+1,4 % zu Q4 2020) schwächer an als im Durchschnitt der Eurozone.

Frankreich wuchs im dritten Quartal leicht unterdurchschnittlich (+3,5 %), konnte die Wirtschaftsleistung jedoch im vierten Quartal deutlich steigern (+5,4 %). Gegenüber dem Vorquartal konnte die deutsche Wirtschaft im dritten Quartal um 1,7 % wachsen, stagnierte jedoch im vierten um 0,7 %.<sup>2</sup> Die Erholung der deutschen Wirtschaft wurde durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt. Besonders der private Konsum reduzierte sich im vierten Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal.<sup>3</sup> In Österreich drückte der Lockdown im Dezember 2021 die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal (-2,2 % zu Q3 2021).<sup>4</sup> Für 2022 geht Swiss Life Economic Research von einem BIP-Wachstum der Eurozone von 3,7 % aus. Für Deutschland werden 3,6 % erwartet, für Frankreich 3,5 %, wobei ein erhöhtes Risiko von zeitlich begrenzten Rückschlägen der Wachstumsdynamik generell durch Omikron gegeben ist.<sup>5</sup>

Da sich die Wirtschaft der Eurozone 2021 insgesamt erholte, verminderten sich die **Arbeitslosenquoten** 2021

ebenfalls, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Zu Beginn der Berichtsperiode lag die Erwerbslosigkeit in der Eurozone bei 7,6 %<sup>6</sup> und reduzierte sich bis Dezember kontinuierlich auf 7,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr lag sie damit um 120 Basispunkte tiefer. Eine geringe Arbeitslosenquote wies im Dezember Deutschland auf mit 3,2 %. Während der Berichtsperiode verringerte sich diese um 40 Basispunkte. In den Niederlanden wurde Ende Dezember eine Erwerbslosenquote von 3,8 % gemessen. Im Vergleich zu Beginn der Berichtsperiode lag diese zwar um 70 Basispunkte höher, die Rate schwächte sich aber im vierten Quartal, nach einem Anstieg im dritten, wieder ab. Ebenfalls unterdurchschnittliche Quoten wurden in Österreich (4,9 %, -130 BP zu Juli 2021) und Belgien (5,7 %, -20 BP) gemessen. In Frankreich lag die Arbeitslosenquote im Dezember bei 7,4 % (-50 BP) und damit über dem Durchschnitt der Eurozone. Auch in Finnland (7,1 %, -90 BP) lag die Quote leicht über Durchschnitt.<sup>7</sup>

2021 war das Jahr der wiederkehrenden **Inflation**: Im Dezember wurde eine jährliche Inflation im Euroraum von 5,0 % gemessen. Im Dezember des Vorjahres hatte sie noch bei -0,3 % gelegen. Zu Beginn der Berichtsperiode lag die Inflation bei 2,2 %. Insbesondere die Verteuerung der Energiepreise war für den Anstieg 2021 verantwortlich.<sup>8</sup> Die Inflation im Euroraum wurde aber auch durch Sondereffekte und die Auflage des EZB-Hilfsprogramms angetrieben.<sup>9</sup> Swiss Life Economic Research erwartet, dass die Verbraucherpreise 2021 im Durchschnitt um 2,6 % gestiegen sind.<sup>10</sup> Mit 3,1 % liegt die Inflation in Deutschland oberhalb der jährlichen Teuerungsrate der Eurozone.<sup>11</sup> In Frankreich wurde mit 1,6 % eine unterdurchschnittliche Teuerungsrate für 2021 gemessen.<sup>12</sup>

### Immobilienmärkte Europa

Die Treiber für die Nachfrage nach Immobilien waren auch 2021 intakt: Der Kapitaldruck trifft weiterhin auf das Fehlen attraktiver Alternativen bei festverzinslichen Anlagen und auf das generell niedrige Zinsniveau bei Kapitalanlagen im

<sup>2</sup> Eurostat, Pressemitteilung 15-2022, 31. Januar 2022

<sup>3</sup> Destatis, Pressemitteilung 039, 28. Januar 2022

<sup>4</sup> Eurostat, Pressemitteilung 15-2022, 31. Januar 2022

<sup>5</sup> Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Januar 2022

<sup>6</sup> Eurostat, Pressemitteilung 98-2021, 1. September 2021

<sup>7</sup> Eurostat, Pressemitteilung 16-2022, 1. Februar 2022; Eurostat, Pressemitteilung 98-2021, 1. September 2021

<sup>8</sup> Eurostat, Pressemitteilung 11-2022, 20. Januar 2022

<sup>9</sup> Tagesschau, 16.12.2021

<sup>10</sup> Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Januar 2022

<sup>11</sup> Destatis, Pressemitteilung 025, 19. Januar 2022

<sup>12</sup> Insee, 18. Januar 2022



vergleichbaren Risikospektrum. Im Vergleich zu vor der Krise zeigten sich die Investoren 2021 jedoch weiterhin relativ risikoavers und fokussierten sich primär auf sichere Anlagen wie Wohnimmobilien, Logistikobjekte, Core-Büroobjekte sowie Supermärkte und Fachmarktzentren, was exemplarisch am deutschen Immobilienmarkt deutlich wird.<sup>13</sup>

