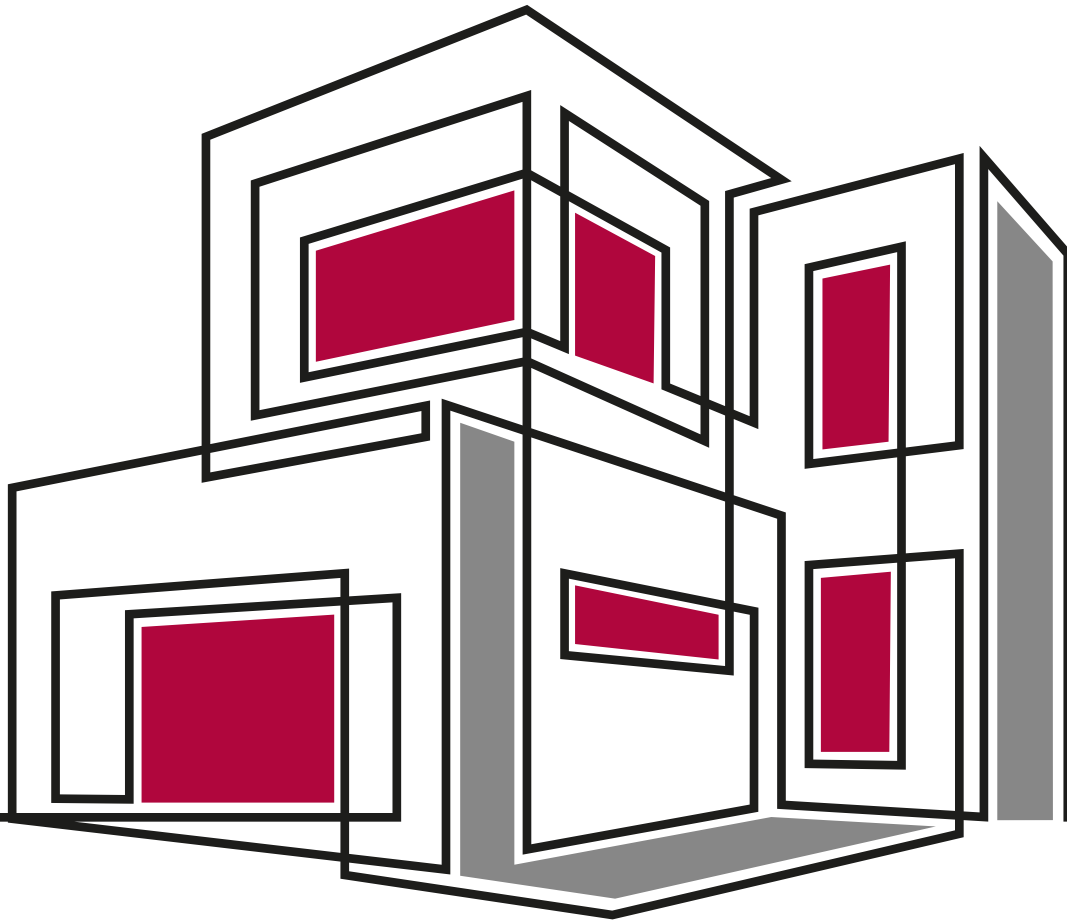




SwissLife  
Asset Managers



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

*zum 31. Dezember 2022*

*Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

# Inhaltsverzeichnis

<b>An unsere Anleger</b>	<b>4</b>
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2022	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
<b>Halbjahresbericht</b>	<b>6</b>
Tätigkeitsbericht	6
Anlagegeschäfte	7
Wertentwicklung	7
Hauptanlagerisiken	7
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	15
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2022	16
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022	
Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	24
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2022	30
I. Käufe	30
II. Verkäufe	30
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022	
Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022	
Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
Vermietungsinformationen	34
Restlaufzeit der Mietverträge	35

<b>Anhang</b>	<b>36</b>
Angaben nach Derivateverordnung	36
Anteilwert und Anteilumlauf	36
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	36
Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	38
Kapitalverwaltungsgesellschaft	38
Geschäftsführung	38
Aufsichtsrat	38
Verwahrstelle	38
Externe Bewerter für Immobilien	39

# *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 2022/2023 (1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022) 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 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 gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) und als solche auftreten.

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2022

Fondsvermögen (netto)	1.103.895.752,34 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.105.421.625,22 EUR
- davon direkt gehalten	731.029.125,35 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	374.392.499,87 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	40
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	91,7 %
Fremdkapitalquote <sup>1</sup>	16,8 %

### Veränderungen im Berichtszeitraum

#### *An- und Verkäufe*

Ankäufe	3
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	12.761.900,50 EUR

#### *Ausschüttung*

Endausschüttung am	28.11.2022
Endausschüttung je Anteil	0,11 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	1,0 %
Rücknahmepreis	10,77 EUR
Ausgabepreis	11,31 EUR

<sup>1</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.

# Halbjahresbericht

## Tätigkeitsbericht

### Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022 des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftshalbjahr bis 31. Dezember 2022 drei Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 49 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet. Alle drei Immobilien sind auch bis zum Berichtsstichtag auf den Fonds übergegangen.

Über den Berichtszeitraum gesehen nahm die Transaktionsdichte gegenüber dem vorherigen Geschäftshalbjahr leicht ab. Analog dazu ist vor dem Hintergrund der einsetzenden Marktveränderung aus Inflations- und Zinsanstieg ein Rückgang des Transaktionsvolumens in den für den Fonds relevanten Anlagesegmenten zu beobachten. Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 31.12.2022 45 Immobilien in sieben Ländern erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 40 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind.

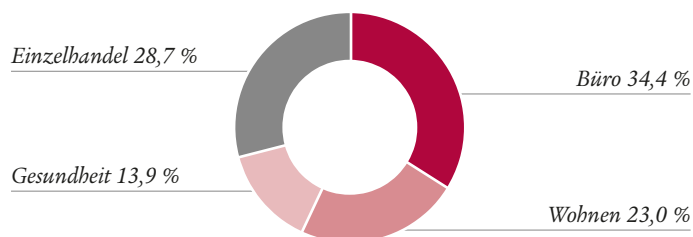
### Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr lag der Fokus weiter auf der Stärkung der „Living-Quote“ (Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gesundheit“). Mit den Ankäufen der Gesundheitsimmobilien in Timmel und Zetel wurde die Quote der Investments in diesen Sektor strategiegemäß angehoben. In den neu gebauten Immobilien wird ein hochwertiges und flexibles Angebot im Segment „Betreutes Wohnen und Tagespflege“ zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus investierte der Fonds in eine modernisierte Büroimmobilie in der niederländischen Groß- und Universitätsstadt Utrecht. Das Gebäude zeichnet sich durch ein modernes Bürokonzept aus und überzeugt durch Vorteile wie eine gemeinsame Dachterrasse, einen hochwertigen Empfangsbereich sowie buchbare Bewirtung. Dieser Ankauf stärkt die europäische Ausrichtung des Fonds und dessen Länder-Diversifikation. Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurde mit dem Erwerb von Projektentwicklungen über sog. „Forward Deals“ der Anteil an „jungem“ Bestand

sowie der Anteil der Gesundheitsimmobilien im Portfolio perspektivisch weiter erhöht.

