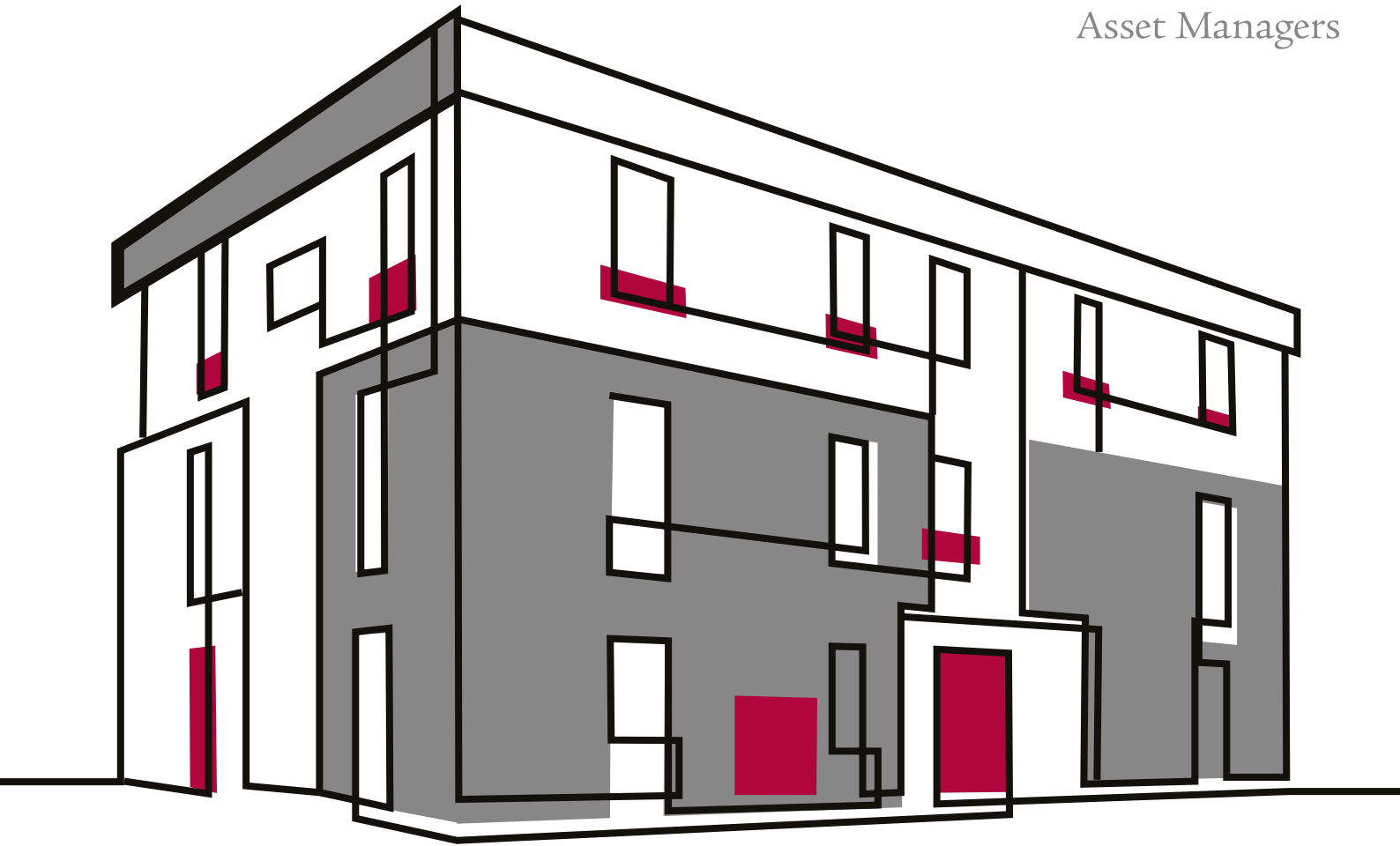




SwissLife
Asset Managers



Halbjahresbericht Swiss Life REF (DE) European Living

zum 30. September 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	4
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2024	4
Veränderungen im Berichtszeitraum	4
Halbjahresbericht	5
Tätigkeitsbericht	5
Risikoprofil	12
Vermögensübersicht zum 30. September 2024	14
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024	
Teil I: Immobilienverzeichnis	16
Direkt gehaltene Immobilien	16
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	20
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	24
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2024	26
I. Käufe	26
II. Verkäufe	26
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024	
Teil II: Liquiditätsübersicht	26
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29
Anhang	31
Angaben nach Derivateverordnung	31
Anteilwert und Anteilumlauf	31
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	31
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	32
Angaben zum Risikomanagementsystem	32
Übersicht zu Vermietung nach Ländern	33
Vermietungsinformationen	33
Restlaufzeit der Mietverträge	33
Gremien	34
Kapitalverwaltungsgesellschaft	34
Geschäftsführung	34
Aufsichtsrat	34
Verwahrstelle	34
Externe Bewerter für Immobilien	34

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 (1. April 2024 bis 30. September 2024) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2024

Fondsvermögen (netto)	969.337.905,05 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	937.884.214,64 EUR
- davon direkt gehalten	519.970.026,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	417.914.188,64 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	36
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	94,8 %
Fremdkapitalquote ¹	18,1 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	1
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-5.588.354,67 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	27.09.2024
Endausschüttung je Anteil	0,11 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	10,55 EUR
Ausgabepreis	11,08 EUR

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

Halbjahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Das erste Halbjahr war geprägt von einem weiterhin sehr verhaltenen Transaktionsmarkt, wobei erste Belebungen erkennbar sind. Dieser temporären Entwicklung konnte sich auch der European Living nicht ganz entziehen, sodass für das erste Halbjahr eine im Vergleich zum Vorjahr geringere BVI-Rendite erreicht wurde.

Aufgrund der starken Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt, der weiteren Verknappung und folglich steigenden Nachfrage konnten wiederum die Erträge des Fonds im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesteigert werden.

Die Preisentwicklung für Wohnimmobilien weist erste Zeichen einer Stabilisierung aus. Der Beginn der Zinssenkungen im Juni und September sowie weitere zu erwartende Zinssenkungen der EZB im Jahresverlauf dürften diesen Trend verfestigen, sodass eine anhaltende Erholung der Preise zu erwarten ist.