Trotz der Risikoaversion erholte sich der europäische Immobilienanlagemarkt 2021. Nach RCA wurden im zweiten Halbjahr rund 192 Mrd. EUR platziert, was einem Anstieg von 34 % gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Wobei das vierte Quartal mit rund 120 Mrd. EUR deutlich stärker ausfiel als das dritte und rund 31 % über dem Vorjahreswert lag. Insgesamt erreichen die Investitionsvolumina wieder vor-Corona Werte.<sup>14</sup> Mit rund 67 Mrd. EUR (+33 % zum Halbjahr 2020) stellte Deutschland den liquidesten Markt dar – rund 35% des in Europa platzierten Kapitals floss im Berichtszeitraum in die Bundesrepublik. In Frankreich wurden rund 16 Mrd. EUR (-15 %) und in den Niederlanden 10 Mrd. EUR (-22 %) angelegt. In Finnland (2,9 Mrd. EUR) stieg das Transaktionsvolumen um 60 %, in Österreich (2,5 Mrd. EUR) um 34 % im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2020.<sup>15</sup>

Differenziert nach Nutzungsarten wurde am meisten Kapital in **Wohnobjekte** (69 Mrd. EUR, +127 %) angelegt.<sup>16</sup> Der europäische Wohninvestmentmarkt wurde in erster Linie durch Transaktionen in Deutschland bestimmt. Dieser stellte durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia, das von Heimstaden erworbene Akelius-Portfolio über 17.600 Wohnungen<sup>17</sup> und den Kauf von rund 15.000 Wohnungen durch das Land Berlin im zweiten Halbjahr mit knapp 43 Mrd. EUR (+430 % zu H2 2020) ein neues Rekordvolumen auf.<sup>18</sup> Insgesamt führte die starke Nachfrage zu einem Rückgang der Nettospitzenrendite im Durchschnitt der deutschen Top-7-Märkte auf 2,2 % (-10 BP zu 2020). Berlin, München und Hamburg generierten

Ende 2021 2,1 %, Stuttgart (2,35 %). Köln und Hamburg (je 2,25%) lagen leicht darüber.<sup>19</sup> Insbesondere neue Anleger müssen aufgrund der Produktknappheit auf Forward-Deals zurückgreifen, deren Anteil für das Gesamtjahr 2021 bei knapp einem Viertel lag.<sup>20</sup> Die von der neuen Regierung avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, was einem Anstieg von jährlich 25.000 zusätzlichen Wohnungen gegenüber dem Ziel der Vorgängerregierung entspricht,<sup>21</sup> und das geplante Herabsetzen der Kappungsgrenze für Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten von 15 % auf 11 % innerhalb von drei Jahren<sup>22</sup> dürften zu einer leichten Entspannung am Mietmarkt Deutschland führen, dessen Mieten nach PMA in den letzten fünf Jahren durchschnittlich um knapp über 4 % pro Jahr gestiegen sind.<sup>23</sup> Auf den niederländischen Wohninvestmentmarkt entfielen im zweiten Halbjahr 2021 rund 2 Mrd. EUR an Anlegergeldern. Trotz eines Rückgangs zur Vergleichsperiode des Vorjahres um 58 % zählt der niederländische zu den liquiden Wohninvestmentmärkten Europas<sup>24</sup> mit positiven Aussichten: Nach einer aktuellen Umfrage bewerten Investoren den niederländischen Wohnungsmarkt als attraktivsten Markt hinter Deutschland, Großbritannien und Spanien.<sup>25</sup> Nach PMA komprimierte die Durchschnittsrendite für Wohnobjekte in den Niederlanden 2021 um 37 Basispunkte auf 3,2 %.<sup>26</sup> Aufgrund der Regulatorik stiegen die Durchschnittsmieten mit knapp über einem Prozent pro Jahr in den letzten fünf Jahren in den Niederlanden weniger stark als im Rest Europas.<sup>27</sup> Der **Bürosektor** zeigt 2021 erste Anzeichen der Erholung. Das Investitionsvolumen des zweiten Halbjahres lag mit rund 54 Mrd. EUR knapp 9 % über dem Vorjahreswert, war jedoch heterogen verteilt. Deutlich erholen konnte sich der britische Markt (+51%) mit einem Volumen von 13,3 Mrd. EUR der größte Büroinvestmentmarkt Europas, gefolgt von Deutschland (11,2 Mrd. EUR, -17 %) und Frankreich (8,6 Mrd. EUR, -20 %). Die Niederlande steigerten das

