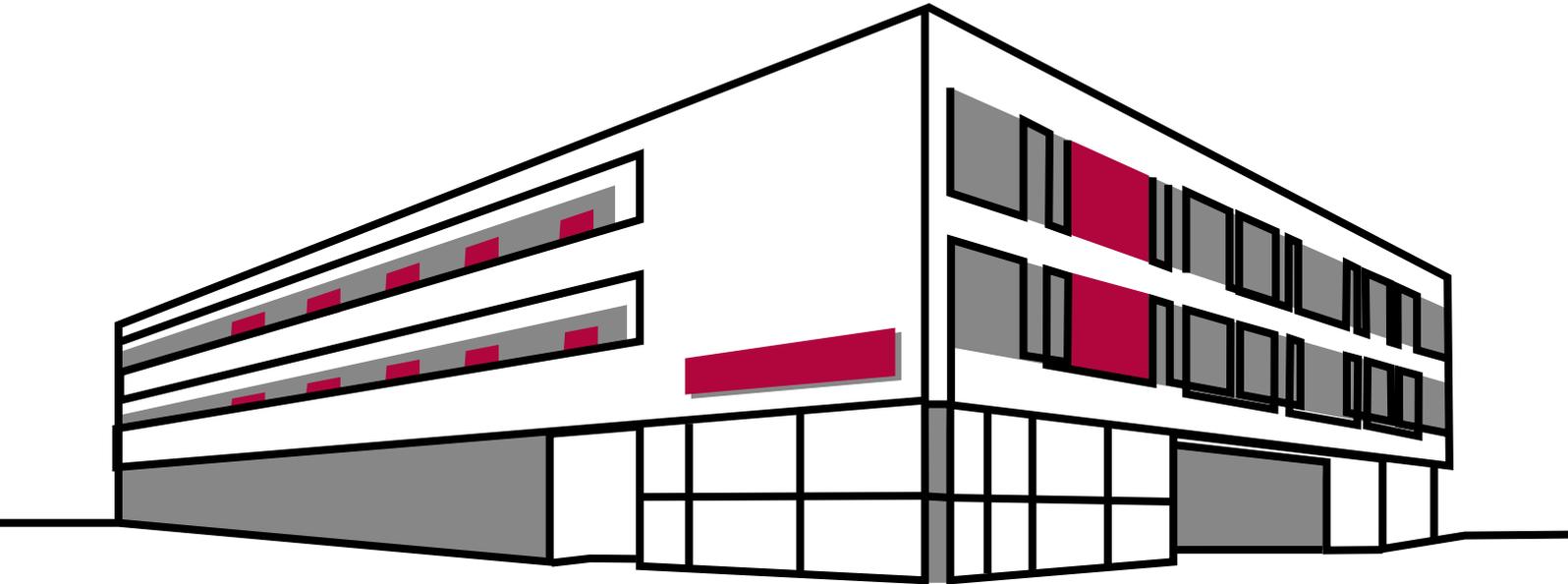




SwissLife
Asset Managers



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

zum 31. Dezember 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2024	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Jahresbericht	6
Tätigkeitsbericht	6
Anlageziele und Anlagepolitik	6
Anlagegeschäfte	7
Wertentwicklung	8
Hauptanlagerisiken	8
Portfoliostruktur	10
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	11
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	14
Währungspositionen	14
Risikoprofil	14
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	14
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2024	16
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	
Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	24
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2024	28
I. Käufe	28
II. Verkäufe	28
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	
Teil II: Liquiditätsübersicht	29
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	
Teil II: Liquiditätsübersicht	29
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	30
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	31

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

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 (1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

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

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

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2024

Fondsvermögen (netto)	982.621.495,73 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.063.087.680,44 EUR
- davon direkt gehalten	689.587.680,56 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	373.499.999,88 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	39
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	93,5 %
Fremdkapitalquote	24,5 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	2
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-68.085.824,65 EUR

Ausschüttung

Endausschüttung am	25.11.2024
Endausschüttung je Anteil	0,16 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	10,48 EUR
Ausgabepreis	11,00 EUR

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr bis 31. Dezember 2024 wurden für den Fonds keine Ankäufe notariell beurkundet, allerdings wurden drei Verkäufe beurkundet, von denen bereits zwei Verkäufe im letzten Geschäftshalbjahr abgeschlossen wurden. Die Gesamtanzahl der gehaltenen Immobilien im Fonds verringerte sich somit von 41 auf 39 Immobilien.

Bei den veräußerten Immobilien handelt es sich um drei Einzelhandelsobjekte. Der Verkauf der beiden Assets im letzten Geschäftshalbjahr brachte dem Fonds bereits einen Liquiditätszufluss von rd. 36 Mio. EUR. Im Zuge des Verkaufs wurde auch ein Darlehen in Höhe von 15 Mio. EUR zurückgeführt. Die beurkundeten Verkäufe aus dem Retail-Sektor stehen im Einklang mit der übergeordneten Fondsstrategie und stärken die Wohn- und Gesundheitsquote des Fonds. Die Veräußerungserlöse stärken die Liquiditätsquote des Fonds und stehen zur Bedienung von Anteilsscheinrückgaben durch Fondsinvestoren zur Verfügung.

Der Fokus im operativen Management lag weiterhin auf der Umsetzung von Modernisierungs- bzw. Refurbishment-Maßnahmen, aber auch auf der langfristigen Bindung wichtiger Ankermieter in unseren Bestandsobjekten sowie der Erhöhung der Vermietungsquote im Fonds.