Struktur des Fondsvermögens

Das vergangene Halbjahr stand aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen in der weiteren Optimierung des Bestandes. Mögliche Ankaufsoportunitäten wurden laufend geprüft, aber aufgrund der aktuell nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase nicht durchgeführt. Die Liquidität wurde in Tages- und Festgeld angelegt. Der Fonds ist bereits sehr gut diversifiziert, dennoch ist der Ausbau der geografischen und sektoralen Allokation weiterhin im Fokus (u. a. Investitionen in den Niederlanden, Frankreich,

Irland und in den Segmenten Studentenwohnen und Seniorenwohnen). Erste selektive Verkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung rücken nach fünf Jahren ebenfalls in den Fokus.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Living wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren, gegebenenfalls über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien, entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Zum 30. September 2024 hält der Fonds 23 Immobilien direkt und 13 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften in der Nutzungsart Wohnen einschließlich wohnungsnahem Gewerbe, verteilt auf 29 unterschiedliche Standorte (u. a. Frankfurt, Rotterdam, Wien, Kopenhagen, Manchester) in sechs Ländern. Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments im Segment „bezahlbares Wohnen“.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften), Zinserträge sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Grundsätze der Risikostreuung sind der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte.

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“² in europäischen Regionen mit positiver

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

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

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

Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit mehr als 3.000 Wohneinheiten, verteilt auf 36 Immobilien in fünf Ländern, investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge bereits sehr gut granuliert sind.

Konservative Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Fonds ist auf stabile Erträge für die Anleger ausgerichtet.

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

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

unterzeichnet wurden. Zudem ist das Unternehmen Mitglied der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken werden einerseits über Darlehen in der lokalen Währung (natural hedge) sowie andererseits über Devisentermingeschäfte abgesichert.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Wir suchen proaktiv nach effektiven Nachhaltigkeitsmaßnahmen und implementieren diese im gesamten Immobilienlebenszyklus. Das Fondsmanagement des Swiss Life REF (DE) European Living legt dabei neben der Förderung von ökologischen Merkmalen auch Wert auf das „S“, also auf die sozialen Aspekte aus dem Dreiklang ESG. Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z. B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich.

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

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

Das Sondervermögen berücksichtigt die Transparenzverpflichtungen gem. Artikeln 7 und 8 VERORDNUNG (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit der Gesellschaft und des Sondervermögens sind unter www.european-living.de veröffentlicht.

³ Mengenmäßige Beschränkung der Mittelzuflüsse mittels zuvor zugeteilter Volumina.

Anlagegeschäft

Im Berichtszeitraum haben folgende Anlagenzugänge stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Glienicke/Nordbahn, Ahornallee 2A - 2F: Fertigstellung einer Projektentwicklung. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.07.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 29,5 Mio. EUR.

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

Wertentwicklung

(Die Werte in Klammern sind die Vergleichszahlen aus dem Jahresbericht zum 31.03.2024.)

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 969.337.905,05 EUR (983.561.614,58 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 91.813.973 Stück (92.338.622 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,55 EUR ist im Vergleich zum Jahresbericht 31.03.2024 (10,65 EUR) um 0,10 EUR gesunken. Im 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 0,09 % (0,85 %) 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 Ertragsituation des Swiss Life REF (DE) European Living auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Ländern, Sektoren und Größenklassen von Immobilien

im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen. Die Konzentration auf die Nutzungsart „Wohnen“ reduziert die Adressausfallrisiken durch die breite Streuung der Mietverhältnisse. Sofern zusätzlich in einzelnen Objekten auch die Nutzung durch „Einzelhandel“ vorgesehen ist, wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Durch die Vielzahl der abgeschlossenen Mietverträge wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weitestgehend vermieden. Ferner wird durch ein aktives Fondsmanagement den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert. Jedoch kann selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht möglich ist, wird durch ein aktives

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

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, die Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Swiss Life REF (DE) European Living. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Leveragerisiko

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisikopotenzial und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen. Der Anteil des Eigenkapitals an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze, 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 KVG⁴ stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie Auslagerungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

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.

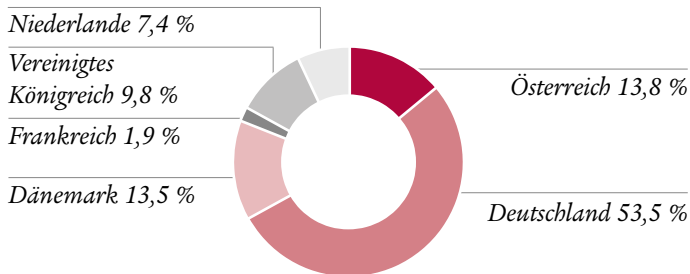
Nachhaltigkeitsfaktoren können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind in den Abschnitten zu den Risikokategorien aufgeführt: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktpreisrisiko, 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.

Portfoliostruktur

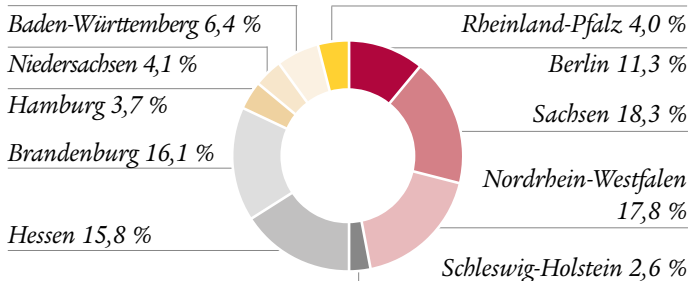
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 36 Immobilien und 13 Immobilien-Gesellschaften. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