Zum Ende des Geschäftshalbjahres 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 2022 nach Nutzungsarten und Regionen weiter diversifiziert werden und weist zum Halbjahresende folgende Struktur auf:



### Anlageziele und Anlagepolitik

Auch die letzten Ankäufe erfolgten weiterhin auf Basis der vier segmentbezogenen Allokationsstrategien des Fonds. Eine Anpassung der einzelnen Strategien ist 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. Zudem werden ökologische und soziale Merkmale sowie Governance Aspekte (Nachhaltigkeitsmerkmale) in Entscheidungen sowohl im Ankauf als auch während der Bewirtschaftung der Immobilien einbezogen und die „Principal Adverse Impacts“ (PAI) berücksichtigt.

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 Asset-Klasse „Logistik“ ein, deren Bedeutung für den Handel durch den weiter wachsenden Anteil des Onlinehandels am Gesamtbranchenumsatz weiter zunimmt. Durch

die Nutzung des gesamten Swiss Life Asset Managers-Netzwerkes sind dabei nicht nur Investments in den Top-Städten Deutschlands oder Europas möglich, sondern auch in B- und C-Städten und prosperierenden Regionen.

Die segmentbezogenen Allokationsstrategien, hier insbesondere die „Living“-Strategie sowie die Ausrichtung der Einzelhandelsstrategie auf Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel und umsatzstarke Einzelhandelsstandorte, haben dazu beigetragen, die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die wirtschaftlichen Ergebnisse des Fonds relativ gering zu halten. Die Ausweitung der „Working-Quote“ auf die Asset-Klasse „Logistik“ unterstützt unseren Ansatz, im Portfolio die Immobilienbedarfe der Zukunft abzubilden. Zukäufe in dieser neuen Asset-Klasse sollen im Jahr 2023 oder später erfolgen.

Dank der diversifizierten Anlagestrategie konnte der Fonds auch unter dem Eindruck von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg ein attraktives Performance- und Ausschüttungsergebnis für die Anleger erreichen. Signifikante Einbußen bei den Mieterträgen wurden ansonsten vermieden, und die Immobilienwerte sind im Berichtszeitraum auf Portfolioebene gestiegen, was im Wesentlichen auf indexbedingte Mietsteigerungen zurückzuführen ist.

Im Berichtszeitraum wurden die Anteilscheinausgabe wie auch -Rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

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. Zudem berücksichtigt das Sondervermögen seit dem 10. Juni 2022 die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt (PAI) und ist somit geeignet für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen gemäß der aktuellen Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 Art. 2 Nr. 7c (MiFID II-Verordnung).

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

*direkt gehaltene Immobilien:*

---

**Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.12.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 20,2 Mio. EUR;

---

**Zetel, Bohlenberger Straße 24:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.12.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,1 Mio. EUR;

---

**Utrecht, Euclideslaan 251-265:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 04.08.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 18,7 Mio. EUR.

---

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

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 1.103.895.752,34 EUR (Beginn Gj. 1.090.510.920,66 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 102.405.880 Stück (Beginn Gj. 101.229.187 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,77 EUR ist im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres unverändert geblieben. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 1,0 % erzielt.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

## Hauptanlagerisiken

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen werden folgende wesentlichen Risiken überwacht:

### Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar

können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragsituation 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. 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 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 gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

#### **Marktpreisrisiken**

Änderungen des 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.

#### **Leverage-Risiko**

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

#### **Währungsrisiken**

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

#### **Operationale Risiken**

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss



Life KVG mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses berücksichtigt. Um Nachhaltigkeitsrisiken zu steuern, werden Nachhaltigkeitsfaktoren in den Risikomanagementprozess integriert, der den gesamten Investitions- und Verwaltungsprozess begleitet. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht man Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnten. Dabei unterscheidet man zwischen physischen und transitorischen Risiken des Klimawandels. Physische Risiken sind extreme Wetterbedingungen (Hitze- und Kältewellen, Stürme, Überschwemmungen, Dürren und Meeresspiegelanstieg), denen ein Objekt durch seinen Standort ausgesetzt wird, während transitorische Risiken aufgrund des Übergangs zu einer CO<sub>2</sub>-armen Weltwirtschaft z. B. durch erhöhte Energiekosten für energieintensive Nutzungen oder Einführung einer CO<sub>2</sub>-Steuer entstehen. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den folgenden Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationales Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann

Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

### **Folgen von COVID-19 und des Ukraine-Kriegs**

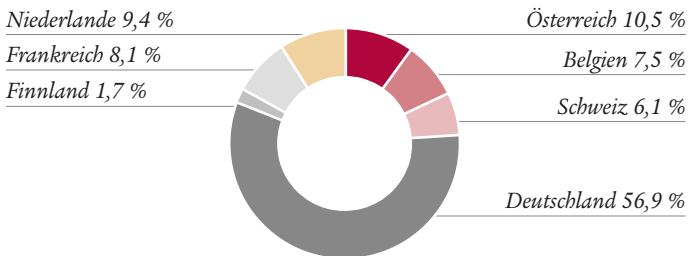
Zeichnete sich zu Beginn des Jahres 2022 eine Abflachung der Omikron-Welle ab, die überall in Europa Hoffnungen auf eine weitere Erholung der Wirtschaft weckte, trübt der Ausbruch des Krieges in der Ukraine seit Februar 2022 die Aussichten. Es ist eine schlechtere Wachstums- und Inflationssituation für 2022 ersichtlich, die durch die Unterbrechung der Versorgung mit Gaslieferungen aus Russland und Lieferengpässe ein erhebliches Konjunkturrisiko darstellt, da durch die Preissteigerungen mit einem Nachfragerückgang seitens der Verbraucher zu rechnen ist. Anders als zu Beginn der Pandemie, steht die Europäische Zentralbank unter Druck, der weiter zunehmenden Inflationsgefahr zu begegnen, da sich die Inflationserwartungen, mindestens kurzfristig, verschlechtert haben. So liegt die „Break-even-Inflationsrate“ für Deutschland und Frankreich mittlerweile über der EZB-kritischen Schwelle von 2 % (9,2 % EU-weit: Dezember 2022). Aufgrund der höheren Inflation und des zu verzeichnenden Zinsanstieges ist festzustellen, dass aufgrund des Zinsanstieges vermehrt andere Anlageklassen interessant werden. Kurzfristig werden keine direkten Auswirkungen auf die Immobilien/Immobilienpreise erwartet. Indirekte Auswirkungen durch die Veränderung des makroökonomischen Umfelds (höhere Inflation, geringeres Wirtschaftswachstum) und durch betroffene Mieter sind nicht auszuschließen. Die Immobilienmärkte reagieren in den meisten europäischen Märkten zeitverzögert, weshalb es für eine detaillierte Aussage noch zu früh ist und die Märkte weiterhin intensiv beobachtet werden. Ein wichtiger Aspekt ist auch, wie die Zentralbanken auf die nun nochmals erhöhte Inflation reagieren werden. Im wahrscheinlichsten Szenario werden die Realzinsen in den nächsten Monaten weiterhin angehoben werden, sodass die Investorennachfrage nach Immobilien entsprechend in geringem Maße nachlässt.