Die durch Abbau von Leerständen und Indexierung von Mietverträgen nachhaltig gestiegene Ertragskraft des Fonds resultierte in einem abermals erhöhten Ausschüttungsergebnis. Die Gesamtausschüttung an unsere Anleger am 25.11.2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024

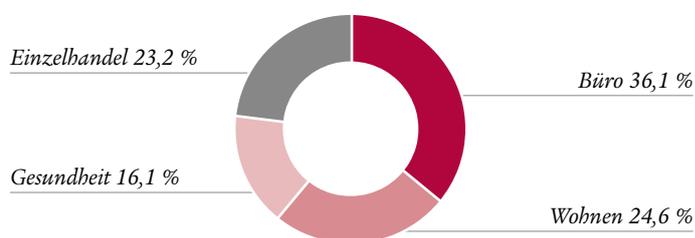
betrug 0,16 Cent pro Anteil und ist somit gegenüber dem Vorjahr um rd. 14 % gestiegen.

Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde die „Living-Quote“ (Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gesundheit“) mit dem Übergang der verkauften Einzelhandelsimmobilien strategiekonform weiter angehoben. Darüber wird sich durch die bereits im Geschäftsjahr 2021/2022 getätigten sog. „Forward Deals“ der Anteil von Neubauten sowie der Anteil in der Living-Quote im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 weiter erhöhen.

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

Das Immobilienvermögen wies zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2024 nach wie vor ein nach Nutzungsarten und Regionen diversifiziertes Immobilienportfolio mit nachfolgender Struktur auf:



Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsaufgabe bis zum Ende des Berichtszeitraums bereits 41 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und

verteilt auf sieben europäische Länder in das Fondsvermögen überführt werden. Aufgrund der aktuellen Marktsituation wurden zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben durch die Fondsinvestoren bislang 3 Einzelhandelsimmobilien veräußert. Bis zum Berichtsstichtag wurden davon 2 Immobilien übertragen, sodass zum Berichtsstichtag noch 39 Immobilien zum Fondsvermögen gehörten. Die Verkäufe erfolgten strategiekonform.

Die Anlagestrategie des Fonds ist auf die Erzielung stabiler Erträge für die Anleger ausgerichtet. Eine hohe Vermietungsquote in Kombination mit bonitätsstarken Mietern und überwiegend indexierten Mietverträgen schafft hierfür die Voraussetzungen. Entsprechend sind die Ziele des Fonds- und Assetmanagements im Bestandsmanagement ausgerichtet. Der stringente Investmentprozess des Fonds ist eine weitere 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. Verkäufe werden insbesondere nach ihrer Wirkung auf die strategische Fondsallokation beurteilt.

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

Angesichts weiterer sich abzeichnender Zinssenkungsschritte im Jahr 2025 sowie unter dem Eindruck einer Wiederbelebung der Transaktionsmärkte seit Q4/2024 richtet das Fondsmanagement seine besondere Aufmerksamkeit auf die zukünftige Performanceentwicklung des Fonds. Der durch die Zinswende 2022/2023 eingeleitete Anpassungsdruck auf die Immobilienwerte könnte im Laufe des Jahres 2025 – zumindest in der Assetklasse Wohnen – deutlich nachlassen. In Verbindung mit den bisher bereits erfolgten Wertanpassungsschritten der letzten 4-8 Quartale und der erwarteten Wiederbelebung der europäischen Transaktionsmärkte besteht die Chance, dass sich die Performanceattribution aus der Wertentwicklungskomponente wieder beruhigt.

Bei gleichzeitig soliden Bewirtschaftungsergebnissen der Fondsimmobilen besteht so die Chance auf den Turnaround der Performance im zweiten Geschäftsjahreshalbjahr. Ungeachtet dessen steht parallel die Vorhaltung von genügend Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben im Laufe des Jahres 2025 auch weiterhin im Vordergrund. Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch -rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung und auch der Fondssteuerung können gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften vor Ablauf der genannten Halteperiode sinnvoll sein und als Instrument des Portfoliomanagements eingesetzt werden. Darüber hinaus werden Investitionen in den Bestand vorgenommen, um die Qualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern. Hierbei werden ESG-bezogene Verbesserungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilen berücksichtigt.

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

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

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe direkt gehaltener Immobilien getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden folgende Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt:

Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a: Transaktionsvolumen rd. 20,8 Mio. EUR, Übergang Nutzen Lasten erfolgte am 26.09.2024.

Potsdam, Am Moosfenn 1: Transaktionsvolumen rd. 38,1 Mio. EUR, Übergang Nutzen Lasten erfolgte am 25.09.2024.

Lichtenfels, Mainau 4: Transaktionsvolumen rd. 35,4 Mio. EUR, Übergang Nutzen Lasten steht aus.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 982.621.495,73 EUR (Beginn GJ. 1.077.120.471,21 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 93.734.313 Stück (Beginn GJ. 100.113.965 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,48 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (10,75 EUR) um 0,27 EUR gesunken. Davon waren 0,16 EUR performanceneutrale Ausschüttung an unsere Anleger. Im ersten Halbjahr wurde eine BVI-Rendite von -1,03 % 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 wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Ländern, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine

geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen.

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

Zinsänderungsrisiken

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

Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Reduktion negativer Leverage-Effekte werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und die Einschätzung der Zinsen angepasst. Ferner werden die Anlageobjekte zu einem erheblichen Anteil aus liquiden Mitteln des Fonds erworben, die aus dem Mittelzufluss über den Vertrieb vorhanden sind. Darüber hinaus besteht bei vorzeitiger Auflösung von Krediten das Risiko der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht möglich ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen

auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Die Liquiditätsrisiken aus dem Anteilscheinhandel sind gering, da sich der Fonds in der Aufbauphase befindet und für die Anleger die gesetzlichen Halte- und Rückgabefristen gelten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, die Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des 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.

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 Fondsebene 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 KVG¹ 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.

Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsfaktoren werden im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses berücksichtigt. Um Nachhaltigkeitsfaktoren zu steuern, werden diese in den Risikomanagementprozess integriert, der den gesamten Investitions- und Verwaltungsprozess begleitet. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren 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. Nachhaltigkeitsfaktoren können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken.