13 JLL Tabelle Investmentmarkt 2020 Deutschland

14 RCA

15 RCA

16 RCA

17 Immobilienzeitung, 30. September 2021

18 Immobilienzeitung, 23. September 2021; JLL, Wohninvestmentmarkt Deutschland, 6. Januar 2022

19 CBRE, Wohnimmobilieninvestmentmarkt Deutschland, 06. Januar 2022

20 JLL, Wohninvestmentmarkt Deutschland, 6. Januar 2022

21 JLL, Wohninvestmentmarkt Deutschland, 6. Januar 2022

22 FAZ, 14. Dezember 2021

23 PMA

24 RCA

25 Knight Frank, European Residential Investment Survey 2022

26 PMA

27 PMA

Investitionsvolumen des zweiten Halbjahres um rund 30% auf 3,4 Mrd. EUR. Der belgische Büroinvestmentmarkt konnte mit 627 Mio. EUR (-46 %) nicht an den Vorjahreswert anknüpfen.<sup>28</sup> Unter anderem blieben die Investitionsvolumina hinter dem Vorjahr zurück, da sich die Anleger weiter auf risikoarme, aber rare Core-Objekte fokussierten, die zudem ESG-Kriterien erfüllen müssen. Der Nachfrageüberhang nach Spitzenobjekten ließ im Berichtszeitraum die Spitzenrenditen der europäischen Hauptmärkte um rund 8 Basispunkte auf 3,7 % sinken. Ende 2021 rentierten Büroobjekte in Zürich (1,7 %, -10 BP), Paris und Berlin (je 2,5 %, -0 BP) am niedrigsten. In Brüssel sank die Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf 3,35 %, in Helsinki um 20 Basispunkte auf 3,2 %.<sup>29</sup> Auch in Österreich ging die Spitzenrendite auf 3,2% zurück.<sup>30</sup> In den Top 7 in Deutschland komprimierte die Spitzenrendite im Durchschnitt um 20 BP auf 2,65 %.<sup>31</sup> Die Annahme der Investoren, dass auch nach finaler Einführung diverser Home Office-Konzepte Qualitätsobjekte in Toplagen weiter von Mietern nachgefragt werden, bestätigt der Vermietungsmarkt, der im zweiten Halbjahr erste Erholungsanzeichen aufwies, auch wenn der Flächenumsatz im Durchschnitt noch 20-25 % hinter den Vorpandemiehöhen liegt.<sup>32</sup> In Deutschland zog die Vermietungsaktivität im zweiten Halbjahr in den Top 6 um knapp 40 % zur Vorjahresperiode an – rund 1,8 Mio. Quadratmeter konnten im zweiten Halbjahr vermietet werden, wobei Berlin (496.000 m<sup>2</sup>, +12 %) den größten Markt darstellte. Die positive Entwicklung der Spitzenmieten, die im Durchschnitt über die Kernmärkte Europas im zweiten Halbjahr um 1,7 % anstiegen,<sup>33</sup> zeigt, dass hochwertige Objekte in sehr guten Lagen vom Mietmarkt absorbiert werden. Besonders ausgeprägt stiegen die Mieten in Amsterdam (+5,6% auf 475 EUR/m<sup>2</sup>/p.a.) und Helsinki (+5,6 % auf 450 EUR/m<sup>2</sup>/p.a.). In Paris, das nach London zum teuersten Büromarkt zählt, korrigierten die Mieten um -1,1 % auf 910 EUR/m<sup>2</sup>/p.a. In Brüssel (315 EUR/m<sup>2</sup>/p.a.) blieben sie konstant.<sup>34</sup>

Der **Einzelhandelsmarkt** zeigte während der Berichtsperiode ebenfalls Anzeichen der Erholung. Auf dem Investmentmarkt wurden zum Vorjahr rund 15 % mehr gehandelt. Insgesamt flossen knapp 24 Mrd. EUR in europäische Einzelhandelobjekte. Mit 4,1 Mrd. EUR (+67 %) sammelte der deutsche Einzelhandelsmarkt am meisten Kapital in der zweiten Hälfte des Jahres ein, gefolgt von Großbritannien (3 Mrd. EUR, -27 %) und Frankreich (2,2 Mrd. EUR, +139 %). Dass Investoren wieder mehr Zuversicht in den Einzelhandel haben, liegt u.a. auch an dem anziehenden Wachstum der Haushaltsausgaben, die 2021 in der EU real um 4,1 % gewachsen sind, und deren Wachstum für 2022 auf 4,5 % (real), geschätzt wird.<sup>35</sup> Innerhalb des Segments bleiben Discounter, Supermärkte, Fachmarktzentren – jene Mieter, die einen stabilen Cashflow erwarten lassen – die Favoriten der Anleger, was sich am Beispiel des deutschen Einzelhandelsinvestmentmarktes zeigt. Dort gingen die Spitzenrenditen für Lebensmittelmärkte 2021 um 120 Basispunkte auf 3,6 % zum Jahresende zurück.<sup>36</sup> Für Fachmarktzentren komprimierte die Spitzenrendite von Q2 auf Q4 2021 in Deutschland um 40 Basispunkte auf 3,50 %.<sup>37</sup> Dass das Vertrauen der Anleger langsam auch wieder in High Street- Objekte zurückkehrt, zeigt sich an der Stabilisierung bis hin zur leichten Korrektur der Spitzenrendite. Diese komprimierten über die Kernmärkte Europas leicht von 4,15 % im 2. Quartal 2021 auf 4,14% im 4. Quartal 2021.<sup>38</sup> Die niedrigsten Spitzenrenditen verzeichneten Ende 2021 High Street-Objekte in London (2,5 %, -0 BP), Berlin (2,6 %, -0 BP) und Hamburg (2,8 %, -0 BP). In Paris blieb die Spitzenrendite ebenfalls konstant bei 3,0%.<sup>39</sup> Ein uneinheitliches Bild zeigte der Mietmarkt für Einzelhandelobjekte: In manchen Märkten setzte sich die Korrektur fort, wie z.B. in London (-4,5 % auf 15.371 GBP/m<sup>2</sup>/p.a.). In den allermeisten Märkten zeigten sich die Mieten jedoch während der Berichtsperiode stabil. Amsterdam verzeichnete sogar einen Zuwachs von 2 % (auf 2.550 EUR/m<sup>2</sup>/p.a.), nachdem die Mieten im ersten Halbjahr um rund