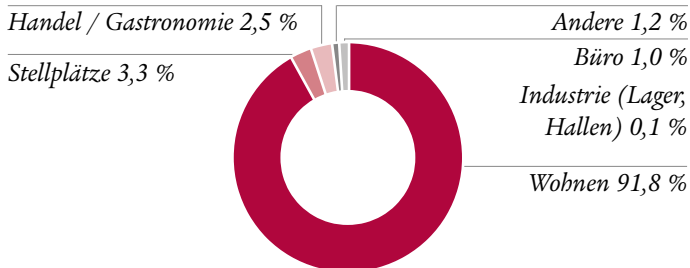
Länderallokation



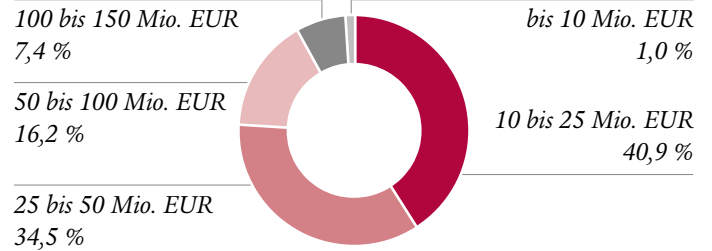
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



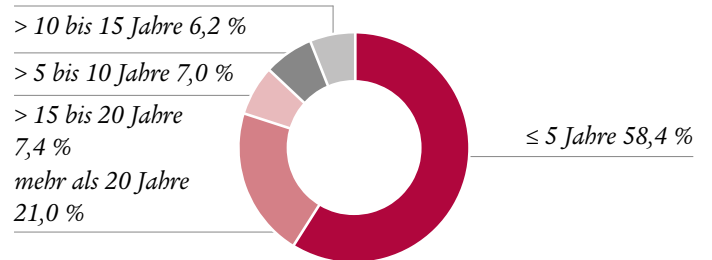
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



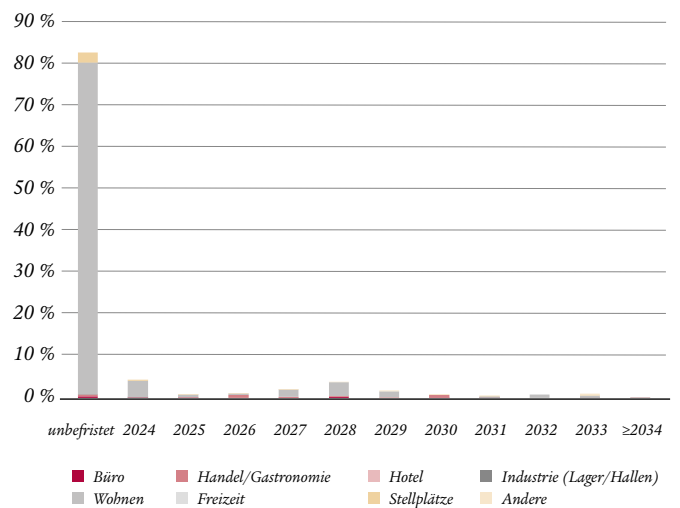
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte

Europäische Volkswirtschaften

Nach der leichten Erholung der europäischen Wirtschaft im 1. Quartal 2024 ist sie im zweiten Quartal mit 0,2 % leicht langsamer gewachsen. Vorläufige Daten für das BIP-Wachstum im dritten Quartal deuten darauf hin, dass die Wirtschaft im Euroraum im dritten Quartal wieder etwas an Fahrt gewonnen hat (+0,4 %).⁵ Die erwartete Erholung des Privatkonsums im Jahr 2024 verzögert sich etwas. Auch der Industriesektor schwächelte. Folglich lag der Einkaufs-managerindex (PMI) für das verarbeitende Gewerbe in der Eurozone im 2. und 3. Quartal durchweg unter der Expansionsschwelle von 50. Der PMI für den Dienstleistungssektor blieb dagegen konstant über dem Schwellenwert von 50, jedoch mit einer leichten Abschwächung über die Berichtsperiode.⁶ Das BIP-Wachstum innerhalb der Eurozone war heterogen. Die deutsche Wirtschaft schrumpfte im zweiten Quartal leicht (-0,3 %), konnte aber mit einem positiven Quartalswachstum im dritten Quartal (+0,2 %) eine technische Rezession verhindern. Österreichs Wirtschaft stagnierte sowohl im zweiten (0,0 %) wie auch im dritten Quartal (0,0 %). Die französische Wirtschaft wuchs im Gleichschritt mit der gesamten Eurozone, +0,2 % in Q2 und +0,4 % in Q3.⁷ Die britische Wirtschaft hielt sich im 2. Quartal robust mit einem Quartalswachstum von 0,5 %. Die Zahlen für Q3 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.⁸

Für 2024 rechnet Swiss Life Economic Research mit einem BIP-Wachstum der Eurozone von 0,8 % und 2025 von 1,1 %. Für Deutschland wird erwartet, dass die Wirtschaft 2024 um 0,1 % schrumpft und 2025 wieder um 0,9 % wächst.⁹ Im zweiten und dritten Quartal stabilisierten sich die Inflationsraten in der Eurozone und fielen im September das erste Mal wieder unter das Inflationsziel von 2 %. Die Inflation im Dienstleistungssektor blieb hartnäckig und der negative Beitrag der rückläufigen Energiepreise nahm im Laufe des zweiten Quartals allmählich ab. Die

Gesamtinflation in der Eurozone lag im zweiten Quartal im Durchschnitt bei 2,5 % und im dritten Quartal bei 2,2 %. In Deutschland fiel die Gesamtinflation von 2,4 % im April auf 1,8 % im September. Die Inflation in Frankreich zeigte eine ähnliche Entwicklung (April: 2,4 %, September: 1,4 %), während die Inflation in den Niederlanden wieder anstieg (April: 2,6 %, September: 3,3 %).¹⁰ Die Inflation in Großbritannien lag im April noch bei 2,3 %, im September dann bei 1,7 %.¹¹

Dementsprechend begannen die Zentralbanken langsam, ihre Geldpolitik zu lockern. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte ihren Leitzins im Juni und im September um jeweils 25 Basispunkte (bp). Damit lag der Einlagesatz der EZB Ende des dritten Quartals bei 3.50 %.¹² Der Leitzins der Bank of England (BoE) blieb im Verlauf des zweiten Quartals 2024 bei 5.25 %. Im August senkte die BoE diesen auf 5.00 %.¹³

Für 2024 rechnet Swiss Life Economic Research mit einer Inflationsrate in der Eurozone von 2,4 % und 2025 von 1,9 %. Für Deutschland wird erwartet, dass die Verbraucherpreise 2024 um 2,3 % und 2025 um weitere 1,9 % steigen werden.¹⁴

Immobilienmarkt Europa

Investmentmarkt

Die europäischen Immobilienmärkte zeigten während der Berichtsperiode erste Anzeichen einer Erholung, die durch die Abkühlung der Inflation und die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank unterstützt wurden.