Nachhaltigkeitsfaktoren 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 Nachhaltigkeitsfaktoren ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

¹ Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die europäische Wirtschaft verzeichnete im dritten Quartal 2024 ein unerwartet starkes BIP-Wachstum im Vergleich zum Vorquartal, nachdem sie im zweiten Quartal etwas an Schwung verloren hatte. Im vierten Quartal stagnierte die Wirtschaft in der Eurozone. Auch die Stimmungsindikatoren blieben gedämpft. Der Einkaufsmanagerindex (EMI) für das verarbeitende Gewerbe in der Eurozone blieb während der gesamten Berichtsperiode unterhalb des Schwellenwertes von 50, der als Indikator für eine negative Geschäftsentwicklung gesehen wird. Der EMI für den Dienstleistungssektor in der Eurozone blieb über der Wachstumsschwelle von 50, mit Ausnahme vom August, schwächte sich jedoch im Verlauf des zweiten Halbjahrs leicht ab.² Die erste Schätzung des BIP für Q4 zeigte, dass die Wirtschaft in der Eurozone stagnierte (+0 % q-o-q), nach einem soliden Wachstum in Q3 2024 von 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal (q-o-q). Deutschland war der größte Bremsklotz für das Wachstum der Eurozone: Während das BIP-Wachstum in Q3 2024 noch leicht positiv war (0,1 % q-o-q), schrumpfte das deutsche BIP im vierten Quartal um -0,4 % (q-o-q). Während das BIP-Wachstum in Frankreich im dritten Quartal 2024 solide war (0,4 % q-o-q), schrumpfte auch die französische Wirtschaft im vierten Quartal (-0,1 % q-o-q). Südeuropa und im Speziellen Spanien waren der Wachstumsmotor innerhalb der Eurozone.³

Die Inflation senkte sich im dritten Quartal 2024 weiter ab und fiel im September temporär unter das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 %. Im vierten Quartal stieg die Inflation wieder leicht an. Die Gesamtinflation in der Eurozone lag im Dezember 2024 bei 2,4 % im Vergleich zum Vorjahr, während sie im Juli noch bei 2,6 % lag. Der Anstieg im Q4 2024 war getrieben von einem leichten Wiederanstieg der Energiepreise. Die Kerninflation in der Eurozone ging ebenfalls in Q3 leicht zurück und stagnierte

im Q4 2024 bei 2,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Innerhalb der Eurozone blieb die Teuerungsrate im Dezember 2024 bspw. in Deutschland (2,8 %), den Niederlanden (3,9 %) und Belgien (4,4 %) überdurchschnittlich hoch, während sie in Frankreich (1,8 %) und Italien (1,4 %) sogar unter dem Inflationsziel der EZB lag.⁴

Die Zentralbanken setzten ihren Zinssenkungszyklus während der Berichtsperiode weiter fort. Insgesamt senkte die EZB ihre Leitzinsen dreimal in der zweiten Jahreshälfte 2024 um jeweils 25 Basispunkte, wodurch der Zinssatz für die Einlagefazilität am Ende der Berichtsperiode bei 3,00 % lag. Ende Dezember rechneten die Finanzmärkte mit weiteren Zinssenkungen über einen Zeitraum von 12 Monaten, und zwar um 120 Basispunkte für die EZB.⁵

Während der Berichtsperiode haben sich die Renditen 10-jähriger deutscher Staatsanleihen volatil entwickelt. Die Rendite schwankte zwischen 2,6 % und 2,0 %. Am Ende der Berichtsperiode rentierten deutsche zehnjährige Staatsanleihen bei 2,4 % und damit 20 Basispunkte niedriger als zu Beginn der Berichtsperiode. Die Renditen französischer Staatsanleihen zeigten ein ähnliches Bild. Sie verringerten sich um 10 Basispunkte über die Berichtsperiode und lagen bei 3,2 % Ende Dezember, während Schweizer Staatsanleihen Ende Dezember 0,2 % rentierten (-36 BP).⁶

Immobilienmärkte Europa

Die erwartete Wende in der Zinspolitik, mit der ersten Zinskürzung der SNB im März 2024⁷ und ab Juli auch seitens der EZB,⁸ führte dazu, dass sich die Aktivität an den Immobilieninvestmentmärkten anfang zu erholen. So erreichte das Transaktionsvolumen am europäischen Immobilienmarkt in H2 2024 89,3 Mrd. EUR und lag damit rund 4 % über dem Vorjahreswert, wobei beide Quartale, Q3 2024 (+4,4 %) und Q4 2024 (+3,5 %), über den Vorjahresquartalen lagen.⁹ Der Immobilienmarkt in Deutschland verzeichnete einen Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber der Vorjahresperiode von rund 38 % auf ca. 22,7 Mrd. EUR und war damit

2 S&P Global

3 Eurostat Pressemitteilung, 30. Januar 2025

4 Eurostat Pressemitteilung 17. Januar 2025

5 Europäische Zentralbank (EZB)

6 Macrobond

7 SNB Quartalsheft 1/2024 März

8 Deutsche Bundesbank, EZB-Zinssätze

9 MSCI/RCA

hinter Großbritannien (H2 2024: 26,5 Mrd. EUR, +27 % zu H2 2023) der zweitgrößte Immobilienanlagemarkt Europas. Auf Frankreich (11,5 Mrd. EUR) entfiel rund 12 % weniger Aktivität als im Vergleichszeitraum 2023 und ein Marktanteil von rund 13 %. In den Niederlanden stieg das investierte Kapital um 13 % auf 6,5 Mrd. EUR. Überdurchschnittlich legte die Investmentaktivität u. a. in Österreich (2,8 Mrd. EUR, +50 %) zu. Differenziert nach Nutzungsarten wurde, wie schon im Vorjahr, am meisten Kapital in Büros angelegt (rd. 23 Mrd. EUR).