28 RCA

29 JLL Key Market Indicators, Q2 und Q4 2021, eigene Berechnung

30 CBRE, Investment Snapshot Q4 2021, Österreich

31 CBRE, Büroimmobilieninvestmentmarkt Deutschland, 19. Januar 2022

32 Schroders, European Market Commentary Q4 2021, 18. Januar 2021

33 JLL, Key Market Indicators, Q2 und Q4 2021, eigene Berechnung

34 JLL, Key Market Indicators, Q2 und Q4 2021, eigene Berechnung

35 Fitch Solutions, 7. Dezember 2021

36 CBRE, Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland, 6. Januar 2022

37 BNP Paribas Real Estate Spitzenrenditen Einzelhandel Deutschland Q2 2021 und Q4 2021

38 JLL, Key Market Indicators, Q2 und Q4 2021, eigene Berechnung

39 JLL Key Market Indicators, Q2 und Q4 2021, eigene Berechnung

9 % nachgeben hatten.<sup>40</sup>

Der europäische Markt für Gesundheitsimmobilien festigte auch in der zweiten Hälfte 2021 weiter seine Stellung als „sicherer Hafen“. Zwar konnte aufgrund von Produktknappheit und einem niedrigen Umsatz im 3. Quartal das Investitionsvolumen im zweiten Halbjahr 2021 mit 3,4 Mrd. EUR (-27 % zu H2 2020) nicht an das Vorjahresvolumen anknüpfen, jedoch zeugt die Kompression der Spitzenrenditen für Pflegeheime, die im 3. Quartal 2021 zwischen 3,5 % in Großbritannien und 4,8 % in Spanien lag, von der Nachfrage seitens der Anleger.<sup>41</sup> Für Deutschland vorliegende Daten zum 4. Quartal zeigen, dass dort die Spitzenrendite für Pflegeheime in 2021 erstmalig unter die 4 %-Marke rutschte und Ende 2021 bei 3,9 % notierte (-10 BP zu Q2 2020).<sup>42</sup> Der Spitzenpreis pro Bett hat sich, bei Neubauten in guten Lagen in Deutschland, auf 170.000 EUR erhöht, von unter 100.000 EUR in den Vorperioden. Anleger schätzen die wirtschaftlich stabile Lage – Pflegeheime sind wirtschaftlich nahezu voll ausgelastet und konjunkturunabhängig – und den defensiven Charakter der Nutzungsart.<sup>43</sup>

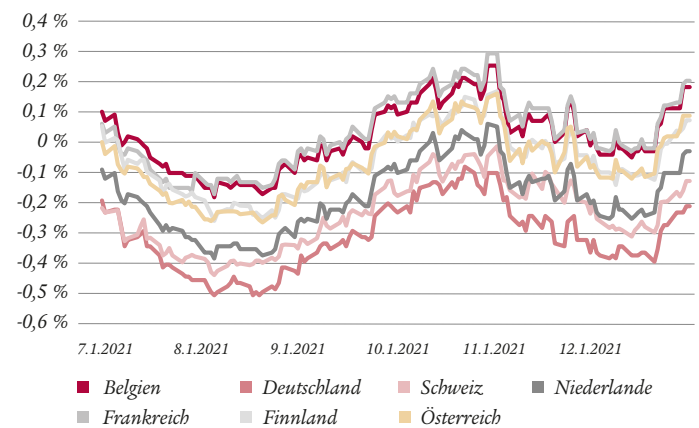
### Geld- und Kapitalmarkt

Trotz der gestiegenen Inflation beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte 2021 durchgehend bei 0,0 %. Bereits seit März 2016 verharret der Leitzins auf diesem Niveau. Die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagen blieben 2021 ebenfalls bei 0,25 % bzw. -0,50 %.<sup>44</sup> Bezüglich des Inflationsziels änderte die EZB 2021 ihre Strategie und setzte diese auf 2 %, von vormals unter, aber nahe 2 %.<sup>45</sup> Auch lief 2021 das Corona-Notkaufprogramm für Anleihen (PEPP) weiter, welches die EZB 2020 aufgelegt hatte und das insgesamt ein Volumen von 1,85 Billionen Euro umfasst. Ende März 2022 plant die EZB PEPP einzustellen.<sup>46</sup>

Wirtschaftliche Unsicherheiten, eine anziehende Inflation, die im Vergleich zu den Inflationserwartungen zu tiefen Zinsen, Delta und Omikron sowie die Ankündigung der

EZB, restriktiver zu werden, ließen die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen im Laufe der Berichtsperiode volatil verlaufen und letztlich, außer in Deutschland, ansteigen.<sup>47</sup> Zum Ende der Berichtsperiode notierten die Renditen deutscher zehnjähriger Staatsanleihen bei -0,21 % und damit 2 Basispunkte tiefer als zu Beginn der Berichtsperiode. Im Vergleich rentierten deutsche Staatsanleihen damit am niedrigsten. In Frankreich stieg die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen um 14 Basispunkte auf 0,2 % und lag damit relativ am höchsten.<sup>48</sup>

### Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

### Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % <sup>49</sup>
EUR-Kredite (Inland)	111.273.151,92 EUR	11,3
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	1,0
CHF	38.583.968,36 EUR	3,9
Gesamt	159.313.120,25 EUR	16,1

<sup>40</sup> JLL, Key Market Indicators Q4 2020, Q2 2021, Q4 2021

<sup>41</sup> CBRE Senioren- und Gesundheitsimmobilienreport 2021, Dezember 2021

<sup>42</sup> CBRE, Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Deutschland Q2 2021 und Q4 2021

<sup>43</sup> CBRE, Senioren- und Gesundheitsimmobilienreport 2021, Dezember 2021

<sup>44</sup> EZB Zinssätze, 4. Januar 2022

<sup>45</sup> Tagesschau: 8. Juli 2021

<sup>46</sup> Tagesschau: 16.12.2021

<sup>47</sup> Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Finanzmärkte, März 2021 und Januar 2022

<sup>48</sup> Marcobond, Renditen Staatsanleihen 2. Halbjahr 2021

<sup>49</sup> 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.



Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (117,1 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 117,1 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.