Insgesamt wurden am europäischen Immobilienmarkt im zweiten und dritten Quartal 2024 96,3 Mrd. EUR platziert und damit rund 17 % mehr als in der Vorjahresperiode. Das zweite Quartal erreichte 50,2 Mrd. EUR (+13 % zu Q2 2023), das dritte 46,2 Mrd. EUR (+21 % zu Q3 2023), wobei einzelne Märkte deutliche Zuwächse verzeichneten, bspw. Dänemark (+62 % auf 2,3 Mrd. EUR), Großbritannien (+30 %, auf 26,8 Mrd. EUR), das auch gleichzeitig den größten Immobilieninvestmentmarkt während der Berichtsperiode darstellte, oder die Niederlande (+29 % auf 5,8 Mrd. EUR).

5 Eurostat

6 Bloomberg

7 Bloomberg

8 Office for National Statistics

9 Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, November/Dezember 2024

10 Eurostat

11 Office of National Statistics

12 EZB

13 Bank of England

14 Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, November/Dezember 2024

Deutschland (-1 % auf 16,3 Mrd. EUR), der zweitgrößte europäische Immobilieninvestmentmarkt, und Frankreich (-18 % auf 10,2 Mrd. EUR), der drittgrößte Markt, lagen mit ihren Volumina noch hinter den Vorjahreswerten.¹⁵

Die Spitzenrenditen haben sich im Berichtszeitraum in vielen Märkten und Sektoren stabilisiert bzw. zeigen teilweise erste Kompressionen, bspw. Büros in Frankreich -10 BP vom zweiten auf das dritte Quartal 2024 auf 5,0 % in Q3 2024.¹⁶

Fokus Wohnen

Von April bis September 2024 wurden rund 20 Mrd. EUR im Wohnsegment an den europäischen Immobilienmärkten angelegt. Dies entspricht einem Zuwachs von 21 % gegenüber der Vorjahresperiode, wobei insbesondere das zweite Quartal mit +29 % eine deutliche Erholung aufwies. Insgesamt blieb der Anteil von Wohnanlagen am europäischen Gesamtmarkt für Immobilien im Vergleich zur Vorjahresperiode mit 21 % nahezu konstant, teilte sich damit den zweiten Platz mit Büroimmobilien (ebenfalls 21 %), und folgte auf Anlagen in Industrie und Logistik (23 %). Nach RCA lag der Anteil internationaler Käufer in den ersten zehn Monaten von 2024 bei rund 38 % und damit sehr nah am 10-jährigen Durchschnitt (39 %). Der Anteil institutioneller Käufer erreichte 2024, wie schon 2023, 27 %, zu 25 % im 10-jährigen Durchschnitt.

Großbritannien (5,0 Mrd. EUR, +9 %) stellte den größten Wohninvestmentmarkt Europas dar, dicht gefolgt von Deutschland (4,6 Mrd. EUR, -2 %). Insbesondere die kleineren Märkte wie Dänemark (+199 % auf 777 Mio. EUR) und Österreich (+191 % auf 1,1 Mrd. EUR) konnten ihre Transaktionsvolumen gegenüber der Vorjahresperiode ausweiten. In den Niederlanden verdoppelte sich das investierte Kapital auf 2,4 Mrd. EUR. In Frankreich erreichte das Transaktionsvolumen 1,3 Mrd. EUR (-18 %). Die im Schnitt wieder anziehenden Volumina sind ein Ausdruck

davon, dass die Abwartehaltung der letzten zwei Jahre mit dem Rückgang der Zinsen ein Ende gefunden hat.¹⁷

Die für den Wohninvestmentmarkt vorliegenden Renditen zeigen im Schnitt eine Stabilisierung im Verlauf der Berichtsperiode. Nach RCA lag die durchschnittliche Nettoanfangsrendite im europäischen Durchschnitt Ende Q3 2024 bei 4,8 % (+0 BP zu Q2 2024, +10 BP zu Q1 2024). Riwis berichtet für die deutschen Top-7-Märkte im Durchschnittssegment in Q3 2024 von einer Bruttoanfangsrendite von 4,3 % (+0 BP zu Q2 2024, +10 BP zu Q1 2024). Auch in Großbritannien stabilisierten sich die Renditen, bspw. in London in der Spitze bei 4,15 % (+0 BP zu Q1 2024) und in den regionalen Städten, zu denen Manchester zählt, bei 4,35 % (+0 BP).¹⁸ In Dänemark lag die zuletzt verfügbare Spitzenrendite bei 4,0 % in Q2 2024 (+0 BP zu Q1 2024),¹⁹ in Amsterdam hat es nach PMA zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2024 eine leichte Kompression (-4 BP) auf 3,21 % gegeben.²⁰

Die europäischen Vermietungsmärkte zeigen sich vor dem Hintergrund fehlenden Wohnraums weiterhin robust, wobei sich teilweise die Entwicklungsdynamiken vor dem Hintergrund eines allmählichen Abbaus des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage und anhaltender Einschränkungen bei der Erschwinglichkeit verlangsamt haben. Gemäß PMA stiegen die europäischen Durchschnittsmieten in Q2 2024 laut zuletzt verfügbaren Daten zum Vorquartal um 2,7 %.²¹ In Deutschland waren die Durchschnittsmieten im September 2024 mit 10,14 EUR/m² um 1,2 % teurer als zu Beginn des Berichtszeitraums, im Neubau um 2,9 %.²² In Dänemark verteuerten sich die Durchschnittsmieten von April bis September um 0,3 %.²³ In den Niederlanden stieg der Preis für Wohnraum von April bis September um 5,4 % und damit so stark wie seit 30 Jahren nicht mehr.²⁴ In Großbritannien verteuerten sich die Spitzenmieten während der Berichtsperiode in London um 1,3 % und in den regionalen Städten um 1,1 %.²⁵ In