## Portfoliostruktur

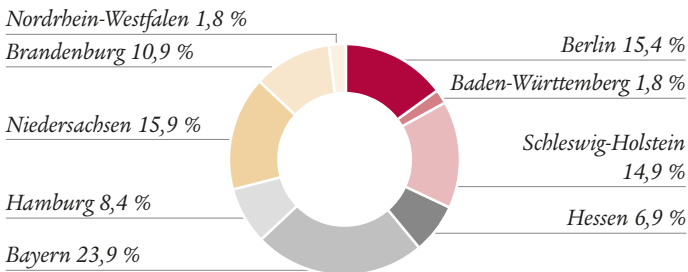
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 40 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

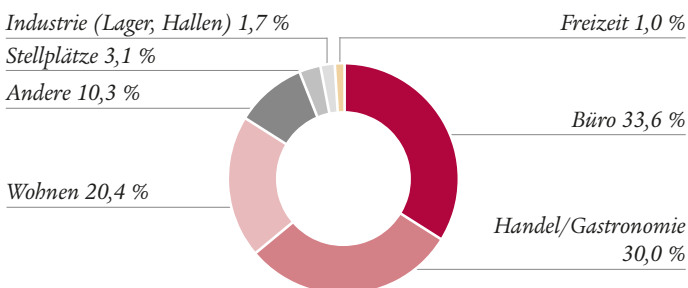
Länderallokation



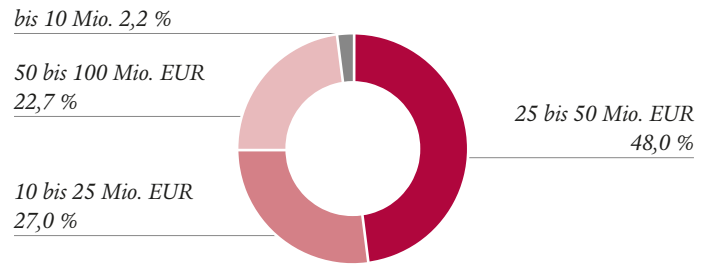
Regionalallokation



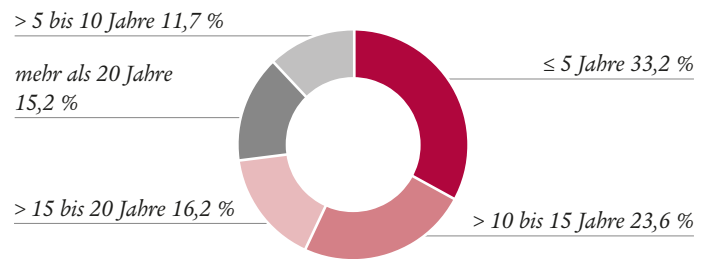
### Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



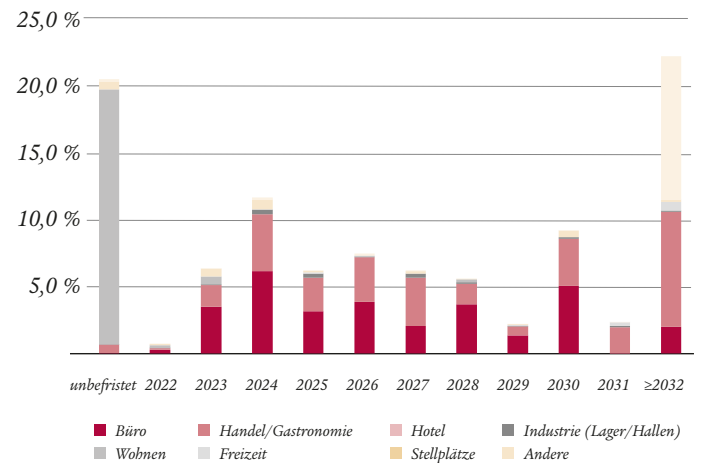
### Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



### Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



## Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

### Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die beherrschenden Themen der europäischen Wirtschaft war auch im zweiten Halbjahr 2022 die sich verschlechternde Situation bei der Erdgasversorgung, der damit verbundene Anstieg der Strom- und Erdgaspreise sowie die Verlangsamung des globalen Wachstums. Zunehmende Rezessionsängste und die sinkende Kaufkraft der privaten Haushalte spiegeln sich in Rückgängen der Unternehmens- und Verbraucherstimmung wider. So ging der Einkaufsmanagerindex (EMI) der Industrie in der Eurozone während der Berichtsperiode von 49,8 Punkten auf 47,8 Punkte zurück. Ein Tiefstwert wurde mit 46,4 Punkten im Oktober verzeichnet. Insgesamt lag der Index während der gesamten Berichtsperiode unter der Wachstumsschwelle von 50 Punkten.<sup>2</sup> Auch das von der Gesellschaft für Konsumforschung GfK ermittelte Verbrauchervertrauen in Deutschland erreichte während der Berichtsperiode einen Tiefstand, konnte sich aber ab November wieder leicht erholen. Trotz der leichten Verbesserung befand sich das Konsumklima zum Ende der Berichtsperiode weiterhin auf einem Tiefpunkt.<sup>3</sup> Die tatsächlichen Konjunkturdaten der Eurozone hielten sich jedoch besser, als die Umfragedaten vermuten ließen. So wuchs die Wirtschaft der Eurozone im dritten Quartal 2022 um 0,3 %. Eine positive Überraschung kam aus Deutschland (+0,4 % zu Q2 2022),<sup>4</sup> dessen robuste Wirtschaftsleistung vor allem von den privaten Konsumausgaben getragen wurde.<sup>5</sup> Frankreich, Belgien, Österreich und die Schweiz konnten ihre Wirtschaftsleistung in 3. Quartal 2022 leicht ausweiten (je + 0,2 % zu Q2 2022), ebenso Italien (+0,5 %), wohingegen die niederländische (-0,2 %) und finnische (-0,3 %) Wirtschaft leicht schrumpften.<sup>6</sup> Im 4. Quartal 2022 legte die Wirtschaftsleistung in der Eurozone ersten Schätzungen zufolge um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal zu. Zahlreiche Länder sahen einen leichten Rückgang des