Der Sektor gehörte aber gleichzeitig zu denen, deren Erholung verhaltener ausfiel (+8 %). Der Logistik- und Industriesektor erreichte 22,8 Mrd. EUR und verbesserte sich um 29 %. Neben dem Hotel- (+38 % auf 9,3 Mrd. EUR) wies der Wohnsektor den höchsten Volumenanstieg auf, +33 % auf 22,2 Mrd. EUR. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien konnte sich um 25 % erholen, auf 18,7 Mrd. EUR. Gesundheitsimmobilien sammelten rund 2,1 Mrd. EUR (-17 %) ein.¹⁰ Das verbesserte Zinsumfeld und die damit verbundene höhere Investitionssicherheit führten auch dazu, dass erste Renditekompressionen im Spitzensegment in H2 2024 verzeichnet wurden.

Im **Bürosektor** positionierte sich erneut Großbritannien, mit 6,8 Mrd. EUR (+26 % zu H2 2023), als Platzhirsch. In Deutschland legte das investierte Kapital in dem Sektor um 44 % auf 4,1 Mrd. EUR zu. Damit belegte der deutsche Bürosektor den zweiten Platz. Frankreich (-10 %) erreichte mit 3,6 Mrd. EUR Position drei. Mit 1,2 Mrd. EUR (+4 %) blieb der niederländische Markt oberhalb der 1-Mrd.-Schwelle, der österreichische mit rund 880 Mio. EUR (+31 %) darunter.¹¹ Im Bürosektor senkte sich die Spitzenrendite in Europas Kernmärkten zwischen Q2 2024 und Q4 2024 um 3 Basispunkte (BP) auf 5,03 % ab.¹² In Deutschland hielt sich die Spitzenrendite in den Top 7 stabil bei 4,36 % (+0 BP zu Q2 2024) und ist damit seit Q1 2024 unverändert.¹³

Da im Büromarkt die Nachfrage nach insbesondere ESG-konformen, zentralen und hochqualitativen Objekten weiterhin das Angebot übersteigt, verteuerte sich die durchschnittliche Spitzenmiete für Büroflächen in Europas Kernmärkten von Q2 2024 auf Q4 2024 um 3,5 %.¹⁴ Überdurchschnittlich stiegen die Spitzenmieten in Edinburgh (+18 % auf 595 EUR/m²/p. a.), Toulouse (+15 % auf 230 EUR/m²/p. a.) und Bordeaux (+13 % auf 270 EUR/m²/p. a.). In Helsinki blieben die Spitzenmieten konstant.¹⁵ In Deutschlands Top 7 legte die Spitzenmiete im Schnitt um 3,3 % auf rund 41,6 EUR/m²/mtl. zu. Gleichzeitig stieg der Leerstand um fast 100 BP auf 7,3 %.¹⁶

Der europäische **Einzelhandelsmarkt** (Euroraum) steigerte in den ersten elf Monaten von 2024 den Nettoumsatz um 2,6 %, ¹⁷ nichtsdestotrotz hinterließ das eingetrübte Verbrauchervertrauen seine Spuren. Innerhalb des Sektors fokussierten sich Anleger, wie schon in der Vergangenheit, auf die relativ konjunkturunabhängigen (lebensmittelgeankerten) Fach- und Supermärkte. Das Segment konnte sein Investmentvolumen in H2 2024 um 17 % gegenüber der Vorjahresperiode auf 4,4 Mrd. EUR ausweiten,¹⁸ während sich die Spitzenrendite für Fachmarktzentren um 2 BP auf 5,90 % absenkte.¹⁹

In Deutschland blieb die Spitzenrendite von Fachmarktzentren unverändert bei 5,0 %.²⁰ Die Spitzenmieten für deutsche Fachmarktzentren stiegen im Jahresverlauf nach PMA um rund 3,60 % und blieben in den meisten anderen europäischen Märkten unverändert.²¹

Der europäische **Wohninvestmentmarkt** wurde in erster Linie erneut durch Transaktionen in Deutschland (7,3 Mrd. EUR, +73 %) und Großbritannien (4,3 Mrd. EUR, -7 %) geprägt.²² Anleger platzierten zudem rund 2,4 Mrd. EUR (+42 %) am niederländischen und 2 Mrd. EUR (+14 %) am französischen Wohnungsmarkt.²³ Die Spitzenrendite für

10 MSCI/RCA

11 MSCI/RCA

12 Savills Spotlight European Investment Q4 2024

13 JLL Investmentmarktüberblick Deutschland, Januar 2025

14 BNP Paribas Real Estate EUROPEAN OFFICE MARKET Q2 2024, Q4 2024

15 BNP Paribas Real Estate EUROPEAN OFFICE MARKET Q2 2024, Q4 2024

16 Riwis Quartalsdaten

17 Eurostat

18 MSCI/RCA

19 Savills Spotlight European Investment Q4 2024

20 CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q4 2024

21 PMA

22 RCA

23 MSCI/RCA

Mehrfamilienhäuser im Schnitt der deutschen Top 7 lag in Q4 2024 bei 3,56 % und damit 5 Basispunkte niedriger als in Q2 2024.²⁴ Damit spiegelt der deutsche Markt die Entwicklung der Spitzenrenditen am europäischen Wohnimmobilienmarkt wider, der ebenfalls in H2 2024 leicht komprimierte.²⁵ Genauso wie in den Niederlanden, wo Top-Wohninvestments am Ende der Berichtsperiode 4,25 % generierten.²⁶ Die europäischen Wohnungsmärkte werden, insbesondere in den Metropolregionen, weiterhin durch zunehmende Migration, die auf unzureichende Fertigstellungen trifft, charakterisiert. Nach ifo Institut dürfte das europäische Bauvolumen 2024 um 2,7 % geschrumpft sein.²⁷ Vom Nachfrageüberhang profitierten die Angebotsmieten, die europaweit in H2 2024 weiter gestiegen sind.²⁸

In Deutschland brach in den ersten elf Monaten von 2024 die Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 19 % auf rund 195.000 Wohnungen ein,²⁹ während die Mieten im Berichtszeitraum bundesweit um 4,4 % auf im Schnitt 10,4 EUR/m² zulegten.³⁰