15 MSCI/RCA

16 PMA

17 MSCI/RCA

18 CBRE

19 CBRE

20 PMA, zuletzt verfügbare Daten

21 PMA, Q2 zuletzt verfügbare Daten auf europäischer Ebene

22 Value AG

23 Statistikbanken

24 CBS Statistics Netherlands

25 Savills, Prime Residential Rents UK – October 2024

Österreich sank die Durchschnittsmiete für eine 60 m²-Wohnung (Stand: Ende September 2024) auf 12,35 EUR, zu 12,64 EUR im Vorjahr.²⁶

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ²⁷
EUR-Kredite (Inland)	84.996.798,63 EUR	9,1
DKK	41.121.034,10 EUR	4,4
GBP	43.807.009,12 EUR	4,7
Gesamt	169.924.841,85 EUR	18,1

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (66,7 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 66,7 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 103,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 103,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	2,9 %	0,0 %	6,2 %	40,9 %	0,0 %	50,0 %
DKK	10,8 %	1,9 %	2,1 %	9,3 %	0,0 %	24,2 %
GBP	0,0 %	0,0 %	0,0 %	25,8 %	0,0 %	25,8 %
Gesamt	13,8 %	1,9 %	8,3 %	76,0 %	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 % ²⁸
DKK	6.450,5	7,3
GBP	5.773,1	11,0

Risikoprofil

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

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

²⁶ Mietspiegel Wien 2023; Stand: Ende September 2023; Mietspiegel Wien 2024; Stand: Ende September 2024

²⁷ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i. d. R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i. d. R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

²⁸ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Vermögensübersicht zum 30. September 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		412.030.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		89.675.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		18.265.026,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			519.970.026,00	53,64
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		124.548.726,64		
(davon in Fremdwährung)	52.082.146,05			
2. Minderheitsbeteiligungen		42.799.745,85		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			167.348.472,49	17,26
(insgesamt in Fremdwährung)	52.082.146,05			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		163.611.127,16		
(davon in Fremdwährung)	203.911,60			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			163.611.127,16	16,88
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.198.096,26		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		149.392.173,63		
(davon in Fremdwährung)	84.505.850,63			
3. Zinsansprüche		1.665.799,99		
(davon in Fremdwährung)	445.056,71			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2024

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen EUR in %
4. Anschaffungsnebenkosten		37.610.566,06	
(davon in Fremdwährung	3.679.607,30)		
bei Immobilien		29.193.165,63	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.417.400,43	
(davon in Fremdwährung	3.679.607,30)		
5. Andere		1.793.515,70	
(davon in Fremdwährung	5.855,22)		
Zwischensumme		199.660.151,64	20,60
Summe Vermögensgegenstände		1.050.589.777,29	108,38
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-66.746.798,62	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.600.269,61	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-8.402.243,92	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
4. anderen Gründen		-2.250.111,94	
(davon in Fremdwährung	-94.363,56)		
Zwischensumme		-79.999.424,09	-8,25
II. Rückstellungen		-1.252.448,15	-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)		
Summe Schulden		-81.251.872,24	-8,38
C. Fondsvermögen		969.337.905,05	100,00
umlaufende Anteile (Stück)		91.813.973	
Anteilwert (EUR)		10,55	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag			
Dänische Krone (DKK)/EUR		7,4583	
Britische Pfund (GBP)/EUR		0,8332	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ²⁹	Währung	Art des Grundstücks ³⁰	Art der Nutzung ³¹	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaufahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ³²
DE	12555	Berlin-Köpenick, Bahnhofstraße 61/61a	EUR	M	W	-	15.03.21	2020 / 2020	2.556	0 / 2.605	B / BM / L
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314 - 318	EUR	M	W	-	01.10.22	2021 / 2021	5.087	0 / 9.462	BM / FW / L
DE	01159	Dresden, Behringstraße 53-57, Löbtauer Straße 58-62, Altonaer Straße 10	EUR	M	W	-	01.03.22	2019	4.655	376 / 9.838	FW / G / L / R / SZ
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1-13 u. a.	EUR	M	W	-	01.12.19	1968 / 1968	26.232	0 / 16.197	FW / G / L / R / RO
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Str. 2-6 u. a.	EUR	GG	W 56,3%; Ha 31,1%	-	01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.664 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4, 6, 8, 10, 12	EUR	M	W	-	01.07.21	2021	5.042	0 / 3.454	FW / L
DE	60313	Frankfurt am Main, Albusstraße 17, Allerheiligenstraße 38-40	EUR	GG	W	-	01.12.19	1964 / 1964	1.833	915 / 3.846	G / L / LA / PA / R / RO
DE	16548	Gliencke/Nordbahn, Ahornallee 2A - 2F	EUR	M	W	-	01.07.24	2023	5.298	0 / 5.764	
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 4+6, 28-34	EUR	M	W	-	01.11.20	1998	6.632	0 / 5.256	FW / G / RO
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Straße 61-71	EUR	M	W	-	19.03.20	2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ

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

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

31 Ha = Handel/Gastronomie; W = Wohnen

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

33 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/Verkehrswertes³</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>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>
0,2	19,4	31,2	15.600 / 15.800 [15.700]	274	613 / 617 [615]	76 / 76 [76]	1.500 / 10,6	1.000 / 500	75	962	77
0,1	0,0	0,0	41.900 / 40.100 [41.000]	647	1.325 / 1.322 [1.324]	77 / 77 [77]	3.375 / 8,0	2.662 / 713	169	2.700	96
1,7	5,9	0,0	49.700 / 49.300 [49.500]	845	1.859 / 1.853 [1.856]	75 / 75 [75]	3.252 / 5,5	2.279 / 973	163	2.412	89
0,1	2,6	0,0	24.570 / 24.850 [24.710]	681	1.393 / 1.395 [1.394]	50 / 43 [46,5]	1.812 / 8,5	1.461 / 351	91	936	62
2,3	2,7	0,0	10.360 / 10.930 [10.645]	283	594 / 579 [586]	36 / 36 [36]	828 / 8,7	660 / 168	41	435	63
0,2	2,9	46,7	13.000 / 12.760 [12.880]	235	608 / 589 [599]	77 / 77 [77]	1.351 / 11,8	888 / 464	67	910	81
1,7	4,5	0,0	19.200 / 18.460 [18.830]	769	910 / 911 [911]	31 / 31 [31]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	68	698	62
0,6	0,1	27,6	31.000 / 32.460 [31.730]	283	1.138 / 1.138 [1.138]	80 / 80 [80]	2.923 / 9,9	2.161 / 762	73	2.850	117
0,0	4,1	17,4	18.560 / 18.750 [18.655]	440	654 / 851 [753]	56 / 56 [56]	1.481 / 9,0	865 / 617	74	982	73
0,3	13,2	48,7	20.550 / 20.530 [20.540]	353	813 / 818 [815]	70 / 70 [70]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	70	761	65