BIP, z. B. Deutschland und Finnland mit je -0,2 %, Italien (-0,1 %) oder Österreich (-0,7 %), während Frankreich und Belgien (je +0,1 %) und die Niederlande (+0,6 %) im positiven Bereich lagen.<sup>7</sup> Auf das Gesamtjahr 2022 gerechnet, unterstreichen bisherige Kalkulationen differenzierte Entwicklungen in den einzelnen Ländern: In Deutschland und Finnland legte die Wirtschaft moderat um je 1,9 % gegenüber 2021 zu, in Frankreich um 2,6 %. Ein stärkeres BIP-Wachstum verzeichneten Belgien (3,1 %), Dänemark (3,4 %) und Italien (3,9 %), während sich die Niederlande (4,5 %) und Österreich (4,8 %) an die Spitze der betrachteten westeuropäischen Länder setzten.<sup>8</sup> Für 2023 rechnet Swiss Life Economic Research mit einem BIP-Wachstum in der Eurozone von 0,6 %. Für Deutschland und Frankreich werden Wachstumsraten von 0,3 % bzw. 0,5 % erwartet.<sup>9</sup> Während der Berichtsperiode stieg die Inflation in der Eurozone weiter an, was vor allem auf die höheren Energiepreise zurückzuführen war. Im Dezember 2022 lag die annualisierte Inflation in der Eurozone bei 9,2 %, zu 8,9 % im Juli 2022. Im Oktober 2022 erreichte die Inflation in der Eurozone mit 10,6 % einen Höchstwert. Seitdem schwächte sie sich langsam ab, was wiederum insbesondere auf rückläufige Energiepreise zurückzuführen war. In Deutschland erreichte die Inflation im Dezember 2022 9,6 % zu 8,5 % im Juli. Auch in Belgien (10,2 %, -20 BP zu Juli 2022) war die Teuerungsrate im Dezember höher als im Durchschnitt der Eurozone, ebenso in den Niederlanden (11,0 %, -50 BP) und Österreich (10,5 %, +110 BP). In Finnland wurde im Dezember eine Inflationsrate von 8,8 % (+80 BP) erreicht. Besonders niedrig lag die Rate zum Jahresende in der Schweiz (2,7 %, -60 BP).<sup>10</sup> Für 2023 rechnet Swiss Life Economic Research mit einem Rückgang der Inflation auf 6,2 % in der Eurozone. In Deutschland dürften die Verbraucherpreise um 6,0 %, in Frankreich um 4,8 % zulegen.<sup>11</sup> Die Zentralbanken reagierten auf die sich verfestigenden höheren Inflationszahlen, die sich deutlich vom Zielwert von 2,0 % entfernt haben. So begann im Juli eine Reihe von Leitzinserhöhungen, sodass der Zinssatz für die Einlagefazilität zum Ende der Berichtsperiode bei 2,50 % lag,

<sup>2</sup> Statista, EMI, Januar 2023

<sup>3</sup> Statista, GfK Deutschland, Januar 2023, GfK, 21.12.2022; GfK 16.12.2022

<sup>4</sup> Eurostat Pressemitteilung Nr. 136 2022 – 7.12.2022

<sup>5</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 457 2022 – 28.10.2022

<sup>6</sup> Eurostat Pressemitteilung Nr. 136 2022 – 7.12.2022

<sup>7</sup> Eurostat Pressemitteilung Nr. 20 2023 – 14.02.2023

<sup>8</sup> Macrobond (Stand 20. Februar 2023)

<sup>9</sup> Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Februar 2023

<sup>10</sup> Eurostat, Pressemitteilung 10 2023 – 18.01.2023

<sup>11</sup> Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Februar 2023

zu -0,50 % zu Beginn der Berichtsperiode.<sup>12</sup> Die Zinswende führte dazu, dass die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen anstiegen. Zum Ende der Berichtsperiode rentierten deutsche zehnjährige Staatsanleihen bei 2,56 % und damit 136 Basispunkte höher als zu Beginn der Berichtsperiode. Die Renditen österreichischer Staatsanleihen legten um 139 BP auf 3,2 % zu, die Werte niederländischer, belgischer, französischer und finnischer Staatsanleihen bewegten sich im Halbjahresverlauf im Renditekorrridor dieser beiden Staatsanleihen. Schweizer Staatsanleihen rentierten Ende Dezember bei 1,56 % (+57 BP).<sup>13</sup>

### Immobilienmärkte Europa

Die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen und politische Unsicherheit bremsen den europäischen Immobilieninvestmentmarkt 2022 aus, der besonders in der zweiten Jahreshälfte an Dynamik verlor.<sup>14</sup> Mit 115 Mrd. EUR lag das Transaktionsvolumen im 2. Halbjahr 2022 rund 51 % unter dem Vorjahreswert, wobei zu konstatieren ist, dass der europäische Immobilienmarkt im Vorjahr ein Rekordergebnis im 4. Quartal erzielt hatte, das in erster Linie auf die Übernahme der Deutschen Wohnen in Deutschland zurückzuführen war. Rein technisch verlor Deutschland damit rund 71 % des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr, gehörte jedoch mit 22 Mrd. EUR weiterhin zu den größten Immobilienanlagemärkten Europas. Auf Frankreich (rd. 18 Mrd. EUR, -10 %) entfiel in der Berichtsperiode ein Anteil von rund 16 %. Die Niederlande halbierten ihr Volumen auf 7 Mrd. EUR. Belgien konnte aufgrund der Mehrheitsanteilübernahme von Befimmo durch Brookfield im Wert von 2,7 Mrd. EUR das allokierte Kapital mehr als verdoppeln (+142 % auf 5 Mrd. EUR).<sup>15</sup> Differenziert nach Nutzungsarten wurde am meisten Kapital in Büros angelegt (rd. 43 Mrd. EUR, -39 %), gefolgt von Wohnen (rd. 24 Mrd. EUR, -67 %). Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien korrigierte um 35 % auf 16 Mrd. EUR. Gesundheitsimmobilien konnten rund 3 Mrd. EUR (-37 %) an Kapital einsammeln.<sup>16</sup> Der starke Rückgang

im Wohnsektor ist auf das außerordentlich hohe Ergebnis aus dem 2. Halbjahr 2021 zurückzuführen.<sup>17</sup> Aufgrund der gestiegenen Zinsen und der allgemeinen Unsicherheit setzte im zweiten Halbjahr 2022 die bereits im 2. Quartal 2022 teilweise begonnene marktweite Preisadjustierung ein. Im Bürosektor zeigte sich der französische Markt mit rund 10 Mrd. EUR und einem Abschlag des Transaktionsvolumens von 9 % (zu H2 2021) im Vergleich relativ robust. In Deutschland ging das investierte Kapital um 55 % auf 7,5 Mrd. EUR zurück. Ähnlich hoch (-45 %) fiel der Rückgang in den Niederlanden aus (auf 2,4 Mrd. EUR). Belgiens Büroinvestmentmarkt konnte sich aufgrund der erwähnten Befimmo-Übernahme mehr als verdoppeln (auf rund 4 Mrd. EUR). Österreich (rd. 600 Mio. EUR, -13 %) und Finnland (rd. 400 Mio. EUR, -73 %) blieben Nischenmärkte.<sup>18</sup> Im **Bürosektor** stiegen die Spitzenrenditen in Europas Kernmärkten zwischen Q2 2022 und Q4 2022 um rund 61 Basispunkte auf 4,3 %. In Amsterdam (Q4 2022: 3,6 %) und Helsinki (4,0 %) legte die Spitzenrendite für Büros in diesem Zeitraum jeweils um 75 Basispunkte zu. In Brüssel wurde eine Zunahme um 65 Basispunkte auf 4,0 % verzeichnet. Auch in Utrecht stieg die Spitzenrendite um 65 Basispunkte auf 4,55 %. Geringer fiel der Aufschlag in Paris aus (+50 BP auf 3,25 %).<sup>19</sup> In Deutschland kletterte die Spitzenrendite in den Top 7 über die Marke von 3 % auf im Schnitt 3,30 % (+60 BP zu Q2 2022).<sup>20</sup> Da gewerbliche Mieten größtenteils inflationsindexiert sind, wirkten sich die steigenden Verbraucherpreise positiv auf die Spitzenmieten im Bürosektor aus. So verteuerte sich die durchschnittliche Spitzenmiete für Büroflächen in Europas Kernmärkten zwischen dem 2. und 4. Quartal 2022 um 3,8 %.<sup>21</sup> Amsterdam verzeichnete bspw. ein Wachstum um 5,3 % auf 500 EUR/m<sup>2</sup>/p. a., Brüssel um 4,8 % auf 330 EUR/m<sup>2</sup>/p. a. und Paris um 2,2 % auf 940 EUR/m<sup>2</sup>/p. a.<sup>22</sup> In Deutschlands Top 7 legte die Spitzenmiete im Schnitt um rund 8 % auf 454 EUR/m<sup>2</sup>/p. a. zu.<sup>23</sup> Insgesamt fragte der Mietermarkt in erster Linie erstklassige und zentrale Büroimmobilien nach, die aktuellen Nachhaltigkeitskriterien entsprechen.