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

Zum 1. September 2021 wurden die Anlagebedingungen geändert und es erfolgte die Anpassung der ESG-Strategie im Verkaufsprospekt. Darüber hinaus gab es keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

#### **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)	9,9 %	0,0 %	5,8 %	52,1 %	2,1 %	69,8 %
EUR-Kredite (Ausland)	5,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,9 %
CHF	0,0 %	24,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	24,2 %
Gesamt	15,8 %	24,2 %	5,8 %	52,1 %	2,1 %	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 % <sup>50</sup>
CHF	2.362,8	8,8

### *Risikoprofil*

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	Gering
Zinsänderungsrisiko	Gering
Währungsrisiken	Gering
sonstige Marktpreisrisiken	Gering
operationale Risiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering

<sup>50</sup> in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

## Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2021

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		176.915.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		397.577.626,15		
(davon in Fremdwährung)	63.152.094,15			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		46.630.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			621.122.626,15	58,92
(insgesamt in Fremdwährung)	63.152.094,15			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		222.079.564,54		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		40.278.217,86		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			262.357.782,40	24,89
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		170.733.398,40		
(davon in Fremdwährung)	1.522.504,41			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			170.733.398,40	16,20
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.806.554,61		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		224.558,79		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		40.663.089,80		
(davon in Fremdwährung	865.517,56)			
bei Immobilien		32.781.218,63		
(davon in Fremdwährung	865.517,56)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.881.871,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		18.384.484,19		
(davon in Fremdwährung	92.621,34)			
Zwischensumme			137.884.155,96	13,08
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>1.192.097.962,91</b>	<b>113,09</b>
<b>B. Schulden</b>				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		117.132.120,28		
(davon in Fremdwährung	-38.583.968,36)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.864.174,82		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.679.710,52		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.872.480,09		
(davon in Fremdwährung	-86.972,70)			
Zwischensumme			-132.548.485,71	-12,57
II. Rückstellungen			-5.422.332,03	-0,51
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-137.970.817,74</b>	<b>-13,09</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>1.054.127.145,17</b>	<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)			99.165.097	
Anteilwert (EUR)			10,63	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR			1,0367	

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks <sup>51</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>52</sup>	Art der Nutzung <sup>53</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>54</sup>
CH	8304 Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	AG (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	47.494	4.951 / 0	B / BM / G / K / L / LA / PA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	10439 Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 66,2 %; Ha 33,8 %	-	01.10.17	1908 / 2013	951	343 / 2.196	B / BM / L
DE	10553 Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968 / 1985	4.702	10.279 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	13437 Berlin, Spießweg 11-15	EUR	M	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	13437 Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M	W	-	01.01.18	1970 / 2011	4.855	0 / 2.691	B / BM / FW / L / SZ

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

52 = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) S. KAGB); E = Erbbaurecht

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

54 AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; 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

55 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.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>55</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
4,8	0,0	61,1	62.894 (65.202 TCHF) / 63.410 (65.738 TCHF) [63.152 65.470 TCHF]	-625 (664 TCHF)	2.930 (3.031 TCHF) / 2.882 (2.987 TCHF) [2.907 (3.014 TCHF)]	39 / 49 [44]	989 (1.066 TCHF) / 1,7	114 (125 TCHF) / 875 (942 TCHF)	49 (53 TCHF)	866 (933 TCHF)	105
7,4	0,0	0,0	11.120 / 12.640 [11.880]	206	413 / 413 [413]	56 / 56 [56]	1.214 / 12,1	668 / 546	61	697	69
3,4	8,2	0,0	39.320 / 39.600 [39.460]	729	1.942 / 1.766 [1.854]	36 / 39 [37,5]	2.976 / 9,1	2.440 / 536	149	2.307	93
0,0	0,0	0,0	14.670 / 14.600 [14.635]	305	611 / 611 [611]	79 / 69 [74]	881 / 10,3	625 / 256	44	735	100
0,0	0,0	0,0	8.300 / 8.220 [8.260]	190	382 / 382 [382]	69 / 62 [65,5]	571 / 9,0	462 / 109	28	342	72