		<i>Lage des Grundstücks²⁹</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁰</i>	<i>Art der Nutzung³¹</i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale³²</i>
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L
DE	51147	Köln, Nachtigallenstr. 16-20 u. a.	EUR	M	W	-	01.05.21	2018	7.103	0 / 8.506	BM / G / L
DE	77933	Lahr, Tramplerstraße 87-1-87-6	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	7.511	0 / 8.806	BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	04356	Leipzig, Seehausener Allee 43	EUR	M	W	-	23.07.21	1890 / 2019	6.120	287 / 2.182	L
DE	04179	Leipzig, Beckerstraße 27 / 29	EUR	M	W	-	01.02.24	2024	5.031	904 / 5.962	B / FW / G / L / SZ
DE	55118	Mainz, Rheinallee 107, Wallaustraße 100	EUR	M	W	-	01.03.22	2020	1.817	306 / 3.381	B / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Straße 63, 63a	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	1.918	83 / 1.171	B
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	2.448	0 / 3.588	BM / G
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17 u. a.	EUR	GG	W	-	01.04.20	1972	8.743	6.603 / 18.720	B / BM / FW / G / L / R
DE	15433	Strausberg, Am Annafleiß 14 - 26 (gerade)	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	9.039	0 / 3.941	FW
DE	16727	Velten, Oranienburger Straße 2a, 2b, 2c, Bergstraße 103a, 103b, 104	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	6.537	0 / 3.167	B
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106	EUR	M	W	-	01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
FR	68300	Saint-Louis, 12 Rue du Ballon, 2 & 4 Rue du Markstein	EUR	GB	-	ja	01.10.22	2024 / 2024	4.756	70 / 6.519	B / FW / G / L / R / SZ
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt³⁴											

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes^{3,3}</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Roberttrag 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>
0,2	27,5	0,0	12.470 / 13.000 [12.735]	246	697 / 663 [680]	36 / 41 [38,5]	1.005 / 8,3	815 / 190	50	524	63
0,1	1,6	0,0	35.900 / 36.900 [36.400]	744	1.486 / 1.487 [1.486]	76 / 76 [76]	3.316 / 9,4	2.409 / 907	167	2.205	79
0,1	3,4	0,0	32.600 / 31.610 [32.105]	532	1.111 / 1.177 [1.144]	78 / 78 [78]	2.357 / 7,4	1.787 / 571	118	1.885	96
6,0	4,9	36,7	11.000 / 10.500 [10.750]	196	410 / 411 [410]	76 / 66 [71]	658 / 6,9	434 / 224	33	444	81
4,6	0,3	0,0	31.400 / 31.500 [31.450]	487	1.136 / 1.152 [1.144]	80 / 80 [80]	1.937 / 6,1	1.153 / 784	97	1.808	112
1,4	2,3	0,0	20.500 / 20.060 [20.280]	342	761 / 770 [766]	76 / 76 [76]	1.690 / 7,3	1.271 / 419	84	1.253	89
0,1	22,1	0,0	4.520 / 4.610 [4.565]	82	200 / 203 [202]	75 / 75 [75]	544 / 11,6	343 / 201	27	326	72
0,1	18,4	30,5	18.100 / 17.400 [17.750]	239	657 / 658 [657]	67 / 77 [72]	1.666 / 10,6	1.170 / 496	83	1.168	84
3,5	3,2	34,9	60.800 / 59.600 [60.200]	1.461	3.042 / 3.048 [3.045]	41 / 41 [41]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	233	2.563	66
0,1	13,3	0,0	16.200 / 16.310 [16.255]	281	631 / 627 [629]	78 / 78 [78]	1.899 / 11,4	1.204 / 695	95	1.518	96
0,0	9,3	33,3	10.340 / 10.400 [10.370]	204	457 / 460 [459]	76 / 76 [76]	1.166 / 11,7	728 / 437	58	699	72
0,0	18,1	0,0	4.630 / 4.680 [4.655]	136	301 / 297 [299]	36 / 36 [36]	392 / 8,8	316 / 76	20	206	63
0,0	0,0	0,0	18.265	0	1.160 / 1.129 [1.145]	80 / 80 [80]	947 / 5,2	467 / 480	0	947	k.A.

519.970.026,00

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ³⁵	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ³⁶	Art der Nutzung ³⁷	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ³⁸
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 u. 122	100,00%	nein	EUR	GG	W	-	10.03.23	2023	4.543	373 / 4.533	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	100,00%	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995/2020	4.102	747 / 4.662	B / BM / FW / G
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	100,00%	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0 / 5.930	BM / G / L
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176	100,00%	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	130 / 6.657	B / G / L / LA / R / SZ
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	100,00%	nein	EUR	M	W	-	21.12.21	2022	2.794	185 / 3.615	FW / G / L / R / RO / SZ
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7 - 19	100,00%	ja	DKK	M	W	-	01.08.22	2019/2019	1.659	107 / 2.518	B / FW / G / L
DK	8240	Risskov, Vindrosen 2-14	100,00%	ja	DKK	G	W	-	06.01.22	2017	4.053	0 / 8.960	B / FW / L
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60A-C	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1904/2010	1.420	262 / 2.633	BM / FW / SP