12 Europäische Zentralbank

13 Macrobond

14 RCA

15 RCA

16 RCA

17 RCA

18 RCA

19 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2022, Q4 2022

20 JLL, Büro-Spitzenrendite, Top 7, Januar 2023

21 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2022, Q4 2022

22 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2022, Q4 2022

23 JLL, Spitzenmieten Top 7, Q2 2022, Q4 2022

Dem **Einzelhandelsmarkt** setzten während der Berichtsperiode die steigende Inflation und die rückläufige Konsumstimmung zu. Innerhalb des Sektors werten Anleger insbesondere lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte weiterhin als Stabilitätsanker,<sup>24</sup> was sich beispielhaft am deutschen Markt zeigte, wo das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren 2022 mit 4,5 Mrd. EUR (-23 % zu 2021), wie schon während der Pandemie, die dominierende Anlagegruppe war und auf einen Anteil von 48 % innerhalb des Sektors kam.<sup>25</sup> Die Spitzenrenditen im Einzelhandel korrigierten jedoch über alle Segmente hinweg, wobei es zu stärkeren Anpassungen in den Segmenten kam, welche in der Vergangenheit besonders komprimiert hatten. So legten die Spitzenrenditen von Fachmarktzentren in Deutschland im 2. Halbjahr 2022 um 70 Basispunkte auf 4,5 % zu, die von Shopping-Centern lediglich um 50 Basispunkte auf 5,0 %.<sup>26</sup> Innerstädtische Geschäftshäuser korrigierten während der Berichtsperiode im Schnitt der europäischen Hauptmärkte um rund 34 Basispunkte auf 4,5 %.<sup>27</sup> Da der Einzelhandel zwar nominal von der Inflation profitierte und den nominalen Umsatz ausweitete, letztlich die realen Verkaufserlöse jedoch leicht rückläufig waren,<sup>28</sup> war das Potenzial für Mietpreissteigerungen nicht gegeben. Innerhalb der Berichtsperiode legten die Mieten für innerstädtische Geschäftshäuser in Europas Kernmärkten um durchschnittlich 1,2 % zu.<sup>29</sup>

Der europäische **Wohninvestmentmarkt** wurde in erster Linie durch Transaktionen in Großbritannien und Deutschland bestimmt.<sup>30</sup> Anleger platzierten rund 6 Mrd. EUR am deutschen Wohnungsmarkt, wovon 45 % in die Top 7 flossen. Aufgrund der nachlassenden Bautätigkeit sank der Anteil von Forward Deals auf 33,9 % (zu 38,2 % in H1 2022).<sup>31</sup> Die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser in

den deutschen Top 6 legte innerhalb von sechs Monaten um 70 Basispunkte auf 2,9 % zu.<sup>32</sup> Die zuletzt für den europäischen Wohnungsmarkt vorliegenden Daten aus dem 3. Quartal zeigen einen Renditeanstieg von 20 Basispunkten zwischen dem 1. und 3. Quartal auf im Schnitt 3,2 % und eine erwartete weitere Zunahme der Renditen von 10 Basispunkten im 4. Quartal 2022.<sup>33</sup> Fundamental gesehen, zeigt sich der Wohnungsmarkt robust – in den Metropolregionen und deren Umland herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang, wie sich exemplarisch am Beispiel Deutschlands zeigt. Steigende Finanzierungs- und Baukosten und höhere Anforderungen führten dazu, dass die Bundesregierung ihr Ziel kassierte, 400.000 neuen Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 zu bauen.<sup>34</sup> Die steigende Einwohnerzahl – 2022 nahm die deutsche Bevölkerung, getrieben durch Nettozuwanderung, u. a. durch Geflüchtete aus der Ukraine, um 1,1 Millionen zu<sup>35</sup> – verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum und treibt die Mieten in den Top 8 im 2. Halbjahr 2022 im Schnitt um 6,3 % an.<sup>36</sup> Auch in den Niederlanden, wo ebenfalls ein struktureller Wohnraummangel herrscht,<sup>37</sup> legten die Mieten 2022 – trotz Regulierung – im Schnitt um 3,0 % zu,<sup>38</sup> bei einem gleichzeitigen Anstieg der Bevölkerung um rund 220.000 Einwohner.<sup>39</sup>

Auch der europäische **Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien** korrigierte im 2. Halbjahr 2022, sowohl bzgl. der Höhe des investierten Kapitals (-37 %)<sup>40</sup> als auch bei den Preisen. Der Anteil heimischer Anleger blieb mit rund 43 % hingegen stabil. Großbritannien und Deutschland waren 2022 Europas liquideste Märkte für Gesundheitsimmobilien.<sup>41</sup> In Deutschland wurden im 2. Halbjahr 2022 rund 1,1 Mrd. EUR umgesetzt, während die Spitzenrendite von Pflegeheimen in diesem Zeitraum

24 JLL, *Deutscher Investmentmarkt*, 09.01.2023

25 CBRE, *Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland*, 10.01.2023

26 Savills, *Investmentmarkt Robdaten Q4 2022 und Q2 2022*

27 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2022, Q4 2022

28 Eurostat, Dezember 2022

29 JLL Europe Key Market Indicators Q2 2022, Q4 2022

30 RCA

31 BNP Paribas Real Estate *Wohnimmobilien Investmentmarkt Deutschland Q4 2022 und Q2 2022*

32 Savills, *Investmentmarkt Robdaten Q4 2022 und Q2 2022 Top 6*

33 Catella *European Residential Market Overview Q3 2022 – Pressebericht*

34 *Süddeutsche*, 23.01.2023

35 *Süddeutsche*, 19.01.2023

36 *Handelsblatt*, 27.01.2023 bzgl. acht Großstädte

37 CBRE, *Market Outlook Netherlands 2023, Residential*

38 CBS Statistics Netherlands

39 CBS Statistics Netherlands, *Bevölkerungswachstum, Daten bis Ende November 2022*

40 RCA

41 RCA



von 3,9 % auf 4,4 % anzog.<sup>42</sup> Die zuletzt für den belgischen Markt verfügbaren Daten aus dem 3. Quartal zeugen von einem Renditeanstieg von 15 Basispunkten seit Juli 2022 auf 4,25 %.<sup>43</sup> Insgesamt achteten Anleger auf Objekt- und Betreiberqualität und investierten 2022 etwas weniger als zwei Drittel des Kapitals in Pflegeheime und rund ein Drittel in das Segment betreutes Wohnen.<sup>44</sup>

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

### Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % <sup>45</sup>
EUR-Kredite (Inland)	136.038.996,14 EUR	12,3
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	0,9
CHF	40.658.670,46 EUR	3,7
Gesamt	186.153.666,57 EUR	16,8

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (144,0 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 144,0 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)	3,6 %	0,0 %	31,3 %	36,5 %	1,7 %	73,1 %
EUR-Kredite (Ausland)	5,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,1 %
CHF	21,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	21,8 %
Gesamt	30,5 %	0,0 %	31,3 %	36,5 %	1,7 %	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>46</sup>
CHF	3.140,1	11,1

### Risikoprofil

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

<sup>42</sup> CBRE Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Deutschland Q2 2022 und Q4 2022

<sup>43</sup> JLL European Healthcare Real Estate Interface, August 2022 und November 2022

<sup>44</sup> RCA

<sup>45</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.