	Lage des Grundstücks <sup>s1</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>s2</sup>	Art der Nutzung <sup>s3</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>s4</sup>
DE	14169 Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L
DE	14478 Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995 / 2016	24.626	13.553 / 0	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP
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	20175 Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	6.497	1.593 / 3.499	B / BM / FW
DE	21465 Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	G	Ha	-	01.07.20	2001	14.026	10.388 / 1.668	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629 Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	11.305	0 / 11.160	B / BM / G / RO / SZ
DE	21680 Stade, Lönsweg 30-38	EUR	M	W	-	04.01.21	2018	7.461	0 / 6.696	G / L / SZ
DE	22609 Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	EUR	G	Ha	-	17.11.21	1972 / 2014	3.685	4.232 / 0	BM / G / L / LA / PA / R / SP
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	42897 Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-	23.02.21	1959 / 2011	2.600	0 / 4.785	BM / G / L / R / SP / SZ
DE	60438 Frankfurt, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	8.331 / 0	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO / SZ
DE	80939 München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007 / 2017	9.486	8.266 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	82256 Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.615 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>55</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
16,7	0,0	0,0	15.990 / 15.700 [15.845]	363	726 / 726 [726]	47 / 47 [47]	1.574 / 10,0	1.036 / 538	79	1.220	93
7,0	0,0	0,0	42.890 / 41.500 [42.195]	1.033	2.068 / 2.064 [2.066]	44 / 39 [41,5]	3.321 / 8,3	2.745 / 576	166	2.491	90
0,1	0,0	29,3	24.560 / 24.550 [24.555]	437	886 / 886 [886]	78 / 68 [73]	2.301 / 9,6	1.678 / 624	115	2.028	106
0,0	0,0	20,6	15.800 / 16.000 [15.900]	135	549 / 680 [614]	51 / 52 [51,5]	1.163 / 7,5	796 / 367	39	1.124	116
7,2	0,8	0,0	44.180 / 46.100 [45.140]	845	1.841 / 1.861 [1.851]	44 / 54 [49]	3.768 / 8,5	3.017 / 751	188	3.203	102
0,5	0,0	0,0	43.600 / 43.200 [43.400]	701	1.617 / 1.620 [1.619]	68 / 78 [73]	2.903 / 6,9	2.296 / 608	145	2.319	96
0,2	0,0	23,8	25.300 / 25.300 [25.300]	378	935 / 938 [936]	69 / 79 [74]	1.962 / 8,1	1.332 / 630	98	1.761	108
11,0	0,0	30,1	19.366	103	1.067	44	1.562 / 8,1	962 / 600	26	1.536	118
0,5	0,0	29,9	31.350 / 32.200 [31.775]	532	1.319 / 1.317 [1.318]	69 / 69 [69]	1.807 / 7,1	1.385 / 422	90	1.491	99
14,5	0,0	0,0	11.500 / 11.300 [11.400]	298	596 / 596 [596]	40 / 40 [40]	977 / 9,0	775 / 203	49	887	109
6,1	0,0	29,6	44.125	516	1.637	62 / 62 [62]	3.406 / 7,8	2.772 / 634	142	3.264	115
3,5	27,0	26,8	35.700 / 33.480 [34.590]	747	1.683 / 1.644 [1.664]	56 / 56 [56]	1.653 / 5,3	1.232 / 420	83	855	62
3,0	0,0	0,0	22.200 / 20.580 [21.390]	645	1.270 / 1.229 [1.250]	48 / 38 [43]	1.653 / 8,1	844 / 809	83	978	71

		Lage des Grundstücks <sup>51</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>52</sup>	Art der Nutzung <sup>53</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>54</sup>
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GG	B 40,3 %; A 34,9 %	-	16.10.17	1988	9.024	19.807 / 0	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.723 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G (AG)	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.937 / 0	B / BM / RO / SP
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
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>56</sup></b>											

<sup>56</sup> Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.



Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>55</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
4,1	1,6	0,0	44.080 / 49.180 [46.630]	789	2.777 / 2.945 [2.860]	37 / 37 [37]	3.222 / 6,7	1.842 / 1.380	161	1.853	69
7,0	0,0	49,0	37.000 / 37.140 [37.070]	1.061	2.203 / 2.285 [2.244]	41 / 41 [41]	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	130	1.539	71
9,3	0,0	0,0	9.750	97	546	30	592 / 6,1	420 / 172	15	577	117
15,2	0,0	37,8	9.170 / 9.340 [9.255]	186	425 / 425 [425]	56 / 56 [56]	717 / 9,0	492 / 225	36	389	65
0,0	0,0	45,6	6.150 / 5.950 [6.050]	-79	283 / 279 [281]	56 / 55 [55,5]	593 / 9,1	402 / 191	30	321	65
<b>621.122.626,15</b>											

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks <sup>57</sup>	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks <sup>58</sup>	Art der Nutzung <sup>59</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>60</sup>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	G	B 66,4 %; Ha 26,6 %	-	29.11.19	2003 / 2016	6.738	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	1.086	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	1.908	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	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00%	ja	EUR	G	Ha	-	28.05.19	1800	573	1.057 / 0	BM / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	G	Ha 54,2 %; B 45,8 %	-	28.05.19	1800 / 2011	371	694 / 0	DO / K / L

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

58 G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) S. KAGB); E = Erbbaurecht

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

60 AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; 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

61 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.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>61</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherrtrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
4,9	10,5	0,0	53.200 / 53.810 [53.505]	1.275	2.935 / 2.977 [2.955]	52 / 52 [52]	-	-	-	-	-
8,9	0,0	24,7	58.800 / 58.600 [58.700]	155	2.316 / 2.316 [2.316]	69 / 69 [69]	15 / 0,0	0 / 15	0	15	119
1,2	0,0	23,1	42.400 / 39.500 [40.950]	820	1.969 / 1.991 [1.980]	47 / 48 [47,5]	1.573 / 4,3	1.247 / 326	82	1.000	78
23,8	0,0	0,0	39.700 / 39.700 [39.700]	744	1.488 / 1.488 [1.488]	69 / 70 [69,5]	195 / 0,6	0 / 195	10	172	105
3,2	39,2	0,0	18.100 / 18.400 [18.250]	342	982 / 908 [944]	64 / 54 [59]	-	-	-	-	-
2,6	0,0	0,0	17.740 / 17.500 [17.620]	311	640 / 652 [646]	53 / 48 [50,5]	743 / 4,6	668 / 75	0	692	88
0,4	30,7	0,0	13.300 / 13.900 [13.600]	185	473 / 473 [473]	48 / 58 [53]	609 / 4,6	547 / 62	0	568	88

		Lage des Grundstücks <sup>57</sup>	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks <sup>58</sup>	Art der Nutzung <sup>59</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>60</sup>
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00 %	ja	EUR	G 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
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	100,00 %	ja	EUR	G 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	(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 gesamt<sup>62</sup>

#### Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig<sup>63</sup>

<sup>62</sup> 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).