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

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

37 Ha = Handel/Gastronomie; W = Wohnen

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

39 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.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ³⁹	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
3,9	9,7	0,0	21.500 / 22.660 [22.080]	259	748 / 753 [750]	79 / 79 [79]	-	-	-	-	-
4,8	41,0	0,0	25.400 / 23.800 [24.600]	-39	950 / 903 [926]	67 / 67 [67]	-	-	-	-	-
5,5	8,8	0,0	29.200 / 29.740 [29.470]	430	1.010 / 1.014 [1.012]	78 / 78 [78]	56 / 0,2	56 / 0	3	40	85
3,3	4,6	0,0	31.300 / 31.900 [31.600]	580	1.212 / 1.220 [1.216]	78 / 79 [78,5]	-	-	-	-	-
3,8	6,2	0,0	21.700 / 21.950 [21.825]	315	672 / 674 [673]	79 / 79 [79]	-	-	-	-	-
0,1	4,7	45,7	17.175 (128.100 TDKK) / 17.283 (128.900 TDKK) [17.229 (128.500 TDKK)]	346 (2.584 TDKK)	702 (5.235 TDKK) / 702 (5.238 TDKK) [702 (5.237 TDKK)]	75 / 75 [75]	396 (2.955 TDKK) / 2,3	52 (391 TDKK) / 344 (2.564 TDKK)	19 (144 TDKK)	301 (2.248 TDKK)	94
0,2	0,0	39,0	40.358 (301.000 TDKK) / 40.814 (304.400 TDKK) [40.586 (302.700 TDKK)]	843 (6.294 TDKK)	1.726 (12.873 TDKK) / / (12.874 TDKK) [1.726 (12.873 TDKK)]	73 / 73 [73]	845 (6.299 TDKK) / 2,1	238 (1.775 TDKK) / 607 (4.524 TDKK)	41 (306 TDKK)	613 (4.569 TDKK)	87
0,0	0,0	18,5	17.685 (131.900 TDKK) / 17.403 (129.800 TDKK) [17.544 (130.850 TDKK)]	353 (2.632 TDKK)	685 (5.108 TDKK) / 685 (5.108 TDKK) [685 (5.108 TDKK)]	57 / 57 [57]	13 (97 TDKK) / / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	10 (75 TDKK)	82

		<i>Lage des Grundstücks³⁵</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³⁶</i>	<i>Art der Nutzung³⁷</i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale³⁸</i>
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A-C, 10	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1918/ 2009	1.013	0 / 2.418	BM / FW / L
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	2009	2.339	0 / 3.021	B / BM / FW / G / L / R / RO
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1992	2.571	0 / 2.571	B / BM / FW / L / PA
GB	M50 3SF	Salford, 248 The Quays	100,00%	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	2.099	0 / 16.272	B / BM / G / K / L / SP
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 gesamt⁴⁰

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁴¹

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

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

Residualzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ³⁹	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Resnutzungsdauer Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,0	0,0	25,8	15.513 (115.700 TDKK) / 15.084 (112.500 TDKK) [15.298 (114.100 TDKK)]	310 (2.310 TDKK)	620 (4.624 TDKK) / 620 (4.624 TDKK) [620 (4.624 TDKK)]	57 / 57 [57]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	10 (75 TDKK)	82
0,2	0,0	28,9	22.981 (171.400 TDKK) / 22.539 (168.100 TDKK) [22.760 (169.750 TDKK)]	438 (3.265 TDKK)	878 (6.545 TDKK) / 881 (6.570 TDKK) [879 (6.557 TDKK)]	65 / 65 [65]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	10 (75 TDKK)	82
0,3	0,0	26,8	13.448 (100.300 TDKK) / 13.716 (102.300 TDKK) [13.582 (101.300 TDKK)]	279 (2.079 TDKK)	564 (4.205 TDKK) / 564 (4.205 TDKK) [564 (4.205 TDKK)]	48 / 48 [48]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	10 (75 TDKK)	82
0,4	2,6	47,6	91.815 (76.500 TGBP) / 92.415 (77.000 TGBP) [92.115 (76.750 TGBP)]	2.403 (2.038 TGBP)	5.358 (4.464 TGBP) / 5.245 (4.370 TGBP) [5.301 (4.417 TGBP)]	65 / 65 [65]	-	-	-	-	-
1,4	0,0	26,4	136.800 / 140.100 [138.450]	1.600	5.754 / 5.754 [5.754]	62 / 65 [63,5]	115 / 0,1	0 / 115	6	74	73
487.139.188,64											
417.914.188,64											

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks ⁴²	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 u. 122	SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	09.03.23	14.439
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	SLEL F4 GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	01.02.21	12.789
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	SLEL Leo GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.21	15.909
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176	SLEL Herzog GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	20.05.21	18.244
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	21.12.21	11.087
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7 - 19	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	26.359 (196.597 TDKK)
DK	8240	Risskov, Vindrosen 2-14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	26.359 (196.597 TDKK)
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60A-C	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	26.359 (196.597 TDKK)
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A-C, 10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	26.359 (196.597 TDKK)
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	26.359 (196.597 TDKK)
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	26.359 (196.597 TDKK)
GB	M50 3SF	Salford, 248 The Quays	Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	GBP	30.03.22	25.723 (21.432 TGBP)
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	42.800

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁴⁴

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

43 Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP. Die Angabe der Beträge erfolgt unabhängig von der Beteiligungshöhe zu 100 %.

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

<i>Gesellschaftskapital in TEUR¹³</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>
10.826	8.500	8.500	-	1.024/ 7,1	110/ 915	51	862	101
2	12.000	12.000	-	1.111/ 8,7	58/ 1.053	55	698	76
4.615	14.000	14.000	-	584/ 3,7	28/ 557	29	411	85
12.924	13.900	13.900	-	848/ 4,6	25/ 823	42	585	79
11.445	11.000	11.000	-	769/ 6,9	35/ 734	38	540	86
25.733 (191.349 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 7,5	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	101 (754 TDKK)	1.403 (10.437 TDKK)	80
25.733 (191.349 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 7,5	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	101 (754 TDKK)	1.403 (10.437 TDKK)	80
25.733 (191.349 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 7,5	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	101 (754 TDKK)	1.403 (10.437 TDKK)	80
25.733 (191.349 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 7,5	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	101 (754 TDKK)	1.403 (10.437 TDKK)	80
25.733 (191.349 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	33.520 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 7,5	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	101 (754 TDKK)	1.403 (10.437 TDKK)	80
1.306 (1.135 TGBP)	24.439 (20.362 TGBP)	24.439 (20.362 TGBP)	-	3.034 (2.600 TGBP)/ 12,1	69 (59 TGBP)/ 2.965 (2.541 TGBP)	152 (130 TGBP)	2.276 (1.951 TGBP)	89
41.776	-	-	-	2.669/ 6,2	1.476/ 1.192	135	1.642	73
167.348.472,49								