<sup>46</sup> in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.  
Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des  
Berichts.

## Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		210.725.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		462.174.125,35		
(davon in Fremdwährung	67.281.256,35)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		11.100.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		47.030.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			731.029.125,35	66,22
(insgesamt in Fremdwährung	67.281.256,35)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		228.841.804,52		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		41.362.523,69		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			270.204.328,21	24,48
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		107.216.273,00		
(davon in Fremdwährung	3.333.933,54)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			107.216.273,00	9,71
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.281.631,83		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		748.508,85		
(davon in Fremdwährung	0,00)			



## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		43.065.106,58		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		36.077.476,97		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.987.629,61		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere		40.731.447,57		
(davon in Fremdwährung)	-548.551,67			
Zwischensumme			162.632.163,40	14,73
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>1.271.081.889,96</b>	<b>115,15</b>
<b>B. Schulden</b>				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-143.972.666,60		
(davon in Fremdwährung)	-40.658.670,46			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.520.339,41		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-8.208.377,59		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen		-1.432.397,55		
(davon in Fremdwährung)	-29.415,68			
Zwischensumme			-155.133.781,15	-14,05
II. Rückstellungen			-12.052.356,47	-1,09
(davon in Fremdwährung)	-822.828,09			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-167.186.137,62</b>	<b>-15,15</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>1.103.895.752,34</b>	<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)			102.405.880	
Anteilwert (EUR)			10,77	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR			0,9838	

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks<sup>47</sup></i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>48</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>49</sup></i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>50</sup></i>
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	G (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	47.494	71.566/ 522	B/BM/G/K/L/L / PA/R/ RO/RT/SP/SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11-15	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 66,2 %; Ha 33,8 %	-	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	10.106/ 0	BM/L/LA/PA/R/ RO/SZ

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

48 G = Geschäftsgrundstück; 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)

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

50 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

51 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<sup>51</sup></i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Robertag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
4,7	0,3	60,4	67.854 (66.755 TCHF)/ 66.708 (65.628 TCHF) [67.281 66.191 TCHF]	0 (0 TCHF)	3.677 (3.618 TCHF)/ 3.579 (3.521 TCHF) [3.628 (3.570 TCHF)]	38/ 38 [38]	1.086 (1.169 TCHF)/ 1,8	183 (198 TCHF) / 903 (971 TCHF)	55 (59 TCHF)	848 (913 TCHF)	93
0,0	4,7	0,0	14.600/ 14.910 [14.755]	298	616/ 616 [616]	68/ 78 [73]	881/ 10,3	625/ 256	44	647	88
6,0	0,0	0,0	12.900/ 12.000 [12.450]	214	426/ 426 [426]	55/ 55 [55]	1.214/ 12,1	668/ 546	61	576	57
0,2	0,0	0,0	8.700/ 8.710 [8.705]	200	394/ 394 [394]	61/ 61 [61]	571/ 9,0	462/ 109	28	285	60
3,0	39,9	0,0	43.600/ 45.810 [44.705]	618	2.249/ 2.108 [2.178]	45/ 40 [42,5]	2.976/ 9,1	2.440/ 536	149	2.009	81

		<i>Lage des Grundstücks<sup>47</sup></i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>48</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>49</sup></i>	<i>Projekt-/Bestandentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>50</sup></i>
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008/ 2008	3.851	0/ 2.872	BM/L
DE	88400	Biberach, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha 61,6 %; W 26,5 %	-	13.04.22	2018	5.986	2.322/ 859	B/G/K/L/R
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23	EUR	G	Ha	-	04.06.22	2019/ 2019	21.853	5.312/ 0	B/BM/SZ
DE	60438	Frankfurt, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	9.172/ 0	B/BM/FW/G/K/L/ PA/R/ RO/SZ
DE	82256	Fürstenfeldbruck, Schöngeisinger Straße 38-40/ Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	6.976	7.607/ 0	B/BM/FW/L/LA/R/ RO/ RT/SP/SZ
DE	26629	Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20	EUR	G	A	-	30.12.22	2021/ 2021	7.742	0/ 4.391	BM/K/L/LA
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	0/ 3.144	B/BM/FW/G/L/R/ RO/SP
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht- Straße 5a	EUR	G	Ha	-	17.11.21	1972/ 2014	3.685	4.264/ 0	BM/G/L/LA/PA/R/ SP
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	4.337	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	7.937/ 0	B/BM/RO/SP
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007/ 2017	6.972	8.266/ 0	AU/B/BM/DO/G/ K/L/LA/ PA/R/RO/ SP/SZ
DE	21629	Neu-Wulmstorf, Erich- Kästner-Straße 2	EUR	0	W	-	01.01.20	2019	5.653	0/ 11.160	B/BM/G/RO/SZ
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995/ 2016	24.626	13.547/ 0	B/BM/FW/K/L/ LA/R/RO/ SP

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes<sup>51</sup></i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Robortrag 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>
15,7	0,0	0,0	16.500/ 16.600 [16.550]	381	800/ 800 [800]	46/ 46 [46]	1.574/ 10,0	1.036/ 538	79	1.062	81
10,1	15,0	0,0	11.300/ 10.900 [11.100]	178	454/ 452 [453]	66/ 66 [66]	820/ 7,5	642/ 178	41	759	111
10,1	0,0	0,0	18.210/ 18.320 [18.265]	396	799/ 790 [794]	47/ 47 [47]	1.586/ 8,8	1.296/ 290	79	1.493	113
5,2	0,3	29,9	42.600/ 44.570 [43.585]	794	1.719/ 1.634 [1.676]	61/ 61 [61]	3.406/ 7,8	2.772/ 634	170	2.923	103
2,5	0,2	0,0	22.400/ 23.600 [23.000]	661	1.369/ 1.359 [1.364]	37/ 47 [42]	1.653/ 8,1	844/ 809	83	813	59
29,6	0,0	50,0	20.183	0	981	59	1.582/ 7,8	1.198/ 384	13	1.569	119
0,0	0,0	60,2	16.400/ 16.190 [16.295]	175	634/ 624 [629]	80/ 80 [80]	1.077/ 7,1	769/ 309	54	1.005	112
10,0	0,0	28,9	19.880/ 20.400 [20.140]	444	964/ 964 [964]	42/ 42 [42]	1.557/ 8,0	966/ 591	78	1.376	106
0,0	0,1	19,1	16.500/ 16.280 [16.390]	418	681/ 588 [635]	51/ 51 [51]	1.163/ 7,5	796/ 367	58	1.008	104
7,9	0,0	49,5	37.560/ 35.800 [36.680]	1.040	2.291/ 2.210 [2.251]	40/ 40 [40]	2.606/ 7,2	1.435/ 1.171	130	1.279	59
8,3	0,0	0,0	10.500/ 10.270 [10.385]	298	580/ 580 [580]	30/ 30 [30]	592/ 6,1	420/ 172	30	518	105
2,8	32,6	27,9	31.100/ 35.300 [33.200]	615	1.757/ 1.729 [1.743]	55/ 50 [52,5]	1.653/ 5,3	1.232/ 420	83	690	50
0,9	8,7	0,0	43.700/ 44.110 [43.905]	710	1.653/ 1.649 [1.651]	67/ 77 [72]	2.903/ 6,9	2.296/ 608	145	2.029	84
6,3	1,9	0,0	44.510/ 42.200 [43.355]	1.101	2.225/ 2.221 [2.223]	43/ 38 [40,5]	3.321/ 8,3	2.745/ 576	166	2.159	78