<sup>63</sup> 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.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>61</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Resnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
1,5	0,0	0,0	17.700 / 18.140 [17.920]	318	644 / 644 [644]	48 / 48 [48]	801 / 4,6	721 / 81	0	747	88
1,3	0,0	0,0	30.100 / 26.950 [28.525]	473	946 / 946 [946]	58 / 58 [58]	1.185 / 4,6	1.071 / 115	0	1.105	88
4,8	0,0	0,0	10.000	74	400	59	172 / 1,8	0 / 172	0	172	117
1,8	0,0	27,0	136.570 / 134.200 [135.385]	2.838	5.735 / 5.732 [5.733]	68 / 65 [66,5]	67 / 0,1	0 / 67	-2	60	106
										<b>434.055.000,00</b>	
										<b>366.362.499,88</b>	

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

### Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks <sup>64</sup>	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	C7o TPA Steuerberatung GmbH; Wiedner Gürtel 13; Turm 24, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19	56.547
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Immobilien GmbH & Co. KG, TPA Steuerberatung GmbH	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21	33.343
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18	32.646
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20	24.892
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19	18.365
FR	75001	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	Swiss Life AIF Living and Working France OPCI	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	56.287
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	Living and Working REC France 1 SAS <sup>65</sup>	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	Living and Working REC France 1 SAS <sup>65</sup>	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	Living and Working REC France 1 SAS <sup>65</sup>	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	94210	Paris, Boulevard Sebastopol 25	Living and Working REC France 1 SAS <sup>65</sup>	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	Living and Working REC 2 France SAS <sup>65</sup>	c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	0,00 %	EUR	16.07.21	s. o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	40.278
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II C.V. <sup>66</sup>	Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, Niederlande	0,00 %	EUR	30.11.20	s. o.

#### Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt<sup>67</sup>

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

65 Die Immobilien-Gesellschaften REC France 1 SAS und REC France 2 SAS sind indirekte Beteiligungen, die zu 100 % vom SL AIF LW France OPCI gehalten werden.

66 Die Immobilien-Gesellschaft Rotterdam Europoint II C.V. ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100 % vom Rotterdam Europoint II B.V. gehalten wird.

67 Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.



## *Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2021*

### *I. Käufe*

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

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	60438	Frankfurt, Altenhöferallee 5	31.08.2021
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	30.09.2021
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	29.10.2021
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	17.11.2021

#### **Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	07.12.2021
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	25.10.2021

#### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung**

<i>Immobilien-Gesellschaft</i>	<i>Gründungs-/Erwerbsdatum</i>
Living and Working REC 2 France SAS c/o Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich Beteiligungsquote: 0,00 % <sup>68</sup>	16.07.2021
Cepeline Immobilien GmbH & Co. KG, TPA Steuerberatung GmbH Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00 %	07.12.2021

### *II. Verkäufe*

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften stattgefunden.

<sup>68</sup> Diese Immobilien-Gesellschaft wird zu 100 % von der Swiss Life AIF Living and Working France OPCI gehalten, die wiederum zu 100 % vom Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working gehalten wird.



## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 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 31.12.2021)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben				170.733.398,40	16,20
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 170,7 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 27,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			9.806.554,61	0,93
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		7.782.902,37		
davon Mietforderungen		1.968.558,75		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	6,53
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			224.558,79	0,02
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			40.663.089,80	3,86
(davon in Fremdwährung	865.517,56)			
bei Immobilien		32.781.218,63		
(davon in Fremdwährung	865.517,56)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.881.871,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			18.384.484,19	1,74
(davon in Fremdwährung	92.621,34)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-117.132.120,28	-11,11
(davon in Fremdwährung	-38.583.968,36)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-6.864.174,82	-0,65
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-6.679.710,52	-0,63
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-1.872.480,09	-0,18
(davon in Fremdwährung	-86.972,70)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-120.008,38		
<b>Sicherungsgeschäfte</b>	<b>Kurswert Verkauf</b>	<b>Kurswert Stichtag</b>	<b>vorl. Ergebnis</b>	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 25.469.544,00 CHF	24.447.632,94	24.599.033,41	-151.400,47	
Gesamt	24.447.632,94	24.599.033,41	-151.400,47	
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-5.422.332,03</b>	<b>-0,51</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.054.127.145,17</b>	<b>100,00</b>

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

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

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (7,8 Mio. EUR) und Mietforderungen (2,0 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (68,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese entfallen auf die Immobilien-Gesellschaften Living and Working REC France 1 SAS (32,5 Mio. EUR), Living and Working REC 2 France SAS (4,0 Mio. EUR), Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Immobilien GmbH & Co. KG (10,9 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ beinhaltet Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (51,7 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (11,0 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält Forderungen aus dem Kauf von Immobilien für bereits geleistete Kaufpreiszahlungen, für die der Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist (17,3 Mio. EUR), Forderungen gegen das Finanzamt (0,6 Mio. EUR), Forderungen gegen die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy aus Asset-Management-Gebühren (0,3 Mio. EUR), Korrektur der Forderung aus Asset-Management-Gebühren an die Immobilien-Gesellschaft REC Finland 1 Oy (-0,3 Mio. EUR) sowie Forderungen an die Immobilien-Gesellschaft Rotterdam Europoint II B.V. aus verauslagten Rechnungen (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen (117,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (6,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a (1,8 Mio. EUR), Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (1,1 Mio. EUR), Stade, Lönsweg 30-38 (1,1 Mio. EUR) und Estradi, Helsinki (0,7 Mio. EUR), Wentorf, Am Casinopark 14 (0,4 Mio. EUR) Frankfurt, Altenhöferallee 5 (0,4 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR)

Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k (0,1 Mio. EUR) und Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Ankaufsvergütung für das Objekt Wien, Linzer Straße (0,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (6,7 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (6,6 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR), Mietkautionen (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,9 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,8 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (0,3 Mio. EUR), aus Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,3 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (0,1 Mio. EUR), aus Mietkautionen (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Negativzinsen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (5,4 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (3,2 Mio. EUR), für Umbau- und Ausbaumaßnahmen für das Objekt Castra-Regina-Center, Regensburg (1,0 Mio. EUR), Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,6 Mio. EUR) und für latente Steuern (0,3 Mio. EUR), Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für nicht abziehbar Vorsteuer (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungskosten, für Veröffentlichungskosten und für Steuerberatungskosten.