Der europäische **Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt** war 2024 zu rund 58 % von heimischen Käufern geprägt. Der institutionelle Anteil lag bei 18 %. Der Anteil von Investitionen in Pflegeheime (70 %) lag während der Berichtsperiode deutlich über dem Anteil für Betreutes Wohnen (30 %).³¹ Am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt bremste der Produktmangel die Investmentaktivitäten. Die Spitzenrendite für deutsche Pflegeheime blieb in H2 2024 stabil bei 5,4 %.³² In Belgien lag die Spitzenrendite für Pflegeheime am Ende der Berichtsperiode bei 5,30 %.³³

²⁴ JLL Investmentmarktüberblick Deutschland, Januar 2025

²⁵ JLL European Multifamily Market Dynamics, Prime Multifamily Yield Q4 2024

²⁶ Cushman & Wakefield Marketbeat Netherlands, Q4 2024 Colliers EMEA Capital Markets Snapshot Q4 2023

²⁷ ifo Schnelldienst, 2024, 77, Nr. 07, 49-52

²⁸ JLL European Multifamily Market Dynamics, Prime Multifamily Yield Q4 2024

²⁹ Destatis, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2025

³⁰ Value AG

³¹ MSCI/RCA

³² CBRE Deutschland Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Q4 2024

³³ JLL European Healthcare Interface

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ³⁴
EUR-Kredite (Inland)	208.185.644,34 EUR	19,6
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	0,9
CHF	42.612.123,15 EUR	4,0
Gesamt	260.253.767,46 EUR	24,5

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (218,1 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 218,1 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.

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)	11,1 %	13,3 %	26,6 %	29,0 %	0,0 %	80,0 %
EUR-Kredite (Ausland)	3,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,6 %
CHF	0,0 %	0,0 %	0,0 %	16,4 %	0,0 %	16,4 %
Gesamt	14,8 %	13,3 %	26,6 %	45,4 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ³⁵
CHF	3.203,1	10,6

Risikoprofil

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

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

³⁴ 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.

³⁵ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		201.360.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		397.186.438,16		
(davon in Fremdwährung)	70.901.438,16			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		40.655.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		50.386.242,40		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			689.587.680,56	70,18
(insgesamt in Fremdwährung)	70.901.438,16			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		232.722.057,98		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		43.136.503,36		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			275.858.561,34	28,07
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		120.603.771,71		
(davon in Fremdwährung)	1.487.592,70			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			120.603.771,71	12,27
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.614.517,34		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		1.906.149,88		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen %
4. Anschaffungsnebenkosten		30.770.384,77		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		25.565.525,43		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.204.859,34		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		23.490.937,48		
(davon in Fremdwährung	25.361,46)			
Zwischensumme		136.587.458,04		13,90
Summe Vermögensgegenstände		1.222.637.471,65		124,43
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-218.072.767,49		
(davon in Fremdwährung	-42.612.123,15)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.593.550,79		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-8.794.983,76		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.604.291,23		
(davon in Fremdwährung	-267.888,20)			
Zwischensumme		-231.065.593,27		-23,52
II. Rückstellungen		-8.950.382,65		-0,91
(davon in Fremdwährung	-165.396,13)			
Summe Schulden		-240.015.975,92		-24,43
C. Fondsvermögen		982.621.495,73		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		93.734.313		
Anteilwert (EUR)		10,48		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR		0,9387		

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ³⁶	Währung	Art des Grundstücks ³⁷	Art der Nutzung ³⁸	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ³⁹
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	G (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	47.519	72.433 / 522	B / BM / G / K / L / LA / PA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11, 13, 15	EUR	M (E)	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 68,0 %; A 32,0 %	-	01.10.17	1908 / 2013	951	343 / 2.196	B / BM / L
DE	13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M (E)	W	-	01.01.18	1970 / 2011	4.855	0 / 2.691	B / BM / FW / L / SZ
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968 / 1985	4.702	10.129 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ

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

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

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

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

40 Fremdfinanzierungsquote 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/Verkehrswertes⁴⁰</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgedriehene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
4,4	0,2	60,1	73.134 (68.651 TCHF) / 68.669 (64.459 TCHF) [70.901 66.555 TCHF]	0 (0 TCHF)	49.407 (46.379 TCHF) / 47.332 (44.430 TCHF) [48.369 (45.404 TCHF)]	36 / 36 [36]	1.086 (1.169 TCHF) / 1,8	183 (198 TCHF) / 903 (971 TCHF)	55 (59 TCHF)	629 (677 TCHF)	69
0,0	0,0	0,0	15.000 / 15.600 [15.300]	341	691 / 691 [691]	76 / 76 [76]	881 / 8,7	625 / 256	44	470	64
4,8	0,0	0,0	11.600 / 11.600 [11.600]	232	457 / 457 [457]	53 / 53 [53]	1.214 / 12,1	668 / 546	61	333	33
0,0	3,5	0,0	8.550 / 8.800 [8.675]	210	422 / 430 [426]	59 / 59 [59]	571 / 9,0	462 / 109	28	171	36
2,7	49,9	42,6	47.840 / 46.800 [47.320]	516	2.231 / 2.355 [2.293]	38 / 44 [41]	2.976 / 7,6	2.440 / 536	149	1.414	57

		<i>Lage des Grundstücks³⁶</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁷</i>	<i>Art der Nutzung³⁸</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>Ausstattungsmerkmale³⁹</i>
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L
DE	88400	Biberach an der Riß, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha 57,4 %; W 38,0 %	-	13.04.22	2018	5.986	2.136 / 1.114	B / G / K / L / R
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23	EUR	G	Ha	-	04.06.22	2019 / 2019	21.853	5.221 / 91	B / BM / SZ
DE	60438	Frankfurt am Main, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	8.330 / 0	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO / SZ
DE	82256	Fürstentfeldbruck, Schöngesinger Straße 38, 40	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.600 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	26629	Großefehn, Zur Mühle 18 + 20	EUR	G	A	-	30.12.22	2021 / 2021	5.569	0 / 4.391	BM / K / L / LA
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	1.438 / 1.706	B / BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2 a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	4.851	984 / 4.108	B / BM / FW
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G (E)	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.723 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.914 / 0	B / BM / RO / SP
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007 / 2017	6.972	8.265 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629	Neu Wulmstorf, Thomas- Mann-Str. 2-6 u.a.	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	5.653	0 / 11.160	B / BM / G / RO / SZ