		<i>Lage des Grundstücks<sup>47</sup></i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>48</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>49</sup></i>	<i>Projekt-/Bestandentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>50</sup></i>
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GB	-	ja	16.10.17	1988	9.024	15.235/ 7.329	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 30-38	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	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	G	Ha	-	01.07.20	2001	7.013	10.347/ 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/ 1.769	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	2.848	5.730/ 0	AU/B/BM/FA/FW/ G/K/L/ PA/R/SP

#### Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>52</sup>

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes<sup>51</sup></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>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,0	0,0	0,0	43.060/ 51.000 [47.030]	1.037	2.828/ 2.994 [2.911]	36/ 36 [36]	3.222/ 6,7	1.842/ 1.380	161	1.530	57
13,5	0,0	0,0	11.200/ 11.740 [11.470]	316	656/ 627 [642]	39/ 39 [39]	977/ 9,0	775/ 203	49	789	97
0,2	18,9	23,7	25.300/ 25.570 [25.435]	397	949/ 956 [953]	68/ 78 [73]	1.943/ 8,1	1.313/ 630	97	1.548	96
0,1	7,0	28,2	25.590/ 25.400 [25.495]	448	921/ 921 [921]	77/ 77 [77]	2.311/ 9,6	1.688/ 624	115	1.808	94
5,7	7,2	0,0	44.260/ 45.830 [45.045]	920	1.947/ 1.946 [1.946]	43/ 53 [48]	3.738/ 8,5	2.987/ 751	187	2.798	90
0,1	46,1	30,9	30.650/ 30.840 [30.745]	389	1.304/ 1.204 [1.254]	68/ 78 [73]	1.867/ 7,3	1.444/ 422	94	1.360	87
29,1	0,0	49,6	10.080	0	490	60	797/ 7,9	605/ 192	7	791	119
14,2	0,0	36,3	9.460/ 9.800 [9.630]	190	425/ 425 [425]	54/ 55 [54,5]	717/ 9,0	492/ 225	36	317	53
0,0	100,0	46,2	6.240/ 5.700 [5.970]	1	333/ 333 [333]	55/ 55 [55]	593/ 9,1	402/ 191	30	262	53
7,7	8,9	0,0	19.100/ 19.300 [19.200]	368	1.134/ 1.138 [1.136]	45/ 45 [45]	1.907/ 10,2	1.519/ 388	79	1.828	115

731.029.125,35

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks <sup>53</sup>	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks <sup>54</sup>	Art der Nutzung <sup>55</sup>	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>56</sup>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00 %	nein	EUR	(E)	B 66,8 %; Ha 26,1 %	-	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//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, rue la Boetie 116	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	Ha 54,3 %; B 45,7 %	-	28.05.19	1800/ 2011	150	719/ 0	DO/K/L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	B	-	28.05.19	1960/ 2012	286	1.370/ 0	BM/DO/G/K/L/ PA/R

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

54 G = Geschäftsgrundstück; 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)

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

56 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

57 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 Nettosol- miete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes<sup>57</sup></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>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>
5,2	13,1	0,0	54.300/ 55.400 [54.850]	1.389	3.130/ 3.095 [3.113]	51/ 51 [51]	-	-	-	-	-
7,9	0,0	23,9	59.880/ 61.200 [60.540]	1.207	2.415/ 2.415 [2.415]	68/ 68 [68]	15/ 0,0	0/ 15	1	13	107
1,2	0,0	22,2	45.000/ 40.300 [42.650]	882	2.118/ 1.991 [2.054]	46/ 47 [46,5]	1.635/ 4,4	1.255/ 380	82	899	66
22,8	0,0	0,0	39.500/ 40.000 [39.750]	517	1.488/ 1.488 [1.488]	68/ 69 [68,5]	195/ 0,6	0/ 195	10	152	93
2,3	40,0	0,0	18.580/ 18.800 [18.690]	0	1.012/ 1.041 [1.027]	53/ 53 [53]	-	-	-	-	-
2,9	0,0	0,0	13.800/ 14.000 [13.900]	247	481/ 481 [481]	48/ 57 [52,5]	609/ 4,6	547/ 62	0	568	76
0,5	0,0	0,0	17.500/ 17.700 [17.600]	332	636/ 636 [636]	48/ 47 [47,5]	801/ 4,6	721/ 81	0	747	76

		<i>Lage des Grundstücks<sup>53</sup></i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>54</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>55</sup></i>	<i>Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>56</sup></i>
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	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	Ha 72,2 %; B 27,8 %	-	28.05.19	1800	203	1.057/ 0	BM/L
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	100,00 %	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	25.10.21	2020	0	1.070/ 0	B/BM/G/K/R/RO
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	50,00 %	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970/ 2019	2.405	845/ 23.900	B/BM/K/L/LA/SP

#### Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>58</sup>

#### Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig<sup>59</sup>

58 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).

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes<sup>57</sup></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>
3,3	0,0	0,0	30.200/ 28.800 [29.500]	487	974/ 974 [974]	58/ 57 [57,5]	1.185/ 4,6	1.071/ 115	0	1.105	76
1,6	0,0	0,0	17.700/ 18.100 [17.900]	336	672/ 668 [670]	48/ 52 [50]	743/ 4,6	668/ 75	0	692	76
3,8	0,0	0,0	10.260/ 10.200 [10.230]	209	812/ 410 [611]	58/ 58 [58]	141/ 1,5	0/ 141	7	124	105
1,2	0,2	26,5	138.030/ 137.100 [137.565]	2.947	5.901/ 5.916 [5.909]	67/ 64 [65,5]	67/ 0,1	0/ 67	3	53	94
										<b>443.175.000,00</b>	
										<b>374.392.499,87</b>	

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

### Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks<sup>60</sup></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	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19	56.171
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21	37.027
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18	33.972
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20	25.043
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	18.805
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	57.823
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	41.363

#### Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt<sup>62</sup>

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

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

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

<i>Gesellschaftskapital in TEUR<sup>61</sup></i>	<i>Gesellschaftendarlehen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR, in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
17.418	-	-	-	1.601/ 2,8	422/ 1.179	80	1.096	82
792	10.889	10.889	-	2.019/ 5,5	327/ 1.692	101	1.801	107
25.483	-	-	-	489/ 1,4	26/ 463	24	273	66
24.140	15.900	15.900	-	736/ 2,9	46/ 689	37	569	93
8.764	-	-	-	952/ 5,1	375/ 577	48	645	81
56.525	-	-	-	2.169/ 3,8	1.167/ 1.003	111	1.379	76
s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
32.078	-	-	-	2.427/ 5,9	1.425/ 1.002	122	1.904	94
<b>270.204.328,21</b>								