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2024

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	16548	Glienicke/Nordbahn, Ahornallee 2A - 2F	01.07.2024

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2024)	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben				163.611.127,16	16,88
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 163,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 15,0 Mio. EUR als Tagesgeld und 95,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			9.198.096,26	0,95
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		8.148.559,39		
davon Mietforderungen		562.166,67		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			149.392.173,63	15,41
(davon in Fremdwährung	84.505.850,63)			
3. Zinsansprüche			1.665.799,99	0,17
(davon in Fremdwährung	445.056,71)			
4. Anschaffungsnebenkosten			37.610.566,06	3,88
(davon in Fremdwährung	3.679.607,30)			
bei Immobilien		29.193.165,63		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.417.400,43		
(davon in Fremdwährung	3.679.607,30)			
5. Andere			1.793.515,70	0,19
(davon in Fremdwährung	5.855,22)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		65.251,67		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 104.400.000,00 DKK	14.047.362,76	14.018.315,12	29.047,64	
DTG 107.060.000,00 DKK	14.395.879,98	14.359.675,95	36.204,03	
Gesamt	28.443.242,74	28.377.991,07	65.251,67	
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-66.746.798,62	-6,89
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-2.600.269,61	-0,27
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-8.402.243,92	-0,87
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen			-2.250.111,94	-0,23
(davon in Fremdwährung	-94.363,56)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-1.377.800,89		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 8.505.000,00 GBP	9.880.343,87	10.084.183,07	-203.839,20	
DTG 10.159.000,00 GBP	11.599.680,29	12.150.460,47	-550.780,18	
DTG 10.184.000,00 GBP	11.712.478,44	12.129.585,52	-417.107,08	
DTG 10.597.000,00 GBP	12.363.784,86	12.508.262,51	-144.477,65	
DTG 68.600.000,00 DKK	9.208.053,69	9.216.466,04	-8.412,35	
DTG 162.900.000,00 DKK	21.873.111,78	21.910.769,77	-37.657,99	
DTG 165.340.000,00 DKK	22.211.176,79	22.226.703,23	-15.526,44	
Gesamt	98.848.629,72	100.226.430,61	-1.377.800,89	
II. Rückstellungen			-1.252.448,15	-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			969.337.905,05	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (9,2 Mio. EUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (8,1 Mio. EUR), Mietforderungen (0,6 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,3 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Weiterbelastungen (0,1 Mio. EUR) sowie durchlaufende Posten (-0,1 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (149,4 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Davon entfallen auf die Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l. (33,5 Mio. EUR), SL European Living Aarhus 01 K/S (26,5 Mio. EUR), Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl (24,4 Mio. EUR), SLEL Leo GmbH & Co KG (14,0 Mio. EUR), SLEL Herzog GmbH & Co KG (13,9 Mio. EUR), SLEL F4 GmbH & Co KG (12,0 Mio. EUR), SLEL Simmering GmbH & Co. KG (11,0 Mio. EUR), SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (8,5 Mio. EUR) und auf die Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,7 Mio. EUR) beinhaltet Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (1,1 Mio. EUR) sowie Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,5 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (37,6 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (53,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (15,9 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (1,8 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus Collateral (1,0 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,2 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt (0,2 Mio. EUR), Forderungen, welche im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie Saint-Louis, 12 Rue du Ballon, 2 & 4 Rue du Markstein (0,1 Mio. EUR) stehen und Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (66,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (2,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Grunderwerbssteuer für das Objekt Lahr, Tramplerstraße 87-1-87-6 (1,7 Mio. EUR) sowie Kaufpreiseinbehalte der Objekte Glienicke/Nordbahn, Ahornallee 2A - 2F (0,4 Mio. EUR), Leipzig, Beckerstraße 27 / 29 (0,4 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7 (0,1 Mio. EUR) und Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17 u. a. (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (8,4 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (8,0 Mio. EUR), Mietkautionen (0,2 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (2,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (1,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer Kaufpreisbesserung für die Immobilien-Gesellschaft SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (1,3 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,5 Mio. EUR) und Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR). Darüber hinaus wurden in geringem Umfang Rückstellungen für

Verwahrstellenvergütung, Steuerberatungskosten sowie sonstige Rückstellungen gebildet.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Im Berichtszeitraum gab es keine abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
Landesbank Baden-Württemberg	100.549.410,22
Commerzbank	28.352.305,48
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	10,55 EUR
Umlaufende Anteile	91.813.973

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.

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die angefallenen Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen soweit sie vom Projektwert nach Fertigstellung gedeckt sind und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen. Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Die Positionen in Fremdwährung umfassen alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als EUR erfasst sind. Die Umrechnung der Fremdwährungspositionen erfolgte mit dem Devisenmittelkurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.)

Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von 13:00 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 Living 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 Living 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 29. November 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Christian Dinger

Sprecher der Geschäftsführung

Carmen Reschke

Übersicht zu Vermietung nach Ländern

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

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

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres- Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Leerstand Büro	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	10,4	4,6	0,6	0,0	2,6	0,0	4,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	2,3	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Leerstand Andere	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungs- quote	85,9	94,2	99,4	0,0	97,4	100,0	94,8

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres- Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
unbefristet	8,5	89,0	92,9	0,0	99,9	91,4	82,8
2024	8,2	3,8	6,4	0,0	0,1	5,7	4,3
2025	0,3	1,5	0,7	0,0	0,0	0,0	0,9
2026	2,4	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
2027	16,3	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
2028	32,6	0,4	0,0	0,0	0,0	2,6	3,9
2029	13,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
2030	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,3	0,9
2031	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
2032	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
2033	5,7	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
2034 +	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1

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 Swiss Life AG
(Vorsitzender)

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

Stefan Döring

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

Thorsten Schröder

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

Michael Buschmann

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

Reinhard Möller

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

Carsten Scheer

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

Carsten Troff

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

Dirk Strelow

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

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Kai Grebin

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

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH

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



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.european-living.de*