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrsuerter⁴⁰</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietträge 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>
13,7	0,0	0,0	15.400 / 15.000 [15.200]	409	834 / 834 [834]	44 / 44 [44]	1.574 / 10,0	1.036 / 538	79	748	57
8,8	1,8	0,0	10.730 / 10.800 [10.765]	214	471 / 466 [468]	64 / 64 [64]	785 / 7,2	615 / 170	39	569	87
8,1	0,0	34,2	16.980 / 17.040 [17.010]	420	860 / 825 [843]	45 / 45 [45]	1.550 / 8,6	1.271 / 279	77	1.149	89
4,2	0,7	31,3	41.970 / 41.380 [41.675]	903	1.810 / 1.805 [1.807]	59 / 59 [59]	3.350 / 7,7	2.743 / 607	167	2.197	79
5,2	0,2	0,0	23.100 / 22.800 [22.950]	648	1.399 / 1.408 [1.403]	45 / 45 [45]	1.653 / 7,9	844 / 809	83	482	35
27,6	0,0	50,1	20.260 / 20.070 [20.165]	504	1.022 / 1.022 [1.022]	47 / 57 [52]	1.396 / 6,9	1.059 / 337	69	1.096	95
0,0	0,0	56,2	15.700 / 15.110 [15.405]	219	642 / 627 [634]	78 / 78 [78]	1.088 / 7,7	779 / 309	54	799	88
2,6	0,0	17,6	15.710 / 16.000 [15.855]	385	739 / 698 [719]	49 / 49 [49]	1.142 / 7,4	787 / 356	57	760	80
5,1	0,0	53,5	34.000 / 33.800 [33.900]	1.014	2.356 / 2.357 [2.356]	38 / 38 [38]	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	130	759	35
6,3	0,0	0,0	9.400 / 9.940 [9.670]	295	585 / 580 [583]	34 / 28 [31]	587 / 6,0	415 / 172	29	396	81
2,7	2,1	27,6	32.900 / 34.200 [33.550]	898	1.850 / 1.856 [1.853]	53 / 48 [50,5]	1.653 / 5,3	1.232 / 420	83	359	26
0,2	5,3	52,2	42.790 / 43.400 [43.095]	826	1.767 / 1.747 [1.757]	75 / 65 [70]	2.903 / 7,0	2.296 / 608	145	1.449	60

		<i>Lage des Grundstücks³⁶</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁷</i>	<i>Art der Nutzung³⁸</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>Ausstattungsmerkmale³⁹</i>
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 22, 24/ Hemauerstraße 8a, 10a-c ⁴¹	EUR	GB	-	ja	16.10.17	1988	9.024	18.696 / 1.432	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-	23.02.21	1959 / 2011	5.200	2.393 / 2.393	BM / G / L / R / SP / SZ
DE	21680	Stade, Lönsweg 30, 32, 34, 36, 38	EUR	M	W	-	04.01.21	2018	7.461	0 / 6.696	G / L / SZ
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter- Straße 6, 7, 8, 9, 9A	EUR	M	W	-	30.11.20	2019	9.051	0 / 6.245	BM / FW / L / SZ
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Straße 107-111	EUR	GG	W	-	13.12.23	2023 / 2023	2.382	2.161 / 2.477	BM / G / K / L / PA / R / SP / SZ
DE	21465	Wentorf bei Hamburg, Am Casinopark 14, u.a.	EUR	G	Ha 53,3%; A 26,2%	-	01.07.20	2001	14.026	10.345 / 1.717	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0 / 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	EUR	G	A	-	30.12.22	2022 / 2022	2.564	0 / 1.841	BM / K / L / LA
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638 / 2016	621	1.214 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620 / 2016	470	832 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251- 265	EUR	G (E)	B	-	04.08.22	1992 / 2021	3.395	5.730 / 0	AU / B / BM / FA / FW / G / K / L / PA / R / SP

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt

41 Das Objekt Regensburg befindet sich zurzeit im Um- und Ausbau. Somit wird der derzeit eingefrorene, tatsächlich gebuchte Verkehrswert (TEUR 50.386) zuzüglich der bis zum Stichtag aktivierten Umbaukosten (TEUR 439) ausgewiesen.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrsuerter⁴⁰</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietträge 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	0,0	0,0	81.800 / 81.170 [50.386]	754	4.261 / 3.876 [4.068]	39 / 45 [42]	3.222 / 6,3	1.842 / 1.380	161	886	k.A.
11,5	0,0	0,0	11.570 / 11.600 [11.585]	329	653 / 653 [653]	37 / 37 [37]	977 / 9,0	775 / 203	49	594	73
0,1	6,8	25,1	23.390 / 24.650 [24.020]	464	992 / 987 [989]	76 / 66 [71]	1.943 / 8,1	1.313 / 630	97	1.161	72
0,1	3,4	28,8	24.600 / 25.340 [24.970]	466	1.010 / 1.011 [1.011]	75 / 75 [75]	2.311 / 9,6	1.688 / 624	115	1.346	70
12,2	4,9	48,5	29.700 / 30.080 [29.890]	528	1.072 / 1.072 [1.072]	80 / 70 [75]	2.852 / 9,0	1.782 / 1.070	143	2.543	107
4,7	4,9	39,5	42.830 / 40.800 [41.815]	917	1.981 / 2.018 [2.000]	51 / 41 [46]	3.647 / 8,3	2.987 / 660	181	1.989	66
0,2	17,9	34,9	26.480 / 28.000 [27.240]	466	1.108 / 1.204 [1.156]	76 / 66 [71]	1.867 / 7,0	1.444 / 422	94	985	63
27,1	0,0	50,3	10.050 / 9.830 [9.940]	250	500 / 500 [500]	48 / 58 [53]	699 / 6,9	530 / 169	35	549	95
0,0	0,0	36,8	9.500 / 9.540 [9.520]	204	425 / 425 [425]	53 / 52 [52,5]	717 / 9,0	492 / 225	36	173	29
0,0	100,0	37,1	7.200 / 7.670 [7.435]	0	333 / 333 [333]	55 / 55 [55]	593 / 9,1	402 / 191	30	143	29
0,0	0,0	0,0	20.100 / 19.400 [19.750]	402	1.217 / 1.178 [1.197]	43 / 43 [43]	1.865 / 10,0	1.488 / 377	93	1.416	91