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

Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis EUR
DTG 19.799.800,00 CHF	18.361.710,81	18.721.444,78	-359.733,97
DTG 5.133.728,00 CHF	4.759.930,65	4.854.130,11	-94.199,46
DTG 25.469.544,00 CHF	24.156.631,10	24.452.327,19	-295.696,09

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres- Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	74,7	49,6	0,2	21,7	78,3	63,4	22,1	33,0
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	16,4	0,0	94,0	32,7	1,6	36,6	0,0	29,3
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,3	0,0	5,3	1,6	12,7	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0	77,8	20,3
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Stellplatz	7,6	9,5	0,1	4,1	5,9	0,0	0,0	4,1
Jahresmietertrag Andere	0,0	40,9	0,3	9,9	1,5	0,0	0,1	8,9

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres- Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	6,5	0,0	0,0	2,6	36,1	4,7	0,0	3,4
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	1,7
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,0	0,1	5,2	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,6
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	0,5	2,7	0,0	0,0	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>93,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>92,5</b>	<b>56,0</b>	<b>95,3</b>	<b>100,0</b>	<b>93,7</b>

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-  
Nettosollmiete)

	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	10,8	0,0	0,1	27,8	5,8	1,6	75,1	23,3
2021	1,3	0,0	0,0	0,3	0,0	1,4	9,3	1,2
2022	2,4	0,0	7,4	9,2	15,1	5,6	2,5	6,7
2023	3,5	56,9	12,1	2,4	0,0	65,7	0,0	12,2
2024	1,1	0,0	18,2	9,4	0,0	2,8	0,0	6,8
2025	7,6	0,0	21,9	3,4	79,2	0,0	2,3	5,6
2026	12,7	0,0	9,6	5,2	0,0	22,9	0,0	6,7
2027	2,6	0,0	18,4	6,9	0,0	0,0	0,0	5,5
2028	12,2	0,0	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	5,4
2029	4,5	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	2,1
2030	40,6	0,0	0,2	6,2	0,0	0,0	0,0	8,2
2031 +	0,6	43,1	12,1	19,3	0,0	0,0	10,8	16,3

# Anhang

## Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivategeschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR
Landesbank Baden-Württemberg	24.567.902,00
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.

## Angaben zu COVID 19

Auswirkungen der Pandemie auf die Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Fonds sind in den Wertansätzen zum Stichtag 31. Dezember 2021 berücksichtigt.

## Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,63 EUR
Umlaufende Anteile	99.165.097

## 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 beeinflussende, 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. 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.

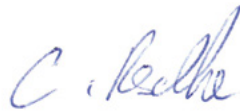
Die Positionen in Fremdwährung umfassen alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als EUR erfasst sind. Die Umrechnung der Fremdwährungspositionen erfolgte mit dem Devisenmittelkurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von 13:30 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

**Frankfurt am Main**, im Februar 2022

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Die Geschäftsführung



**Dr. Christine Bernhofer**



**Carmen Reschke**

## *Gremien, Gesellschafter und Organe*

### *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 4,952 Mio. EUR

### *Geschäftsführung*

#### **Dr. Christine Bernhofer**

Kauffrau

#### **Carmen Reschke**

Kauffrau

### *Aufsichtsrat*

#### **Stefan Mächler**

Swiss Life AG

Vorsitzender

#### **Hermann Inglin**

Swiss Life AG

#### **Robin van Berkel**

Swiss Life AG

#### **Jan Bettink**

Unabhängiges  
Aufsichtsratsmitglied

### *Gesellschafter der Swiss Life KVG*

(bis 25. August 2021 **Swiss Life Investment Management  
Deutschland Holding GmbH**)

#### **Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH**

Aachener Straße 186

50931 Köln

#### **Stiftung Sustinas**

Grabenstrasse 25

6340 Baar

Schweiz

### *Verwahrstelle*

#### **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG**

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main



## *Externe Bewerter für Immobilien*

### **Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)**

#### **Carsten Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Ackermann Immobilienbewertung  
Stirnband 38  
58093 Hagen

#### **IMWECO GmbH**

juristische Person vertreten durch Timo Bill  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Friedrich-Ebert-Ring 46  
56068 Koblenz

#### **Prof. Dr. Andreas Link**

Intargis GmbH  
Kreuzgasse 2-4  
50667 Köln  
Florian Lehn  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Lehn und Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung  
Richard-Strauss-Straße 82  
81679 München

### **Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)**

#### **Renate Grünwald**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
vRönne Grünwald / Partner  
Neuer Wall 42  
20354 Hamburg

#### **Matthias Heide**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Heide und Kollegen Immobilienwert GmbH & Co. KG  
Huysenallee 76  
45128 Essen

#### **Manuel Kaltner**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB  
Oberanger 34-36  
80331 München

#### **Dorit Krauß**

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

#### **Anke Stoll**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen Stoll  
Große Bäckerstraße 3  
20095 Hamburg

#### **Richard Umstätter**

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

#### **BNP Paribas Real Estate Consult GmbH**

(Kolja Hamers, Simone Schelsky-Coy, Geertje Schumann)  
Goetheplatz 4  
60311 Frankfurt am Main

### **Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften**

#### **MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(vertreten durch 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](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com)  
[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)*