## *Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2022*

### *I. Käufe*

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

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	26629	Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20	30.12.2022
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	30.12.2022
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251 - 265	08.08.2022

### *II. Verkäufe*

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Verkäufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Bestand</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Kurswert EUR</i> <i>(Kurs per</i> <i>31.12.2022)</i>	<i>Anteil am</i> <i>Fondsvermögen</i> <i>in %</i>
I. Bankguthaben				107.216.273,00	9,71
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 107,2 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 2022

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			9.281.631,83	0,84
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		8.192.543,71		
davon Mietforderungen		905.765,14		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	6,23
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			748.508,85	0,07
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			43.065.106,58	3,90
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		36.077.476,97		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.987.629,61		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			40.731.447,57	3,69
(davon in Fremdwährung)	-548.551,67			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		245.284,73		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 24.515.958,00 CHF	25.415.672,82	25.170.388,09	245.284,73	
Gesamt	25.415.672,82	25.170.388,09	245.284,73	
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-143.972.666,60	-13,04
(davon in Fremdwährung)	-40.658.670,46			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.520.339,41	-0,14
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-8.208.377,59	-0,74
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-1.432.397,55	-0,13
(davon in Fremdwährung)	-29.415,68			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	-822.828,09		-12.052.356,47	-1,09
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.103.895.752,34</b>	<b>100,00</b>



## *Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen*

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (9,3 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (8,2 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,9 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 SL AIF LW France OPCI (36,5 Mio. EUR), Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (10,9 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,7 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (43,1 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (59,6 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (-16,5 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (40,7 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 (39,6 Mio. EUR) sowie Forderungen an Finanzamt (0,7 Mio. EUR) und Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,2 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Living and Working REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR), Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a (0,1 Mio. EUR), Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,1 Mio. EUR), Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k (0,1 Mio. EUR) und Frankfurt, Altenhöferallee 5 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (8,2 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (7,6 Mio. EUR),

im Voraus erhaltene Mieten (0,4 Mio. EUR) und Mietkautionen (0,2 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,4 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,9 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,3 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,2 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (12,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (3,6 Mio. EUR), für Erwerbsnebenkosten (3,5 Mio. EUR), für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (3,0 Mio. EUR), für inländische und ausländische Steuern (0,9 Mio. EUR), für Prüfungs-, Veröffentlichungs- und Steuerberatungskosten (1,0 Mio. EUR) sowie für Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR).

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	76,0	50,2	0,2	19,4	80,8	63,4	37,8	33,6
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	14,9	0,0	93,8	36,2	1,5	36,6	0,0	30,0
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	5,5	1,7	10,4	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	26,1	0,0	0,0	59,5	20,3
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Stellplatz	7,7	7,5	0,1	2,1	5,9	0,0	2,6	3,1
Jahresmietertrag Andere	0,0	42,3	0,4	12,6	1,4	0,0	0,1	10,3

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	7,4	0,0	0,0	5,1	34,4	0,0	9,1	5,4
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3
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	0,3	0,3	3,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	0,0	0,1	2,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,4	2,6	0,0	0,0	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	92,5	100,0	99,7	89,8	60,0	100,0	90,8	91,7

## Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,1	25,9	6,8	0,0	63,0	20,3
2022	1,5	0,0	0,0	0,7	0,0	1,5	0,0	0,7
2023	12,8	0,0	7,8	2,6	13,4	31,6	2,5	6,3
2024	1,7	57,6	14,7	9,2	7,4	3,4	1,3	11,5
2025	6,0	0,0	21,3	3,5	72,5	11,7	2,0	6,2
2026	7,3	0,0	9,7	4,4	0,0	47,1	0,0	7,4
2027	3,5	0,0	23,9	6,9	0,0	0,0	4,0	6,1
2028	11,4	0,0	5,5	6,4	0,0	4,6	0,0	5,5
2029	4,2	0,0	2,7	1,6	0,0	0,0	6,5	2,2
2030	46,8	0,0	0,2	6,4	0,0	0,0	0,0	9,1
2031	0,0	0,0	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0	2,3
2032 +	5,0	42,4	10,4	27,9	0,0	0,0	20,6	22,0

# Anhang

## Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
Landesbank Baden-Württemberg	24.919.656,43
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	10,77 EUR
Umlaufende Anteile	102.405.880

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. 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.

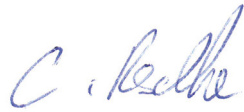
Die Positionen in Fremdwährung umfassen alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als EUR erfasst sind. Die Umrechnung der Fremdwährungspositionen erfolgte mit dem Devisenmittelkurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von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

Frankfurt am Main, 28. Februar 2023

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Die Geschäftsführung



**Dr. Christine Bernhofer**



**Carmen Reschke**



**Christian Dinger**

## *Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft*

### *Kapitalverwaltungsgesellschaft*

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Darmstädter Landstraße 125  
60598 Frankfurt

Telefon: +49 69 2648642 123

Telefax: +49 69 2648642 499

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

### *Verwahrstelle*

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG  
Kaiserstraße 24  
60311 Frankfurt am Main

### *Geschäftsführung*

**Dr. Christine Bernhofer**  
Kauffrau

**Carmen Reschke**  
Kauffrau

**Christian Dinger** (mit Wirkung zum 21. März 2022)  
Diplom-Wirtschaftsingenieur

### *Aufsichtsrat*

**Robin van Berkel** Swiss Life AG  
Vorsitzender

**Jan Bettink** Unabhängiges  
Aufsichtsratsmitglied

**Per Erikson** Swiss Life Asset Managers  
Deutschland GmbH

**Christian Schmid** Swiss Life Asset Managers  
Deutschland GmbH

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

## *Externe Bewerter für Immobilien*

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

#### **Carsten Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Ackermann Immobilienbewertung  
Stirnband 38  
58093 Hagen

#### **Jörg Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Ackermann Immobilienbewertung  
Stirnband 38  
58093 Hagen

#### **Carsten Scheer**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Lehn & Partner  
Richard-Strauss-Straße 82  
81679 München

#### **Andreas Link**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Imtargis GmbH  
Kreuzgasse 2-4  
50667 Köln

#### **Manuel Kaltner**

Immobilienökonom (IREBS) MRICS  
Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbH  
Oberanger 34-36  
80331 München

#### **Richard Umstätter**

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

#### **Carsten Troff**

vRönne | Grünwald / Partner Gesellschaft für  
Immobilienbewertung  
Neuer Wall 42  
20354 Hamburg

#### **Matthias Heide**

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

#### **Dorit Krauß**

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

#### **Anke Stoll**

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

#### **Renate Grünwald**

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

#### **Dirk Strelow**

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

#### **Kai Grebin**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Keunecke, Stoehr, Partner Immobilienbewertung  
Sickingenstr. 70  
10553 Berlin

#### **Geertje Schumann**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
BNP Paribas Real Estate Consult GmbH  
Europa-Allee 12  
60327 Frankfurt am Main



**SwissLife**  
Asset Managers

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



 **Klimaneutral**  
Druckprodukt  
ClimatePartner.com/15704-2203-1001



*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*