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ⁴²	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ⁴³	Art der Nutzung ⁴⁴	Projekt-/Bestandenteilungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁵
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66 / Rennweg 33b	100,00%	nein	EUR	G (E)	B 64,4 %; Ha 28,0 %	-	29.11.19	2003 / 2016	6.047	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	1.084	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	75008	Paris, 116 Rue La Boetie	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 57,9%; B 42,1%	-	28.05.19	1800 / 2011	150	754 / 0	DO / K / L
FR	75008	Paris, 87-89 Rue La Boetie	100,00%	ja	EUR	G (AG)	B	-	28.05.19	1960 / 2012	286	1.370 / 0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	75116	Paris, 44 Rue Copernic	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ
FR	75001	Paris, 25 Boulevard Sébastopol	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 69,0%; B 31,0%	-	28.05.19	1800	203	1.070 / 0	BM / L
FR	94210	Saint Maur des Fossés, 93, avenue du Bac	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	25.10.21	2020	1.004	1.170 / 0	B / BM / G / K / R / RO
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	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 gesamt

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig

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

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

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

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

46 Fremdfinanzierungsquote 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/Verkehrswertes^{4,6}</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
5,6	6,3	0,0	58.800 / 57.800 [58.300]	1.692	3.581 / 3.613 [3.597]	49 / 49 [49]	-	-	-	-	-
0,0	0,0	23,5	61.200 / 61.980 [61.590]	1.413	2.827 / 2.827 [2.827]	66 / 66 [66]	15 / 0,0	0 / 15	1	10	83
2,2	0,0	23,3	39.320 / 41.700 [40.510]	1.168	2.335 / 2.335 [2.335]	44 / 44 [44]	1.635 / 4,4	1.255 / 380	82	572	42
20,8	0,0	0,0	40.100 / 40.100 [40.100]	964	1.774 / 1.774 [1.774]	66 / 66 [66]	195 / 0,6	0 / 195	10	114	69
4,6	45,6	0,0	17.150 / 17.000 [17.075]	399	1.043 / 1.076 [1.060]	51 / 51 [51]	-	-	-	-	-
5,6	0,0	0,0	13.700 / 13.100 [13.400]	169	538 / 538 [538]	46 / 55 [50,5]	600 / 4,6	581 / 20	29	269	52
1,5	0,3	0,0	17.500 / 17.400 [17.450]	373	746 / 746 [746]	46 / 45 [45,5]	790 / 4,6	765 / 25	39	353	52
1,3	0,0	0,0	28.000 / 30.000 [29.000]	522	1.033 / 1.033 [1.033]	55 / 56 [55,5]	1.168 / 4,5	1.136 / 32	57	521	52
2,9	0,0	0,0	17.700 / 17.900 [17.800]	366	789 / 789 [789]	50 / 46 [48]	732 / 4,6	709 / 23	36	327	52
5,8	0,0	0,0	9.300 / 8.900 [9.100]	228	429 / 457 [443]	56 / 56 [56]	846 / 9,1	705 / 141	47	641	81
1,6	0,3	26,4	136.700 / 140.000 [138.350]	3.204	5.751 / 5.751 [5.751]	62 / 65 [63,5]	67 / 0,1	0 / 67	3	39	70
										442.675.000,00	
										373.499.999,88	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks⁴⁷</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66 / Rennweg 33b	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19	63.377
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21	39.032
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18	32.398
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20	26.277
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19	17.189
FR	75008	Paris, 116 Rue La Boetie	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	54.449
FR	75008	Paris, 87-89 Rue La Boetie	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	54.449
FR	75116	Paris, 44 Rue Copernic	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	54.449
FR	75001	Paris, 25 Boulevard Sébastopol	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	54.449
FR	94210	Saint Maur des Fossés, 93, avenue du Bac	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	54.449
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	43.137
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt								

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

<i>Gesellschaftskapital in TEUR</i>	<i>Gesellschafterdarlehen 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>
18.418	-	-	-	1.601/ 2,5	422/ 1.179	80	776	58
792	10.889	10.889	-	2.019/ 5,2	327/ 1.692	101	1.397	83
24.333	-	-	-	489/ 1,5	26/ 463	24	175	42
23.140	15.900	15.900	-	736/ 2,8	46/ 689	37	422	69
8.764	-	-	-	952/ 5,5	375/ 577	48	454	57
45.783	-	-	-	2.180/ 4,0	1.184/ 997	112	942	52
45.783	-	-	-	2.180/ 4,0	1.184/ 997	112	942	52
45.783	-	-	-	2.180/ 4,0	1.184/ 997	112	942	52
45.783	-	-	-	2.180/ 4,0	1.184/ 997	112	942	52
45.783	-	-	-	1.113/ 2,0	116/ 997	56	503	52
41.145	-	-	-	2.518/ 5,8	1.533/ 985	128	1.490	70
275.858.561,34								

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2024

I. Käufe

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe stattgefunden.

II. Verkäufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	26.09.2024
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	27.09.2024

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 31.12.2024)</i>	<i>Anteil am Fonds- vermögen %</i>
I. Bankguthaben				120.603.771,71	12,27
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 120,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 60,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			11.614.517,34	1,18
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		9.472.363,16		
davon Mietforderungen		1.117.302,42		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	7,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			1.906.149,88	0,19
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			30.770.384,77	3,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		25.565.525,43		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.204.859,34		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			23.490.937,48	2,39
(davon in Fremdwährung	25.361,46)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-218.072.767,49	-22,19
(davon in Fremdwährung	-42.612.123,15)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.593.550,79	-0,16
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-8.794.983,76	-0,90
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen %
4. anderen Gründen			-2.604.291,23	-0,27
(davon in Fremdwährung	-267.888,20)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-530.987,95		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 11.742.350,00 CHF	12.424.452,44	12.551.950,83	-127.498,39	
DTG 13.407.650,00 CHF	13.928.578,85	14.332.068,41	-403.489,56	
Gesamt	26.353.031,29	26.884.019,24	-530.987,95	
II. Rückstellungen			-8.950.382,65	-0,91
(davon in Fremdwährung	-165.396,13)			
Fondsvermögen			982.621.495,73	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (11,6 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (9,5 Mio. EUR), Mietforderungen (1,1 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,9 Mio. EUR) sowie aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,1 Mio. EUR).

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

Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR) sowie LuW REC France 2 SAS (4,0 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,9 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,8 Mio. EUR) sowie Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (30,8 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (57,1 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (26,4 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (23,5 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus dem Kauf von Immobilien für bereits geleistete Kaufpreiszahlungen, für die der Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist (21,4 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt aus dem laufenden Steuerjahr (0,6 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt aus den vorangegangenen Steuerjahren (0,2 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (1,2 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,6 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Living and Working REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR), Stuttgart, Ludwigsburger Straße 107-111 (0,5 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR) und Regensburg, Bahnhofstraße 22, 24/Hemauerstraße 8a, 10a-c (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (8,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (8,8 Mio. EUR), Mietkautionen (0,9 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,2 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (-1,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (2,6 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (1,2 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,8 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,5 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (9,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (5,5 Mio. EUR), für latente Steuern (1,8 Mio. EUR), für inländische und ausländische Steuern (0,5 Mio. EUR), Rückst. f. sonstige Kosten (0,8 Mio. EUR), für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen aus Objektverkäufen (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR).

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird EUR
Landesbank Baden-Württemberg	26.792.372,43
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	10,48 EUR
Umlaufende Anteile	93.734.313

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des 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.

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 13:00 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG nutzt ein integriertes Risikomanagementsystem, um Risiken und ihre potenziellen Auswirkungen auf den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für das Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung definiert. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationale und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikomanagement und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die einzelnen Risiken. Zudem koordiniert sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsleitung festgelegt. Auf Ebene der Swiss Life KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den monatlichen Sitzungen des Leitungskreises erörtert. Für die Publikumsfonds finden daneben produktspezifische Sitzungen statt, in denen neben der Risikosituation

auch der Geschäftsverlauf und die Liquidationssituation beleuchtet werden. In regelmäßigen Quartalsberichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an den Aufsichtsrat, die Geschäftsleitung und die Interne Revision gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Im Falle von Sondersituationen werden aufgrund der definierten Reporting- und Eskalationswege Ad-hoc-Berichte zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings abgegeben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in Sonderfällen einen Risikoreport zur Beurteilung der Gesamtrisikosituation anfordern.

Frankfurt am Main, den 28. Februar 2025

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Christian Dinger
Sprecher der Geschäftsführung

Carmen Reschke

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	74,9	54,8	0,5	20,6	81,7	62,9	35,7	35,6
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	15,7	0,0	93,2	26,1	1,6	37,1	0,0	24,4
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,4	0,0	5,8	2,0	10,8	0,0	0,0	1,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	31,2	0,0	0,0	61,0	22,3
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	8,0	0,1	0,1	2,7	3,4	0,1	3,2	2,9
Jahresmietertrag Andere	0,0	45,1	0,4	17,4	2,5	0,0	0,0	12,9

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	3,4	0,0	0,0	4,0	41,4	0,0	6,5	4,1
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,2	0,6	3,1	0,0	0,0	0,4
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,2	0,7
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	0,7	0,0	0,1	0,0	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,5	100,0	99,8	93,1	54,4	99,9	93,3	94,3

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	59,8	0,0	0,0	31,7	7,7	0,0	95,2	34,2
2024	1,1	0,0	0,6	1,8	0,0	0,0	0,7	1,2
2025	1,9	0,0	12,9	3,2	0,0	10,2	2,1	3,8
2026	7,0	0,0	9,5	4,2	0,0	61,6	0,0	8,6
2027	1,0	54,8	23,7	8,5	8,5	0,0	0,0	11,3
2028	13,9	0,0	13,0	9,4	0,0	0,0	1,8	7,7
2029	5,3	0,0	13,6	8,2	83,8	0,0	0,0	6,9
2030	3,4	0,0	7,4	1,7	0,0	16,1	0,2	3,1
2031	0,0	0,0	4,0	4,7	0,0	0,0	0,0	2,6
2032	0,0	0,0	0,8	6,0	0,0	0,0	0,0	3,1
2033	1,6	0,0	1,8	2,6	0,0	8,0	0,0	2,3
2034 +	5,0	45,2	12,6	18,0	0,0	4,2	0,0	15,2

Gremien

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 (Sprecher der Geschäftsführung)
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Carmen Reschke
Kauffrau

Aufsichtsrat

Robin van Berkel (Vorsitzender)
Swiss Life AG

Holger Georg Matheis (stellv. Vorsitzender)
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Jan Bettink
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Christian Schmid
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger
Keunecke, Stoehr & Partner
Sickingenstraße 70
10553 Berlin



SwissLife
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben
finanziell selbstbestimmt zu gestalten.*

*Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH*

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

*kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.livingandworking.de*